

房地产估价报告



致电 025-52633892 查询本报告真伪!

估价项目名称：常州市金坛区人民法院司法鉴定涉及王富强所属位于常州市金坛区南洲花园 46 幢 601 室住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：常州市金坛区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：承飞（3220150297）刘诚（3220190151）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十七日

估价报告编号：中证（常州鉴）估字(2022)第 0009 号



致估价委托人函

常州市金坛区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院[(2022)苏0413法鉴委字第00890号]案件中涉及的王富强所属位于南洲花园46幢601室住宅用途房地产【权证号：苏(2017)金坛区不动产权第0005840号，证载建筑面积120.39平方米(含阁楼面积42.05平方米)；本次评估包含房屋价值、相应的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值】的市场价值进行评估。估价目的为为估价委托人办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为二〇二二年九月五日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《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)及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为：

评 估 总 价：人民币 79.64 万元

大 写 金 额：人民币柒拾玖万陆仟肆佰元整

评估对象房屋评估结果一览表

权证号	权利人	坐落	用途	房屋面积 (m ²)	评估总价 (万元)
苏(2017)金坛区不动产权第0005840号	王富强	南洲花园46幢601室	住宅	120.39(含阁楼面积42.05平方米)	79.35
附属设施价值(阳光房)					0.29
合计					79.64

- 特别提示：1、本估价报告有效期为一年，自二〇二二年九月二十七日至二〇二三年九月二十六日。
2、本次评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备价值及装饰装修价值，估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。
3、估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，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。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十七日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
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
附 件	13



注册房地产估价师声明

根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，郑重声明：

一、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。

二、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假设和限制条件的限制。

三、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；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。

四、我们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。

五、我公司注册房地产估价师承飞、刘诚于二〇二二年九月二十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

七、本报告不作为房地产权属确认的依据。

八、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

二〇二二年九月二十七日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(二) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象面积与《不动产登记簿查询结果》记载面积大体相当。

(三) 本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它根据以下假设：

1、买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4、市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、不考虑特殊买家的额外加价。

(四) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询结果》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

(五) 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，假定估价对象能正常安全使用。

(六) 本次估价未考虑快速变现、债务纠纷等因素对估价对象价值的影响，也未考虑未来发生转让时应缴纳的税费等款项。

(七) 本次估价的价值时点设定为司法鉴定委托之日。

二、未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

三、背离事实假设



本次估价对象无背离事实情况，故无背离事实假设。

四、不相一致假设

1、本次估价价值时点为 2022 年 9 月 5 日，完成实地查勘日期为 2022 年 9 月 23 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次评估设定估价对象在价值时点的实物状况与实地查勘日的实物状况一致。

五、依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

六、估价限制条件

（一）本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

（二）本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

（三）本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

（四）除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

（五）本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二二年九月二十七日起一年内有效。

（六）本次估价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，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

（七）本评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。



（八）报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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。

（九）我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

（十）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

（十一）未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



房地产估价结果报告

中证（常州鉴）估字(2022)第 0009 号

一、 估价委托人

估价委托人：常州市金坛区人民法院

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹） 南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2022 年 10 月 21 日

联系电话：025-52633892

传 真：025-52633892

常州分公司联系电话：0519-83992287

三、 估价目的

为估价委托人办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

四、 估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象是南洲花园 46 幢 601 室住宅用途房地产，建筑面积 120.39 平方米（含阁楼面积 42.05 平方米），本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：南洲花园 46 幢 601 室住宅用途房地产。
- 2、坐落：南洲花园 46 幢 601 室。
- 3、规模：建筑面积 120.39 平方米（含阁楼面积 42.05 平方米）。



4、用途：法定用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权属：

(1)《不动产登记簿查询结果》

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件估价对象权益状况如下：

行政区	金坛区				坐落	南洲花园 46 幢 601 室			
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	规划用途	
	---	---	6	6	钢筋混凝土	78.34	109.15	住宅	
	土地面积(m ²)		22.27		土地用途	城镇住宅用地			
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		
	王富强		单独所有		苏(2017)金坛区不动产权第 0005840 号		---		
	不动产单元号		320413005015GB00081F00010060						
	登记时间		2017/04/20		房屋性质		商品房		
	土地使用权期限		---		土地权利性质		划拨		
附记	另有阁楼面积 42.05 平方米								

(2)、估价对象他项权利、其他状况

在价值时点估价对象已设定抵押权，未设定租赁权，本次评估为司法鉴定估价，不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权以及查封因素。

(三) 土地基本状况

- 1、土地面积：22.27 平方米；
- 2、四至：估价对象东临南洲路、南临金坛大道、西临渔笛路、北临鑫城大道；
- 3、土地使用期限：---
- 4、形状：估价对象所在项目土地形状较规则；
- 5、地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；
- 6、地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；
- 7、开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；
- 8、土地平整程度：场地平整，程度优。
- 9、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象所在区域土地实物边界清晰，四



至明确，形状较规则，地形平坦且开发程度达到日常生活居住需要，综合评价较优。

（四）建筑物基本状况

估价对象所在建筑物结构为钢混结构，建筑物总层数为6层，所在层数为第6层及阁楼，建筑物为南北朝向，外墙涂料，楼内楼梯水泥踏步；估价对象为成套住宅。

- 1、建筑面积：建筑总面积120.39平方米（其中含阁楼面积42.05平方米）；
- 2、建筑结构：钢混结构；
- 3、新旧程度：根据估价师调查结合现场查勘综合确定成新率为八五成新；
- 4、层高：2.8米；
- 5、外观形象：估价对象所在建筑整体建筑式样一般，亮化程度较高；
- 6、装饰装修：估价对象水、电、气等配套设施较齐全；估价对象所在外墙涂料，塑钢玻璃窗，估价对象入户门为防盗门，室内装修情况如下：

客厅：地面铺设地砖，墙布乳胶漆，天棚为石膏板造型吊顶；

阳台：安装合金窗，地面铺设地砖，墙面铺贴墙砖，天棚为乳胶漆；

卧室1：地面铺设木地板，墙布乳胶漆、天棚为乳胶漆；

卧室2：地面铺设木地板，墙布墙面、天棚为乳胶漆；

卧室3：地面铺设木地板，墙布墙面、天棚为乳胶漆；

厨房：地面铺设地砖，墙面铺设墙砖至顶，天棚为集成吊顶；

卫生间：地面铺设地砖，墙面铺设墙砖至顶，天棚为集成吊顶；

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

- 7、设施设备：水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

8、空间布局及建筑功能：估价对象为成套住宅，作为住宅用房使用，空间布局及建筑功能状况较优；

9、维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面基本完好；门窗开关较灵活、基本完好，内外墙无空鼓，粉刷较完整，基本无脱落；水、电、气配套设施较齐全；

- 10、物业管理：有物业公司管理，物业管理水平一般。

11、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象所在建筑物规模体量适中，建筑结构较优，设施设备一般，空间布局较优，功能一般，外观一般，建筑物实物状况综合评价一般。



五、 价值时点

本次评估价值时点设定为司法鉴定委托日：二〇二二年九月五日。

六、 价值类型

(一) 价值内涵：本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允价值；

(二) 本次估价价值时点为 2022 年 9 月 5 日，完成实地查勘日期为 2022 年 9 月 23 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次评估设定估价对象在价值时点的实物状况与实地查勘日的实物状况一致；

(三) 估价对象实际开发程度为宗地红线内外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气）和宗地内“一平”（场地平整），评估设定开发程度与实际开发程度一致；

(四) 本次估价目的是为估价委托人办理案件涉及的房地产提供价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

七、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

(一) 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。

(二) 合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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。

(四) 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应在合理范围内的原则。

(五) 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）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

5、《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》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。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，自 2020 年 11 月 29 日起施行。）

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年 5 月 01 日施行。）

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 059 号，2013 年 1 月 1 日施行。）

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，2005 年 1 月 1 日起施行。）

9、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（江苏省高级人民法院审判委员会全委会 2008 年第 9 次会议讨论通过，2008 年 4 月 18 日发布。）



10、《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》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日起施行。）

11、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014年2月17日江苏省高级人民法院审判委员会第2次全体委员会讨论通过，2014年3月28日印发。）

（二）估价技术规程及文件

- 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）
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第678号）

（三）估价委托人提供的资料

- 1、司法鉴定委托书
- 2、《不动产登记簿查询结果》复印件
- 3、委托方提供的其他资料（包括现场解说）

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片
- 2、实地查勘记录
- 3、可比实例相关资料
- 4、中证房地产评估造价集团有限公司掌握和搜集的其他有关资料

九、 估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

（一）理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

（二）理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为正在使用的住宅



用途房地产，住宅房地产具有较高的增值收益，因此不适合使用成本法进行评估；估价对象为住宅用途房地产，周边同类用房虽然租赁实例较多，生活配套也较完善，但根据调查，估价对象所在区域租金水平较低，租售比严重失调，收益价格与市场价值之间存在较大差距，因此，不适合采用收益法对估价对象进行估价；

（三）适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

2、选取可比实例，具体条件如下：

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近

3、建立价格可比基础

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格 = 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

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产



评估法》、《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) 及其他相关法律法规, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 运用比较法对估价对象的市场价值进行测算, 确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为:

评 估 总 价: 人民币 79.64 万元

大 写 金 额: 人民币柒拾玖万陆仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
承飞	3220150297		
刘诚	3220190151		

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十三日进场, 并于当日完成工作。

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十三日至二〇二二年九月二十七日。



附 件

- 一、 司法鉴定委托书复印件
- 二、 估价对象位置图及现场查勘照片
- 三、 估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件
- 四、 房地产估价机构营业执照复印件
- 五、 房地产估价机构资质证书复印件
- 六、 房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置图





估价对象现场查勘照片



