

# 房 地 产 评 估 报 告

常物估司字〔2022〕第 0124 号



估价项目名称： 涉执江苏省常州市金坛区儒林镇儒林新城 A-5-305 室(现  
公安门牌编号为金坛区儒林镇儒香苑一区 10 幢丙单元  
305 室) 住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人： 常州市武进区人民法院

委托书编号： (2022) 苏 0412 法鉴委字第 185 号

房地产估价机构： 常州物业房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师： 蒋 宏 (注册号： 3219980023)

沈 军 (注册号： 3220000016)

估价报告出具日期： 2022 年 6 月 30 日

# 致估价委托人函

常州市武进区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于江苏省常州市金坛区儒林镇儒林新城 A-5-305 室（现公安门牌编号为金坛区儒林镇儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室）（以下简称“估价对象”）住宅房地产进行了现场查勘，评估其价值时点 2022 年 6 月 16 日产权范围内的房地产（含房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权）市场价值，为常州市武进区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司注册房地产估价师根据本次估价目的，遵守法律法规和房地产估价标准规范，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照估价程序，在认真分析贵方提供的相关资料、估价人员现场查勘资料以及市场调查资料的基础上，选用比较法，对影响房地产市场价格的因素进行了分析、测算和判断，结合估价经验，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值，详见下表：

估价对象基本信息及估价结果一览表

## 一、估价对象基本状况

摘录依据：《不动产登记簿查询结果》

|               |                        |          |         |                   |
|---------------|------------------------|----------|---------|-------------------|
| 权利人           | 王维英、陆建芳                |          | 坐落      | 儒林新城 A-5-305 室    |
| 房屋所有权证号       | CZ0006221, CZ0006221-1 |          | 土地使用权证号 | 坛国用（2012）第 5163 号 |
| 建筑面积<br>（平方米） | 123.9                  | 用途<br>住宅 | 共有情况    | 共同共有              |
| 土地权利性质        | 出让                     |          | 土地用途    | 住宅用地              |
| 土地面积<br>（平方米） | 33.2                   |          | 土地使用权期限 | 2078 年 2 月 2 日止   |

## 二、估价结果（币种：人民币）

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 评估总价（万元）        | 49.84 （大写：肆拾玖万捌仟肆佰圆整） |
| 评估单价<br>（元/平方米） | 4022.91               |

注：以上评估价值是估价对象含室内固定装修的房地产价值，包括房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权的价值。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是《估价假设和限制条件》认真阅读，在报告有效期内使用正确、合理使用本报告，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》，如有异议，请估价委托方于 5 日内向我公司提出。

特此函告。

常州物业房地产评估事务所有限公司

法定代表人：孔群

2022 年 6 月 30 日

孔群



# 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 目 录 .....                      | 1  |
| 第一部分 估价师声明 .....               | 2  |
| 第二部分 估价假设和限制条件 .....           | 3  |
| 第三部分 估价结果报告 .....              | 6  |
| 一、 估价委托人 .....                 | 6  |
| 二、 房地产估价机构 .....               | 6  |
| 三、 估价目的 .....                  | 6  |
| 四、 估价对象 .....                  | 6  |
| 五、 价值时点 .....                  | 9  |
| 六、 价值类型 .....                  | 9  |
| 七、 估价依据 .....                  | 9  |
| 八、 估价原则 .....                  | 10 |
| 九、 估价方法 .....                  | 11 |
| 十、 估价结果 .....                  | 11 |
| 十一、 注册房地产估价师 .....             | 13 |
| 十二、 实地查勘期 .....                | 13 |
| 十三、 估价作业期 .....                | 13 |
| 第四部分 估价技术报告 .....              | 14 |
| 一、 实物状况描述与分析 .....             | 14 |
| 二、 权益状况描述与分析 .....             | 16 |
| 三、 区位状况描述与分析 .....             | 16 |
| 四、 市场背景描述与分析 .....             | 18 |
| 五、 最高最佳利用分析 .....              | 24 |
| 六、 估价方法适用性分析 .....             | 26 |
| 七、 估价测算过程 .....                | 28 |
| 八、 估价结果确定 .....                | 36 |
| 第五部分 附 件 .....                 | 38 |
| 一、 司法评估委托书复印件 .....            | 39 |
| 二、 估价对象位置图 .....               | 40 |
| 三、 估价对象实地查勘情况和相关照片 .....       | 41 |
| 四、 估价对象产权证明复印件 .....           | 44 |
| 五、 可比实例位置图和外观照片 .....          | 45 |
| 六、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 ..... | 46 |
| 七、 注册房地产估价师资格证书复印件 .....       | 48 |
| 八、 鉴定人承诺书 .....                | 49 |



## 第一部分 估价师声明

我们（注册房地产估价师蒋宏、沈军）根据自己的专业知识勤勉尽责地开展估价业务并在此郑重声明：

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

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，并遵循规范中提及的估价职业道德要求。

五、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号        | 签名(盖章) | 签名日期      |
|----|------------|--------|-----------|
| 蒋宏 | 3219980023 |        | 2022.6.30 |
| 沈军 | 3220000016 |        | 2022.6.30 |



## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人向本公司提供的估价对象相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整的。

(二) 本次仅对估价对象的外观和使用状况进行现场查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(三) 估价对象的坐落、建筑面积等以估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件上所载为准，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(四) 人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

(五) 人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司评估人员经过尽职调查后，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(六) 假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 二、未定事项假设

无。

### 三、背离实际情况假设

(一) 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。

(二) 估价对象在价值时点的房地产市场价格为公开、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；
6. 交易双方按照法律法规规定各自承担估价对象的交易税费。

(三) 估价时未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评估价值的影响。

(四) 估价对象评估结果不考虑估价对象被抵押、查封、租赁以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### 四、 不相一致假设

依据常州市公安局金坛分局儒林派出所出具的《证明》记载：陆建芳，身份证号码 320421197606188424，其在常州市金坛区儒林镇儒林新城 A-5-305 室的房屋现公安门牌编号为常州市金坛区儒林镇儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室为同一估价对象。

#### 五、 依据不足假设

无。

#### 六、 报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为常州市武进区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 本次评估的市场价值是含估价对象室内固定装修的房地产价值，包括房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权的价值；未考虑估价对象改变用途或整体处置等对其价值的影响；若土地使用权与房屋分割处置或改变用途，本次评估结果无效。



(三) 本估价结果未考虑短期内强制变现的特殊影响因素。

(四) 本报告的使用期限自 2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果即无效，需重新进行估价。

(五) 在报告有效期内，必须按“估价假设和限制条件”正确合理地运用估价结果，否则本报告无效。

(六) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(七) 本报告必须完整使用，不得肢解使用，同时，本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(八) 本报告必须经常州物业房地产评估事务所有限公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

[此页此处以下无正文]



## 第三部分 估价结果报告

### 一、 估价委托人

名称：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

机构名称：常州物业房地产评估事务所有限公司

住所：常州市天宁区天鹅湖8幢2201-2210号房

法定代表人：孔群

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）常州00019

### 三、 估价目的

因常州市武进区人民法院执行局移送的申请人：戴万荣、翟洪与被执行人：陆建芳民间借贷纠纷一案中，特委托我公司对位于江苏省常州市金坛区儒林新城A-5-305室房地产价值进行评估，为常州市武进区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、 估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次评估包括估价对象产权范围内房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权。





## （二）估价对象权益基本状况

### 1. 估价对象权属状况

依据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件记载：估价对象坐落为儒林新城 A-5-305 室（现公安门牌编号为儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室），权利人为王维英、陆建芳，房屋所有权证号为 CZ0006221, CZ0006221-1；土地使用权证号为坛国用（2012）第 5163 号，共有情况为共同共有；房屋规划用途为住宅，建筑面积为 123.9 平方米；土地权利性质为出让，土地用途为住宅用地，土地面积为 33.2 平方米，国有土地使用权期限为 2078 年 2 月 2 日止。

### 2. 估价对象他项权益状况

依据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件记载：估价对象设立抵押权，抵押不动产证明号为 54587，抵押权人为中国农业银行股份有限公司金坛支行，抵押期限为 2010 年 4 月 6 日起 2020 年 4 月 5 日止，现已被常州市武进区人民法院查封。

估价对象为住宅用房，于价值时点空置，设立抵押权，被法院查封，所在小区有物业管理，产权归属清晰。

### 3. 权益状况分析

估价对象用途合法，现状空置，设立抵押权，被法院查封，所在小区有物业管理，权益状况清晰完整。

## （三）土地基本状况

估价对象所在宗地东至儒香苑一区 5 幢、南至儒香苑一区 9 幢、西至儒香路、北至新城路，土地为较规则长方形，红线内基础设施已达“六通一平”程度（即通电、通气、通路、通水、通讯、排水及场地平整）。

## （四）建筑物基本状况

估价对象所在儒林新城 A-5 幢（现公安门牌编号为儒香苑一区 10 幢），

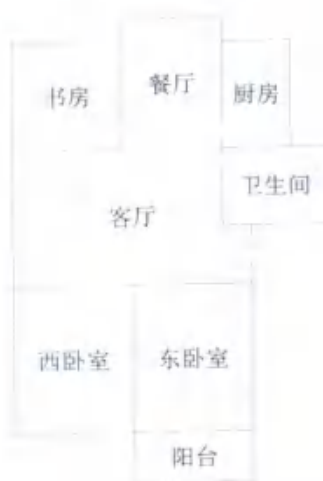
建筑结构为钢筋混凝土结构，主体建筑总层数为四层，外墙为涂料墙面，约二〇一四年竣工。估价对象位于第三层，建筑面积为 123.9 平方米，室内三室二厅一卫一阳台户型，室内中档装修（室内装修详情详见下表及附件，室内平面布局详见下表），室内层高约为 2.85 米。

室内装修情况表  
(详见附件内外部状况图片)

| 室名  | 装修简述   |
|-----|--|
| 客厅  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、石膏板吊顶、局部墙布墙面背景、塑钢窗等。                     |
| 餐厅  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、石膏板吊顶、矮柜、装饰柜、塑钢窗、不锈钢防盗窗等。                |
| 厨房  | 地砖地面、花瓷砖墙面、扣板吊顶、整体橱柜（上下）、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。           |
| 卫生间 | 地砖地面、花瓷砖墙面、扣板吊顶、坐便器、整体洗脸池、淋浴房、木造型门等。                 |
| 书房  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、扣板吊顶、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。                   |
| 西卧室 | 复合地板地面、木踢脚线、乳胶白漆墙面及顶棚、局部石膏板吊顶、木电视柜、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。 |
| 东卧室 | 复合地板地面、木踢脚线、乳胶白漆墙面及顶棚、局部石膏板吊顶、木衣柜、木造型门等。             |
| 阳台  | 地砖地面、乳胶白漆墙面及顶棚、钛合金移门、塑钢窗、不锈钢防盗窗等。                    |

户型简单示意图

注：本图是我公司现场估价工作人员勘测绘制，仅作为对估价对象在价值时点室内现状布局状况的简单描绘，以便对估价对象的进一步描述，不具有法律效力，请勿作它用。





## 五、 价值时点

2022年6月16日

## 六、 价值类型

本次评估结果为市场价值，包括估价对象产权范围内房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权的价值。

市场价值是估价对象适当营销后，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，是满足估价假设和限制条件下的市场价值。

## 七、 估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国城市规划法》
3. 《中华人民共和国资产评估法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 《中华人民共和国民法典》
6. 《中华人民共和国担保法》
7. 《不动产登记暂行条例》
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》
9. 《人民法院委托评估工作规范》
10. 《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》
11. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》



## （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

## （三）估价委托人提供的相关资料

1. 《常州市武进区人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）苏 0412 法鉴委字第 185 号〕

2. 《不动产登记簿查询结果》（复印件）

## （四）估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料

1. 常州市金坛区房地产租赁、销售价格等相关价格信息
2. 估价人员实地查勘、市场调查等资料

# 八、 估价原则

## （一）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。

## （二）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原则。

## （三）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。

## （四）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。

## （五）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。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，目前基本的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

经估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取比较法作为估价方法。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

## 十、 估价结果

我公司估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析贵方提供的相关资料、估价人员现场查勘资料以及市场调查资料的基础上，选用比较法，对影响房地产市场价格的因素进行了分析、测算和判断，结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 16 日的房地产市场价值为：

评估总价：49.84 万元（大写：人民币肆拾玖万捌仟肆佰圆整）

评估单价：4022.91 元/平方米

特别提醒：

（一） 以上评估价值是估价对象是含室内固定装修的房地产价值，



包括房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权的价值。

（二） 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；

（三） 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，也不是应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（四） 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；

（五） 在评估报告使用期限或者评估报告结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用前，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。

（六） 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、计算方式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计算审核。



## 十一、 注册房地产估价师

参与常州市金坛区儒林镇儒林新城 A-5-305 室（现公安门牌编号为金坛区儒林镇儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室）住宅房地产市场价值评估的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号        | 签名（盖章）  | 签名日期      |
|----|------------|---|-----------|
| 蒋宏 | 3219980023 |  | 2022.6.30 |
| 沈军 | 3220000016 |  | 2022.6.30 |

## 十二、 实地查勘期

2022 年 6 月 16 日起至 2022 年 6 月 16 日止。

## 十三、 估价作业期

自 2022 年 5 月 30 日起至 2022 年 6 月 30 日止。



## 第四部分 估价技术报告

### 一、实物状况描述与分析

#### （一）土地实物状况描述与分析

##### 1. 土地实物状况描述

估价对象所在宗地为住宅用地，东至儒香苑一区5幢、南至儒香苑一区9幢、西至儒香路、北至新城路，宗地形状为较规则长方形，红线内基础设施已达“六通一平”程度（即通电、通气、通路、通水、通讯、排水及场地平整），地下水位正常，水质良好，无不良地质现象，平地地形，地势平坦，与相邻土地地势相当，自然排水良好，没有被洪水淹没的可能，地基较好，承载力较大，稳定性好，土壤良好，未受污染。

##### 2. 土地实物状况分析

估价对象所在宗地大小适中，形状较规则，平地地形，地势平坦，地质条件良好，土壤无污染，基础设施完善，综合条件有利于开发建设，符合住宅用地的需求，土地实物综合状况良好。

#### （二）建筑物实物状况描述与分析

##### 1. 建筑物实物状况描述

估价对象所在儒林新城A-5幢（现公安门牌编号为儒香苑一区10幢），建筑结构为钢筋混凝土结构，主体建筑总层数为四层，外墙为涂料墙面，约二〇一四年竣工。估价对象位于第三层，建筑面积为123.9平方米，室内三室二厅一卫一阳台户型，室内中档装修（室内装修详情详见下表及附件，室内平面布局详见下表），室内层高约为2.85米。地面、墙面、门窗等完好无损，地基稳固，均维护良好，处于正常使用状况。保温、隔热等性能良好，防水性能良好，采光、通风、日照正常。

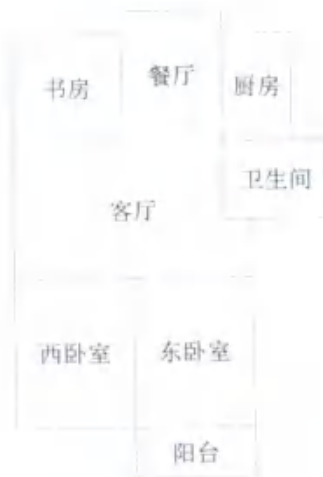


室内装修情况表  
(详见附件内外部状况图片)

| 室名  | 装修简述   |
|-----|--|
| 客厅  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、石膏板吊顶、局部墙布墙面背景、塑钢窗等。                     |
| 餐厅  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、石膏板吊顶、矮柜、装饰柜、塑钢窗、不锈钢防盗窗等。                |
| 厨房  | 地砖地面、花瓷砖墙面、扣板吊顶、整体橱柜(上下)、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。           |
| 卫生间 | 地砖地面、花瓷砖墙面、扣板吊顶、坐便器、整体洗脸池、淋浴房、木造型门等。                 |
| 书房  | 地砖地面、乳胶白漆墙面、扣板吊顶、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。                   |
| 西卧室 | 复合地板地面、木踢脚线、乳胶白漆墙面及顶棚、局部石膏板吊顶、木电视柜、塑钢窗、不锈钢防盗窗、木造型门等。 |
| 东卧室 | 复合地板地面、木踢脚线、乳胶白漆墙面及顶棚、局部石膏板吊顶、木衣柜、木造型门等。             |
| 阳台  | 地砖地面、乳胶白漆墙面及顶棚、钛合金移门、塑钢窗、不锈钢防盗窗等。                    |

户型简单示意图

注：本图是我公司现场估价工作人员勘测绘制，仅作为对估价对象在价值时点室内现状布局状况的简单描绘，以便对估价对象的进一步描述，不具有法律效力，请勿作它用。



## 2. 建筑物实物状况分析

估价对象建筑面积适中，户型方正，平面布局性能良好；层高正常，符合民用住宅建筑设计要求，垂直空间布局性能良好；建筑结构稳固且维护良好；保温、隔热、防水、采光、通风等性能良好；设备设施配套完善



且维护良好；估价对象各方面性能状况良好，且均处于正常使用状况，能满足基本居住功能，建筑物实物综合状况良好。

## 二、权益状况描述与分析

### （一）权益状况描述

依据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件记载：估价对象坐落为儒林新城 A-5-305 室（现公安门牌编号为儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室），权利人为王维英、陆建芳，房屋所有权证号为 CZ0006221, CZ0006221-1；土地使用权证号为坛国用（2012）第 5163 号，共有情况为共同共有；房屋规划用途为住宅，建筑面积为 123.9 平方米；土地权利性质为出让，土地用途为住宅用地，土地面积为 33.2 平方米，国有土地使用权期限为 2078 年 2 月 2 日止。

### （二）其他权益状况描述

依据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件记载：估价对象设立抵押权，抵押不动产证明号为 54587，抵押权人为中国农业银行股份有限公司金坛支行，抵押期限为 2010 年 4 月 6 日起 2020 年 4 月 5 日止，现已被常州市武进区人民法院查封。

估价对象为住宅用房，于价值时点空置，设立抵押权，被法院查封，所在小区有物业管理，产权归属清晰。

### （三）权益状况分析

估价对象用途合法，现状空置，设立抵押权，被法院查封，所在小区有物业管理，权益状况清晰完整。

## 三、区位状况描述与分析

### （一）位置状况描述



儒林新城（现公安门牌号儒香苑）小区座落于常州市金坛区儒林镇，位于常州市金坛区南部城区，儒香路与新城路交汇处东南角，儒香路以东、新城路以北、儒林北街以西、临新城路，距儒林镇政府约 150 米，距常溧一级公路约 200 米。

儒林新城 A-5 幢（现公安门牌号儒香苑一区 10 幢）坐北朝南，临新城路，总层数为四层，估价对象（儒林新城 A-5-305 室，现公安门牌号儒香苑一区 10 幢丙单元 305 室）位于第三层，朝南，采光、通风正常，景观一般，视野一般。

## （二） 交通状况描述

儒林新城（儒香苑）小区紧挨生活型道路新城路，道路通畅，且外围路网密集，如儒香路、府前路等；无交通管制，道路通达度较好。

儒林新城（儒香苑）距离“儒林客运站”公交站台约 205 米，设有金坛 234、金坛 234 路环湖线、金坛 305、金坛 306、金坛 307a、金坛 307、金坛 308、金坛 334 路公交车；公交车班次密集程度一般，平均每隔 20 分钟左右有一辆公交车经过；周边出租车流量较少；出行交通便捷程度一般。

估价对象小区内设有地上停车位，基本能满足日常停车需要，停车稍方便。

## （三） 周围环境状况描述

### 1. 自然环境

估价对象周边环境整洁，无噪音污染，卫生状况良好。

### 2. 人文环境

估价对象周边声誉良好，治安状况良好，相邻房地产以住宅为主，小区配套商业为辅。

### 3. 景观



估价对象周边绿化、景观一般；内部绿化率一般，景观设计一般，景观一般。

#### （四）外部配套设施状况描述

1. 基础设施：估价对象红线外土地现状开发程度达到“六通一平”（即通电、通路、通水、通燃气、通讯、排水及场地平整），基础设施状况可以满足基本需求。

2. 公共服务设施：金坛区儒林中学、儒林中心小学、儒林镇中心幼儿园、中国邮政储蓄银行常州市儒林营业所、金坛兴福村镇银行儒林支行、江南农村商业银行儒林支行、中国农业银行常州儒林支行、农贸市场（金坛区儒林镇人民政府南）、易盛客生活购物中心、儒林镇政府等配套设施。

#### （五）区位分析

估价对象位置一般，交通状况一般，周边环境一般，外部配套设施一般，综合区位一般。

### 四、市场背景描述与分析

#### （一）常州经济总体运行状况

2021年，面对复杂严峻国际环境和我市突发疫情等多重挑战，在市委市政府坚强领导下，经济社会发展各项工作稳步开展，疫情影响降到最低，工业生产平稳运行，投资持续恢复增长，消费市场稳中有升，财政金融稳步增长，对外贸易增势良好，消费价格温和上涨，经济发展韧性持续显现，经济运行总体稳定。

##### 1. 工业经济

1-11月，全市规模以上工业增加值同比增长14.2%，高于全省0.7个百分点，位列苏南第二。规模以上工业总产值实现11880.2亿元，同比增长25.2%。从增长面看，超九成行业实现增长，全市33个行业大类中有



32 个行业产值实现增长，增长面达 97.0%。从主要行业看，七大行业保持稳定增长，除生物医药行业产值同比增长 7.2%外，其他行业产值增速均超 15.0%，其中机械行业产值同比增长 29.1%。从产业链看，十大产业链企业产值同比增长 26.6%，新能源汽车及汽车核心零部件、新材料、智能制造装备产业链分别增长 76.2%、26.1%、20.3%。

## 2. 固定资产投资

1-11 月，全市固定资产投资同比增长 4.1%，其中工业投资同比增长 22.3%，拉动全部投资增长 7.9 个百分点。从投资规模看，5000 万以上项目增长 9.2%。从投资领域看，基础设施投资自 6 月份以来首次回正，同比增长 0.8%；房地产开发投资持续回落，同比下降 11.7%。从投资结构看，工业技改投入同比增长 16.2%，增幅连续 7 个月位列苏南第一，占工业投资比重达 50.2%；高技术产业投资同比增长 25.3%，占全部投资比重 20.9%，拉动全部投资增长 4.3 个百分点。

## 3. 消费市场

1-11 月，全市实现社会消费品零售总额 2678.9 亿元，同比增长 21.8%，增速位列全省第三、苏南第一。从商品形态看，限额以上餐饮收入 74 亿元，同比增长 23.7%；限额以上商品零售额 868.9 亿元，同比增长 15.7%。从消费结构看，限额以上 22 个主要商品零售类别中有 20 类同比增长，增长面达 90.1%，其中吃、穿、用类商品零售额均保持两位数增长，累计零售额同比增长 25.9%，金银珠宝类、家具类、文化办公用品类消费同比分别增长 45.7%、38.5%和 37.3%。从消费方式看，网络购物较快增长，通过公共网络实现的商品零售额 43.8 亿元，同比增长 97.2%。

## 4. 财政金融

1-11 月，全市完成一般公共预算收入 625.2 亿元，同比增长 12.6%，增速位列苏南第一，高于全省 1.4 个百分点。其中，实现税收收入 534.0



亿元，同比增长 9.6%，占一般公共预算收入比重 85.4%。主要税种中，增值税完成 218.9 亿元，同比增长 14.4%；企业所得税完成 103.4 亿元，同比增长 13.8%；个人所得税完成 28.4 亿元，同比增长 24.3%。截至 11 月末，全市金融机构本外币各项存款余额 13753.8 亿元，同比增长 10.0%；贷款余额 11717.7 亿元，同比增长 15.3%。

## 5. 对外经济

1-11 月，全市累计完成进出口总额 2756.5 亿元，同比增长 26.7%，增速位列苏南第一，高于全省 9.4 个百分点。其中，出口总额 1980.7 亿元，同比增长 22.4%；进口总额 775.8 亿元，同比增长 38.9%。1-11 月，全市实际利用外资 29.2 亿美元，同比增长 15.1%；新增协议外资超 3000 万美元项目 81 个，新增总投资超亿美元项目 22 个。

## 6. 市场物价

1-11 月，居民消费价格指数（CPI）累计上涨 1.5%。11 月份，CPI 同比上涨 2.5%，八大类商品及服务价格同比“六升二降”，其中交通和通信类、医疗保健类上涨明显，同比分别上涨 8.1%和 5.8%。1-11 月，工业生产者出厂价格指数（PPI）累计上涨 9.4%，工业生产者购进价格指数累计上涨 13.6%。11 月份，PPI 同比上涨 13.0%，购进价格同比上涨 17.1%，比 10 月份分别回落 3.1、1.1 个百分点。

### （二）常州房地产市场情况

#### 1. 增量商品房市场分析

据统计，2020 年常州全市（含金坛、溧阳，下同）商品房成交 129500 套，成交面积约为 1100 万 m<sup>2</sup>，成交均价约为 13000 元/m<sup>2</sup>，其中商品住宅成交约 69000 套，成交面积约为 860 万 m<sup>2</sup>，较 2019 年同比下降 2.5%，成交均价约为 15000 元/平方米，较 2019 年同比上涨 10.5%；商业用房成交约 3800 套，成交面积约为 47 万 m<sup>2</sup>，较 2019 年同比下降 42.3%，成交均价



约为10000元/平方米，较2019年同比下降20.9%；办公用房成交约为5800套，成交面积约为39万m<sup>2</sup>，较2019年同比上升1%，成交均价约为8100元/平方米，较2019年同比下降0.35%；车库用房成交约为50500套，成交面积约为147万m<sup>2</sup>，较2019年同比上升6.7%，成交均价约为2500元/平方米，较2019年同比上涨11.6%；其他用房成交约为560套，成交面积约为8.8万m<sup>2</sup>，较2019年同比下降205%，成交均价约为10600元/平方米，较2019年同比上升53.5%。

2021年1-10月份，常州全市商品房成交123727套，与去年同期比上升20%，成交面积为954.51万平方米，与去年同期比上升4.56%，成交均价为12904.82元/平方米，与去年同期比下降3.84%。其中住宅成交54801套，成交面积为677.61万平方米，与去年同期比下降6.04%，成交均价为16151.27元/平方米，与去年同期比上升4.62%；商业成交3191套，成交面积为43.26万平方米，与去年同期比上升8.82%，成交均价为10862.17元/平方米，与去年同期比上升10.56%；办公成交5037套，成交面积为38.58万平方米，与去年同期比上升24.21%，成交均价为9326.71元/平方米，与去年同期比上升15.28%；车库成交60372套，成交面积为180.59万平方米，与去年同期比上升71.11%，成交均价为2617.76元/平方米，与去年同期比上升4.49%；其他成交326套，成交面积为14.44万平方米，与去年同期比上升175.23%，成交均价为4903.91元/平方米，与去年同期比下降54.31%。

## 2. 存量房市场分析

2012年-2020年，常州全市存量房交易累计达5016.79万平方米，累计成交金额33096988万元，累计成交套数456914套，累计成交均价为6597.24元/平方米，其中，二手住宅成交4114.7万平方米，累计成交金额为29356067万元，累计成交套数为396971套，二手非住宅累计成交

902.09 万平方米，累计成交金额为 3740921 万元，累计成交套数 59943 套。

2012 年-2020 年，常州全市总体二手房交易从成交面积、成交金额、成交套数、成交均价都呈上升态势，2017 年达到近年来的峰值。



2021 年 1-7 月，常州全市二手房成交 378.742 万平方米，与去年同期比上升 24%，成交总金额为 4370448 万元，与去年同期比上升 28%，成交套数为 39777 套，与去年同期比上升 23%，成交均价为 11539 元/平方米，与去年同期比上升 4%。

### (1) 常州市二手住宅市场分析

2012 年-2020 年，常州全市二手住宅总体保持上升态势，2017 年处于近年来的峰值，从成交面积与成交套数来看，2018 年开始处于下滑趋势，但从成交金额和成交均价来看趋于平稳发展。





2021年1-7月，常州全市二手住宅成交348.02万平方米，与去年同期相比上升22%，成交总金额为4253520万元，与去年同期相比上升29%，成交套数为34283套，与去年同期相比上升20%，成交均价为12222元/平方米，与去年同期相比上升6%。

#### (2) 常州市二手非住宅市场分析

2012年-2020年，常州全市二手住宅总体保持波弦运动的态势，2015、2017、2020年处于波峰，2016、2018年处于波谷，从整体来看，是保持上升的态势发展，从成交面积、成交金额与成交套数来看，均为波弦运动的发展态势，但从成交均价来看趋于平稳上升态势发展。



2021年1-7月，常州全市二手非住宅成交30.722万平方米，与去年同期相比上升41.51%，成交总金额为116928万元，与去年同期相比上升5.24%，成交套数为5494套，与去年同期相比上升44.61%，成交均价为3806.00元/



平方米，与去年同期比下降 25.62%。

### 3. 2022 年房地产预计

在政府的宏观调控下，2021 年常州楼市保持平稳健康发展。

2022 年在“三稳”“住房不炒”“不刺激”的政策基调下，常州房地产市场趋于平稳健康发展态势。

估价对象所处区域为常州市金坛区儒林镇，位置一般，周边有湖香苑一区、二区、天香苑等，近期受市场因素影响，导致估计对象二手房市场成交价略有下降。

## 五、最高最佳利用分析

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。最高最佳利用包括最佳用途、规模、档次，所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

寻求估价对象最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从法律上是否允许、技术上是否可能、经济上是否可行和值是否最大化四个方面依序筛选分析。

(一) 根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列分析、判断：

1. 维持现状前提。现有房地产应维持现状的条件是： $(\text{新房地产的价值} - \text{将现有房地产改变为新房地体的必要支出及应得利润}) < \text{现有房地产的价值}$ 。

2. 更新改造前提。现有房地产应更新改造的条件是： $(\text{更新改造后的房地产价值} - \text{更新改造的必要支出及应得利润}) > \text{现状房地产的价值}$ 。



3. 改变用途前提。现有房地产应改变用途的条件是：（新用途下的房地产价值 - 改变用途的必要支出及应得利润）> 现用途下的房地产价值。

4. 重新开发前提。现有房地产应重新开发的条件是：（重新开发完成后的房地产价值 - 重新开发的必要支出及应得利润）> 现有房地产的价值。

5. 其他情况。采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途与更新改造的组合。

估价对象作为住宅使用为最高最佳，而作为已建成建筑物，维持现状继续使用最为合理，应保持现状为前提条件进行估价。根据目前房地产市场状况，结合开发经验，现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额，因而保持现状最为有利。

## （二）四大条件分析

### 1. 法律上允许

于价值时点，估价对象已取得房屋所有权证号、国有土地使用权证号，合法的产权人为王维英、陆建芳，产权归属清晰，具有买卖、租赁、抵押等处分权利；土地用途为住宅用地，房屋用途为住宅，即估价对象作为住宅使用法律上允许。

### 2. 技术上可能

于价值时点，估价对象已建成并交付使用，已取得房屋所有权证号，即估价对象建筑结构、功能、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

### 3. 经济上可行



估价对象用途为住宅，目前设计用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

#### 4. 价值最大化

估价对象规划用途为住宅，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经论证可使估价对象价值得到最大化。

综合上述分析，估价对象作为住宅按现状使用是最高最佳利用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

### 六、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前基本的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

| 估价方法 | 比较法   | 收益法   | 成本法   | 假设开发法  |
|------|---|---|---|--|
| 定义   | 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。 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。  | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本和重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。  | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。                              |
| 适用对象 | 适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如存量成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。 | 适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、车库（用于出租的）、农地等。 | 新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，都可以采用成本法进行估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。化工厂。 | 适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地的范畴）。 |



|      |                                       |  |   |   |
|------|---------------------------------------|--|---|---|
|      |                                       |  | 钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类具有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法进行估价。 |   |
| 是否选取 | 选用                                    | 不选用  | 不选用   | 不选用   |
| 理由   | 估价对象为住宅房地产，所在区域类似房地产交易活跃，成交案例较多，可比性好。 | 估价对象为住宅房地产，类似房地产存在租金收益，但租金收益水平受管理水平、家具电器配套状况等因素的影响，波动较大且难以剥离出房地产的客观市场价值。 | 估价对象为住宅房地产，交易案例较多适用比较法，再次根据估价目的，不适合成本法。   | 估价对象为住宅房地产，已经建成并投入使用，开发或再开发的潜力小，更新改造等费用较大，因而不选用假设开发法。 |

综上，本次估价采用比较法进行测算，该方法的基本测算步骤及公式如下：

### （一）测算步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

1. 搜集交易案例
2. 选取可比实例
3. 建立比较基础
4. 进行交易情况修正
5. 进行市场状况调整
6. 进行房地产状况调整
7. 计算比较价值

## (二) 测算公式

$$\begin{aligned}
 \text{比较价值}(V_n) &= \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \\
 &= \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}}
 \end{aligned}$$

## 七、 估价测算过程

### (一) 选取可比实例

根据估价人员对金坛区儒林镇儒林新城小区及周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域及周边区域房地产市场发育比较充分，类似房地产的市场交易案例比较多，我们选择了与估价对象属同一供需圈的3个交易案例，见下表（可比实例位置、照片详见附件）：

选取可比实例表

| 名 称             | 可比实例一    | 可比实例二    | 可比实例三    |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 房地产坐落           | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 |
| 用 途             | 住宅       | 住宅       | 住宅       |
| 建筑面积<br>(平方米)   | 128.79   | 128.79   | 106.2    |
| 成交价格<br>(元/平方米) | 3602.76  | 3630.72  | 3954.80  |
| 成 交<br>日 期      | 2020.11  | 2020.8   | 2020.7   |
| 来 源             | 房地产交易中心  | 房地产交易中心  | 房地产交易中心  |



## （二）建立可比基础

建立比较基础，是对可比实例的成交价格进行标准化处理，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比。标准化处理包括统一财产范围，统一付款方式，统一融资条件，统一税费负担和统一计价单位，详见下表：

标准化处理表（建立可比基础）

| 名 称                | 可比实例一      | 可比实例二      | 可比实例三      |
|--------------------|------------|------------|------------|
| 财 产 范 围            | 产权范围内房地产   | 产权范围内房地产   | 产权范围内房地产   |
| 付 款 方 式            | 过户时结清      | 过户时结清      | 过户时结清      |
| 融 资 条 件            | 正常融资       | 正常融资       | 正常融资       |
| 交 易 费 用            | 双方各自承担相应税费 | 双方各自承担相应税费 | 双方各自承担相应税费 |
| 交 易 情 况            | 正常         | 正常         | 正常         |
| 币 种                | 人民币        | 人民币        | 人民币        |
| 价 格 单 位            | 单位建筑面积价格   | 单位建筑面积价格   | 单位建筑面积价格   |
| 标准化处理<br>价格（元/平方米） | 3602.76    | 3630.72    | 3954.8     |

### （三）编制比较因素情况说明表

#### 1. 比较因素的选择

根据估价对象与可比实例的条件，本次估价从以下几个因素分析对房地产价格的影响：

比较因素选取表

| 比较因素           | 分析内容   |   |
|----------------|--|---|
| 交易情况修正         | 进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。 |   |
| 交易日期修正         | 进行交易日期修正，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格。                   |   |
| 区位<br>状况<br>修正 | 地理位置   | 主要考察房地产所在城市中的行政区域和行政区域中的位置情况，分析区位的优劣。   |
|                | 朝向   | 主要考察房地产朝向对光照、通风等因素的影响，分析朝向的优劣。  |
|                | 楼层   | 主要分析所在楼栋中的位置对房地产的影响。  |
|                | 出入便捷度  | 主要分析小区业主进出的便利程度，如可利用的公共交通工具，距离公交站点的远近、停车的方便程度等。                               |
|                | 道路通达度  | 主要考察路况（如道路等级、车道状况、拥堵情况等），距离主干道路的远近，交通是否存在管制等方面。                               |
|                | 外部基础设施   | 主要分析红线外的基础设施条件，如“三通一平”、“五通一平”、“六通一平”等。  |
|                | 公共服务设施   | 主要分析周边的商业服务，金融邮电、教育医疗、文体、社区服务、市政公用和行政管理等设施。                                   |
|                | 自然环境   | 主要分析周边环境整洁度，是否有污染（大气、噪声、水、辐射、固体废物等环境污染）等。                                     |
|                | 人文环境   | 主要考察区域内治安状况、居民的素质、地区的声誉、相邻房地产的利用状况等因素。  |
| 实物<br>状况<br>修正 | 景观视野   | 主要考察房地产所在区域内的景观和视野情况，景观分析绿化率、布局、元素、风格等内容，周边是否依山傍水、望水望江望山等因素；视野分析是否开阔、有无视觉障碍等。 |
|                | 土地状况   | 主要分析土地状况，如土地的大小、形状、地质土壤条件等因素，是否有利于该房地产的开发利用。                                  |
|                | 建筑结构   | 主要考察建筑的结构对工程造价的影响，从而分析对房地产价格的影响程度。  |
|                | 设备设施   | 主要考察建筑物设备设施的配套情况，如门禁系统、消防系统、电梯、给排水、电气、通讯等配套。                                  |
|                | 装饰装修   | 主要从室内装修程度、施工工艺的复杂程度、选材的档次等情况，综合分析对房地产价格的影响。                                   |
|                | 空间布局   | 主要考察室内平面空间与垂直空间的布局情况，是否利于分割、合并布局，各空间的交通流线是否合理等。                               |
|                | 建筑功能   | 主要考察光照是否充足，通风是否正常，隔热保温情况等。  |
| 权益<br>状况<br>修正 | 新旧程度   | 主要考虑建筑物的建造年代、维护保养状况等。   |
|                | 规划条件   | 主要考虑建设用地的用途、容积率、建筑密度、绿化率、建筑高度对房地产价格的影响。                                       |
|                | 土地使用期限   | 主要分析土地使用期限的长短对房地产价格的影响。   |
|                | 共有情况   | 主要考虑房地产共有人多少对房地产价格的影响。  |
|                | 用益物权设立情况   | 主要考虑房地产是否设立了地役权、居住权等其他特权的影响。  |
|                | 担保物权设立情况   | 主要考虑房地产是否设立了抵押权等提供物权的影响。  |
|                | 租赁或占用情况  | 主要考虑房地产出租或占有的影响。  |
|                | 拖欠税费情况   | 主要考虑房地产是否达到可以转让条件，是否有拖欠建设工程价款等因素的影响。  |
|                | 查封等形式限制权利情况  | 主要考虑房地产是否是否存在查封或保全等形式限制的影响。   |
|                | 权属清晰情况   | 主要考虑房地产是否产权归属清晰，手续是否齐全，是否存在查封或保全等形式限制，是否达到可转让条件，是否有拖欠建设工程价款等因素。               |
| 物业管理           | 主要考虑物业管理水平、物业服务企业资质等因素。                                |   |





## 2. 编制比较因素情况说明表

根据估价对象与可比实例的客观情况，编制比较因素说明，详见下表：

比较因素说明表

| 名称     | 估价对象         | 可比实例一   | 可比实例二   | 可比实例三   |
|--------|--------------|---|---|---|
| 房地产坐落  | 儒林新城A-5-305室 | 儒林新城某幢某室  | 儒林新城某幢某室  | 儒林新城某幢某室  |
| 交易情况修正 |              | 正常  | 正常  | 正常  |
| 交易日期修正 | 价值时点         | 2020.11   | 2020.8  | 2020.7  |
| 区位状况修正 | 地理位置         | 儒香路以东，新城路以北，儒林北街以西，临新城路。  | 儒香路以东，新城路以北，儒林北街以西，临新城路。  | 儒香路以东，新城路以北，儒林北街以西，临新城路。  |
|        | 朝向           | 朝南  | 朝南  | 朝南  |
|        | 楼层           | 3/4   | 3/4   | 4/4   |
|        | 出入便捷度        | 公交线路有设有金坛234、金坛234路环湖线、金坛305、金坛306、金坛307a、金坛307、金坛308、金坛334路公交线路；周边出租车流量较少。 | 公交线路有设有金坛234、金坛234路环湖线、金坛305、金坛306、金坛307a、金坛307、金坛308、金坛334路公交线路；周边出租车流量较少。 | 公交线路有设有金坛234、金坛234路环湖线、金坛305、金坛306、金坛307a、金坛307、金坛308、金坛334路公交线路；周边出租车流量较少。 |
|        | 道路通达度        | 临新城路、儒香路、府前路等，小区内停车便捷度一般。   | 临新城路、儒香路、府前路等，小区内停车便捷度一般。   | 临新城路、儒香路、府前路等，小区内停车便捷度一般。   |
|        | 外部基础设施       | 六通一平  | 六通一平  | 六通一平  |
|        | 公共服务设施       | 附近有学校、银行、菜场等。   | 附近有学校、银行、菜场等。   | 附近有学校、银行、菜场等。   |
|        | 自然环境         | 环境整洁，无污染。   | 环境整洁，无污染。   | 环境整洁，无污染。   |
|        | 人文环境         | 周边声誉良好，治安状况良好；相邻房地产以住宅、商业并存为主，小区配套商业房地产为辅。                                  | 周边声誉良好，治安状况良好；相邻房地产以住宅、商业并存为主，小区配套商业房地产为辅。                                  | 周边声誉良好，治安状况良好；相邻房地产以住宅、商业并存为主，小区配套商业房地产为辅。                                  |
|        | 景观视野         | 周边绿化率一般；小区内部绿化率较差，视野一般。   | 周边绿化率一般；小区内部绿化率较差，视野一般。   | 周边绿化率一般；小区内部绿化率一般，视野较好。   |
| 实物状况修正 | 土地状况         | 土地形状为规则图形，平坦的平地地形，基础设施已达“六通一平”。   | 土地形状为规则图形，平坦的平地地形，基础设施已达“六通一平”。   | 土地形状为规则图形，平坦的平地地形，基础设施已达“六通一平”。   |
|        | 建筑结构         | 钢混  | 钢混  | 钢混  |
|        | 设备设施         | 水、电、气等设备设施齐备较完善   | 水、电、气等设备设施齐备较完善   | 水、电、气等设备设施齐备较完善   |
|        | 装饰装修         | 中档  | 毛坯  | 简单  |
|        | 空间布局         | 空间分区较合理；各空间的交通流线较合理，面积适中，布局合理。  | 空间分区较合理；各空间的交通流线较合理，面积适中，布局合理。  | 空间分区较合理；各空间的交通流线较合理，面积适中，布局合理。  |
|        | 建筑功能         | 采光、通风正常   | 采光、通风正常   | 采光、通风正常   |
|        | 新旧程度         | 约2014年竣工，维护一般   | 约2014年竣工，维护一般   | 约2014年竣工，维护一般   |
|        | 规划条件         | 住宅  | 住宅  | 住宅  |
| 权益状况修正 | 土地使用期限       | 无   | 无   | 无   |
|        | 共有情况         | 无   | 无   | 无   |
|        | 用益物权设立情况     | 无   | 无   | 无   |
|        | 担保物权设立情况     | 无   | 无   | 无   |
|        | 租赁或占用情况      | 无   | 无   | 无   |
|        | 拖欠税费情况       | 无   | 无   | 无   |
|        | 查封等形式限制权利情况  | 无   | 无   | 无   |
|        | 权属清晰情况       | 无   | 无   | 无   |
|        | 物业管理         | 有物业管理   | 有物业管理   | 有物业管理   |



### 3. 编制比较因素等级评定表

根据比较因素情况说明表编制比较因素等级评定表，详见下表：

| 比较因素等级评定表 |              |          |          |          |                    |   |
|-----------|--------------|----------|----------|----------|--------------------|---|
| 名称        | 估价对象         | 可比实例一    | 可比实例二    | 可比实例三    | 等级划分说明             |   |
| 房地产坐落     | 儒林新城A-3-305室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 |                    |   |
| 交易情况修正    |              | 正常       | 正常       | 正常       | 正常、非正常（抵款、拍卖、急售等）。 |   |
| 交易日期修正    | 价值时点         | 2020.11  | 2020.8   | 2020.7   | 成交日期。              |   |
| 区位状况修正    | 地理位置         | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分好、较好、一般、较差、差五个等级。                                |
|           | 朝向           | 朝南       | 朝南       | 朝南       | 朝南                 | 分北和西北、西和东北、东和西南、南和东南四个等级。                         |
|           | 楼层           | 3/4      | 3/4      | 4/4      | 2/4                | 按实调整  |
|           | 出入便捷度        | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级。                          |
|           | 道路通达度        | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分高、较高、一般、较低、低五个等级。                                |
|           | 外部基础设施       | 较完善      | 较完善      | 较完善      | 较完善                | 分完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。                          |
|           | 公共服务设施       | 较完善      | 较完善      | 较完善      | 较完善                | 分完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。                          |
|           | 自然环境         | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分好、较好、一般、较差、差五个等级。                                |
|           | 人文环境         | 较好       | 较好       | 较好       | 较好                 | 分好、较好、一般、较差、差五个等级。                                |
| 景观视野      | 一般           | 一般       | 较好       | 较差       | 分好、较好、一般、较差、差五个等级。 |   |
| 实物状况修正    | 土地状况         | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分优、较优、一般、较差、差五个等级。                                |
|           | 建筑结构         | 钢混       | 钢混       | 钢混       | 钢混                 | 分钢混、混合两个等级房屋。                                     |
|           | 设备设施         | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。                          |
|           | 装饰装修         | 中档       | 毛坯       | 简单       | 中档（稍好）             | 原房（初始房屋）可分为精装房和毛坯房，根据装修程度原毛坯房分高档、中档、普通、简单和毛坯五个等级。 |
|           | 空间布局         | 合理       | 合理       | 合理       | 较合理                | 分合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级。                          |
|           | 建筑功能         | 一般       | 一般       | 一般       | 一般                 | 分好、较好、一般、较差、差五个等级。                                |
|           | 新旧程度         | 良好       | 良好       | 良好       | 良好                 | 分良好、一般、差三个等级。                                     |
| 权益状况修正    | 规划条件         | 相同       | 相同       | 相同       | 相同                 | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 土地使用期限       | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 共有情况         | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 用益物权设立情况     | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 担保物权设立情况     | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 租赁或占用情况      | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 拖欠税费情况       | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 查封等形式限制权利情况  | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
|           | 权属清晰情况       | 无        | 无        | 无        | 无                  | 该情况对房地产价格有无影响，详见估价假设和限制条件。                        |
| 物业管理      | 一般           | 一般       | 一般       | 一般       | 分好、较好、一般、较差、无五个等级。 |   |



#### 4. 编制比较因素指数表

根据比较因素等级评定表，结合估价对象与可比实例的差异程度，确定可比实例各因素的相应指数，详见下表：

比较因素指数表

| 名称     | 估价对象         | 可比实例一    | 可比实例二    | 可比实例三    |        |
|--------|--------------|----------|----------|----------|--------|
| 房地产坐落  | 儒林新城A-5-305室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 |        |
| 交易情况修正 | 100.00       | 100.00   | 100.00   | 100.00   |        |
| 交易日期修正 | 100.00       | 101.00   | 101.00   | 101.00   |        |
| 区位状况修正 | 地理位置         | 100.00   | 100.00   | 100.00   |        |
|        | 朝向           | 100.00   | 100.00   | 100.00   |        |
|        | 楼层           | 100.00   | 100.00   | 85.00    | 95.00  |
|        | 出入便捷度        | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 道路通达度        | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 外部基础设施       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 公共服务设施       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 自然环境         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 人文环境         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
| 景观视野   | 100.00       | 100.00   | 101.00   | 99.00    |        |
| 实物状况修正 | 土地状况         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 建筑结构         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 设备设施         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 装饰装修         | 100.00   | 75.00    | 80.00    | 105.00 |
|        | 空间布局         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 99.00  |
|        | 建筑功能         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 新旧程度         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
| 权益状况修正 | 规划条件         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 土地使用期限       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 共有情况         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 用益物权设立情况     | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 担保物权设立情况     | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 租赁或占用情况      | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 拖欠税费情况       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 查封等形式限制权利情况  | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 权属清晰情况       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |
|        | 物业管理         | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00 |



(四) 编制比较因素修正系数表

| 比较因素修正系数表       |              |      |          |          |          |         |
|-----------------|--------------|------|----------|----------|----------|---------|
| 名称              | 估价对象         |      | 可比实例一    | 可比实例二    | 可比实例三    |         |
| 房地产坐落           | 儒林新城A-5-305室 |      | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 | 儒林新城某幢某室 |         |
| 建筑面积<br>(平方米)   | 123.90       |      | 128.79   | 128.79   | 106.2    |         |
| 成交单价<br>(元/平方米) | 待估           |      | 3602.76  | 3630.72  | 3954.80  |         |
| 项目名称及系数         | 权重           | 标准   | 修正系数     | 修正系数     | 修正系数     |         |
| 交易情况修正          | 100%         | 100  | 100/100  | 100/100  | 100/100  |         |
| 计算结果            | 100%         | -    | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  |         |
| 交易日期修正          | 100%         | 100  | 100/101  | 100/101  | 100/101  |         |
| 计算结果            | 100%         | -    | 101.00%  | 101.00%  | 101.00%  |         |
| 区位状况修正          | 地理位置         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 朝向           | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 楼层           | 20%  | 100      | 100/100  | 100/85   | 100/95  |
|                 | 出入便捷度        | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 道路通达度        | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 外部基础设施       | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 公共服务设施       | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 自然环境         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 人文环境         | 5%   | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 景观视野         | 5%   | 100      | 100/100  | 100/101  | 100/99  |
| 计算结果            | 100%         | -    | 100.00%  | 103.48%  | 101.10%  |         |
| 实物状况修正          | 土地状况         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 建筑结构         | 15%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 设备设施         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 装饰装修         | 30%  | 100      | 100/75   | 100/80   | 100/105 |
|                 | 空间布局         | 15%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/99  |
|                 | 建筑功能         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 新旧程度         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 计算结果         | 100% | -        | 110.00%  | 107.50%  | 98.72%  |
| 权益状况修正          | 规划条件         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 土地使用期限       | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 共有情况         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 用益物权设立情况     | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 担保物权设立情况     | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 租赁或占用情况      | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 拖欠税费情况       | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 查封等形式限制权利情况  | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 权属清晰情况       | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 物业管理         | 10%  | 100      | 100/100  | 100/100  | 100/100 |
|                 | 计算结果         | 100% | -        | 100.00%  | 100.00%  | 100.00% |



(五) 计算比较价值

1. 计算各可比实例的比较价值

各可比实例比较价值计算过程及结果

| 比较价值 (V)                  | = | 可比实例成交价格 | × | 交易情况修正  | × | 交易日期修正  | × | 区位状况修正  | × | 实体状况修正  | × | 权益状况修正  | = | 比较结果 (元/平方米) |
|---------------------------|---|----------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|--------------|
| 实例一比较价值 (V <sub>1</sub> ) | = | 3602.76  | × | 100.00% | × | 101.00% | × | 100.00% | × | 110.00% | × | 100.00% | = | 4002.67      |
| 实例二比较价值 (V <sub>2</sub> ) | = | 3630.72  | × | 100.00% | × | 101.00% | × | 103.48% | × | 107.50% | × | 100.00% | = | 4079.23      |
| 实例三比较价值 (V <sub>3</sub> ) | = | 3954.80  | × | 100.00% | × | 101.00% | × | 101.10% | × | 98.72%  | × | 100.00% | = | 3986.84      |

2. 计算最终的比较价值

本次评估求取的比准价格计算结果差异较小，因而采用算数平均数计算最终比较价格（评估单价）。

估价结果及计算过程

| 评估单价计算过程及结果             |   |                  |                |                               |
|-------------------------|---|------------------|----------------|-------------------------------|
| 评估单价计算公式                | ( | V <sub>1</sub> + | V <sub>2</sub> | + V <sub>3</sub> ) ÷ 3 = 评估单价 |
| 评估单价计算过程 (元/平方米)        | ( | 4002.67 +        | 4079.23        | + 3986.84) ÷ 3 = 4022.91      |
| 确定评估单价 (元/平方米)          |   |                  | 4022.91        |                               |
| 评估总价计算过程及结果             |   |                  |                |                               |
| 评估总价计算过程 (元)            |   | 123.90           | ×              | 4022.91 = 498438.55           |
| 确定评估总价 (精确到万元，小数点后保留两位) |   | 49.84万元          |                | (大写：肆拾玖万捌仟肆佰圆整)               |



## 八、 估价结果确定

我公司估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析贵方提供的相关资料、估价人员现场查勘资料以及市场调查资料的基础上，选用比较法，对影响房地产市场价格的因素进行了分析、测算和判断，结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 16 日的房地产市场价值为：

评估总价：49.84 万元（大写：人民币肆拾玖万捌仟肆佰圆整）

评估单价：4022.91 元/平方米

特别提醒：

（一） 以上评估价值是估价对象是含室内固定装修的房地产价值，包括房屋、房屋室内固定装修及其占有范围内土地使用权的价值。

（二） 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；

（三） 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，也不是应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（四） 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；

（五） 在评估报告使用期限或者评估报告结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用前，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。



（六） 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、计算方式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计算审核。