

房地产估价报告

估价报告编号：苏地仁合常州房估字 2021-169 号

估价项目名称：常州市钟楼区人民法院咨询案件执行涉及的薛留
琴、薛正荣位于常州市天宁区茶山街道富强村委
张墅桥 39 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：常州市钟楼区人民法院

房地产估价机构：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

注册房地产估价师：王 强 注册号：3220180072

王 宇 注册号：3220140200

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二日



致估价委托人函

常州市钟楼区人民法院：

受贵院的委托，我公司依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学、公允的方法，对薛留琴、薛正荣所拥有的位于茶山街道富强村委张墅桥 39 号住宅房地产（建筑面积为 391.85m²的房屋所有权及其相应的 367.4 m²国有划拨土地使用权）市场价值进行了评估，估价目的是为常州市钟楼区人民法院咨询办理案件涉及的薛留琴、薛正荣所属房地产的价值确定提供市场价值参考，价值时点为 2021 年 11 月 23 日。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用了比较法作为评估的基本方法，经过详细测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为：

房地产总价：407.31 万元

大写人民币肆佰零柒万叁仟壹佰元整

货币种类：人民币。

表1 估价对象评估结果一览表

权利人 (使用权人)	坐落	权证号	所在层/ 总楼层	宗地面积 (或土地 使用权面 积)(m ²)	建筑面 积(m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
薛留琴、 薛正荣	茶山街道富强村 委张墅桥 39 号	00693984 00693984-1 (2006)变 05601	1-2/2	367.4	61.20	10961	67.08
			1-2/2		198.75	10207	202.86
			1-2/2		131.90	10415	137.37
合计				--	391.85	--	407.31



特别提示:

(1) 本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值, 未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(2) 本报告必须完整使用(尤其是估价对象价值)方为有效, 对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失, 受托房地产估价机构不承担责任。

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人:

二〇二一年十二月二日



目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、估价报告使用限制.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于2021年11月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和正常使用状况，对被遮盖未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除另有协议外，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

6、本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及配套的所有相关辅助设施。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价师姓名	注册号	签字
注册房地产估价师 王强	3220180072	
注册房地产估价师 王宇	3220140200	

二〇二一年十二月二日



估价假设和限制条件

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、估价的假设条件

（一）一般假设

1、权益方面假设

1.1 本次评估所依据的估价对象的权属资料为委托方提供的《不动产登记簿查询记录》复印件，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

1.2 本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

1.3 本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值，未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

1.4 于价值时点，估价对象部分已出租，委托方未提供租赁合同，根据委托方要求，本次评估不考虑租赁权对估价结果的影响。

2、评估价值假设

2.1 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

2.2 市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。



2.3 本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及配套的其他相关辅助设施的价值。

3、评估方法假设

技术报告中选用了比较法作为评估测算方法，运用该方法是基于以下假设：

比较法中所采用可比实例交易时所处的房地产市场环境为公开市场。

4、价值内涵假设前提

估价对象建筑面积及估价对象用途来源为委托方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件，均认为数据合法、真实、准确和完整。

5、我公司估价师对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了关注，但未进行专业性检测，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无房屋质量及环境污染问题。

（二）不相一致假设

无。

（三）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《不动产登记簿查询证明》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 61.20 m²为 1980 年、198.75m²和 131.90 m²为 1980 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、估价对象《不动产登记簿查询证明》未登载估价对象房屋的建筑结构，经注册房地产估价师实地调查，房屋建筑结构为砖混结构，本次估价房屋建筑结构以实际调查为准。

（四）背离事实假设

本次估价目的是为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评



估被拍卖房地产的市场价值，由于估价对象未来若进行司法处置，将在公开市场上进行拍卖，故本次评估价值类型设定为估价对象在完全权利下的公开市场价值，未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价值的影响。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

(一) 本评估报告中所依据的有关资料系由委托方提供，并对其真实性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

(二) 本估价报告应用范围为常州市钟楼区人民法院咨询办理案件涉及的薛留琴、薛正荣所属房地产的价值确定提供市场价值参考，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(三) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(四) 未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估。超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

(六) 必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

(七) 其他需要说明的问题

1. 本报告必须完整使用（尤其是估价对象价值）方为有效，对



单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

2. 本报告解释权为本评估机构所有，使用报告者如有任何疑问，须向本公司提出咨询，其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公司对该房地产价值的意见。

3. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章后生效，复印件无效。

4. 本估价报告书一式陆份，委托方伍份，本机构存档壹份。

5. 报告中所使用的货币为人民币。

[本页以下无正文]



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价人：常州市钟楼区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

估价机构住所：南京市鼓楼区中山路 55 号 A19、A20

法定代表人：肖阳

房地产估价资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00014

土地资质执业范围：全国

备案号：2020320234

联系人：黄燕

联系电话：0519-86687868

邮政编码：213000

三、估价目的

为常州市钟楼区人民法院咨询办理案件涉及的薛留琴、薛正荣所属房地产的市场价值确定提供参考。

四、估价对象

(一)估价范围

本次评估列入估价范围的为薛留琴、薛正荣所拥有的坐落于茶山街道富强村委张墅桥 39 号住宅房地产，包括建筑面积为 391.85m² 的房屋所有权及其相应的 367.4 m² 国有划拨土地使用权。

(二)估价对象登记状况

表 2 不动产登记情况

权利人	薛留琴、薛正荣
坐落	茶山街道富强村委张墅桥 39 号



不动产权证号	00693984 00693984-1	
房屋基本信息	建筑面积 (m ²)	61.20
		198.75
		131.90
	所在层/总层数	1-2/2
	规划用途	住宅
	房屋所有权证号	00693984 00693984-1
土地基本信息	土地性质	划拨
	土地用途	--
	使用起止期限	--
	宗地面积 (或土地使用权面积)	367.4m ²
	土地使用权证号	(2006)变 05601

(三)估价对象权益状况

1. 不动产权利状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件,权利人(使用权人)为薛留琴、薛正荣,坐落为茶山街道富强村委张墅桥 39 号,所在层/总层数为 1-2/2,总建筑面积为 391.85m²,土地性质为国有划拨,房屋规划用途为住宅。

2. 他项权利状况

至价值时点,估价对象部分已出租,依据委托方要求,本次评估不考虑租赁权影响。根据委托方提供的《不动产登记簿查询证明》,至价值时点,估价对象不存在他项权利限制。

3. 限制权利状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件,限制权利信息详见下表:

查封机构	查封时间
钟楼区人民法院2014钟商初723	2014-6-25 0:00:00
钟楼区人民法院2015钟执1259	2015-8-3 0:00:00
钟楼区人民法院2017苏0404执2282号续	2019-3-5 0:00:00
天宁区人民法院2016苏0402执1006号续	2019-5-21 0:00:00
无锡市惠山区人民法院2016苏0206民初1828	2016-5-26 0:00:00
天宁区人民法院2017苏0402执1006号	2017-9-8 0:00:00



天宁区人民法院2017苏402执348号	2017-10-17 0:00:00
新北区人民法院2017苏411执4335号	2017-11-14 0:00:00
钟楼区人民法院2015钟执1259号	2018-7-18 0:00:00
钟楼区人民法院2018苏0404执2522号之一	2018-10-26 0:00:00
钟楼区人民法院(2020)苏0404执恢770号	2020-12-8 0:00:00

4.委托人和所有权人的关系

非同一主体。

(四)估价对象实物状况

估价对象位于茶山街道富强村委张墅桥39号，其所在宗地东至支路、南至居民住宅、西至支路、北至居民住宅。估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地红线内外“六通”（通路、通电、



通上水、通下水、通讯、通气)和红线内场地平整。土地终止日期无。

估价对象位于茶山街道富强村委张墅桥39号，证载建筑面积为61.20m²装修情况如下：总层数2层，所在层1-2层，一层地面地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶，卫生间地面地砖，墙面贴墙砖；二层地面地砖，墙面集成板，扣板吊顶，装修成新度较高，



维护状况较优。证载建筑面积为198.75m²装修情况如下：总层数2层，所在层1-2层，一层地面地砖，墙面部分墙砖部分乳胶漆(有脱落)，扣板吊顶；二层复合地板，墙面顶面都为乳胶漆，成新度较低，维护状况较差。证载建筑面积为131.90m²装修情况如下：总层数2层，所在层1-2层，一层地砖，墙面贴墙纸(有脱落)；二层地面地板，墙面贴墙纸，成新度一般，维护状况一般。估价对象含有庭院。

(五)估价对象区位状况

估价对象位于茶山街道富强村委张墅桥39号，距离弘阳广场商



服中心约 4km。估价对象所处区域发展成熟，基础设施完善。周边有华润国际、和平国际、剑桥澜湾等住宅小区，并且周边有中吴大道、龙游路等城市主次干道，道路质量较好，路网较密集，通达性较高。估价对象所在区域内公交线路数量较多，周边有 6 路、217 路、16 路公交车停靠，交通便利度较优。

估价对象所处区域商业设施规模以中小型为主，分布有超市、零售百货、餐饮等生活配套服务设施，周边绿化较好，人流车流量较大，略有噪声、粉尘污染，综合评定其环境状况较好。估价对象所在区域为常州市天宁区，已达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的开发水平，供水、供电、供气保证率高，基础设施总体条件较优。估价对象位于茶山街道富强村委张墅桥 39 号，其所在建筑物共 2 层，估价对象位于第 1-2 层，朝向东南，无物业。

表 3 估价对象区域公共配套设施一览表

学校	丽华新村-第二小学、丽华中学
超市	大润发、好又多
菜场	丽华二村菜市场
医院	常州市第三人民医院、常州丽华医院
银行	中国银行、中国工商银行、中国建设银行

五、价值时点

本次评估价值时点确定为估价师实地查勘日期，即 2021 年 11 月 23 日。

六、价值类型

1、价值类型：本次评估的价值是估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指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。

2、本次估价目的是为常州市钟楼区人民法院咨询办理案件涉及的薛留琴、薛正荣所属房地产的价值确定提供市场价值参考，市场价



值评估采用公开市场价值标准。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估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.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。最高最佳利用是指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。

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.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

八、估价依据

(一) 国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《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日起实施）

2、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）



5、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 743 号, 2021 年 9 月 1 日起实施)

7、《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 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号。根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

8、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 第 132 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号, 2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过)

10、常州市人民政府和相关部门颁布的其他相关政策法规

(二) 本次估价依据的技术规程及有关技术文件

1.《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起施行)

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起施行)

(三) 委托方提供的有关资料

1. 常州市钟楼区人民法院司法鉴定委托书复印件

2.《不动产登记簿查询证明》复印件

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

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

2. 估价对象所在地统计资料

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. 建设部《房屋完损等级评定标准》

(五) 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1. 估价人员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
2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房地产交易的市场资料
4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片
5. 估价人员调查的可比实例的资料及拍摄的可比实例照片

九、估价方法

注册房地产估价师根据实地查勘情况，按照《房地产估价规范》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地房地产市场状况，选择估价方法。

估价对象作为住宅性质的房地产，根据估价师调查，同一供求范围内，市场发育较为成熟，有类似的房地产交易案例，根据替代原则可使用比较法评估估价对象房地产价值。

考虑到住宅租赁市场受市场交易的影响而不断发生变化，长期、稳定的收益流难以形成。对于现实当中的投资者来说，其关注的是所持有物业在整个投资期内的投资回报，而不仅仅只是当前租赁的收益。当租金收益远高于房地产市场交易价格或预期价格变化所产生的收益时，投资者会选择置业投资，每年获取高额、稳定的收益；当现实房地产价格增速较快或预期价格水平会有较大幅度提升，交易收益远高于租金收益，投资者则会选择先持有，等待房地产市场价格上涨后再行出售。在当前市场条件下，区域住宅整体租金水平低，主要以满足使用为目的或等待升值抛售，在房地产市场变幻莫测的情况下，未来房价走势较难判断。故本次评估不选用收益法作为评估的基本方法。



同时，估价对象已开发建成，故不可选用假设开发法；另外，对于住宅房地产，其价格主要由市场而不是成本决定，故本次评估不选用成本法。

本报告采用比较法为估价方法，经测算得出估价对象的市场价值。

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。

计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为：

房地产总价：407.31 万元

大写人民币肆佰零柒万叁仟壹佰元整

货币种类：人民币。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
注册房地产估价师 王 强	3220180072		年 月 日
注册房地产估价师 王 宇	3220140200		年 月 日

十二、实地查勘期



我公司注册房地产估价师于 2021 年 11 月 23 日对估价对象进行
并完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2021 年 11 月 23 日至 2021 年 12 月 2 日

[本页以下无正文]



附 件

- 1、 常州市钟楼区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、 《不动产登记簿查询证明》复印件
- 3、 估价对象位置图
- 4、 估价对象现状照片
- 5、 受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 6、 估价师资格证书复印件