

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：常州市新北区人民法院司法鉴定涉及徐华明、  
王赛英所属位于常州市新北区友谊家苑 17 幢  
乙单元 202 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：常州市新北区人民法院

房地产估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册房地产估价师：王明亮 3220200219

王雪岭 3220170136

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十四日

估价报告编号：（苏）苏地行（2022）法房估字第 003 号

## 致估价委托人函

常州市新北区人民法院:

本公司接受贵方的委托,根据(2022)苏0411法鉴委字第134号司法鉴定委托书,对徐华明、王赛英所有的位于常州市新北区友谊家苑17幢乙单元202室(建筑面积为108.7平方米及相应的土地面积16.6平方米)之住宅房地产进行市场价值评估,价值时点为二〇二二年六月一日,估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料,本公司估价师依据《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》等有关法律、法规和技术标准之规定,在充分调查和分析估价对象实际情况及相关资料的基础上,本着独立、客观、公正、合法的原则,遵循必要的估价程序,最终确定采用比较法测算,结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的综合分析、计算,最终确定估价对象在二〇二二年六月一日的市场价值为983053元,大写(人民币):玖拾捌万叁仟零伍拾叁元整。(详见表1)

表1 估价对象房地产评估结果一览表

A、房地产价值(含固定装饰装修)										
产权人	坐落	房屋所有权证号	土地使用权证号	结构	建筑年代	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价格(元)
徐华明、王赛英	友谊家苑17幢乙单元202室	常房新字00039979、常房新字00039979-1	(2008)0242812	混合	2004年	2/6	108.7	16.6	9018	980257
B、价值时点室内可移动物品价值										
序号	项目名称	规格	数量	单位	总价(元)					
1	实木餐桌	1.0*1.5	1	张	500					
2	餐桌椅		6	张	360					
3	儿童椅		3	张	60					
4	小板凳		2	张	20					
5	鞋柜	1.5*1.5	2.25	平方米	180					
6	普通木床	1.8*2	2	张	200					
7	布艺沙发		1	套	50					
8	茶几		1	张	20					
9	普通手摇晾衣架		1	套	20					
10	电视机	TCL	1	台	50					
11	音响		1	套	20					
12	立式空调		1	台	80					
13	海尔壁挂式空调		2	台	160					
14	海尔洗衣机		1	台	50					
15	饮水机		1	台	20					

16	电风扇		1	台	20
17	冰箱	LG	1	台	80
18	不锈钢隔断		6.04	平方米	906
小计					2796
评估结果	A + B				983053

特别提示:

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本评估报告价值包括房屋价值、房屋占有范围内的土地使用权价



值、装饰装修价值及可移动物品价值在内的市场价值。

7、评估中估价对象房地产的范围及数量由估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》为准；室内可移动物品范围由估价委托人、申请人现场确定，数量由估价人员现场测量并经估价委托人、申请人确认后数据为准。

8、本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。在房地产市场价格有较大波动时或超过有效期，应对该房地产价值进行再估价。

9、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，评估结果未考虑欠缴税金和相关费用的影响。

10、处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑财产处置费用的影响。

11、评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，涉及转让人负担的税金从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑交易税费负担方式的影响。

法定代表人：



江苏苏地行土地房产评估有限公司

二〇二二年六月二十四日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	6
估价的假设和限制条件 .....	8
房地产估价结果报告 .....	12
一、估价委托人 .....	12
二、房地产估价机构 .....	12
三、估价目的 .....	12
四、估价对象 .....	12
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	19
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业期 .....	21
十四、估价报告应用的有效期 .....	21
附 件 .....	22
1、司法鉴定委托书	
2、《不动产登记簿查询结果》复印件	
3、估价对象现状照片	
4、估价对象区域位置图	
5、受托估价方营业执照及资质证书复印件	
6、估价师资格证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师**王明亮、王雪岭**已于二〇二二年六月二十一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，与本次价值时点不一致，经向房产评估申请人及委托人咨询，价值时点时的房地产实物状况与勘查日基本一致，估价师对估价对象于价值时点时的状况以描述为准，对其真实性不承担责任。除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。


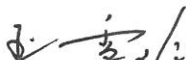
7、本报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本房地产估价机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8、本房地产估价机构依据估价委托人提供的产权资料估价，估价委托人对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

注册房地产估价师签名：

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王明亮	3220200219		2022年6月24日
王雪岭	3220170136		2022年6月24日

二〇二二年六月二十四日

## 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况都是真实和完整的，有关资料都是合法、有效的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

5、市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改

变。

6、我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，依据估价委托人提供的资料进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

7、估价师实地勘察未能取得估价对象地上建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

8、本次估价结果是反映估价对象在本次评估目的下，根据公开原则确定的现行公开价值，没有考虑将来可能的特殊交易方法（如强制拍卖）对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。不考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对房地产价值的影响。

9、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

11、评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，涉及转让人负担的税金从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑交易税费负担方式的影响。

12、估价对象以保持法律规定及现有住宅用途为使用前提。

13、本次价值时点与实地查勘之日不一致。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

## （二）未定事项假设

1、至价值时点止，产权人如有相关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价对象《不动产登记簿查询结果》未登载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2004 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### （三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失灵对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致，均为住宅；房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### （六）估价报告的使用限制条件

1、本估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制；

2、本估价报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见



本身并无强制执行的效力，故注册房地产估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

4、本估价报告估价结果自报告提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，估价结果失效。

5、本估价报告的报告解释权为江苏苏地行土地房产评估有限公司所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本房地产估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、评估中估价对象房地产的范围及数量由估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》为准；室内可移动物品范围由估价委托人、申请人现场确定，数量由估价人员现场测量并经估价委托人、申请人确认后数据为准。

7、本估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，估价委托人必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

## 房地产估价结果报告

(苏)苏地行(2022)法房估字第003号

### 一、估价委托人

常州市新北区人民法院

### 二、房地产估价机构

江苏苏地行土地房产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产评估业务的评估机构。

受托估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

估价机构地址：南京市鼓楼区中央路19号金峰大厦15楼

法定代表人：张其宝

估价资格等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京00023

有效期限：2015年02月15日至2024年03月02日

工商营业执照统一社会信用代码：91320000666817789G

### 三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不具有其他效力。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象所处区位状况

估价对象位于常州市新北区友谊家苑17幢乙单元202室，距区域商业中心约1公里，区位条件较优。所在区域内有长江北路、百盛路、创

业中路等道路。距离最近公交车站点交通距离约 500 米，区域内有 3 条以上公交线路，公交便利度较好。估价对象距常州火车北站距离约 10 公里，距常州城北汽车客运站距离约 10 公里，对外交通便利度一般。

## （二）土地实物状况

估价对象分摊土地面积为 16.6 m<sup>2</sup>，宗地形状较规则，平原地形，地势较平坦，起伏较小，无不良地质现象，地基承载力较大，土壤未受过污染。宗地四至：东至西街，南至百盛路，西至长江北路，北至支路。估价对象实际开发条件为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），待估宗地内“六通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气及场地平整），土地使用权期限为 2076 年 05 月 15 日止，土地利用强度高。

## （三）建筑物实物状况

估价对象为常州市新北区友谊家苑 17 幢乙单元 202 室住宅房地产，朝向向南，建筑面积为 108.7m<sup>2</sup>，混合结构，建于 2004 年，总层数为 6 层建筑物，外立面为涂料粉刷，建筑物基础稳固性较好，无轻沉降现场，地面、墙面、门窗无破损状况，八成新，成新度较高。估价对象位于第 2 层，层高 2.7 米，简单装修，三室两厅一厨一卫，入户门为防盗门，客厅、餐厅地砖地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；厨房地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶；卫生间地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶；卧室地板地面，乳胶漆墙面，橱柜较齐全；阳台地砖地面，乳胶漆墙面；水、电、气生活配套设施设备齐全，空间布局一般，装修保养维护一般，成新度一般。

## （四）估价对象登记及权利状况

### 1、估价对象土地登记状况

估价对象位于友谊家苑 17 幢乙单元 202 室，根据《不动产登记簿查

询结果》，分摊土地使用权面积为 16.6 m<sup>2</sup>，土地使用权登记状况如下表：

**表 3 估价对象土地登记状况一览表**

土地使用权人	座落	土地使用权证号	不动产单元号	使用权类型	终止日期	地类（用途）
徐华明、王赛英	友谊家苑 17 幢乙单元 202 室	(2008) 0242812	320411002005GB00021F00230008	出让	2076 年 05 月 15 日	住宅

### 2、建筑物登记状况

估价对象位于友谊家苑 17 幢乙单元 202 室，根据《不动产登记簿查询结果》，建筑面积为 108.7m<sup>2</sup>，建筑物登记情况如下表：

**表 4 建筑物登记情况一览表**

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	楼层	登记时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构
常房新字 00039979、常房新字 00039979-1	徐华明、王赛英	友谊家苑 17 幢乙单元 202 室	住宅	2/6	2007 年 05 月 18 日	108.7	混合

### 3、土地权益状况

3.1 土地用途：登记用途、规划用途均为住宅用地。

3.2 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

3.3 土地使用权：徐华明、王赛英以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

3.4 土地共有情况：共同共有。

3.5 用益物权设立情况：在价值时点未设立用益物权。

3.6 担保权设立情况：无。

3.7 租赁或占用情况：在价值时点处于空置状态，无租赁或占用状况。

3.8 拖欠税费：根据委托方提供的资料及估价师现场调查询问，估价对象于价值时点无拖欠税费情况。

3.9 查封情况：2021 年 03 月 08 日至 2024 年 03 月 07 日，被新北区

人民法院 2021 苏 0411 执 654 号查封。

3.10 权属清晰情况：在价值时点土地使用权权属清晰。

#### 4、建筑物权益状况

4.1 建筑物用途：登记用途、实际用途、规划用途、设计用途均为住宅。

4.2 建筑物所有权：徐华明、王赛英。

4.3 共有情况：共同共有。

4.4 建筑物他项权利：无。

4.5 租赁或占用情况：估价对象建筑物于价值时点处于空置状态，无租赁或占用状况。

4.6 查封情况：2021 年 03 月 08 日至 2024 年 03 月 07 日，被新北区人民法院 2021 苏 0411 执 654 号查封。

#### 5、估价对象范围

根据估价委托人提供的合法产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的估价对象范围包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施、装饰装修价值及可移动物品价值在内的市场价值。

### 五、价值时点

根据（2022）苏 0411 法鉴委字第 134 号司法鉴定委托书，确定本报告价值时点为二〇二二年六月一日。本次评估价值时点与实地查勘日不一致。

### 六、价值类型

本次评估房地产价值是在二〇二二年六月一日的市场价格，所谓市场公允价格是估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可取

得的合理价格:

- (1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格;
- (2) 有一段合理交易时间;
- (3) 在此期间房地产市场保持稳定;
- (4) 房地产买卖符合国家法律规定。

估价结果的内涵为估价对象的房屋所有权、相应的土地使用权价值及装饰装修在内的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

5、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，2004年8月28日及2015年4月24日进行了两次修正）

6、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过 2018年8月28日最高人民法院法释[2018]15号公布 自2018年9月1日起施行）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号 自2018年9月1日起施行）

8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）

### (二) 技术依据



- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》
- 4、《房屋完损等级评定标准》
- 5、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）估价委托人提供资料

- 1、司法鉴定委托书
- 2、《不动产登记簿查询结果》复印件
- 3、估价委托人提供的其他资料

（四）受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1、估价对象所在地城市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
- 2、估价对象所在地城市统计资料
- 3、估价对象所在地城市规划资料
- 4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
- 5、估价对象所在区域房地产租赁、转让、供需状况等房地产市场方面的资料
- 6、估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料
- 7、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
- 8、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
- 9、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条

件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

10、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料

11、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料

12、注册房地产估价师调查收集的估价对象所在城市建筑工程造价信息等方面的资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法：

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的委估房地产的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价。

#### 1、选用方法的理由：

估价对象为住宅房地产，所在区域能够收集到较为丰富的同类型住宅用途的房地产交易资料，故可选择比较法进行评估。

#### 2、未选用方法的理由：

虽然估价对象所在区域内有出租案例，但经调查，租金普遍较低，租售比失衡，不能真实反映该区域住宅的真实市场价格，故不适合采用收益还原法评估。

估价对象为住宅房地产，具有增值收益性，选用本法仅仅是建安成

本、各种税费及土地取得费、开发费等的相加，无法体现收益性房产的增值收益，所以不适合采用成本法。

估计对象为已经开发建成的房地产，所以不适合采用假设开发法进行测算。

(二) 技术路线及测算步骤:

比较法

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。计算公式为:

估价对象价格=可比实例价格×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数


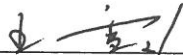
## 十、估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，采用比较法进行了测算，确定该估价对象在价值时点二〇二二年六月一日的房地产市场价值为983053元，大写(人民币): 玖拾捌万叁仟零伍拾叁元整。(详见表1)

(此文以下无正文)

### 十一、注册房地产估价师

表 5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王明亮	3220200219		2022 年 6 月 24 日
王雪岭	3220170136		2022 年 6 月 24 日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年六月二十一日

### 十三、估价作业期

二〇二二年六月二十一日起至二〇二二年六月二十四日止。

### 十四、估价报告应用的有效期

一年(二〇二二年六月二十四日起至二〇二三年六月二十三日止)。

## 附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、《不动产登记簿查询结果》复印件
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价对象区域位置图
- 5、受托估价方营业执照及资质证书复印件
- 6、估价师资格证书复印件

# 常州市新北区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)苏0411法鉴委字第134号

江苏苏地行土地房产评估有限公司(常州分公司):

申请执行人:王菊芳;被执行人:徐华明,王赛英借款合同纠纷一案,申请人申请对案涉房屋及屋内装修、物品进行评估(具体详见申请书,评估基准日为2022年6月1日)。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定,特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去,请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。请及时开展鉴定评估工作,按照有关规定在审限内出具鉴定结论及报告。如未能鉴定需退案则将我院送去的有关材料,一并退还我院。

附《委托鉴定要求》、《委托鉴定材料清单》、《鉴定承诺书》

二〇二二年六月十五日

联系人:常州市新北区人民法院司法鉴定科 冯亚芬

电话:0519-85193157

## 不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	新北区				坐落	友谊家苑17幢乙单元202室		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
	17	乙202	2	6	混合结构	108.7	0	住宅
	土地面积(m <sup>2</sup> )		16.6			土地用途	住宅用地	
权属状况	权利人	共有情况			房屋所有权证号/不动产权证号		土地使用权证号	
	徐华明				常房新字00039979		(2008)0242812	
	王赛英	共同共有			常房新字00039979-1		(2008)0242812	
	不动产单元号	320411002005GB00021F00230008						
	登记时间	2007/05/18			房屋性质			
	土地使用权期限	2076/05/15			土地权利性质		出让	
抵押权信息	不动产证明号	抵押权人	抵押期限	担保范围	被担保主债权金额/最高债权额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		
居住权信息	不动产证明号			居住权人		居住权期限		
限制权利信息	查封机构及文号				查封期限			
	常州市武进区人民法院(2009)武执字第971号/(2009)武执字第54号				2009/04/01至2011/03/31			
	常州市新北区人民法院(2009)新民一初字第503号/(2009)新民一初字第503号				2009/04/01至2011/03/31			
	常州市新北区人民法院(2008)新执字第986-2号/(2008)新执字第986-2号				2010/10/27至2012/10/26			
	武进区人民法院2011武执101/2011武执101				2011/04/08至2013/03/07			
	新北区人民法院2013新民初511/2013新民初511				2013/03/05至2015/03/04			
	新北区人民法院2014新执693/2014新执693				2014/05/27至2016/05/25			
	新北区人民法院2015新执1199/2015新执1199				2015/06/16至2018/06/15			
	新北区人民法院2018苏0411执1768号/2018苏0411执1768号				2020/03/09至2023/03/08			
	新北区人民法院2018苏0411执1769号/2018苏0411执1769号				2020/03/09至2023/03/08			
	新北区人民法院2021苏0411执654号				2021/03/08至2024/03/07			



	2021苏0411执654号 新北区人民法 院2021苏0411执恢413号/ 2021苏0411执恢413号	2021/06/25至2024/06/24
征收冻结信息	征收冻结单位	征收冻结时间
附记		

说明:

- 1、本查询结果仅证明该查询时点本中心《不动产登记簿》记载内容;
- 2、涉及到商品房预售等相关信息, 请向市住建部门查询;
- 3、被查询人姓名应准确无误, 否则会导致错误的查询结果;
- 4、以上查询结果仅供参考;
- 5、扫描下方二维码关注“常州不动产登记交易”微信公众号, 选择“自助查档校验”, 扫码校验本查询结果。



第一步  
关注微信公众号

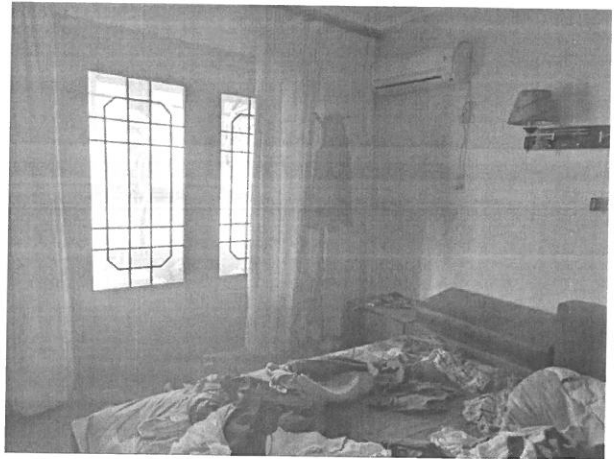
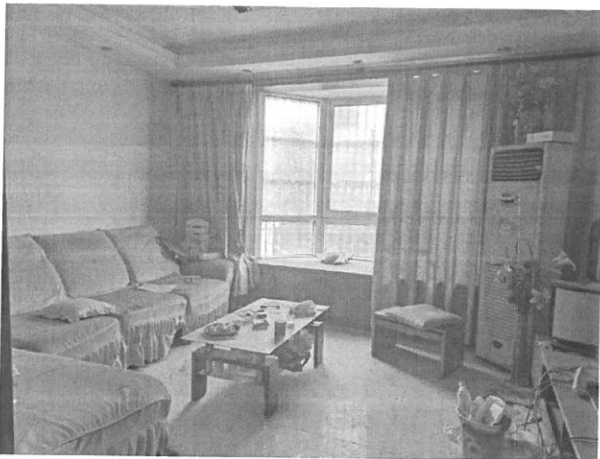
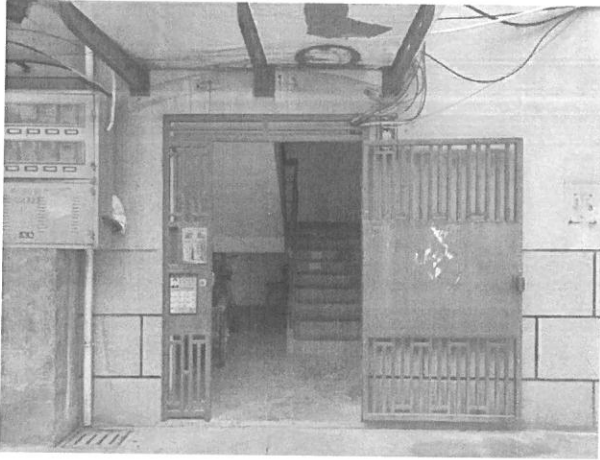
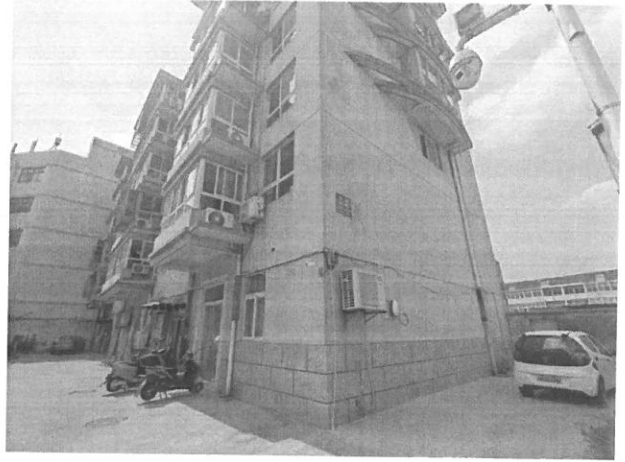
第二步  
校验查询证明

查询时间: 2022/05/24 09:27:19

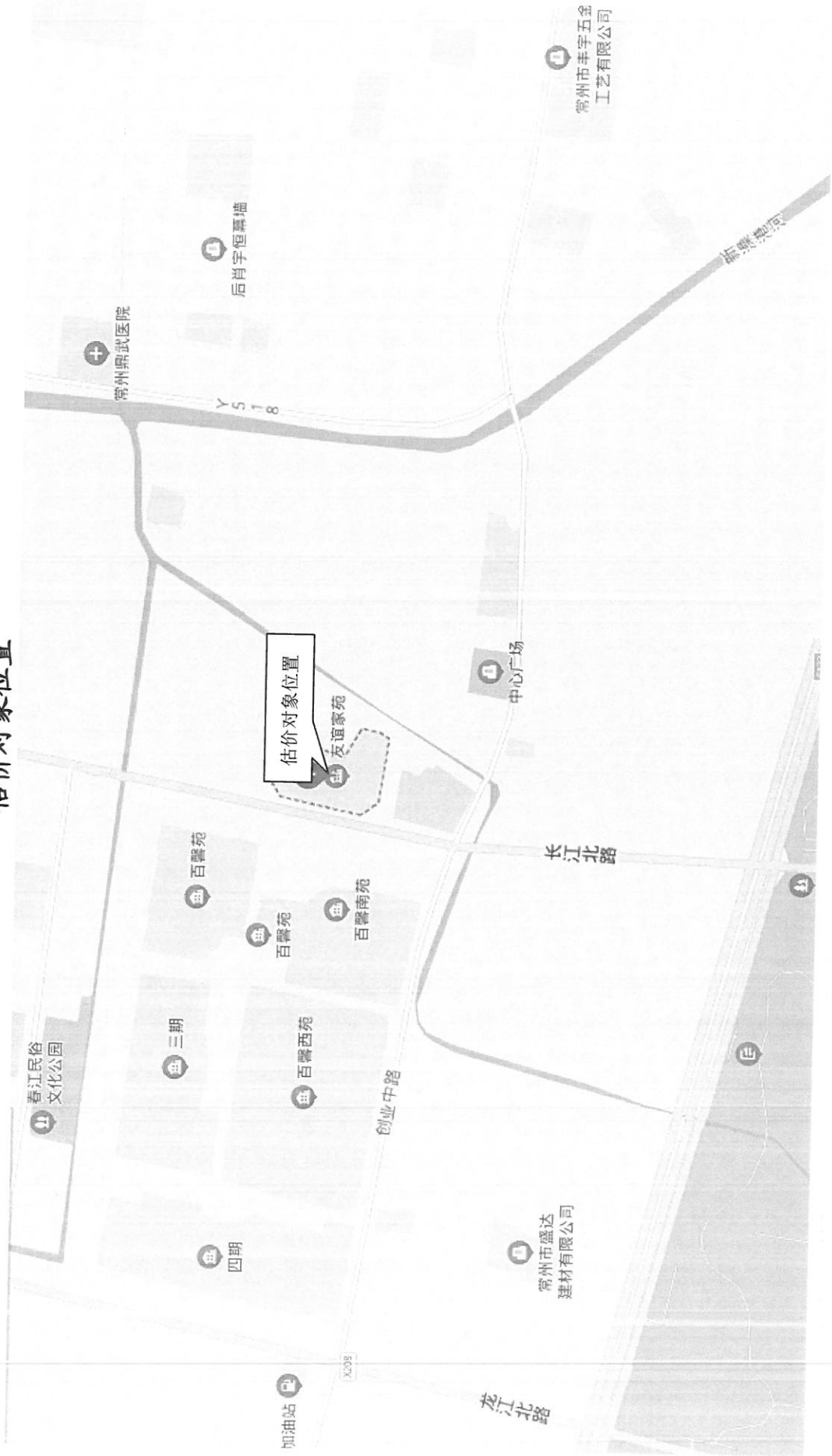
查档人: 杨义

董

估价对象照片



# 估价对象位置





# 营业执照

(副本)

编号 320100000202007290045

统一社会信用代码  
91320000666817789G (1/3)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册资本 1050万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年09月10日

法定代表人 张其宝

营业期限 2007年09月10日至2027年09月09日

经营范围

土地、房产评估、咨询及房地产经纪服务、地籍测绘、房产测绘、工程测量、土地利用规划、土地登记代理服务、资产评估、工程造价咨询、投资项目的可行性研究、社会稳定风险评估、节能评估、环境影响评价、水土保持方案编制、监测与验收咨询、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)  
许可项目：从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
一般项目：财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南京市鼓楼区中央路19号1501、1502、1503、1505室



登记机关

2020年07月29日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张其宝

住所：南京市中央路19号金峰大厦15楼

统一社会信用代码：91320000666817789G

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

有效期限：2015年02月15日 至 2024年03月02日



发证机关(公章)  
2021 02

# 房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓名: 王明亮  
证件号码: 320483199011265812  
性别: 男  
出生年月: 1990年11月  
批准日期: 2019年10月20日  
管理号: 30520191032917320270



中华人民共和国  
人力资源和社会保障部



中华人民共和国  
住房和城乡建设部



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00211207

姓名 / Full name

王明亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320483199011265812

注册号 / Registration No.

3220200219

江苏苏施行地地房产评估有限公司

常州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-29

持证人签名 / Bearer's signature

王明亮







PG00039417王雪岭

持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:  
File No.

161032915320294

姓名: 王雪岭  
 Full Name 王雪岭  
 性别: 女  
 Sex 女  
 出生年月: 1985年04月  
 Date of Birth 1985年04月  
 专业类别: \_\_\_\_\_  
 Professional Type \_\_\_\_\_  
 批准日期: 2016年10月  
 Approval Date 2016年10月

签发单位盖章  
Issued by

签发日期: 2017年05月 日  
Issued on \_\_\_\_\_



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关  
No. 00210021

姓名 / Full name

王雪岭  
性别 / Sex

女  
身份证件号码 / ID No.

320321198504154628  
注册号 / Registration No.

3220170136  
执业机构 / Employer  
江苏苏地行土地房产评估有限公司常州分公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-07-21

持证人签名 / Bearer's signature

王雪岭

