

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：常州市新北区蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室
房地产市场价值评估

估价委托人：常州市金坛区人民法院

房地产估价机构：常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王茂才（3220100119）郑旭强（3220170348）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十七日

估价报告编号：常嘉房报（2022）字第 070 号



致估价委托人函

常州市金坛区人民法院：

本公司受贵方委托，对常州市新北区蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室进行了估价，现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：本报告估价对象位于常州市新北区蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室，产权登记建筑面积 146.01 平方米，房屋登记用途为住宅；国有土地使用权面积 9.5 平方米，土地性质为出让，土地登记用途为住宅用地，权利人为张国华、张立、蒋英。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、室内固定装修、分摊的国有土地使用权以及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

3、价值时点：2022 年 8 月 4 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：本次估价采用比较法。

6、估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，估价对象于价值时点的公开市场价值为¥2588000 元，大写金额人民币贰佰伍拾捌万捌仟元整，估价结果详见下表：

估价对象坐落	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室	146.01	17723	258.8（大写人民币贰佰伍拾捌万捌仟元整）

7、特别提示：

（1）本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完



整阅读、正确理解、规范使用本报告。

(2) 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约，当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

(3) 本报告应用有效期限自报告出具之日起一年内有效。

常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：周秋芬

二〇二二年八月十七日



目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、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	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、附件	14
(一) 司法鉴定委托书	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象内外部状况及周围环境景观照片	
(四) 《不动产登记簿查询结果》复印件	
(五) 估价机构工商营业执照复印件	
(六) 估价机构资质证书复印件	
(七) 房地产估价师注册证书复印件	
(八) 重要专业帮助书面意见复印件 (无)	



注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责作如下承诺和保证：

1、注册房地产估价师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、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，但受到估价报告中已说明的估价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关系，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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、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
王茂才	3220100119		2022 年 8 月 17 日
郑旭强	3220170348		2022 年 8 月 17 日



估价假设和限制条件

本估价报告中分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象权属资料复印件，我们对权属资料上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未能与原件核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，本报告假设委托人提供的房地产权属证书等资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象的现场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，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

3、估价对象在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，未受特殊因素的影响。具体如下：

(1) 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 熟悉情况：买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(3) 谨慎行事：买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 不受强迫：买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 公平交易：买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如朋友之间、母子公司之间、业主和租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

4、本报告假设估价对象按合法用途使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。



5、委托人未提供是否存在欠缴税金及物业、供暖、水电气等相关费用的书面材料，本次评估假设估价对象不存在拖欠税费情况。

6、委托人对估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最大可能的假定。

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价未考虑估价对象原有的查封状态、他项权利等状况对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，保持整体和持续使用为前提。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象登记总楼层为 17 层，依据现场查勘，实际总楼层为地上 16 层，地下 1 层，本次估价总楼层以 16（-1）层计。

（五）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以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

二、估价使用的限制条件

1、估价结果仅为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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。



3、本报告中采用的房屋建筑面积及土地面积以委托人提供的《不动产登记簿查询结果》（复印件）所载内容为准，不考虑查勘之日后的变化。

4、本次估价结果是对估价对象房地产（房屋及所分摊的土地）作为一个整体使用的基础上评估得出，本次估价结果未考虑估价对象改变用途或改变整体处置等对其价格的影响。

5、本评估价值包括房屋价值、室内固定装修价值、分摊的土地使用权价值以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的所有相关辅助设施等的价值。

6、本次估价结果未考虑短期内强制变现的特殊影响因素。

7、财产处置时间与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产处置时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

8、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9、必须在本报告有效期内，由委托人按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价报告及估价结果，否则本报告无效。未经本机构书面同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。估价结果报告提供给委托人，估价技术报告提供有关部门审核。

10、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。

11、本报告须经注册房地产估价师、本公司签章，并作为一个整体时有效，复印件无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

姓名：常州市金坛区人民法院

地址：常州市金坛区华城路 118 号

二、房地产估价机构：

估价机构名称：常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司

住所：武进区行政中心建设苑房管处大楼 401-403 室

法定代表人：周秋芬

资格等级：贰级

资质证书号：苏建房估备（贰）常州 00036

三、估价目的：

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。

四、估价对象：

（一）估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括房屋、室内固定装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况：

1、估价对象名称和坐落：蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室。

2、估价对象规模：房屋登记建筑面积 146.01 平方米，土地使用权面积 9.5 平方米。

3、估价对象用途：住宅房地产。

4、估价对象权属状况：根据委托人提供的估价对象权属证明，于价值时点权属状况详见下表：

（1）房屋权属登记状况



房屋权属登记状况						
房屋所有权证 证号	房屋所有 权人	房屋 坐落	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	规划 用途
00630257、 00630257-1、 00630257-2	张国华、 张立、 蒋英	蓝色港湾花园 47幢丁单元 1202室	钢筋混 凝土结 构	12/17	146.01	住宅
土地登记状况						
土地使用权证 号	土地使 用者	坐落	使用 权 类型	地类 (用途)	土地面积 (m ²)	终止 日期
常国用(2013) 第38057号	张国华、 张立、 蒋英	蓝色港湾花园 47幢丁单元 1202室	出让	住宅用地	9.5	20691205

备注：根据实际查勘情况，估价对象总楼层实际为地上16层，地下1层。

(2) 他项权利状况：在价值时点，估价对象房屋已设立他项权利。抵押权人为江苏江南农村商业银行股份有限公司，抵押期限为2016年12月5日至2019年12月5日，他项权证号为苏(2016)常州市不动产证明第0055990号。

(3) 查封状况：在价值时点，估价对象已被查封，详见附件4。

(三) 土地基本状况：

1、小区宗地四至：东至庐山路，南至汉江东路，西至河道，北至元江路，宗地形状较规则。

2、土地使用权类型、用途：土地使用权类型为出让，用途为住宅用地，土地使用权面积9.5平方米，终止日期为2069年12月5日。

3、开发程度：“六通一平”，通路、上水、下水、电力、通讯、燃气，宗地内平整。

(四) 建筑物基本状况：

1、建筑结构：钢筋混凝土结构。



2、总楼层和所在楼层：估价对象所在建筑物总层数为16（-1）层，所在楼层为第12层。

3、建筑面积和户型：房屋建筑面积146.01平方米。户型：三室二厅一厨二卫。

4、设施设备：该幢楼带电梯，照明、水电等设施，小区内安装有监控。

5、装饰装修：

A：公共部位：外墙面粉涂料，内墙面刷涂料，地砖地面。

B：估价对象内部：客厅及餐厅抛光地砖地面，石膏吊顶，墙纸墙面；卧室木地板地面，墙纸墙面，石膏吊顶；厨房及卫生间地砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶，厨卫设施齐全；室内配有中央空调。

6、建成年代及维护状况：约建成于2006年，维护状况一般。

7、外观及新旧程度：楼宇外观一般，约八成新。

8、物业管理：物业管理较优。

五、价值时点：

价值时点：本次估价现场查勘日期为2022年8月4日，则本次估价根据现场查勘日期确定估价的价值时点为2022年8月4日。

六、价值类型：

（一）价值类型名称：

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义：

市场价值为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。

（三）价值内涵：本次估价结果是按照估价对象产权完整合法，满足本估价假设和限制条件下，包括房屋、室内固定装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵为建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”，没有扣除预期实现市场价值的处置费用和税金。

七、估价依据：

（一）有关法律、法规及部门规章：



- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、国家、省、市及有关部门颁布的有关房地产估价的其他法律、法规和政策

(二) 估价标准依据:

- 1、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013)

(三) 委托人提供的资料:

- 1、司法鉴定委托书[(2022)苏 0413 法鉴委字第 666 号]
- 2、《不动产登记簿查询结果》复印件

(四) 估价机构及估价人员搜集的资料依据:

- 1、估价对象影像资料
- 2、实地查勘记录
- 3、房地产市场调查和搜集的资料

八、估价原则:

本估价报告在遵循公正、公平、公开的基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价，具体依据如下基本原则:

- (1) 独立、客观、公正原则;
- (2) 合法原则;
- (3) 价值时点原则;
- (4) 替代原则;
- (5) 最高最佳利用原则;

1、遵循独立、客观、公正原则，要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭借自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；不要带着自己的好恶、情感和偏见，从客观实际出发，以反映事物的本来面目进行估价；不偏袒估价利害关系人中的任何一方，公平正直地进行估价，评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，评估价值在



依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值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、遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员根据估价目的及估价对象的特点，认真分析所掌握的资料，并对邻近类似房地产进行调查分析，估价对象邻近及类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，可收集到可比实例数据，通过对可比实例的修正得出估价对象的价格，因此采用比较法。

比较法是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。

十、估价结果：

本公司根据估价目的，在认真分析贵方提供的资料以及估价人员现场查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循估价原则，对影响房地产市场价格因素进行了分析，采用比较法，经过测算，估价对象在价值时点 2022 年 8 月 4 日满足各项假设限制条件下的公开市场价值为¥2588000 元，大写金额人民币贰佰伍拾捌万捌仟元整，估价结果详见下表：

估价对象坐落	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
蓝色港湾花园 47 幢丁单元 1202 室	146.01	17723	258.8（大写人民币贰佰伍拾捌万捌仟元整）



估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括房屋、室内固定装修、分摊的土地使用权及满足估价对象功能的基本设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵为建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”，没有扣除预期实现市场价值的处置费用和税金。

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
王茂才	3220100119		2022年8月17日
郑旭强	3220170348		2022年8月17日

十二、实地查勘期：2022年8月4日

十三、估价作业期：2022年8月4日——2022年8月17日



附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象内外部状况及周围环境景观照片
- 4、《不动产登记簿查询结果》复印件
- 5、估价机构工商营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件
- 8、重要专业帮助书面意见复印件（无）



估价对象位置示意图





估价对象内外部状况及周围环境景观照片

