

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(江苏)东诚亿(房)估鉴(2022)字第 08WX001 号

估价项目名称：无锡市芙蓉山庄 W10-117-104（现为无锡市芙蓉山庄 C 区 172 号）的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：无锡市梁溪区人民法院

房地产估价机构：江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：赵立晨（注册号 3220190300）

仲春燕（注册号 3220170215）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 29 日

致估价委托人函

无锡市梁溪区人民法院：

受贵院委托，我公司派出专业人员，对无锡市梁溪区人民法院受理的申请执行人招商银行股份有限公司无锡分行与被执行人周礼珍，丁晓锋，无锡市翠竹房地产开发有限公司，江苏全晔房地产营销策划有限公司，颜明俊，张为祥金融借款合同纠纷一案，需要评估周礼珍、丁晓锋名下位于无锡市芙蓉山庄 W10-117-104 室（现为无锡市芙蓉山庄 C 区 172 号）不动产（建筑面积为 344.60 平方米））市场价值进行估价。价值时点为：2022 年 08 月 12 日。估价目的是：为无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值类型是：估价对象在价值时点采用公开市场价值标准且满足本估价假设与限制条件下确定的客观、合理的公开市场价值。

经实地查勘及市场调查，根据特定估价目的，遵循独立客观公正、合法、最高最佳利用、价值时点、替代原则，按照必要、严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，选用适宜的估价方法（比较法）进行专业分析、测算，确定估价对象在本报告假设和限制条件下在价值时点的房地产市场价值合计为 ¥442.02 万元（取整至佰元），人民币大写：肆佰肆拾贰万零贰佰元整，房地产单价为 12827 元/平方米。

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、过程及有关说明，详见附后的《估价结果报告》、《估价结果明细表》。

此致。

江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月二十九日

表 1 估价对象基本情况及估价结果明细表

序号	权利人	合同备案号	坐落	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	结构	规划用途	所在层数/总层数	房地产市场总价值 (万元)	房地产单价 (元/ m ²)	备注
1	周礼珍、 丁晓锋	201507130034	无锡市芙蓉山庄 W10-117-104 (现为无锡市芙蓉山庄 C 区 172 号)	344.60	—	钢混	低层住宅	1-3/3	442.02	12827	
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	442.02	—	—

备注：以上内容摘自评估结论书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月二十九日

目 录

致估价委托人函	1
估 价 师 声 明	2
估价假设和限制条件	3
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、特别说明	12
附 件	13
(一) 司法鉴定委托书“（2022）苏 0213 法鉴委字第 623 号”（复印件）；	
(二) 商品房备案合同（复印件）；	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片；	
(四) 专业帮助或依据相关专业意见；	
(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）。	

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经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师赵立晨、仲春燕于2022年08月12日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，并进行记录。报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益等资料由估价委托人提供，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和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、我公司承诺和保证参加估价的注册房地产估价师具有良好的职业道德水准，具备专业的胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

9、参加本次估价的注册房地产估价师。

姓 名	注册号	签 名	日 期
赵立晨	3220190300		年 月 日
仲春燕	3220170215		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、买卖双方的交易目的都是追求各自最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。本次评估是在价值时点的外部经济环境下估价对象维持现状用途不变的价值估算。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或者实质性改变。

3、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，假定估价对象能够正常安全使用。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

5、估价委托人提供了《商品房备案合同》复印件，本公司对估价委托人提供的资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、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，且本次评估报告内容及其结果不作为产权界定的依据。

6、本次估价报告结果交易税费是按照国家有关规定正常负担状况，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

二、未定事项假设

1、本报告出具的价值包含了房屋及土地使用权价值。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴费用，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣除。

2、本次估价结果是为无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

3、本次估价对象由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

三、背离事实假设

估价对象存在司法查封，根据本次估价目的，本次估价未考虑查封等其他权利对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

依据估价委托人提供的《商品房备案合同》房屋坐落为无锡市芙蓉山庄W10-117-104室，经现场查勘，估价对象坐落为无锡市芙蓉山庄C区172号。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告使用者为无锡市梁溪区人民法院及其案件相关当事人。

2、本报告结果仅为无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做他用（如抵押、征收、纳税等）。

3、在价值时点，估价对象尚未领取不动产权证，经现场查勘得知，该小区尚未竣工验收，未领取房屋初始登记证，暂不能办理相关过户登记手续，提请报告使用者注意。

4、自本估价报告出具之日起壹年内有效。即估价目的在报告完成后的壹年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考。超过壹年，需重新进行估价。

5、本报告估价结果中包含与建筑物不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施的价值，不含装饰装修价值及可移动动产的价值。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托房地产估价机构不承担责任。

7、本估价报告不作为房地产权属确权的依据。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

9、报告中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论的准确性。本次估价计价币种及单位为：人民币元。

10、报告所称“市场价值”，是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境稳定的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允评估意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

11、在价值时点后，估价报告有效期内评估标的状况(如房地产利用方式)和房地产市场状况因时间变化或者其他对房地产市场价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，其估价结果应作相应调整。

12、在处置期间应密切注意可能产生的房地产司法处置风险关注点。

13、合理使用评估价值。

14、在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

15、本估价报告由江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：无锡市梁溪区人民法院

联系人：王颖麒

联系电话：0510-81110255

二、房地产估价机构

房地产估价机构：江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：盐城市青年中路盛世豪庭商住楼南（4）

法定代表人：高帮胜

统一社会信用代码：913209027337499322

证书编号：苏建房估备（壹）盐城 00011

备案等级：壹级

证书有效期：2016年9月18日至2022年10月9日

联系人：仲春燕

联系电话：18021199018

三、估价目的

为无锡市梁溪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）估价对象范围

根据司法评估委托书要求，本次估价对象为位于无锡市芙蓉山庄 W10-117-104（现为无锡市芙蓉山庄 C 区 172 号）不动产。根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象系建筑面积为 344.60 平方米及与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施等。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象权益状况

1.房屋权益登记状况

根据估价委托人提供的《商品房备案合同》，房屋权益状况见表 2。

表 2 房屋权益状况表

合同备案号	201507130034		性质	商品房
出卖人(甲方)	无锡市翠竹房地产开发有限公司		买受人(乙方)	周礼珍、丁晓锋
建筑面积	344.60 平方米		签订日期	2015-07-13
坐落	芙蓉山庄 W10-117-104		备案日期	2015-07-13
总层数	3		所在层数	1-3
设计用途	低层住宅		房屋代码	00855131001400049
限制信息				
序号	业务号	查封机关	查封文号	
1	2021012002787	无锡市梁溪区人民法院	2021 苏 0213 民初 560 号	
2	2019041101655	上海市松江区人民法院	(2015) 松执字第 4958 号	
业务号	2021012002787	查封顺序	1	
不动产单元号	320205104201GB00080F50170005	限制类型	预查封	
查封文号	2021 苏 0213 民初 560 号	查封文档编号	房档字 2021012002787	
查封起始日期	2021 年 01 月 20 日	查封结束日期	2024 年 01 月 19 日	
查封期限年数	3	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	2021 年 01 月 20 日	
附记				
查封备注	查封周礼珍、丁晓锋名下芙蓉山庄 W10-117 单元 104 室不动产一套			
解封业务号		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				
查封期限	2021 年 01 月 20 日起至 2024 年 01 月 19 日止			

(三) 估价对象实物状况

1. 房屋实物状况

1.1 名称：无锡市芙蓉山庄 W10-117-104（现为无锡市芙蓉山庄 C 区 172 号）。

1.2 规模：建筑面积 344.60 平方米。

1.3 用途：低层住宅。

1.4 所在楼层：1-3/3。

1.5 建筑结构：钢混。

1.6 新旧程度：估价对象约建造于 2013 年，保养情况较好，成新较好。

1.7 朝向：南。

1.8 空间布局：估价对象呈平面布局，布局较优。

1.9 房屋现状利用状况：根据估价人员现场勘查，估价对象于价值时点现状为毛坯，处于空置状态。

(四) 估价对象区域状况

估价对象位于无锡市友谊北路与芙蓉三路交界处，周边交通较便捷，人流量大，周围有超市、医院、银行等公共配套设施。该区域主要以商业、住宅为主，区域状况较优。

五、价值时点

本次估价过程中，估价人员于2022年08月12日对估价对象进行实地查勘，依据司法评估委托书，本估价报告的价值时点确定为实地查勘完成之日2022年08月12日。

六、价值类型

房地产市场价值为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准且满足本价格评估限定条件下确定的客观、合理的公开市场价值。

公开市场指在该市场上交易双方进行交易的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，且交易条件公开并不具有排他性。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价必须站在中立的立场上，评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或者价格。具体要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，在估价中不受估价委托人在内的任何单位和个人的影响，不带着自己的情感、好恶和偏见，不偏袒相关当事人中任何一方，坚持原则、公平正直地按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应该以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规、当地政府有关规定或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价值必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时

点的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格。本次在评估房地产价格时，必须假设房地产市场情况停止在价值时点上，同时估价对象的房地产的状况都是以其在该时点的状况为基准的。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或者提供服务的效用相同或者大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或者服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相互使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会互相影响和竞争，使价格互相牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，规定房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，可使估价人员在确定估价结论时有共同的口径，从而使不同的估价人员易于达成一致。

这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

（一）法律、法规和相关政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《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》；
- 7、《江苏省土地管理条例》；
- 8、《司法鉴定程序通则》；

- 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》；
- 10、《中华人民共和国拍卖法》；
- 11、《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》；
- 12、《最高人民法院关于人民法院民事确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 13、其他相关法律、法规、司法解释和政策性文件。

（二）技术标准、规程、规范

- 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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- 4、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
- 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）。

（三）产权依据

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、《商品房备案合同》复印件。

（四）其他依据

- 1、估价委托人提供的相关资料；
- 2、价格评估人员现场实地查勘、丈量、搜集和记录、整理的相关资料；
- 3、其他收集的资料。

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、假设开发法等。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。

因估价对象所在区域内类似房地产市场发育比较成熟，市场转让交易行为频繁，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；

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；

估价对象所在区域此类型房屋存在一定租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，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极大，故不宜采用收益法评估其市场价格；

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。

附：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：

比准价值=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。

十、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），并在综合分析影响各项区位价格因素的基础上，评定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 12 日的房地产市场价格合计为 ¥442.02 万元（取整至佰元），人民币大写：肆佰肆拾贰万零贰佰元整，房地产单价为 12827 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	日期
赵立晨	3220190300		年 月 日
仲春燕	3220170215		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年08月12日

十三、估价作业期

2022年08月10日-2022年08月29日

十四、特别说明

1、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。

2、本报告结果仅为无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格。

江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月二十九日

附 件

- (一) 司法鉴定委托书“(2022)苏0213法鉴委字第623号”(复印件)；
- (二) 商品房备案合同(复印件)；
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- (四) 专业帮助或依据相关专业意见；
- (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)。