

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：无锡市梁溪区人民法院财产处置涉及的无
锡市山河雅园 109-2001 住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：无锡市梁溪区人民法院

委托函号：(2022)苏 0213 法鉴委字第 643 号

房地产估价机构：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限
公司

注册房地产估价师：张宁海 注册号 3220040120

杨瑞瑞 注册号 3220150092

估价报告出具日期：2022 年 8 月 25 日

估价报告编号：锡金评报字[2022 鉴]第 8-02 号

致估价委托人函

无锡市梁溪区人民法院：

受贵院的委托，我公司对（2022）苏0213法鉴委字第643号司法鉴定委托书所涉及的，位于无锡市山河雅园109-2001住宅房地产的市场价值进行了评估，估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值，价值时点为2022年8月17日，评估工作至2022年8月25日结束。

根据估价委托人提供的《商品房备案信息》，估价对象权利人为倪红、薛斌，房屋建筑面积为111.86平方米，房产用途为成套住宅，房屋性质为商品房。

本次评估范围包括房屋的所有权和分摊的土地使用权，包含了与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电设施及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

根据贵院所提供的有关资料，本次估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及其相关法律、法规和政策规定，经过详实的实地查勘和市场调研，遵循估价原则，按照必要的估价程序，采用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点2022年8月17日满足各项假设限制条件下的市场价值为¥231.98万元（毛坯房），大写（人民币）贰佰叁拾壹万玖仟捌佰元整，单价为20738元/平方米。

特别提示：

1.报告使用者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本评估报告。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.本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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可使用。

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可使用。

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、利害关系人对我公司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.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人 

2022年8月25日

目录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	17
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
附 件.....	21
1、司法评估委托书复印件.....	21
2、估价对象位置图.....	21
3、估价对象照片.....	21
4、《商品房备案信息》、《登记簿查询信息》复印件.....	21
5、房地产估价机构营业执照复印件.....	21
6、房地产估价机构备案证书复印件.....	21
7、注册房地产估价师注册证书复印件.....	21

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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现实和潜在的利益，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.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》和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，对估价对象进行充分的调查分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.参与本次估价项目的注册房地产估价师张宁海、杨瑞瑞于2022年8月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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。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。

6.参与估价的注册房地产估价师承诺本次估价勤勉尽职，对估价委托人提供的资料进行了检查。注册房地产估价师保证保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密及个人隐私；妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他单位或个人。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8.本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9.本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据

现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。

10.本估价报告仅供估价委托人按约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，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

无锡市梁溪区人民法院

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

(一) 一般假设

1.估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》(或《不动产权证书》)权属证书原件,提供的估价对象资料是《商品房备案信息》、《登记簿查询信息》复印件,本次估价以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提,我们未向政府有关部门进行核实,估价人员在实地查勘时对上述资料中记载的房屋权利人、位置、面积与估价对象实际情况进行了核对,记载信息与实际情况基本相符,我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值,所谓市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格,它根据以下假设:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;
- (6) 该房地产能在公开市场上自由转让;

3.本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提,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。

4.本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价,即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的,均不考虑未来的变动。

5.本次估价是在假定估价对象按其建设年代适用的国家规范设

计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的，否则估价对象价值将有所减损。

6.估价委托人未明确估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象没有租赁权、用益物权及占有使用情况。

7.估价委托人未明确估价对象是否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），注册房地产估价师经过尽职调后发现估价对象可能欠缴上述相关费用，根据委托人意见，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用，提请报告使用者注意。

(二)未定事项假设：估价委托人提供的《商品房备案信息》及相关材料未记载土地信息，房地产估价师现场调查估价对象土地规划用途为城镇住宅用地，权利性质为国有出让建设用地使用权。本次评估设定估价对象土地规划用途为城镇住宅用地，权利性质为国有出让建设用地使用权，若与实际不符，估价结果应做相应调整。

(三)背离事实假设：

1.根据估价委托人提供的《登记簿查询信息》，估价对象已被法院查封。由于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而评估其市场价值，在房地产司法拍卖中，查封限制因拍卖而解除，故本次估价未考虑估价对象查封限制的影响。

2.估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估未考虑相关的过户及办证费用。

(四)不相一致假设：无。

(五)依据不足假设：估价对象尚未办理《不动产权证书》，评估的建筑面积依据《商品房备案信息》，该面积可能与今后领取《不动产权证书》登记的面积不一致，提请报告使用者注意。

二、估价限制条件

1.本报告是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值，用作其他用途本报告无效。

2.估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

3.除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

4.本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自本估价报告自完成之日起，有效期为一年，即自2022年8月25日起至2023年8月24日止。估价目的在出具报告后一年内实现，估价结果可作为估价委托人执行相关案件价值鉴定参考，超过一年，需重新估价。

5.本次估价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，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

6.本次评估范围包括房屋的所有权和分摊的土地使用权，包含了与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电设施及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

7.我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

三、其他需要说明的事项

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出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是估价机构或估价师对估价对象可实现价格的保证。

2.报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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。如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

3.本报告一式6份，其中一份本公司留档，其余5份交估价委托人使用，除此之外的任何非正本均无任何效力。

4.未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

无锡市梁溪区人民法院

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：无锡市梁溪区人民法院
地址：无锡市梁溪区民和路9号

二、房地产估价机构

机构名称：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
住所：无锡市太湖西大道1900-1102-1
法定代表人：张宁海
备案等级：贰级
证书编号：苏建房估备（贰）无锡00009
有效期限：2015年10月21日至2024年11月05日
电话：0510-85809952

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象是无锡市山河雅园109-2001住宅用途房地产，建筑面积111.86平方米，本次评估范围包括房屋的所有权和分摊的土地使用权，包含了与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电设施及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

（二）估价对象基本状况

- 1.名称：无锡市山河雅园109-2001住宅房地产。
- 2.坐落：无锡市山河雅园109-2001。
- 3.规模：房屋建筑面积111.86 m²。
- 4.用途：成套住宅。
- 5.权属：依据估价委托人提供的《商品房备案信息》，于价值时

点权属状况如下:

- 5.1: 权利人: 倪红、薛斌。
 5.2: 坐落: 山河雅园 109-2001。
 5.3: 建筑面积: 111.86 平方米。
 5.4: 土地分摊面积: --。
 5.5: 权属登记状况

根据委托人提供的《商品房备案信息》:

合同备案号	201710090292		
出卖人	无锡东汇房地产开发有限公司		
买受人	倪红、薛斌		
签订日期	2017-10-09		
备案日期	2017-10-09		
坐落	山河雅园 109-2001		
性质	商品房	房屋代码	00924612010000378
幢号	6	单元号	109
房号	2001	结构	钢混
总层数	23	所在层	20
设计用途	高层住宅	建筑面积	111.86

根据委托人提供的《登记簿查询信息》:

查封顺序	1
限制类型	预查封
查封文号	2022 苏 0213 执 1352
查封日期	2022-05-26 至 2025-05-25
查封机关	无锡市梁溪区人民法院
来文日期	2022-05-26
查封期限(年数)	3
查封备注	查封薛斌、倪红名下山河雅园 109-2001 不动产一套(合同备案号 201710090292)

在价值时点,估价对象已被法院查封。由于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而评估其市场价值,在房地产司法拍卖中,查封限制因拍卖而解除,故本次估价未考虑估价对象查封限制的影响。

至价值时点，不动产权利人为倪红、薛斌，土地所有权属于国家，不存在地役权、土地承包经营权、租赁权。

此外，估价委托人未明确估价对象是否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），注册房地产估价师经过尽职调后发现估价对象可能欠缴上述相关费用，根据委托人意见，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用。

因此，本次估价设定估价对象的权利状况是合法、清晰、完整的，无租赁权、用益物权、担保物权的限制。

（三）土地基本状况

（1）宗地四至：东至润锡路，南至文景路，西至新华路，北至山河路。

（2）宗地形状：估价对象所在宗地形状较规则，近似矩形。

（3）土地开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）和宗地红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯和场地平整）。

（4）土地用途：城镇住宅用地。

（5）宗地面积：--。

（6）土地使用期限：--。

（7）地形、地势：所在宗地地形平坦，地势较高，排水情况良好。

（8）地质：地质条件好，承载力较强。

（9）土壤：估价对象所在宗地为平原土壤，周围无明显污染源，土壤条件较优。

（四）建筑物基本状况

（1）建筑规模：估价对象建筑面积 111.86 平方米。

（2）建筑结构：钢混结构。

（3）楼层：位于 23 层住宅楼的第 20 层。

（4）设施设备：估价对象所在楼栋装有电梯，具备供水、供电条件，电话、有线电视、管道煤气均已覆盖本小区，排水通畅，设施

设备能满足生活需要。

(5) 装饰装修：毛坯未装修。

(6) 层高：2.8 米。

(7) 空间布局与建筑功能：建筑功能为住宅，两梯四户，平面布置为二室二厅一厨二卫，户型通透，采光条件较好。

(8) 建筑外观：估价对象为一幢 23 层钢混结构的住宅楼，外立面为真石漆，亮化程度较高。

(9) 新旧程度：房屋建筑年代为 2019 年，根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，属完好房，成新度约九五成新。

(10) 朝向：南北。

(11) 门窗：铝合金窗，进户防盗门。

(12) 维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内外墙无空鼓，粉刷完整，无脱落。

(13) 物业管理：封闭式物业管理。

(14) 使用状况：于价值时点，估价对象为空置状态。

(五) 估价对象区位状况

1. 位置状况描述

1.1 坐落：山河雅园 109-2001，位于山河雅园住宅小区内。

1.2 方位：小区位于锡东新城商务区新华路东、山河路南。

1.3 与重要场所距离：距无锡市人民政府车程约 20 公里。

1.4 临路状况：估价对象所在小区四面临路。

1.5 楼层：位于 23 层住宅楼的第 3 层。

1.6 朝向：南北。

1.7 楼幢：楼幢位于小区东北侧，出入较方便，位置较好。

2. 交通状况描述

2.1 道路通达度：估价对象所处区域以陆路交通为主，估价对象所在区域内有新华路、润锡路、文景路、山河路等主次干道，道路类型以混合型为主，路网密度高，道路宽度大，道路通达状况良好。

2.2 公交便捷度：估价对象附近有 116、727、锡东微 2 线、锡东微 3 线等 4 条公交线路经过，距最近公交站点新华路(山河路)站约 150 米，距离地铁 2 号线映月湖公园站约 600 米，公交便捷度较好。

2.3 对外交通条件：估价对象所在区域距离高铁无锡东站车程约 3 公里，距离无锡汽车站车程约 19 公里。

2.4 停车方便程度：小区内地上停车位，停车较方便。

2.5 交通管制情况：估价对象所在区域基本无交通管制。

3. 周围环境状况描述

3.1 自然环境：估价对象位于锡东新城商务区，距离映月湖公园约 700 米，小区周边绿化环境较优，空气质量较优，自然环境质量较优。

3.2 景观环境：估价对象所在区域建筑式样美观，小区分为高层及洋房，内部绿化率较高，景观条件较优。

3.3 人文环境：估价对象周边有映月华府、龙湖九里香醍、金辉天奕铭著等住宅区，所在区域居住人口文化程度较高，治安状况良好，相邻房地产以住宅为主，人文环境较较好。

4. 外部配套设施状况描述

4.1 基础设施完善度：估价对象所在区域已形成成熟的路网系统，供水、排水等设施均已纳入市政管网，基础设施已达“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气），水、电供应保证率高，且电讯状况优，基础设施完善。总体而言，估价对象所在区域外部基础设施条件较优。

4.2 公共配套设施：学校、银行、医院、超市等公共配套设施有华天双语学校(幼儿部)、锡山实验小学、天一实验学校、宁波银行、广发银行、无锡市锡山人民医院，万客隆生鲜超市等，基本满足生活、工作的需求；总体而言，估价对象所在区域公共配套设施状况较好。

五、价值时点

估价人员根据《房地产估价规范》的要求，以估价人员完成估价

对象现场查勘之日作为本次估价的价值时点，确定本次评估的价值时点为 2022 年 8 月 17 日。

六、价值类型

房地产价值类型是估价对象的某种特定价值或价格。价值类型主要有市场价值、抵押价值、快速变现价值、现状价值和投资价值等。涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是遵循估价原则采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，实际用途为住宅房地产，在价值时点 2022 年 8 月 17 日的房地产市场价值。

七、估价依据

（一）国家有关法律法规政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令 256 号）。

5. 《中华人民共和国资产评估法》（十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

6. 《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 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华

《中华人民共和国拍卖法》的决定》第一次修正根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正）。

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 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

8. 《城市房地产开发经营管理条例》（1998 年 7 月 20 日国务院令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行，根据 2011 年 1 月 8 日国务院第 138 次常务会议通过《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》，国务院令第 588 号文件修订，2019 年 3 月 24 日，根据中华人民共和国国务院令第 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》，修改第八条内容，2020 年 3 月 27 日，根据中华人民共和国国务院令第 726 号删去《城市房地产开发经营管理条例》第八条第三项）。

9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 11 月 15 日发布）。

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 11 月 12 日发布）。

11. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，2016 年 5 月 1 日起施行）。

12. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号）。

（二）技术规程

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. 《江苏省涉案财产价格鉴证操作规程》
4. 《涉案房地产处置司法评估指导意见（试行）》
5. 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，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 司法评估委托书

2. 《商品房备案信息》、《登记簿查询信息》
3. 估价委托人提供的其他相关资料（包括现场解说）

（四）受托估价方掌握的有关资料

1. 估价对象区域内房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
2. 估价人员实地勘察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. 估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片
5. 估价人员实地勘察和调查可比实例相关状况的资料

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则。

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。

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。

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。

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。

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。

九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不宜采用成本法来进行估价；估价对象作为住宅房地产，虽然可通过出租获得一定收益，但在目前市场状况下，估价对象所在区域住宅价格增长幅度远高于其租金增长幅度，租售比不甚合理，采用收益法测算的估价对象房地产价值不能反映客观价值，此外，资本化率的取值尚无可靠的数据来源，其取值的弹性对评估结果影响较大，因此不宜采用收益法进行估价；

3、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

2、选取可比实例，具体条件如下：

- (1) 与待估房地产用途相同的交易案例
- (2) 交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配
- (3) 交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- (4) 交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- (5) 交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近

3、建立价格可比基础

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

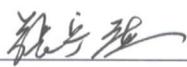
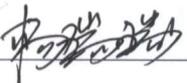
5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格 = 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

根据贵院提供的有关资料，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，注册房地产估价师经过详实的现场查勘和市场调研，遵循估价原则，按照必要的估价程序，采用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 17 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 **¥231.98 万元（毛坯房）**，大写（人民币）**贰佰叁拾壹万玖仟捌佰元整**，单价为 20738 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张宁海	3220040120		2022年8月25日
杨瑞瑞	3220150092		2022年8月25日

十二、实地查勘期

自2022年8月17日起至2022年8月17日止。（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

十三、估价作业日期

2022年8月17日至2022年8月25日。

无锡市梁溪区人民法院

附 件

- 1、司法评估委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、《商品房备案信息》、《登记簿查询信息》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

无锡市梁溪区人民法院

司法评估委托书

江苏省无锡市梁溪区人民法院 司法评估委托书

(2022)苏 0213 法鉴委字第 643 号

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司：

本院受理的申请执行人无锡市住房置业融资担保有限公司与被执行人薛斌,倪红追偿权纠纷一案,需评估倪红、薛斌名下位于无锡市山河雅园 109-2001 室不动产(含室内装修,装修单列),评估基准日以现场勘验时间为准。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条的规定,现委托你单位评估。

附评估材料:材料 1 份

1、在接受委托后 30 日内完成鉴定工作,并向本院递交(评估工作计划书)一份,附评估机构及评估人员资质证书复印件。、评估完成后向本院提交纸质《评估报告书》5 份。

2、评估完成后向本院提交纸质《评估报告书》5 份。

3、评估人应当根据法院办案的需要,书面答复或至本院接受质询。

4、将符合网拍要求的电子版评估报告书、照片、视频资料发送至执行局 2516722515@qq.com

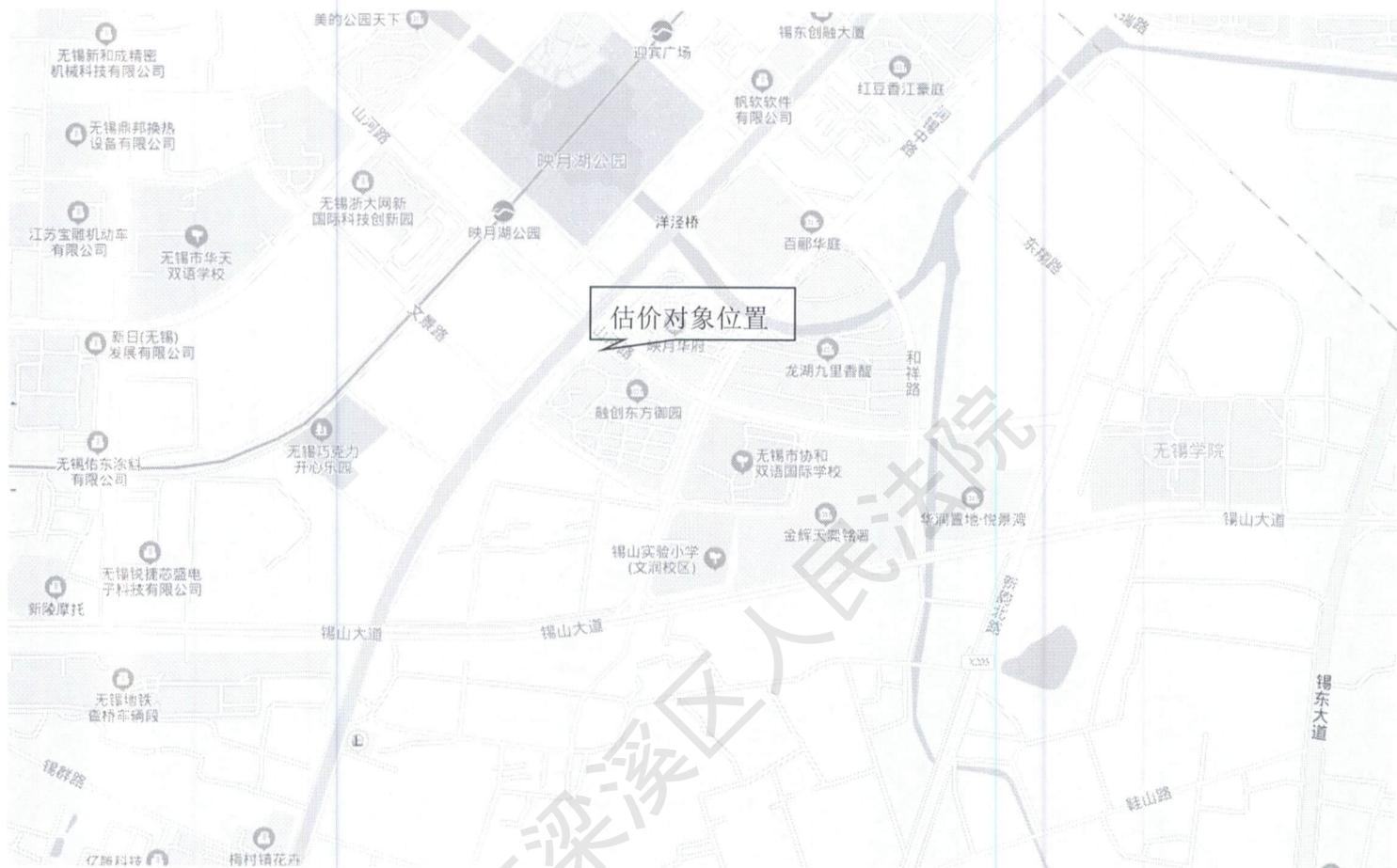
5、联系无锡市住房置业融资担保有限公司 15852551936 收取评估费;其他相关事宜也可联系承办法官诸庆文 17312793958。

2022年8月10日

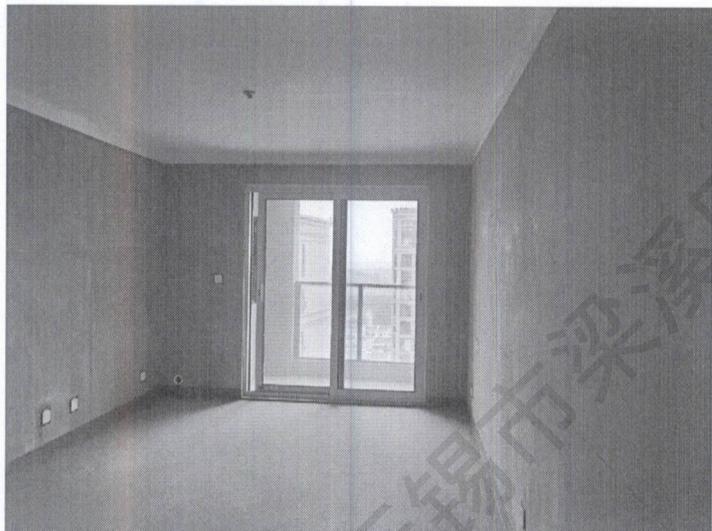
督办人:王颖麒、左玉玲

电话:0510-81110255

估价对象区域位置图



估价对象照片



《商品房备案信息》复印件

2022/5/25

192.168.10.85/x5/U12/v_portal/pc3/index.w?device=pc

返回

商品房备案库详情

毛坯

返回

合同备案信息

合同备案号	201710090292	性质	商品房
出卖人(甲方)	无锡东汇房地产开发有限公司	身份证号/营业执照号	
买受人(乙方)	倪红斌斌	身份证号/营业执照号	320283198508300964,320222198311180978
区域	320205002	合同面积	111.86
按建筑面积计价	12185.09	房屋总价	1363024.00
属精装修装修款	0.00	合同份数	陆
签订日期	2017-10-09	备案日期	2017-10-09
坐落	山河雅园109-2001		

房屋基本信息

五壹仟, 无抵押

房屋代码	00924612010000378	幢号	6
单元号	109	房号	2001
结构	3	总层数	23
所在层数	20	建筑面积	111.86
设计用途	高层住宅	备注	

返回

20180031521

无锡市梁溪区人民法院

《登记簿查询信息》复印件

2022/5/26

192.168.10.85/x5/U12/v_/portal/pc3/index.w?device=pc

登记簿查询

登记簿查询 / 查询结果 / 详情页面

登记簿查询

< 基本信息 权利人信息 义务人信息 不动产单元信息 土地信息 交易信息 附件 >

预告登记簿查询

限制信息

在建工程查询

序号	业务号	查封机关	查封文号
1	2022052600458	无锡市梁溪区人民法院	2022苏0213执1352号

土地登记簿查询

共 1 条 < 1 > 跳至 1 页

出让金查询

业务号	2022052600458	办理记录	登记时间	2022年05月26日
查封顺序	1		不动产单元号	320205101241GB10023F00062001
限制类型	预查封		查封文号	2022苏0213执1352号
查封文档编号	房档字2022052600458		查封起始日期	2022年05月26日
查封结束日期	2025年05月25日		查封期限	2022年05月26日起至2025年05月25日止
查封范围			查封机关	无锡市梁溪区人民法院
限制状态	有效		查封原因	
来文日期	2022年05月26日		查封期限(年数)	3
解封业务号		办理记录	解封文档编号	
解封文号			解封时间	
解封原因				
解封机关			解封登记机关	
解封备注				
附记				
查封备注	查封薛斌, 倪虹名下山河雅园109-2001不动产一套(合同备案号201710090292)			

出让金查询(宗地)

车库查询

公建配套查询

房地产估价机构营业执照

编号 320211000202101190136



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。

营业执照

(副本)



2021年09月19日

统一社会信用代码	91320211765858746N	(1/1)		
名称	无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	100万元整	
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年09月17日	
法定代表人	张宁海	营业期限	2004年09月17日至2024年09月13日	
经营范围	房地产、土地的估价服务、咨询、评估、社会鉴定、资产评估、房屋征收咨询、房地产信息咨询服务、(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)			
住所	无锡市太湖西大道1900-1102-1			

登记机关

房地产估价机构备案证书



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：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
 法定代表人：张宁海
 (执行事务合伙人)
 住所：无锡市太湖西大道1900-1102-1
 统一社会信用代码：91320211765858746N
 备案等级：贰级
 证书编号：苏建房估备(贰)无锡00009
 有效期限：2015年10月21日 至 2024年11月05日

发证机关(公章) 2021 08


中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师注册证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。
 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.

姓名 / Full name: 杨瑞瑞
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 310722198312077718
 注册号 / Registration No.: 3120150092
 执业机构 / Employer: 无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-03-21
 持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
 No. 00210885



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。
 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.

姓名 / Full name: 张宁海
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 320321197105180094
 注册号 / Registration No.: 3220040120
 执业机构 / Employer: 无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2023-11-19
 持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
 No. 00200900

