

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏新大陆房估鉴字（2022）第 007 号

估价项目名称：赵利娟、钱楠位于常州市武进湖塘广电东路 8 号 8 幢
A1010、A1011、A1012 号办公用房地产价值评估

估价委托人：江苏省常州市中级人民法院

房地产估价机构：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：朱松杰（注册号 3220110087）

薛 松（注册号 3220190081）

估价报告作业日期：2022 年 06 月 02 日至 2022 年 06 月 17 日

估价报告出具日期：2022 年 06 月 17 日



致估价委托人函

江苏省常州市中级人民法院：

根据贵方委托，我公司对位于常州市武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010、A1011、A1012 号办公用房地产市场价格价值进行估价，价值时点为 2022 年 06 月 02 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。根据贵方所提供的有关资料，本公司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，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选择合适的估价方法，结合估价师的经验和对市场的分析，选用适宜的估价方法（比较法、收益法），对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算。

经估价确定，估价对象常州市武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010、A1011、A1012 号，用途为办公，总建筑面积为 308.9 平方米，土地面积 56.93 平方米。在价值时点 2022 年 06 月 02 日满足本报告估价假设和限制条件的市场价值为 **¥215.79 万元**，大写金额人民币**贰佰壹拾伍万柒仟玖佰元整**，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

权利人	坐落	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010	88.77	62.01
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1011	149.97	104.77
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1012	70.16	49.01
合计		308.9	215.79

上述评估价值包含估价对象的土地使用权价值及室内的装修价值，但不包括室内办公用品、办公家具、电器等可移动物品价值以及未来处置涉及的费用。

需要声明的是，估价委托人在使用本报告时，请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

此函

法定代表人  签章

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二二年六月十七日

特别提示

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 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。

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、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.....	13
(六) 价值定义.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 估价作业日期.....	20
(十三) 估价报告使用日期.....	20
四、估价技术报告.....	21
五、附件	
(一) 《司法评估委托书》(复印件);	
(二) 《不动产登记簿查询结果》等资料(复印件);	
(三) 估价对象实地查勘照片;	
(四) 估价对象位置图;	
(五) 房地产估价机构营业执照(复印件);	
(六) 房地产估价机构资质证书(复印件);	
(七) 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

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. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师朱松杰、薛松已于 2022 年 06 月 02 日已对本报告中估价对象权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 估价委托人对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。
7. 本估价报告的全文或部分内容，均不得向使用目的以外的第三者提供或载于任何文件、公告、公开媒体等，征得本房地产估价机构书面同意及国家法律有规定的除外。本房地产估价机构和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，房地产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。

8. 除本房地产估价机构出具估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

9. 本报告由江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司负责解释。

注册房地产估价师姓名	注册号	签字	签字日期
朱松杰	3220110087	 	2022年6月17日
薛松	3220190081	 	2022年6月17日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

1.1 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

1.2 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询结果》等复印件，但未能提供权属证书原件核对。注册房地产估价师对《不动产登记簿查询结果》记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象规模与权属证书记载面积数据总体相符。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

1.3 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。

1.4 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，但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

1.5 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。

1.6 根据估价目的，本次估价以不考虑抵押等他项权限制为假设前提。

2. 未定事项假设

2.1 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。

2.2 国家宏观经济政策稳定，估价对象能够保持目前的使用环境和条件，不考虑偶发自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

2.3 估价对象《不动产登记簿查询结果》未登记估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为2005年左右。本次评估以房屋建成于2005年为假设前提，如实际建成年份与调查情况不同，评估结果须作相应调整。

3. 背离事实假设

3.1 估价对象设定有抵押权，本次评估依据估价目的不予考虑抵押权对待估房地产价值的影响，故本次估价对象没有他项权利限制为假设前提。

3.2 估价对象已被查封，经咨询法官，本次评估依据估价目的不予考虑查封因素对待估房地产价值的影响。

4. 不相一致假设

不动产登记簿查询结果中房屋规划用途与土地登记用途不相一致，其中房屋规划用途为商住，土地用途为商服用地，经现场查看，估价对象实际用途为商业办公，本次设定估价对象用途为商业办公。

5. 依据不足假设

本次评估不存在依据不足的假设。

二、估价使用的限制条件

1. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，我房地产评估机构不承担任何责任。

2. 本估价结果的有效性和使用须受到本报告规定的价值时点、使用期限、假设和限制条件等估价因素的约束和限制。

3. 估价报告的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果的准确性。

4. 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，并作为一个整体时有效，复印件无效。未经本房地产估价机构书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。在使用期限内，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评估价值的因素发生重大的变化，并且对评估结果产生明显影响时，应对评估结果进行调整或重新评估。

6. 本估价报告是为估价委托方提供专业性估价意见，这个意见无强制执行的效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责。

7. 经我方调查，估价对象武进湖塘广电东路8号8幢A1011、1012号未拖欠物业费；武进湖塘广电东路8号8幢A1010号2022年度物业费尚未缴纳。请报告使用人予以关注。经我方调查，估价对象物业费为2.6元/（m²·月），电梯使用费为0.4元/（m²·月），合计3元/（m²·月）。

8. 经调查，权利人赵利娟与武进区湖塘万开房产中介服务部签订房屋承租托管合同，授权期限为2021年10月01日起至2022年09月30日。经现场调查，估价对象现出租使用中，提请报告使用人予以关注。

9. 本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准，并须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

10. 本估价报告货币单位为人民币元。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

江苏省常州市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

统一社会信用代码：913204117615285209

法定代表人：朱松杰

机构地址：常州市新北区太湖中路 17-302 号

证书编号：苏建房估备（壹）常州 00045

备案等级：壹级

有效期限：2016 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日

联系人：宋子平

联系电话：0519-86628997

传真电话：0519-86812098

邮政编码：213022

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于常州市武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010、A1011、A1012 号办公用房地产，根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》等资料，本次估价对象总建筑面积 308.9m²的办公用房屋所有权、相应面积的分摊土地使用权及与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施，包含估价对象的土地使用权价值及室内装修价值，但不包

含室内办公用品、办公家具、电器等可移动物品价值以及未来处置涉及的费用。

2. 估价对象权益状况

2.1 权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》等资料复印件，估价对象权属信息如下表：

2.1.1 《不动产登记簿查询结果》

行政区	武进区				坐落	武进湖塘广电东路8号8幢A1010、A1011、A1012号		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积	套内建筑面积	规划用途
	8	A1010	10	11	钢筋混凝土结构	88.77		商住
	8	A1011	10	11	钢筋混凝土结构	149.97		商住
	8	A1012	10	11	钢筋混凝土结构	70.16		商住
	土地面积 (m ²)		56.93			土地用途	商服用地	
权属状况	权利人	共有情况		房屋所有权证号 (不动产权权证号)		土地使用权证号		
	赵利娟	共同共有		01010427		武国用(2007)第 1210043-230号		
	钱楠			01033306		武国用(2007)第 1210043-230号		
	不动产单元号	320412004001GB00805F02090241						
	登记时间	2006/08/18		房屋性质				
	土地使用权期限	2043-06-15		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		
	苏(2020)常州市不动产权证明第2037722号	中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	2020-12-11至2023-12-10		262.56			

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	
	常州市中级人民法院 2021 苏 04 执保 114 2021 苏 04 执保 114	2021-08-10 至 2024-08-09	

2.1.2 他项权利状况

估价对象在价值时点设定有抵押权。详见《不动产登记簿查询结果》。

2.1.3 限制权利状况

估价对象已被查封，限制权利状况详见《不动产登记簿查询结果》。

2.2 租赁权状况

根据委托人提供的资料，在价值时点，估价对象出租使用中。

3. 估价对象实物状况

3.1 房屋状况

3.1.1 估价对象规模：估价对象所在建筑位于常州市武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010、A1011、A1012 号，规模一般。

3.1.2 使用状况：经现场查看，估价对象目前出租使用中，现估价对象 3 套办公单独使用。

3.1.3 现状用途：办公。

3.1.4 层数：估价对象所在建筑共 11 层，估价对象位于第 10 层。

3.1.5 建筑结构：钢混结构。

3.1.6 装饰装修：

公共部分装修：估价对象所在建筑外墙面石材墙面（局部玻璃幕墙）。

室内装修：估价对象室内为地毯地面（局部地砖地面），乳胶漆墙面，石膏板吊顶。

3.1.7 设施设备：带电梯、监控，水电、消防等设施齐全。

3.1.8 层高：估价对象室内净高约 2.9 米。

3.1.9 朝向：估价对象 A1010 号朝西南、A1011 号朝南、A1012 号朝北。

3.1.10 临街状况：估价对象临常武北路，人、车流量较好，繁华度较好。

3.1.11 相邻建筑利用状况：估价对象相邻建筑以办公为主。

3.1.12 建成年代：2005 年左右。

3.1.13 外观及新旧程度：估价对象所在建筑为办公楼，外观较优，约九成新。

3.2 估价对象所在土地状况

3.2.1 四至：东临邱墅路，南临广电西路，西临常武北路，北临南洋路，宗地形状较规则。

3.2.2 开发程度：宗地内通路、上水、下水、通电、通讯及场地平整。

3.2.3 土地面积、地类（用途）、土地使用权类型、终止日期：至现场勘查日止，根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》等资料显示，土地面积为 56.93m²，土地用途为商服用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2043 年 06 月 15 日。

3.2.4 地势、地质与形状：估价对象所在宗地地势较为平整，地质条件较好，宗地形状较不规则。

3.2.5 地基、水文状况：估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

3.2.6 土地利用现状

估价对象土地利用现状建有南洋商贸广场，地块内有地上地下停车场。

4. 估价对象区位状况

4.1 地理位置：估价对象位于常武北路以东、南洋路以南，位于常州市武进区南洋商贸广场。

4.2 距商业中心距离：估价对象距离武进万达广场约 3 公里。

4.3 车流量：估价对象所在区域的人流量、车流量较多。

4.4 道路通达度：估价对象所在区域道路体系为格网状，周边有主次干道常武北路、广电西路，道路通达条件较好，早晚高峰时段会有局部拥堵现象。

4.5 基础设施配套：外部市政已经达到“六通”，即通路、通上下水、通电、通电讯、通气。

4.6 公共交通服务设施：估价对象所在区域临常州地铁 1 号线，距地铁 1 号线新天地公园站约 1 公里。同时，估价对象所在区域有 71 路、78 路、269 路、287 路、289 路、502 路、3511 路等多条公交线路经过。估价对象所在区域公共交通较完善、便捷。

五、价值时点

根据本项目的估价目的，确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即 2022 年 06 月 02 日。

六、价值定义

价值类型：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是市场价值。

价值定义：房地产在价值时点的市场价值。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权在价值时点上满足估价的全部假设及限制条件下的公开市场价值，包含房产室内的装修价值，但不包括室内办公用品、办公家具、电器等可移动物品价值以及未来处置涉及的费用。

七、估价原则

本估价在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则前提下，结合估价目的和估价对象，具体遵循以下估价原则：

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。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

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。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

3. 最高最佳使用原则

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。最高最佳使用是指估价对象在法律上允许、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。本次估价中以估价对象按规划使用为最高最佳使用。

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。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以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是以其在该价值时点的情况为准。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大

三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

1.2 《资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）；

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，2007年8月30日起施行，2019年8月修正，2020年1月1日实施）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，2004年8月28日起施行，2019年8月修正，2020年1月1日实施）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第八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日起施行，2019年04月23日修正，2019年04月23日实施）；

1.6 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）；

1.7 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

1.8 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行）；

1.9 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日国务院令 第17号，1988年11月1日施行，2019年3月2日修订）；

1.10 《城市房地产转让管理规定》（1995年7月28日经第十次建设部常务会议通过自1995年9月1日施行）；

1.11 《江苏省土地管理条例》（2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订，自2021年5月1日起施行）；

1.12 其他有关法律、法规、司法解释和政策。

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 中华人民共和国自然资源部发布的中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

2.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.4 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；

2.5 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 其他

3.1 估价委托人提供的有关资料；

3.1.1 司法评估委托书；

3.1.2 《不动产登记簿查询结果》等资料的复印件；

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查勘进行拍摄的有关估价对象的建筑物状况、土地利用、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有关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

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象近期类

似房地产价格水平、交易行情及其波动情况资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法及其他估价方法。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其它方法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

因估价对象为办公用房，所在区域内类似办公用房房地产市场发育比较成熟，市场转让交易行为较为频繁，与估价对象类似用途、规模、标准的房地产近期交易转让可比实例较多，容易获取其交易具体情况，适合采用比较法进行评估；

另与估价对象相似类型的房地产以自用或租赁为主，属于收益性房地产，区域内类似性质办公用房租赁可比实例较多，且估价对象作为办公用途未来收益较明显且易于测算，亦可选用收益法进行验证；

估价对象位于房地产市场较发达、开发程度较成熟的区域，若采用成本法测算，其结果会与市场价值相差较远，故本次评估不采用成本法测算；

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴)，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，其作为完整产权的房地产，不适宜选用假设开发法测算。

基准地价修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象土地所在位置的基准地价进行适当的调整来求取土地价格的方法。适用的估价对象为位于政府已公布基准地价的地区的土地，

估价对象法定用途为办公用房，非宗地评估，故本次估价不采用基准地价修正法测算。

综上所述，本次评估采用比较法、收益法进行测算，具体技术路线：

1.比较法定义

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式：

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 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

2.收益法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合理报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法。

本次评估具体采用报酬资本化法测算估价对象的收益价格。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中，

V: 估价对象价值

A: 房地产年纯收益

Y: 房地产报酬率

g: 房地产年纯收益年递增率

n: 房地产收益年期

而房地产年纯收益则等于年总收益减去年维修费、管理费、保险费和税金。

3.确定估价对象市场价值

在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其客观合理市场价值，进而确定出估价对象市场价值。

十、估价结果

1. 估价结果的确定理由

本次估价采用比较法和收益法对估价对象房地产的市值进行了估价。比较法评估能反映估价对象及所处业态的市场状况，方法和过程容易为市场普遍接受，结果较客观合理。收益法评估采用的租赁合同、参数、收益年限等依据存在不足，未来收益存在较大不确定性，并且目前办公房地产市场租售比不合理，收益法的评估结果难以准确反映房地产的市场价值水平，准确可能具有潜在的偏差，故本次评估直接采用比较法测算结果作为最终评估结论，对收益法测算结果仅作参考。

2. 估价结果

本评估以估价人员所掌握的有关法律、法规、政策文件、技术规范、规程和其他相关的资料为依据，根据估价目的，遵循评估原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法（比较法、收益法），并在综合分析影响区位价格因素的基础上，经估价确定，在价值时点 2022 年 06 月 02 日满足本报告估价假设和限制条件的市场价值为 **¥215.79 万元**，大写金额人民币贰佰壹拾伍万柒仟玖佰元整。详见下表。

权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1010	88.77	62.01
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1011	149.97	104.77
赵利娟、钱楠	武进湖塘广电东路 8 号 8 幢 A1012	70.16	49.01
合计		308.9	215.79

上述评估价值包含估价对象的土地使用权价值及室内的装修价值，但不包括室内办公用品、办公家具、电器等可移动物品价值以及未来处置涉及的费用。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱松杰	3220110087	 	2022年6月17日
薛松	3220190081	 	2022年6月17日

十二、实地查勘期

2022年06月02日

十三、估价报告使用期限

2022年06月17日至2023年06月16日

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二二年六月十七日



江苏省常州市中级人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏04中法鉴委字第13号

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人：黑牡丹集团进出口有限公司；被执行人：江苏联湘纺织原料有限公司，钱楠买卖合同纠纷一案，需要对被执行人钱楠名下位于江苏省常州市武进区武进湖塘广电东路8号8幢A1010、A1011、A1012号（房产证号：武国用（2007）第1210043-230号）不动产及其他资产进行评估。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。请及时开展鉴定工作，按照有关规定在30日内出具鉴定结论。

附：鉴定承诺书

督办人：吴军

电话：85576146

2022年06月02日

委托单位
常州中院
执行局

不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	武进区				坐落	武进湖塘广电东路8号8幢A1010、A1011、A1012号			
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积	套内建筑面积	规划用途	
	S	A1010	10	11	钢筋混凝土结构	88.77		商住	
	S	A1011	10	11	钢筋混凝土结构	149.97		商住	
	S	A1012	10	11	钢筋混凝土结构	70.16		商住	
	土地面积(m ²)		56.93		土地用途		商服用地		
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		
	赵利娟		共同共有		01010427		武国用(2007)第1210043-230号		
	钱楠				01033306		武国用(2007)第1210043-230号		
	不动产单元号		320412004001GB00805F02090241						
	登记时间		2006/08/18		房屋性质				
	土地使用权期限		2043-6-15		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)		
	苏(2020)常州市不动产证明第2037722号		中国农业银行股份有限公司常州天宁支行		2020/12/11至2023/12/10		262.56		
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				
	常州市中级人民法院2021苏04执保114 2021苏04执保114 ✓				2021/08/10至2024/08/09				
征收冻结信息	征收冻结单位						征收冻结时间		
附记	商品房								

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“自助查询核验”, 扫码校验本查询结果。

赵利娟、钱楠位于常州市武进湖塘广电东路8号8幢A1010、A1011、
A1012号办公用房地产

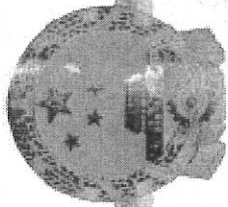






位置图





编号 320400202000250173

营业执照

统一社会信用代码
913204117615285209

扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”即可获取企业信用信息。



名称 江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 朱松杰

经营范围 房地产评估与咨询；资产评估与咨询；房地产经纪；土地评估；咨询；土地登记代理；工程造价咨询；财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；工程咨询；投资项目可行性研究；工程招标投标代理；工程造价管理；政府采购代理服务；社会稳定风险评估。（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）

注册资本 520万元整
成立日期 2004年05月09日
营业期限 2004年05月09日至****
住所 常州市新北区太湖中路17-302号



登记机关

2020年08月25日

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：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

朱松杰

住所：常州市新北区太湖中路17-302号

统一社会信用代码：913204117615285209

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）常州 00045

有效期限：2016年8月5日至 2025年8月4日



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.



姓名 / Full name

朱松杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320404198310204411

注册号 / Registration No.

3220110084

江苏新奥陆房地产土地评估造价咨

询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-05

持证人签名 / Bearer's signature



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.



姓名 / Full name

薛松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320482198811270811

注册号 / Registration No.

3220190081

执业机构 / Employer
江苏新奥陆房地产土地评估造价
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-28

持证人签名 / Bearer's signature

