

溧阳市人民法院委托的王亚琴、汤锡芝位于永盛家园 1 幢 3-601

住宅房地产市场价值评估

(2021) 苏 0481 法司鉴委字第 304 号

博文房估字 (2021) 第 11446 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

蒋文娟 注册号：3220050057

王亚柚 注册号：3220190138

2021 年 08 月 02 日



致估价委托人函

溧阳市人民法院：

受贵方委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》等有关法律法规政策规定，对王亚琴、汤锡芝位于永盛家园 1 幢 3-601 住宅房地产（建筑面积 86.97 m²，宗地面积 8.4m²）市场价值进行了评估，估价目的是为委托方需将估价对象进行司法拍卖而核定房地产市场价格提供参考依据。

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，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 07 月 30 日的市场价值为总价 132.35 万元，大写人民币壹佰叁拾贰万叁仟伍佰元整，单价 15218 元/平方米。

表1 估价对象房地产评估结果一览表

所有权人	坐落	产权证号	宗地面积 (m ²)	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
王亚琴、 汤锡芝	永盛家园 1 幢 3-601	96417,96417-1, 溧 国用 (2011) 第 00208 号	8.4	11/6	86.97	15218	132.35

备注：1、本评估报告价值包括房屋价值及房屋占有范围内的土地使用权价值，包括固定装饰、装修价值，不包括电器、可移动的家具等资产类价值。

2、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

二〇二一年八月二日



目录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	5
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	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
1. 司法鉴定委托书 2. 估价对象位置图 3. 估价对象相关照片 4. 估价对象权属证明复印件 5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师已于价值时点 2021 年 07 月 30 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本报告须由本公司及注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，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。

8、本报告的使用权由估价委托人所有。我们承诺，未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或者内容，国家法律法规及相关部门有规定的除外。

9、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。

10、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。

11、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋文娟	3220050057		年 月 日
王亚柚	3220190138		年 月 日



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象《不动产权属信息查询证明》复印件等资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的，以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，产权人拥有估价对象合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(2) 本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 本次估价是以估价对象能够按法定用途持续使用为假设前提。

(4) 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价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已设定抵押他项权利且已被查封，根据本次评估目的及委托方要求，本次评估时假设估价对象为完全产权房地产，未考虑查封及抵押他项权利对估价对象价值的影响，不存在权利瑕疵。除前款外本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无其他背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的使用权人，估价对象的名称或地址之



间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。报告中所提及估价对象的权属、建筑面积等内容均根据委托方所提供的《不动产权属信息查询证明》复印件所确定。本次评估假设以上内容无误，除前款本估价报告无其他依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，核定估价对象市场价值提供价值参考，不得用做其它用途。

(2) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(3) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。

(4) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



估价结果报告

博文房估字（2021）第 11446 号

一、估价委托人

溧阳市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911

邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产咨询；工程监理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程设计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理；工程咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司常州市分公司

营业场所：常州市新北区府翰苑 6 幢 817 室

负责人：蒋文娟

联系电话：13601501555

三、估价目的

为委托方需将估价对象进行司法拍卖而核定房地产市场价格提供参



考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为王亚琴、汤锡芝位于永盛家园 1 幢 3-601 房地产的房屋所有权及其土地使用权，房屋建筑面积 86.97 平方米，宗地面积 8.4 平方米，包含与建筑物不可分离的供水、排水、供气、照明、通讯等基本设施，包括房屋价值及房屋占有范围内的土地使用权价值，包括固定装饰、装修价值等价值，不包括电器、可移动的家具等资产类价值。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于溧阳市永盛家园1幢3-601，所在住宅小区四至为东至道路、南至建设西路、西至团结路、北至道路。宗地面积8.4平方米，用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

3. 估价对象建筑物状况

估价对象位于永盛家园 1 幢 3-601，建筑面积 86.97 平方米。估价对象总楼层为 11 层，估价对象位于第 6 层，有电梯；估价对象钢混结构。估价对象外墙面墙砖贴面，内部装修情况如下：客厅：地板地面，扣板墙面，石膏吊顶，电视背景墙等；卧室：地板地面，扣板墙面，乳胶漆顶等；厨房：地砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶，不锈钢水池等；卫生间：地砖地面，瓷砖墙面，洁具齐全等。

估价对象采光较好。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护状况较优，成新度较优。

4、估价对象权益状况

根据委托方所提供的《不动产权属信息查询证明》，所有权人为王亚琴、汤锡芝，所有权人证号为



320423196201150629, 320481196506066210, 产权证号为96417, 96417-1, 溧国用(2011)第00208号, 发证日期为2011-01-11, 不动产单元号为320481007031GB00292F00010059, 坐落为永盛家园1幢3-601, 宗地面积为8.4平方米/房屋面积为86.97平方米, 不动产用途为城镇住宅用地/住宅, 不动产类型为房屋, 总楼层/所在楼层为11/6, 权利性质为出让。

在价值时点2021年07月30日, 根据委托方所提供的《不动产权属信息查询证明》, 估价对象已设定抵押他项权, 他项权人为江苏江南农村商业银行股份有限公司, 估价对象已被查封; 根据本次估价目的及委托方要求, 本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产价值的影响。

五、价值时点

确定本次评估的价值时点为现场查勘日, 即2021年07月30日。

六、价值类型

1、价值名称: 本次估价结果是指估价对象在价值时点2021年07月30日现状利用条件下房地产市场价格, 该评估价值中已包含土地使用权价值。通常不评估变现价值, 不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

市场价值是指估价对象在进行适当营销后, 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。

市场价值过去称为公开市场价值, 是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型, 其主要假设条件有五个: 一是适当营销, 即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示, 使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意; 二是熟悉情况, 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情; 三是谨慎行事, 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的, 没有感情用事; 四是不受强迫, 即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的; 五是公平交易, 买卖双方都是出于自己的利益的需要进行估价



对象交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，根据委托方提供的《不动产权属信息查询证明》上估价对象权利性质为出让，用途为城镇住宅用地。开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

3、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；

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。

5、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。

八、估价依据

（一）国家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》（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）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；



5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）

8. 《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》（法释〔2004〕16号）；

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）；

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》（法释〔2018〕15号）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》（2009年4月1日起实行）；

2、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》；

3、常州市工程造价管理处主办的《常州工程造价信息》；

（三）本次估价依据的技术标准

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/T50899-2013）；

（四）委托人提供的有关资料

1、《溧阳市人民法院司法鉴定委托书》；

2、《不动产权属信息查询证明》复印件；

3、估价委托人提供的基本情况资料。

（五）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；

(六) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1、注册房地产估价师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、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

- 3、注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据本次评估估价目的、估价对象实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法测算估价对象房地产价值。分析如下：

与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在多年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成



本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。基本公式如下：

可比实例经修正和调整后的价格=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

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集用途相似、结构相近等类似房地产交易实例。

2、从房地产买卖实例中选取符合条件的可比实例作为参照标的。

3、建立比较基础，将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、市场状况、房地产状况三个方面进行修正和调整，求取可比实例经修正和调整后的价格。

4、将上述求得的各价格求取简单算术平均数，得出估价对象比较价值。



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，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象永盛家园1幢3-601住宅房地产（建筑面积86.97 m²，宗地面积8.4m²）于价值时点2021年07月30日的市场价值总价132.35万元，大写人民币壹佰叁拾贰万叁仟伍佰元整，单价15218元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋文娟	3220050057		年 月 日
王亚柚	3220190138		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年07月30日

十三、估价作业期

2021年07月28日至2021年08月02日



附件

1. 司法鉴定委托书
2. 估价对象位置图
3. 估价对象相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

