

# 房地产估价报告

估价项目名称: 常州市新北区国宾花园 32 幢乙单元 1901 室住宅房

地产司法鉴定价值评估

估价委托人: 常州市武进区人民法院

房地产估价机构: 江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 薛文辉 (注册号 3220030024)

韩加峰 (注册号 3220130071)

估价报告出具日期: 2022 年 1 月 25 日

估价报告编号: (江苏) 鲲鹏 2022 (估) 字第 SW012402 号

## 致估价委托人函

常州市武进区人民法院：

受贵方的委托，本公司对位于国宾花园 32 幢乙单元 1901 室住宅房地产进行了评估。

估价对象：国宾花园 32 幢乙单元 1901 室房地产。详见表 1

表 1 不动产状况一览表

不动产登记状况	
权证号	20160082900
不动产单元号	320411002013GB08845F08470088
权利人	郭枫、蒋晓飞
共有情况	共同共有
坐落	国宾花园 32 幢乙单元 1901 室
不动产面积 (m <sup>2</sup> )	宗地面积 1940.08 (共用) / 房屋建筑面积 184.33
土地使用期限	2077-12-29 止
总楼层/所在楼层	19/41
规划用途	住宅
登记时间	2016-11-10

本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、排水、通路、通电、通讯、绿化等）等地上附着物，包括房屋内不可移动的装饰装修。

估价目的：为估价委托人提供客观、公正的房地产市场价格参考价值依据。

价值时点：2022 年 1 月 21 日。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准。在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为 494.3 万元，（大写）人民币肆佰玖拾肆万叁仟元整。

估价对象及估价结果详见表 2。

**表 2 估价对象估价结果一览表**

估价对象	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
国宾花园 32 幢乙单元 1901 室	郭枫 蒋晓飞	184.33	1940.08 (共用)	住宅	26816	494.3

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：

1. 司法鉴定评估的价值定义为房地产市场价格，非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费以及税费的转移分担。另本报告评估结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房地产损耗、房地产拍卖成交产生的相关费用等价格影响因素，未对不可量化的外部影响因素（如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等）对房地产价值的影响进行估算。

2. 提醒房地产评估报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3. 本报告中房屋建筑面积和土地使用权面积以委托人提供的《不动产登记簿查询证明》所载面积为准。

4. 估价委托人指认的物业位置，我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 本报告自 2022 年 1 月 25 日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、

价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

6.随此函附交五份估价报告。提请估价委托人注意的是，报告全文与本函是一个不可分割的整体，应完整阅读、理解和使用本报告。

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：



2022年1月25日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
十五、处置中有关税费说明.....	16
十六、特殊说明事项.....	17
房地产估价技术报告.....	18
附        件.....	36
1、估价对象位置图	
2、估价对象现状照片	
3、司法鉴定委托书复印件	
4、估价对象《不动产登记簿查询证明》复印件	
5、房地产估价机构估价资质证书复印件	
6、房地产估价机构营业执照副本复印件	
7、注册房地产估价师估价注册证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 本房地产评估报告是根据委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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

进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

8.没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

9.本报告须由本公司及注册房地产估价师签字和盖章后方为有效，除本公司出具的估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

10. 本估价机构和经办注册房地产估价师承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

11. 我们必须声明，本估价报告及估价结论仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不做其他用途，本公司对其他任何第三方使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能后果，均不承担任何法律或经济责任。

12. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

13. 当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过常州市武进区人民法院向我公司书面提出。

## 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估价假设和限制条件的限制：

### 一、估价的假设条件

#### 1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据了估价委托人提供的相关情况资料，本次评估设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。

1.3 产权人或估价委托人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 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。

1.5 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估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。

1.7 本估价报告不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其



他优先受偿权情况对评估结论的影响。

1.8 房地产评估师在评定估算形成评估结论的过程中一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

1.9 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

#### 1.10 其他假设

##### 2.未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

##### 3.背离事实假设

根据委托方提供的资料显示，在本次价值时点估价对象上已设定抵押等他项权利且已被查封，根据本次评估目的及委托方要求，本次评估时未考虑抵押等他项权利和查封情况对委估房地产价值的影响。

##### 4.不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

##### 5.依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象《不动产权证》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询证明》复印件作为产权资料。

## 二、估价报告使用的限制条件

1.本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2.本评估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；本评估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。

3.本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

4.本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

5.本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，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.本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行效力，估价师只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。

8.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。

9.本报告中所使用的货币为人民币。

10.本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

### 三、估价中未考虑的因素及其他特别说明

1.本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2.本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑短期强制快速变现等处分方式带来的影响。

3.估价结果未考虑房地产拍卖实现时的市场状况、房地产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

4.当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估评估结论对当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项不予以考虑。

5.特提请报告使用者注意的其他特别事项。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

常州市武进区人民法院

住所：常州市武进区湖塘镇长安路 12 号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

机构地址：武进区湖塘镇延政中路 3 号财富商务广场 2006 号

房地产估价资质：壹级

房地产估价资质证书号：苏建房估备（壹）常州 00043

证书有效期限：2021 年 1 月 19 日至 2024 年 1 月 18 日

法定代表人：姜波

联系电话：0519-86680768

邮政编码：213000

### 三、估价目的

根据估价委托人意见，本次估价目的是为估价委托人提供客观、公正的房地产市场价格参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象基本状况

本次评估估价对象为国宾花园 32 幢乙单元 1901 室房地产，建筑面积为 184.33m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 1940.08m<sup>2</sup>（共用）。

#### 2. 估价对象权属状况

##### 2.1 不动产登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询证明》复印

件，估价对象权利人、坐落、建筑面积等不动产登记状况详见表 3。

表 3 不动产状况一览表

不动产登记状况	
权证号	20160082900
不动产单元号	320411002013GB08845F08470088
权利人	郭枫、蒋晓飞
共有情况	共同共有
坐落	国宾花园 32 幢乙单元 1901 室
不动产面积 (m <sup>2</sup> )	宗地面积 1940.08 (共用) / 房屋建筑面积 184.33
土地使用期限	2077-12-29 止
总楼层/所在楼层	19/41
规划用途	住宅
登记时间	2016-11-10

## 2.2 其他权属状况

### 2.2.1 抵押权

估价对象设定抵押权。本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑该抵押权对估价对象市场价值的影响。

### 2.2.2 查封登记

估价对象已查封登记，本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑查封登记对估价对象市场价值的影响。

### 2.2.3 租赁权

未发现估价对象存在对外租赁行为，本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑租赁权对估价对象市场价值的影响。除上述权利外，未发现估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

## 3. 土地基本状况

3.1 名称：国宾花园 32 幢乙单元 1901 室房地产对应的土地。

3.2 四至：估价对象所在宗地东临花国宾花园住宅楼，南临小区绿化广场，西临国宾花园 33 幢，北临珠江路。

3.3 形状：估价对象所在宗地形状较规则。

3.4 用途：估价对象登记用途为住宅用地，现状用途为住宅，评估

设定用途为住宅用地。

3.5 面积：估价对象登记土地使用权面积为 1940.08m<sup>2</sup>（共用），面积对估价对象土地利用基本无影响。

3.6 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，起伏平缓，坡度 <3°，各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

3.7 开发程度：估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”，基础设施状况较好。

#### 3.8 土地使用权类型与使用年期

根据估价师调查，估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期：2077 年 12 月 29 日止。

#### 3.9 土地利用现状

在价值时点，宗地已开发完成，建成一幢 41 层的住宅楼，建筑结构为钢混结构。

### 4 建筑物基本状况

4.1 名称：国宾花园 32 幢乙单元 1901 室建筑物。

4.2 建筑面积：根据估价对象《不动产登记簿查询证明》，估价对象房屋登记建筑面积：184.33m<sup>2</sup>，本次评估建筑面积：184.33m<sup>2</sup>。

4.3 用途：根据估价对象《不动产登记簿查询证明》，估价对象房屋登记用途：住宅，现状用途：住宅，评估设定用途：住宅。

4.4 建筑层数、朝向：依据估价师实地查勘，估价对象的朝向为朝南，南北通透，景观较优。《不动产登记簿查询证明》登记：该栋建筑总层数为 41 层，估价对象位于第 19 层。

4.5 层高：平均层高约 2.9m。

4.6 建筑结构：钢混结构。

4.7 设施设备：估价对象内有给水、排水、电气、通讯等设施设备，性能较优。

4.8 装修装饰状况：房屋现状为精致装修，本次评估设定为精装房。

4.9 新旧程度：估价对象维护保养情况较优，成新度约 94 成新。

4.10 使用情况：在价值时点，估价对象处于使用状态。

## 五、价值时点

本次评估价值时点根据现场查勘日设定为 2022 年 1 月 21 日。

## 六、价值类型

房地产市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

市场价值即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2022 年 1 月 21 日的现状利用条件下，用途为住宅，现状基础设施条件下的价格。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1. 遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包

括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3.遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也以其在该时点的状况为准。

4.遵循替代原则，要求评估价值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应在合理范围。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5.遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策文件

1.1 《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修订通过，2020年1月1日起施行）

1.2 《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修订通过，2020年1月1日起施行）

1.3 《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，2021年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）



1.5 《中华人民共和国房地产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布，1986年10月1日发布施行）

1.6 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年05月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）

1.7 《城市房地产开发住宅管理条例》（1998年7月20日国务院令第248号，1998年7月20日施行）

1.8 《城市房地产抵押管理办法》（建设部令第98号）

1.9 《江苏省土地管理条例》（2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正，自2004年5月1日起施行）

1.10 《江苏省城市房地产交易管理条例》（2002年2月5日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，2002年5月1日起施行）

1.11 《中华人民共和国资产评估法》

1.12 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

2.3 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.4 《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）

2.5 《资产评估基本准则》

3. 其它

### 3.1 估价委托人提供的有关资料

#### 3.1.1 估价对象《不动产登记簿查询证明》复印件

#### 3.1.2 估价委托人提供的其他有关资料

### 3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 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

#### 3.2.2 估价对象所在地统计资料

#### 3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

#### 3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

### 3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查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

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师实地查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

#### 3.3.6 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

## 九、估价方法

### 1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法进行评估。

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象所在区域同类物业具有出租收益，总体收益回报率较低，故不采用收益法评估。

估价对象为已建成物业，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估。

## 2.估价方法定义

比较法是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。

估价技术路线：

在价值时点与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相同、结构、档次相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后，确定估价对象的价值。

即：估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产

管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准，在了解和分  
析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，  
遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估  
价对象在价值时点的市场价值为 494.3 万元，（大写）人民币肆佰玖  
拾肆万叁仟元整。

估价对象及估价结果详见表 4。

表 4 估价对象估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
国宾花园 32 幢乙单元 1901 室	郭枫 蒋晓飞	184.33	1940.08 (共用)	住宅	26816	494.3

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛文辉	3220030024		2022 年 1 月 25 日
韩加峰	3220130071		2022 年 1 月 25 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 1 月 21 日至 2022 年 1 月 21 日

### 十三、估价作业期

2022年1月21日至2022年1月25日

### 十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自2022年1月25日至2023年1月24日止。如市场状况变化很大，估价报告应用的有效期则不超过半年。

### 十五、处置中有关税费说明

1、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和处置过程中的营销策略等因素有关。一般来说，以拍卖方式处置房地产时，变现成本较高。目前房地产的处置费用，以及清偿顺序为：

1.1、处置时所产生的费用，主要包括：诉讼费、申请执行费、评估费、拍卖费等；

1.2、处置房地产需缴纳的税款，包括不动产增值税及其附加（其中不动产增值税税率为成交金额除以1.05的5%，城市维护建设税税率为不动产增值税税额的7%，教育费附加的税率为不动产增值税税额的3%，地方教育费附加的税率为不动产增值税税额的1%）、印花税（税率为成交金额的0.05%）、土地增值税（按四级超率累进税率计算，税率为增值额的30%~60%），此外，产权人系企事业单位（含社团）的，还可能涉及企业所得税税负的调整，产权人系个人的，涉

及个人所得税;

1.3、债务本息及债权人应得的违约金;

1.4、赔偿由债务人造成的其他损失;

1.5、若有剩余金额交还债务人。

## 十六、特殊说明事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价报告是根据估价委托人提供的有关资料、估价人员实地查看、调查以及在当地政府相关部门获取的资料基础上得出的。如果有关调查证明这些资料是不正确的,那么需要对估价报告进行必要的调整。

3. 由于此次估价对象涉及司法裁决的执行,一旦执行时可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素,均会对估价对象市场价格的实现产生不利影响,本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑,以决定拍卖底价或快速变现价格。

## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### 1 区位状况描述与分析

##### 1.1 位置状况

估价对象所在区域位于常州市新北区恐龙园片区，所在区域位置较优。估价对象所在宗地东临国宾花园住宅楼，南临小区绿化广场，西临国宾花园 33 幢，北临珠江路。区域内商服繁华程度较优。

估价对象位于国宾花园 32 幢乙单元 1901 室，估价对象朝向朝南，南北通透，景观较优。《不动产登记簿查询证明》登记：该栋建筑总层数为 41 层，估价对象位于第 19 层。

##### 1.2 交通条件

###### 1.2.1 道路状况

估价对象所在区域内的道路体系为格网状，道路类型为混合型与生活型并重，道路等级为主次干道并重，有主干道河海路、珠江路等，有次干道巫山路等，主干道沥青路面，路面质量较优，主干道红线宽度约 20-30 米，次干道红线宽度约 10-20 米左右；道路状况较优。

###### 1.2.2 出入可利用交通工具

估价对象周边有 29、92、215、241、B12 路等公交线路经过，交通便捷度较优。

##### 1.3 外部配套设施

###### 1.3.1 外部基础设施条件

估价对象所在区域土地开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发水平，供水、供电、供气保证率 98% 以上，排水状况、电讯状况较优；总体来讲，估价对象所在区域基础设施状况较优。

### 1.3.2 外部公共服务设施

估价对象所在区域有银行、超市、卫生服务站、综合市场等，配套设施较齐全。

### 1.4 周围环境

估价对象所在区域建筑式样较美观，区域有少量机动车的噪声及尾气污染；绿化环境优。总体而言，空气质量优，自然环境质量优；估价对象所在区域居住人口文化程度一般，人文环境一般；估价对象所在区域主要道路两侧栽有绿化树木，楼栋间有少量绿化灌木等，绿化景观较优。

## 2 实物状况描述与分析

### 2.1 土地实物状况描述与分析

估价对象登记土地面积为共用面积，面积对估价对象土地利用基本无影响。估价对象所在宗地形状较规则。估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”，基础设施状况较好。

### 2.2 建筑物实物状况描述与分析

根据估价对象《不动产登记簿查询证明》，估价对象房屋登记建筑面积为 184.33m<sup>2</sup>，本次评估建筑面积为 184.33m<sup>2</sup>。估价对象平均层高约 2.9m。钢混结构。房屋主要部件完好牢固，无变形、裂纹、腐蚀



等情况。估价对象房屋内有给水、排水、燃气、供电、通讯等设施设  
备，性能较优。本次评估设定估价对象为精装房。

估价对象建成于 2016 年左右，维护保养情况较优，墙面、地面、  
门窗无破损，约 94 成新。

### 3. 权益状况描述与分析

#### 3.1 土地权益状况

在价值时点，估价对象的土地用途为住宅用地。估价对象的土地  
所有权为国家所有。根据估价对象《不动产登记簿查询证明》，估价  
对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期：2077 年 12 月 29  
日止。

在价值时点估价对象已设置抵押权、未设置租赁权、典权等他项  
权利。

#### 3.2 建筑物权益状况

在价值时点，估价对象的建筑物用途为住宅用房。

根据估价对象《不动产登记簿查询证明》，估价对象房屋所有权  
人为郭枫、蒋晓飞。估价对象已设置抵押权、未设置租赁权、典权等  
他项权利。

## 二、市场背景描述与分析

### 1. 地区经济社会发展状况

2020 年常州市实现地区生产总值（GDP）7805.3 亿元，按可比价  
计算增长 4.5%，增幅位列全省第三。分三次产业看，第一产业增加值  
164.3 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 3616.2 亿元，增长 4.2%；第

三产业增加值 4024.9 亿元，增长 4.9%。

全年完成一般公共预算收入 616.6 亿元，增长 4.5%，增幅位列全省第一。税收收入 522.5 亿元，增长 4.2%，占一般公共预算收入的比重为 84.7%。主要税种中，增值税完成 210.1 亿元，下降 4.9%；企业所得税 92.0 亿元，增长 14.5%；个人所得税 26.1 亿元，增长 11.5%；契税 65.3 亿元，增长 14.0%。年末金融机构本外币各项存款余额 12544.6 亿元，增长 12.2%，其中住户存款余额增长 16.1%；金融机构本外币各项贷款余额 10259.0 亿元，增长 19.4%。

总的来看，2020 年常州有效缓解疫情对经济发展的冲击，经济运行呈现持续稳定恢复的良好态势，统筹推进疫情防控和经济社会发展取得显著成效。

## 2. 房地产市场状况分析

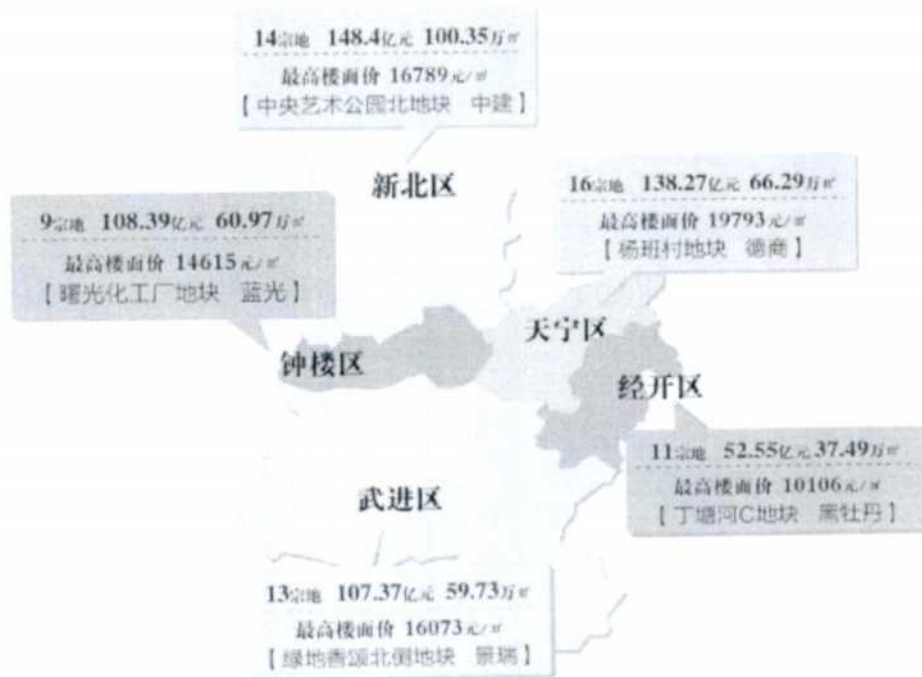
在 2016 年，常州楼市在大家不敢相信的心态中迎来第一波量价齐升；2017 年，常州楼市量价继续站上新台阶；2018 年，常州楼市上演着冰与火之舞，有人挤破了脑袋为买一套房，有人伤透了脑筋为卖一套房。2019 上半年，常州楼市一路飘红，地市土拍火热，房市花开满地；2019 下半年，楼市迭代更新，高价盘遍地，房价刺穿 3 万+，乡镇盘火热，土地市场供应减少，成交量减少；2020 年，土地市场供应增加，多板块成交楼面价再度刷新高，这热度将在一两年内影响到房市。

### 2.1 土地市场方面

据常州房地产信息网不完全统计，2020 年常州主城区成功出让经营性用地 75 幅，其中纯住宅及商住地块 47 幅，回购地块 16 幅，商服

地块 12 幅，成交总面积约 362.32 万 $m^2$ 。涉宅用地 63 幅（含回购）分别由 45 家房企竞得，比 2019 年涉宅用地多了 15 幅，其中，最高楼面价 19793 元/ $m^2$ ，最高溢价 115%，最高总价 32.18 亿元。从年度土地供应情况来看，土地供应主要集中在年中，其中 5、6、7 月份为供地高峰，占据了整个年度涉宅用地供应量的 41%；其中 11 月仅 1 幅回购地块出让。板块成交上，核心区域的地块出让增多，新增两个热门板块，分别是南夏墅和青龙板块，南夏墅板块主要由于地铁 1 号线的贯通以及沿江高铁等交通资源的落地，而青龙板块依托本身的资源优势，2020 年教育资源的集中加码落地使得该板块将成为未来常州高端改善项目集中区。另外，随着交通轨道的完善，教育资源的提升，经开区的土拍数量与价格均有增长，平均楼面价 5370 元/ $m^2$ ，平均溢价率 25%，也诞生了首块万元地。

2020 年度常州主城区各区片成交宗地数、成交总价、成交面积、最高楼面价情况如下图：



金坛，在过去的5年与常州主城先一步实现医保互通，走上了民生和经济的快速发展跑道。滨湖新城加快开发，金沙老城改造更新，高铁新城规划建设……在这一系列城市更新中，金坛的城市价值在2020年迎来了全新爆发。2020年金坛区共成交11宗涉宅用地，基本集中于滨湖新城及金坛经开区，乾亨置业拿下的沿钱资湖宅地，最高楼面价达8906元/m<sup>2</sup>。

溧阳，得益于“三山一水六分田”的地理特征，山林密布、河网纵横，被称为江苏唯一的“中国天然氧吧”，被冠以“全域旅游示范区”称号。近三年，溧阳宅地成交量呈逐年上升趋势，2020年成交约100万m<sup>2</sup>，站上历史新高。2019-2020年溧阳中心城区、燕山新区成交地块逐步减少，尤其是2020年地块成交主要集中在上兴镇、中关村，地价普遍较低，拉低了整体的地价水平。尽管地价整体趋于稳定，但城市发展的格局，开始从趋于饱和的燕山新区向中关村、曹山未来城等新兴板块外拓。城市骨架不断拉伸，也让溧阳呈现以更开放、更外向的发展姿态。

## 2.2 房地产市场方面

2020年一季度常州楼市供应陷入冰冻。随着复产复工，市场迅速复苏，利好政策带动需求的极速释放。然而，随着9月“限售年限提升至4年”的调控新政落地，常州楼市被“降温”。最终，“全市商品住宅成交730万方，成交均价17332元/m<sup>2</sup>”常州楼市的2020用“量价齐升”来告诉我们，事实远超过预期。

从2020年各月成交的情况来看，受疫情影响一季度整体成交较低，特别是2月份是全年成交量最少的月份，二三季度市场回暖，供

求持续处于高位，6月出现成交高峰，单月成交量达101.32万方，创新近三年新高。但高峰之后随之而来的是下滑，特别是10月份受到限售新政的影响，各项目进入市场观察期，供应和成交陷入低谷。最后两个月，随着一些新地块项目逐步入市，市场供求又开始缓步攀升。

从整体供应情况来看，2020年常州有6个月当月的商品住宅销售量都超过了当月的供应量，还有部分月份当月的供销几乎持平。仅仅4月、10月、11月等3个月，住宅销量低于供应量，主要因为4月还受到疫情严控的影响，售楼处的到访量和成交量都很低。而10月、11月还是受到了限售新政以及严控房价的影响，10月供应量较少，仅高于2月春节当月的供应量。

数据显示，2020年，常州全市（含金坛、溧阳）商品住宅成交均价为17332元/m<sup>2</sup>，同比上涨14%；常州市区（不含金坛、溧阳）商品住宅成交均价为18524元/m<sup>2</sup>，同比上涨13%。从每月情况来看，市区（不含金坛、溧阳）各月商品住宅成交价都在16000元/m<sup>2</sup>以上，其中8月份住宅成交均价达到全年最高，突破2万元/m<sup>2</sup>。与此同时，2020年，金坛区新建商品住宅成交均价为12240元/m<sup>2</sup>，5年涨幅90%，金坛滨湖新城及开发区板块仍然是成交主力，其中滨湖新城钱资湖沿线2020年的新房价值已然站上了1.5万元/m<sup>2</sup>的高位。同年，溧阳商品住宅供应88.8万m<sup>2</sup>，成交86.3万m<sup>2</sup>，供求基本平衡，成交均价12103元/m<sup>2</sup>，同比上涨1.16%。

另外，一个小区的建成，对周边商业用房的销售起到一定带动作用，但总体而言，近几年常州市商业用房的销售情况一直不温不火。

对于常州二手房市场来说，最具代表性的就是幼稚双学区房，且

都集中在市中心，但涉及范围无新房在售，从统计数据来看，常州市中心学区房价 3 万元/m<sup>2</sup> 以下几乎绝迹，面积偏小的社区和房源，整体均价都要高于大面积房源。虽然学区房保持了上涨趋势，但整体 2020 年常州大部分二手房整体是滞涨转跌。据二手中介市场反映：挂牌量很大，主要还是如今市场预期降低，导致很多房源正在套现，或者是卖掉换改善房的。另外房地产市场下行，二手房成交量降低，存量基数增大。

### 2.3 政策方面

2020 年 9 月 11 日，常州市发布了《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（常政办发〔2020〕81 号），规定：在本通知施行后新购买常州市区（不含金坛区）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的，自取得不动产权证后满 4 年方可上市交易。新购买商品住房的时间以商品房合同网签备案时间为准。经江苏省市场利率定价自律机制商定，完善常州市区（不含金坛区）差别化住房信贷政策，对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于 60%。目前常州不限购但实行 4 年限售，整体来看这一政策短时间内不会加码。

### 3. 2021 年展望

在 2020 年末召开中共常州市第十二届委员会第十一次全体会议上，官方明确提出，2021 年将开通运营 2 号线，开工建设 5 号线。从 1 号线、2 号线可以看出，地铁规划带来的的利好已经非常明显。而 5 号线的路线规划来看，天宁青龙板块、牛塘板块、西太湖板块将实现

价值爆发。青龙板块是 2020 年常州高价地集中区，且随着天宁未来智慧城规划落地，板块价值日渐凸显。另外，牛塘板块南接武进湖塘核心板块北靠钟楼皇粮浜，5 号线牛塘站的设置，地理优越性也得以体现。2020 年，西太湖板块多个教育资源落位，地价同样破万。而 5 号线的开建，4 个站点设置，给西太湖带来最重要的交通补充，区域动力进一步向上。

2021 年初，长三角城市的热潮在上海等城市的带动下已经逐步开启。随着这些城市政策的进一步收紧，其他核心城市必将迎接一轮新的溢出利好。对于常州而言，城市价值提升的能动作用仍然在进一步显现。在这种大前提不变的基础下，常州房地产市场将延续“稳”字当头，整体房价下行可能性不大。

### 三、估价对象最高最佳使用分析

最高最佳使用包括最佳的用途、规模和档次，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

#### 1. 估价对象合法性分析

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。本次估价对象的权利人，通过购买的方式，合法取得估价对象的产权。对于估价对象，权利人现合法使用。另外权利人对估价对象享有所有权，因此权利人也享有对估价对象抵押的权利。

#### 2. 估价对象最高最佳利用分析

房地产估价以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。

当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择：

①维持现状、继续利用前提②更新改造再予以利用前提③改变用途再予以利用前提④改变规模再予以利用前提⑤重新开发再予以利用前提⑥上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

本估价对象土地登记用途为住宅用地，规划用途为住宅用地，现状用途为住宅用地。估价对象位于国宾花园 32 幢乙单元 1901 室，与外部环境协调，并已按照规划设计方案建设到位，其市场定位已十分明确，即按房屋的设计用途来决定使用性质，建筑的规模适当，现状利用充分。综上所述，估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用。

#### 四、估价方法适用性分析

##### 1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估。

估价对象所在区域同类物业除出租收益外，还具有增值保值的投



资预期，总体收益回报率较低，故不采用收益法评估。

## 2. 估价方法定义

比较法是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。

估价技术路线：

在价值时点与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相同、结构、档次相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后，确定估价对象的价值。

即：估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 五、估价测算过程

通过对估价对象所在区域商品房出售市场的调查与分析，发现在价值时点估价对象所在区域商品房出售市场的交易情况正常，能客观地反映地产市场状况。因此，针对估价对象的评估目的和其用地特点，我们对估价对象处于同一供需圈、且区位条件相近的商品房出售情况进行了详细调查，采用比较法对委估价房地产进行评估。

### 1. 选择交易实例

针对估价对象的评估目的及特点，我们选择了估价对象所在区域内与估价对象开发规模和档次相当、区位条件基本一致的三个类似的住宅用房作为可比实例。

可比实例 A 位于国宾花园，用途为住宅，处于第 19 层（总层数

41层)，朝南，建筑面积184.33m<sup>2</sup>，钢混结构，毛坯房，空间布局较合理，建筑物94成新；2021年12月，该房产转让单价为23243元/m<sup>2</sup>，转让总价为428.4万元。

可比实例B位于国宾花园，用途为住宅，处于第23层（总层数41层），朝南，建筑面积184.33m<sup>2</sup>，钢混结构，精装房，空间布局较合理，建筑物94成新；2022年1月，该房产转让单价为27125元/m<sup>2</sup>，转让总价为500万元。

可比实例C位于国宾花园，用途为住宅，处于第20层（总层数33层），朝南，建筑面积186m<sup>2</sup>，钢混结构，精装房，空间布局较合理，建筑物94成新；2021年12月，该房产转让单价为26774元/m<sup>2</sup>，转让总价为498万元。

## 2.建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括：①统一财产范围②统一付款方式③统一融资条件：④统一税负负担⑤统一计价单位。

## 3.比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据住宅售价的主要影响因素确定比较因素。结合房地产估价师收集的资料，参照可比实例的交易情况、市场状况和房地产状况等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

A 交易情况：消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

B 市场状况：消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时

点的价格。

C 房地产状况：消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况：位置、商服繁华度、交通条件（道路类型、道路等级、公交和地铁状况）、外部配套设施、周围环境、楼层和朝向等。

② 实物状况：建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

③ 权益状况：规划条件、土地使用期限、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用状况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

### 3.1 因素条件说明

整理房地产估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的因素条件列表表示，见表 1.1：

表 1.1 因素条件说明表

比较因素		估价对象及可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
		内容					
房屋用途			住宅用房	住宅用房	住宅用房	住宅用房	
交易情况			正常	正常	正常	正常	
交易形式			出售	出售	出售	出售	
市场状况（销售时间）			2022 年 1 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月	2021 年 12 月	
平均售价（元/m <sup>2</sup> ）			待评估	23243	27125	26774	
区位状况	位置		常州市新北区国宾花园	常州市新北区国宾花园	常州市新北区国宾花园	常州市新北区国宾花园	
	商服繁华度		商服繁华度较优	商服繁华度较优	商服繁华度较优	商服繁华度较优	
	交通条件	道路类型		混合型与生活型并重	混合型与生活型并重	混合型与生活型并重	混合型与生活型并重
		道路等级		主次干道并重	主次干道并重	主次干道并重	主次干道并重
		公交、地铁状况		有多条公交线路经过（29、92、	有多条公交线路经过（29、92、	有多条公交线路经过（29、92、	有多条公交线路经过（29、92、

比较因素		估价对象及可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		内容				
			215、241、B12), 有龙城小学等公交站; 交通便捷度较优	215、241、B12), 有龙城小学等公交站; 交通便捷度较优	215、241、B12), 有龙城小学等公交站; 交通便捷度较优	215、241、B12), 有龙城小学等公交站; 交通便捷度较优
	外部配套设施		外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全
	周围环境		环境质量较优	环境质量较优	环境质量较优	环境质量较优
	所处楼幢		楼幢位置一般	楼幢位置一般	楼幢位置一般	楼幢位置一般
	楼层		19/41	19/41	23/41	20/33
	朝向		朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑规模		184.33m <sup>2</sup> , 面积较适中	184.33m <sup>2</sup> , 面积较适中	184.33m <sup>2</sup> , 面积较适中	186m <sup>2</sup> , 面积较适中
	建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备		较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装饰装修		精装	毛坯	精装	精装
	空间布局		布局较合理	布局较合理	布局较合理	布局较合理
	建筑功能		防水、通风、采光、日照状况较好	防水、通风、采光、日照状况较好	防水、通风、采光、日照状况较优	防水、通风、采光、日照状况较好
	外观		较美观	较美观	较美观	较美观
	新旧程度		94 成新	94 成新	94 成新	94 成新
权益状况	规划条件		规划为住宅用房	规划为住宅用房	规划为住宅用房	规划为住宅用房
	土地使用期限		70 年	70 年	70 年	70 年
	他项权利设立情况		已设立他项权利	未设立他项权利	未设立他项权利	未设立他项权利
	租赁或占用情况		无	无	无	无
	拖欠税费情况		无	无	无	无
	查封等形式限制权利情况		已查封	无	无	无
	权属清晰情况		权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	物业管理情况		物业管理水平较优	物业管理水平较优	物业管理水平较优	物业管理水平较优

### 3.2 编制比较因素条件指数表

#### 3.2.1 建立比较基础

因估价对象与可比实例在各方面都是一致的, 具有价格可比性, 无需进行修正。

#### 3.2.2 交易情况修正: 以上所选择的几个可比实例都非特殊交易情

况，而均为自由竞争市场上的平均价格，因此交易情况无需进行修正。

3.2.3 市场状况调整：以上所选择的几个可比实例与估价对象交易日期差异不大，故无需进行市场状况调整。

### 3.2.4 房地产状况调整

#### 3.2.4.1 区位状况

##### (1) 楼层

以常州市当地核定交易契税楼层系数表为依据进行修正。

(2) 估价对象与可比实例位于同一区域内，在位置、商服繁华度、交通条件、外部配套设施、周围环境等方面均相当，故不进行上述区位状况修正。

#### 3.2.4.2 实物状况

##### (1) 装饰装修

分为豪装、精装、中装、简装、毛坯五个等级，以估价对象内部装饰装修为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

(2) 估价对象与可比实例在其它实物状况如建筑功能、所处楼幢、外观、建筑规模、建筑结构、设备设施、新旧程度等方面相当，故不进行上述实物状况修正。

#### 3.2.4.3 权益状况

##### (1) 物业管理情况

分为优、较优、位置一般、较劣、劣五个等级，以估价对象建筑规模为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 1\%$

(2) 因估价对象和可比实例均拥有房屋所有权和土地使用权，规划用途均为住宅用房，本次评估不考虑担保物权、租赁或占用情况、

查封情况对评估价值的影响；权属清晰。可比实例和估价对象在权益状况上一致，故不进行上述权益状况修正。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表，见表 1.2:

表 1.2 因素条件指数表

估价对象及比较实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
比较因素	内容					
	房屋用途	住宅用房	住宅用房	住宅用房	住宅用房	
	交易情况	正常	正常	正常	正常	
	交易形式	出售	出售	出售	出售	
	市场状况 (销售时间)	2022 年 1 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月	2021 年 12 月	
	平均售价 (元/m <sup>2</sup> )	待评估	23243	27125	26774	
区位状况	区域位置	100	100	100	100	
	商服繁华度	100	100	100	100	
	交通条件	道路类型	100	100	100	100
		道路等级	100	100	100	100
		公交、地铁状况	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	100	100	
	楼幢位置	100	100	100	100	
	楼层	100	100	102	101	
	朝向	100	100	100	100	
实物状况	建筑规模	100	100	100	100	
	建筑结构	100	100	100	100	
	设施设备	100	100	100	100	
	装饰装修	100	85	100	100	
	空间布局	100	100	100	100	
	建筑功能	100	100	100	100	
	外观	100	100	100	100	
	新旧程度	100	100	100	100	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
	土地使用期限	100	100	100	100	
	他项权利设立情况	100	100	100	100	
	租赁或占用情况	100	100	100	100	
	拖欠税费情况	100	100	100	100	
	查封等形式限制权利情况	100	100	100	100	
	权属清晰情况	100	100	100	100	
	物业管理情况	100	100	100	100	

### 3.3 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各比较因素修正系数，见表 1.3:

表 1.3 比较因素修正系数表

估价对象及比较实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
比较因素	内容				
	房屋用途	100/100	100/100	100/100	
	交易情况	100/100	100/100	100/100	
	交易形式	100/100	100/100	100/100	
	市场状况 (销售时间)	100/100	100/100	100/100	
	平均售价 (元/m <sup>2</sup> )	23243	27125	26774	
区位状况	区域位置	100/100	100/100	100/100	
	商服繁华度	100/100	100/100	100/100	
	交通条件	道路类型	100/100	100/100	100/100
		道路等级	100/100	100/100	100/100
		公交、地铁状况	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100	
	环境质量	100/100	100/100	100/100	
	楼幢位置	100/100	100/100	100/100	
	楼层	100/100	100/102	100/101	
	朝向	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑规模	100/100	100/100	100/100	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	
	设施设备	100/100	100/100	100/100	
	装饰装修	100/85	100/100	100/100	
	空间布局	100/100	100/100	100/100	
	建筑功能	100/100	100/100	100/100	
	外观	100/100	100/100	100/100	
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100	
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100	
	用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100	
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100	
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100	
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100	
	查封等形式限制权利情况	100/100	100/100	100/100	
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100	

### 4.实例修正后的房价测算

经过比较分析，求出各可比实例经因素修正后达到估价对象条件的房地产价格，由于三个比准价格差异较小，故我们取三者的简单算术平均值作为比较法计算的结果。见表 1.4。

表 1.4 比较法结果表

可比实例 修正结果 \ 项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m <sup>2</sup> )	23243	27125	26774
综合因素修正系数	1.1765	0.9804	0.9901
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	27345.39	26593.35	26508.94
平均价格 (元/m <sup>2</sup> )	26816 (四舍五入取整至元)		

$$\text{房地产评估价} = 184.33\text{m}^2 \times 26816 \text{ 元/m}^2 = 494.3 \text{ 万元}$$

## 六、估价结果的确定

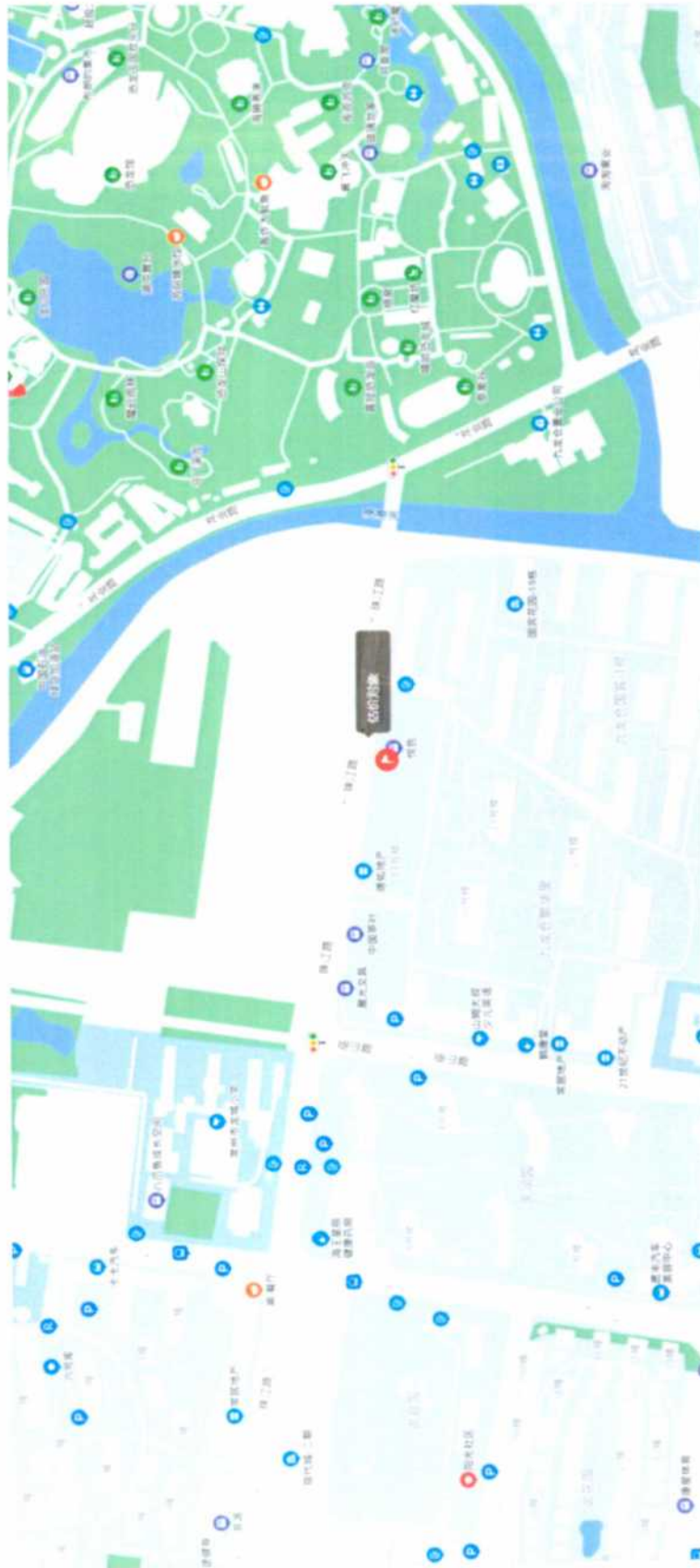
根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准。在了解和分  
析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为 494.3 万元，(大写)人民币肆佰玖拾肆万叁仟元整。



## 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、司法鉴定委托书复印件
- 4、估价对象《不动产登记簿查询证明》复印件
- 5、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 6、房地产估价机构营业执照副本复印件
- 7、注册房地产估价师估价注册证书复印件

### 估价对象位置图



估价对象现状照片





# 常州市武进区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2021)苏 0412 法鉴委字第 523 号

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人：张婉珍；被执行人：郭枫民间借贷纠纷一案，需要对被执行人名下座落于新北区国宾花园房产证号：20160082900 的房屋及固定装修进行评估进行鉴定。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。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：常州市武进区人民法院司法鉴定办公室王志刚

电话：0519-88311213