

房地产估价报告

估价项目名称：南京市秦淮区人民法院司法鉴定涉及南京市建邺区奥体大街199号金马郗城91幢103室住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人：南京市秦淮区人民法院

司法评估委托书编号：（2022）苏0104委鉴字第111号

房地产估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册房地产估价师：曹微微 3220150091

范春 3220180093

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十三日

估价报告编号：（苏）苏地行（2022）房估字第169号

致估价委托人函

南京市秦淮区人民法院：

依据（2022）苏 0104 委鉴字第 111 号《南京市秦淮区人民法院司法评估委托书》，江苏苏地行土地房产评估有限公司受贵院的委托，为估价委托人拟对估价对象进行司法鉴定，确定估价对象资产额提供客观、公正的市场价值参考依据。同时估价师根据国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，评估人员认真查验贵院提交的估价对象的产权相关资料，并进行了实地勘察鉴定工作，全面考虑并分析了影响本次估价对象各项房地产价值的诸多因素，对座落于南京市建邺区奥体大街 199 号金马郦城 91 幢 103 室住宅房地产（房产建筑面积为 377.23m²以及相应分摊的土地面积）进行了估价，利用比较法进行测算，确定该估价对象在二〇二二年七月二十八日的市场价值单价为 58278 元/m²，总价为 2198 万元，大写人民币贰仟壹佰玖拾捌万元整。

表 1 估价对象评估结果一览表

所有权人	房屋座落	房屋所有权证	不动产单元号	规划用途	层数	建筑面积(m ²)	建筑年代	结构	单价(元/m ²)	总价(万元)
蔡则瑶	建邺区奥体大街 199 号金马郦城 91 幢 103 室	建转字第 516345 号(宁建 201603576)	320105006003GB00023F00250003	一般住宅	-1-3/5	377.23	2014	钢混	58278	2198

特别提示：

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。在估价对象保持正常维护使用、区位因素未发生变化、近期房地产市场政策性调控目的在稳定房价的前提下，在报告有效期内，估价对象价值保持相对稳定。

2. 估价报告应用的有效期为自提交报告有效期一年。

3. 详情请参阅估价报告全文。

法定代表人：



江苏苏地行土地房产评估有限公司

二〇二二年九月二十三日



目录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
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	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
十四、估价报告应用的有效期	18
附件	19
1.《南京市秦淮区人民法院司法评估委托书》复印件	
2.估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
3.专业帮助说明	
4.估价对象区域位置图	
5.估价对象照片	
6.受托估价方营业执照及资格证书复印件	
7.估价师资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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》和中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）的操作程序进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.注册房地产估价师曹微微、范春及相关人员于二〇二二年九月二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，价值时点二〇二二年七月二十八日与实地查勘日期不一致，本次评估以实地查勘状况与价值时点一致为前提。并对估价对象现场勘查的真实性承担责任，但评估人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、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了重要专业帮助。

7.本报告供估价委托人按报告确定的评估目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单

位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8.估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的原件供注册房地产估价师核实，仅提供了《不动产登记资料查询结果证明》复印件。本估价机构依据估价委托人提供的产权资料评估，估价委托人对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9.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，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

10.本估价报告的设定条件

(1) 根据估价委托人要求确定本报告价值时点为二〇二二年七月二十八日。

(2) 据估价委托人提供《不动产登记资料查询结果证明》复印件，本次评估对象建邺区奥体大街199号金马郗城91幢103室的建筑面积为377.23m²，房屋性质一般住宅。

11.本报告估价结果的价值内涵

(1) 本次评估对象市场价值是指估价对象现状利用条件和正常房地产市场条件下合法交易的供需价格。

(2) 本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及室内部分不可移动的装修的市场价值。

(3) 在价值时点本次评估不考虑租赁、抵押等他项权利及查封的影响。本次评估为完整权利状态下市场价值，未考虑房地产所设立的租赁、抵押等他项权利及查封对估价对象价值的影响。

12. 估价报告使用者应注意事项

(1) 估价报告使用人应关注国家与南京市宏观经济发展与相关产业政策调整，特别是房地产市场税费调整、市场波动信号；估价委托人日常运营状况发生重大变化和调整的动态以及由于环境变化、房地产状况变化造成的价值减损。

(2) 本报告为估价委托人拟对估价对象进行司法鉴定，确定估价对象资产额提供客观、公正的市场价值参考依据；报告使用者应充分考虑收益性物业处置变现风险。

(3) 本报告有效期为一年，使用者应在本报告有效期内使用；在房地产市场价格有较大波动时或超过有效期，应对该房地产价值进行重新评估。

13. 快速变现价值与评估的市场价值差异程度分析

估价对象为住宅用房，具有独立使用功能，整体可独立转让，分割转让可能性较小，住宅用房的市場受众面较广，司法拍卖房屋的交易会受到一定限制，会影响上述房产的变现价值。在正常状况下，估价对象变现价值与评估的市场价值差异程度一般在 20%。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹微微	3220150091		2022 年 9 月 23 日
范春	3220180093		2022 年 9 月 23 日

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是是我们独立、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）一般假设

1.估价委托人提供了估价对象的权属证明，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.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，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，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估价。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。

4.估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

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.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。

7.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经实地查勘观察,估价对象房屋建筑面积与不动产登记资料查询结果证明书记载建筑面积大体相当。

8.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。

9.估价对象以保持法律规定及现有住宅用途为使用前提。

(二) 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。

(三) 背离事实假设

1.估价时没有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估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

2.估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失灵对其价值的影响。

3.估价对象实际权利状态为已设定抵押权,抵押权人为中国银行股份有限公司南京城南支行、中国光大银行股份有限公司南京分行,估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封,已被南京市浦口区

人民法院、南京市建邺区人民法院、南京市栖霞区人民法院等轮候查封，本次估价设定估价对象为完整权利状态下市场价值，未考虑房地产所设立的抵押及查封等限制条件对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价实际用途、房屋登记用途、规划用途等之间一致，均为住宅，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1.估价委托人未能提供估价对象《不动产登记资料查询结果证明》的原件供注册房地产估价师核实，仅提供了《不动产登记资料查询结果证明》复印件，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.注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（六）估价的限制条件

1.本报告为估价委托人拟对估价对象进行司法鉴定，确定估价对象资产额提供客观、公正的市场价值参考依据，不对其它用途负责。

2.本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制；

3.本评估报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要

求负责，而不对房地产定价决策负责。

4.本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

5.本评估报告评估结果自2022年9月23日至2023年9月22日止，一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

6.本评估报告的报告解释权为江苏苏地行土地房产评估有限公司所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7.本估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，估价委托人必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

(苏)苏地行(2022)房估字第169号

一、估价委托人

名称：南京市秦淮区人民法院

二、房地产估价机构

江苏苏地行土地房产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产估价业务的房地产估价机构。

受托估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

估价机构地址：南京市中央路19号金峰大厦15楼

法定代表人：张其宝

备案等级：一级

证书编号：苏建房估备(壹)南京00023

有效期限：2015年2月15日至2024年3月2日

统一社会信用代码：91320000666817789G

邮箱：sdh@jssdhgs.com

网址：www.jssdhgs.com

三、估价目的

本次评估的目的是为估价委托人核定涉案房地产的资产额，为估价委托人进行司法仲裁，处置涉案资产时提供客观、公正的市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象所处区位状况

估价对象为南京市建邺区奥体大街 199 号金马郦城 91 幢 103 室房地产，位于奥体板块，区位条件较优。估价对象所在区域内有奥体大街、乐山路、扬子江大道等道路，主次干道并重。距离最近公交车站点交通距离约 350 米，区域内有 7 路、126 路、133 路、166 路、Y7 路夜间等公交线路，地铁 10 号线奥体中心站距其约 600 米，公交便利度较优。估价对象距离绕城公路交通距离约 5 公里，距火车站南京站交通距离约 15 公里，汽车站南京汽车客运南站交通距离约 15 公里，对外交通便利度较优。估价对象所在区域为建邺区兴隆街道，有一定的交通管制。小区内配套地上、地下停车区，车位配比较多，停车方便程度较优。

(二) 估价对象所在宗地土地实物状况

估价对象所占土地，宗地形状较不规则，平原地形，地势较平坦，地质形态单一，无不良地质现象，地基承载力较优，土壤未受过污染。所在小区东临巷道、南临西营村路、西临凤台南路、北临长虹路。估价对象实际开发条件为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），待估宗地内“六通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气及场地平整），宗地内由多幢多层及小高层住宅组成，土地利用强度较高。

(三) 估价对象建筑物实物状况

估价对象为南京市建邺区奥体大街 199 号金马郦城 91 幢 103 室住宅房地产，为联排别墅，估价对象建筑面积 377.23m²，建筑年代为 2014 年，估价对象房屋总层数 5 层，估价对象位于第-1-3 层，

钢混结构，-1 层层高约为 7 米现隔为二层使用，地上 3 层平均层高约 3.5 米。估价对象负一层设计用途为活动室，现隔为二层，配有健身区域、电影区域、茶饮区域等区域，配有一卫生间；地上一至三层为居住区域户型三室三厅一厨四卫二书房。室内豪华装修，负一层活动室区域大理石地面，大理石、文化砖、板材、墙布墙面，石膏板吊顶；客厅部分大理石地面、部分木质地板地面，墙布墙面，石膏板吊顶；卧室及书房地面木质地板地面，墙布墙面，石膏吊顶；卫生间大理石地面、大理石墙面，集成吊顶，洗浴间配有浴缸及汗蒸房；厨房大理石地面、大理石墙面，整体橱柜，石膏板吊顶。估价对象配有中央空调、新风系统，负一层配有暖气片，地上一至三层配有地暖，室内有电梯，配套设施齐全。估价对象外立面为欧式风格，外墙浅色石材和红砖饰面，建筑物所处建筑物基础稳固性较优，无沉降。建筑物所处基础稳固性较优，整栋建筑物成新度较新。

（四）估价对象房屋登记及权属状况

1. 估价对象房屋登记状况

估价对象为南京市建邺区奥体大街 199 号金马郦城 91 幢 103 室。

表 3 估价对象情况一览表

房屋所有权证号	权利人	结构	楼层	建筑年代	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	不动产单元号	规划用途	土地权利性质	土地使用期限
建转字第 516345 号 (宁建 201603576)	蔡则瑶	钢混	-1-3/5	2014 年	377.23	35576.82	320105006003G B00023F002500 03	城镇单一住宅用地/一般住宅	出让	2073 年 12 月 11 日

2、土地权益状况

2.1 土地用途：城镇住宅用地

2.2 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.3 土地使用权：蔡则瑶以出让方式取得待估宗地国有土地使

用权。

2.4 土地共有情况：单独所有。

2.5 用益物权设立情况：在价值时点已设立国有土地使用权。

2.6 担保权设立情况：在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司南京城南支行、中国光大银行股份有限公司南京分行，本次估价设定估价对象为完整权利状态下市场价值，未考虑房地产所设立的抵押等限制条件对估价对象价值的影响。

2.7 出租或占用情况：在价值时点处于自用状态，无租赁或占用状况。

2.8 拖欠税费：根据委托方提供的资料及估价师调查，估价对象于价值时点无拖欠税费情况。

2.9 查封情况：在价值时点估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封，已被南京市浦口区人民法院、南京市建邺区人民法院、南京市栖霞区人民法院等轮候查封，本次估价设定估价对象为完整权利状态下市场价值，未考虑查封等限制条件对估价对象价值的影响。

2.10 权属清晰情况：在价值时点土地使用权权属清晰。

3、建筑物权益状况

3.1 建筑物用途：登记用途、实际用途、规划用途、设计用途均为住宅。

3.2 房屋所有权：蔡则瑶。

3.3 共有情况：单独所有。

3.4 他项权设立情况：在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司南京城南支行、中国光大银行股

份有限公司南京分行，本次估价设定估价对象为完整权利状态下市场价值，未考虑房地产所设立的抵押等限制条件对估价对象价值的影响。

3.5 出租或占用情况：估价对象建筑物于价值时点处于自用状态，无租赁或占用状况。

3.6 查封情况：在价值时点估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封，已被南京市浦口区人民法院、南京市建邺区人民法院、南京市栖霞区人民法院等轮候查封，本次估价设定估价对象为完整权利状态下市场价值，未考虑查封等限制条件对估价对象价值的影响。

4、估价对象范围

根据估价委托人提供的合法产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的估价对象范围包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修的市场价值。

五、价值时点

根据委托方要求确定本报告价值时点为二〇二二年七月二十八日。

六、价值类型

市场价值，是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。

（一）本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。本次估价采用公开市场价值标准，估价对象权益状况为价值时点的权

益状况，估价对象实体状况为价值时点的实体现状。

(二) 本次评估的房地产内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等，相关装饰装修等。

七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1.客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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.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。

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.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：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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策文件

(一) 法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

2、《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，自2021年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

4、《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号发布，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）

5、《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）

（二）技术依据

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》

4.《房屋完损等级评定标准》

5.《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）估价委托人提供资料

1、南京市秦淮区人民法院司法评估委托书

2、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料

- 1.南京市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
- 2.南京市统计资料
- 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.估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
- 6.估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料
- 7.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
- 8.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
- 9.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的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
- 10.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料
- 11.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料
- 12.注册房地产估价师调查收集的南京市建筑工程造价信息等方面的资料

九、估价方法

(一) 估价方法选择

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所估房地产在一定权利状态

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，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集的相关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，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1. 选用方法的理由：

由于估价对象为住宅用房，估价对象所在区域内有充分的房地产交易实例，可收集到较多类似房地产交易数据，本次房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及开发、建设本身的实际状况，选取比较法作为本次评估的基本方法，综合得出估价对象评估价格。

2. 未选用方法的理由：

成本法仅为房地产成本的积算，无法体现估价对象有收益的物业的客观价值，因此不宜采用成本法。

估价对象所在区域的住宅用房租售比失衡，收益法测算结果不能充分反映住宅用房的的市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

估价对象为住宅房地产，已完成开发建设，因此不宜采用假设开发法进行评估。

（二）技术路线及测算步骤

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V----估价对象价格；

V_B --比较实例价格；

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--估价对象价值时点地价指数/比较实例交易期日指数；

C--估价对象区位状况条件指数/比较实例区位状况条件指数；

D--估价对象实物状况条件指数/比较实例实物状况条件指数；

E--估价对象权益状况条件指数/比较实例权益状况条件指数；

具体测算思路是：

- a、选取比较实例；
- b、选择比较因素，并说明估价对象和比较实例的各因素条件；
- c、在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；
- d、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。
- e、采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。
- f、对比准价格进行分析，确定比较法测算结果。

十、估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过比较法综合测算，确定该估价对象在价值时点二〇二二年七月二十八日的市场价值单价（含国有出让土地使用权价格）为 58278 元/m²，总价为 2198 万元，大写人民币贰

仟壹佰玖拾捌万元整。



表 4 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
评估价值	总价 (万元)	2198
	单价 (元/m ²)	58278

十一、注册房地产估价师

表 5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹微微	3220150091	 曹微微	2022年9月23日
范春	3220180093	 范春	2022年9月23日

十二、实地查勘期

2022年9月2日

十三、估价作业期

2022年9月2日起至2022年9月23日止。

十四、估价报告应用的有效期

一年（自2022年9月23日起至2023年9月22日止）。

附件

- 1.《南京市秦淮区人民法院司法评估委托书》复印件
- 2.估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 3.专业帮助说明
- 4.估价对象区域位置图
- 5.估价对象照片
- 6.受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 7.估价师资格证书复印件

南京市秦淮区人民法院 司法评估委托书

(2022)苏0104委鉴字第111号

江苏苏地行土地房产评估有限公司：

我院民事执行局移送的申请执行人中国银行股份有限公司南京城南支行与被执行人蔡则瑶、尹建祥、刘为侠、蔡则祥金融借款合同纠纷一案，现要对南京市建邺区奥体大街199号金马郦城91幢103室房屋的价值进行评估（评估基准日：2022年7月28日）。根据《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》，特委托你单位进行评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行评估。评估人进行评估后，应当出具评估文书，并签名或者盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。





不动产登记资料查询结果证明

(权利人、利害关系人)

编号:20220192913784

2022年01月14日,根据查询人秦淮法院申请,经查询,结果如下:									
自然状况	坐落	建邺区奥体大街199号金马郦城91幢103室							
	土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代		
	城镇单一住宅用地	钢筋混凝土结构	一般住宅	-1-3/5	377.23	362.64	2014		
权属状况	宗地代码	320105006003GB00023			不动产单元号	320105006003GB00023F00250003			
	宗地面积	35576.82			独用土地面积	0			
	房屋性质	权利类型			土地权利性质	土地使用权期限			
	/	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			出让	2073-12-11 00:00:00止			
	权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间	
蔡则瑞	320381*****G228	/	建转字第516345号 (宁建201603576,蔡则瑞)	/	买受	2015-09-17	2015-09-17		
补换证记录	原证编号	补换证编号			补换发时间		说明		
	/								
抵押状况	抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
	中国银行股份有限公司南京城南支行	蔡则瑞	抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	675	2015-09-16 00:00:00起 2038-09-16 00:00:00止		建他字第327641号	2015-09-24
	中国光大银行股份有限公司南京分行	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	880	2020-07-01 00:00:00起 2020-12-31 00:00:00止		苏(2020)宁建不动产证明第0017779号	2020-07-02
权利限制	限制人	限制类别	限制文号		限制期限		登记时间	状态	
	重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号		2020-08-11 15:32:39起2023-08-10 23:59:59止		2020-08-11	现势	
	南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初483号				2021-02-07	现势	
	南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号				2021-08-20	现势	
	南京市栖霞区人民法院	轮候查封	(2021)苏0113民初6523号				2021-08-26	现势	
	南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号				2021-11-26	现势	
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号				2021-11-26	现势		
其他	类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间		





不动产登记资料查询结果证明

编号:20222539242822

2022年06月27日, 根据当事人合法申请, 经查询, 结果如下:

自然状况	坐落	建邺区奥体大街199号金马郛城91幢103室						
土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代		
住宅(住)	钢筋混凝土结构	一般住宅	-1-3/5	377.23	362.64	2014		
单元号	不动产单元号	320105006003GB00023F00250003						
面积	35576.82	独用土地面积	0					
权利状况	权利类型	土地权利性质	土地使用权期限					
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	2073-12-11 00:00:00止						
权利人	证件类型	义务人	证书证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间	
蔡明	身份证	蔡明	建他字第516345号 苏(2016)03576蔡明	1	买受	2015-09-17	2015-09-17	
原证号	补换证编号	补换发时间		说明				

抵押权人	抵押物	担保范围	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
建行	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	675	2015-09-16 00:00:00起 2038-09-16 00:00:00止	建他字第327641号	2015-09-24
建行	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	880	2020-07-01 00:00:00起 2020-12-31 00:00:00止	苏(2020)宁建不动产证明第0017779号	2020-07-02

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
南京市江北区人民法院	查封	(2020)苏0112执保1677号	2020-08-11 15:32:39起 2023-08-10 23:59:59止	2020-08-11	现势
南京市浦口区法院	查封	(2021)苏0111民初483号		2021-02-07	现势
南京市建邺区人民法院	查封	(2021)苏0105执1945号		2021-08-20	现势
南京市栖霞区人民法院	查封	(2021)苏0113民初6523号		2021-08-26	现势
南京市浦口区法院	查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-11-26	现势
南京市栖霞区人民法院	查封	(2021)苏0114民初3169号		2021-11-26	现势
南京市秦淮区人民法院	查封	(2021)苏0104民初18388号		2022-01-14	现势
南京市浦口区法院	查封	(2022)苏0111执1079号之		2022-05-19	现势

南京市浦口区法院	查封	产权证	(2022)苏0111执1083号之			2022-05-19	现势
南京市建邺区法院	查封	产权证	(2022)苏0105执保2122号			2022-05-26	现势
南京市建邺区法院	查封	产权证	(2022)苏0105执保2224号			2022-05-26	现势
类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间	

附记：一层、... 层负... 层规划核准用途是活动室。

附记：限制... 登记... 异议登记

南京市不动产档案管理中心
2022年06月27日 10时42分

- 特别提示
- 1、本系统为实时本系统... 如有异议，请向工作人员或查询窗口提出复核；因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任，均由查询人自行承担。
 - 2、本系统保管本系统... 查询结果证明，如涉及国家秘密、个人隐私或商业秘密，查询人负有保密责任；因保管不当、信息泄露等不当使用... 法律责任，均由查询人自行承担。
 - 3、本系统... 南京不动产登记微信公众号扫描右上角二维码对查询结果证明的真伪进行验证。
 - 4、本系统不动产... 用途与土地用途不一致，请及时与相应登记大厅窗口联系。



专业帮助情况说明

本估价报告没有受到专业帮助，未依据相关专业意见。



估价对象实景照片





营业执照

(副本)

编号 320100000202007290045

统一社会信用代码
91320000666817789G (1/3)



扫描二维码
可在国家信用公示系统
系统“了解更多登记、
备案、许可、监管信息。”

名称 江苏苏地行土地房产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 1050万元整

法定代表人 张其宝

成立日期 2007年09月10日

经营范围

营业期限 2007年09月10日至2027年09月09日

土地、房地产评估、咨询及房地产经纪服务、地质测绘、房产测绘、工程测量、土地利用规划、土地登记代理服务、资产评估、工程造价咨询、投资项目可行性研究报告、社会稳定评估、节能评估、环境影响评价、水土保持方案编制、监测与验收咨询。(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)
许可项目：从事会计师事务所业务（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）
一般项目：财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南京市鼓楼区中央路19号1501、1502、1503、1505室



登记机关

2020年07月29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：江苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张其宝

住所：南京市中央路19号金峰大厦15楼

统一社会信用代码：913200006666817789G

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

有效期限：2015年02月15日 至 2024年03月02日



发证机关(公章)
2021 02

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估价师名称，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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

曹维东

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320621198706121222

注册号 / Registration No.

3220150091

执业机构 / Employer

江苏苏地行土地房产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-23

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 0027084

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

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

320921198602120096

注册号 / Registration No.

3220180093

执业机构 / Employer

江苏苏地行土地房产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-20

持证人签名 / Bearer's signature



No. 06919025