

房地产估价报告

估价报告编号
中洲房地(2022)(吴)鉴字第11号

估价项目名称： 昆山市千灯镇钢峰新村小区8幢301室房
地产市场价值评估

估价委托人： 昆山市人民法院

房地产估价机构： 江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询
有限公司

注册房地产估价师： 赵 飞 (注册号：3220150112)
钱 静 (注册号：3220200171)

估价报告出具日期： 2022年10月24日

致估价委托人函

昆山市人民法院：

我公司接受贵院的委托（委托函：（2022）苏 0583 法鉴委字第 558 号），对位于昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室房地产（房屋、车库及分摊土地使用权、室内不可移动装修）市场价值进行了评估。

估价方法：收益法。

坐落：昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室。

物业类型（用途）：住宅。

价值时点：2022 年 09 月 03 日。

估价目的：为昆山市人民法院执行局移送的申请执行人：唐阿昌；被执行人：徐金弟、钱林珍关于民间借贷纠纷一案中，对涉案房地产提供价值参考依据。

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，最后确定估价对象在价值时点的市场总价为人民币 56.50 万元，大写人民币伍拾陆万伍仟元整。

序号	权证号	坐落	项目	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
1	无证	昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室	住宅	100	5186	51.86
2	无证	8 幢 3 号	车库			1.20
3			装修			3.44
合计				100		56.50

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十四日

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	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	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14

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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与本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.我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.参与本次估价项目的注册房地产估价师于2022年10月12日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对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，依据委托方提供的资料进行评估。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。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、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.本报告估价结果是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：

a.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；

b.熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

c.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；

d.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，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；

e.公平交易，即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，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况 and 资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

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，依据委托方提供的资料进行评估。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.本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.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，估价对象房屋建筑面积与《房屋买卖合同》记载建筑面积相当。

6.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。

二、未定事项假设

估价委托人提供的《房屋买卖合同》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2010年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如实际建成年份与调查情况不同，评估结果须作相应调整。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《房屋买卖合同》复印件，但未提供权属证书原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，也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。

六、本估价报告使用的限制条件

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3.本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

5. 本估价报告结果包含房产价值、车库价值、分摊土地使用权价值、室内不可移动装修价值以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施的价值。

6.本估价报告需经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，复印件无效。

7.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

中洲房地（2022）（吴）鉴字第 11 号

一、估价委托人

名 称： 昆山市人民法院
地 址： 昆山市前进东路 1258 号
联 系 人： 陈强
电 话： 0512-57708137
传 真： 0512-57716968

二、房地产估价机构

机构名称： 江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司
机构地址： 吴江区松陵镇体育路 508 号 2、3 幢 3 单元 2416 室
统一社会信用代码： 91320509683534035N
备案等级： 壹级
证书编号： 苏建房估备（壹）苏州 00453
法定代表人： 蒋建春
联系电话： 0512-63420666
邮政编码： 215200

三、估价目的

为昆山市人民法院执行局移送的申请执行人：唐阿昌；被执行人：徐金弟、钱林珍关于民间借贷纠纷一案中，对涉案房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室房地产，包

含房产价值、车库价值、分摊土地使用权价值、室内不可移动装修价值以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施的价值。

2. 估价对象权利状况

2.1 产权登记状况

估价对象无证。

2.2 他项权利状况

本次评估不考虑他项权利对评估结果的影响。

3. 估价对象实物状况

3.1 估价对象土地状况

- (1) 座落：昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室；
- (2) 宗地形状：估价对象所在宗地较规则；
- (3) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气六通，土地平整一平的开发水平；
- (4) 地形：估价对象所在宗地地形平坦；
- (5) 地势：估价对象所在宗地地势无起伏；
- (6) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大。

3.2 估价对象房屋状况

- (1) 所在物业：估价对象位于昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室；
- (2) 建筑面积：100m²；
- (3) 所在层/总层数：3/5；
- (4) 建筑结构：估价对象为混合结构；
- (5) 现状用途：住宅；
- (6) 平面布局：三室一厅一厨一卫；
- (7) 设施设备：估价对象具备供水、供电、排水通畅等设施设备能满足住宅需要；
- (8) 装饰装修：估价对象客厅地面地砖、墙面涂料、吊顶；卧室地

面地砖、墙面简易木墙裙、天棚涂料；厨房、卫生间地面地砖、墙面墙砖，附有厨卫设施；

(9) 建筑年代：2010 年左右；

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象的主体结构维修保养较优，成色较优，目前被执行人居住；

(11) 物业管理：估价对象所在小区物业管理一般。

4. 估价对象区位状况

4.1 位置状况

估价对象位于昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室，其具体四至如下：东为恒升路，南为河流，西为秦峰中路，北为尚书路。

4.2 交通状况

道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有尚书路、秦峰中路等交通主次干道，道路路面为沥青，路面保养维修完好，估价对象所在区域内路网密度较优，道路通达状况较优。附近有多条公交线路，有昆山 112 路、252 路等，交通便捷度较优。

4.3 生活服务设施

- (1) 商业：附近有大唐商业广场、恒发商业广场等；
- (2) 超市：附近有永辉超市、大润发超市等；
- (3) 银行：附近有中国农业银行、昆山市农村商业银行等；
- (4) 学校：附近有昆山市千灯中心小学、昆山市亭林中学等；
- (5) 医院：附近有昆山市千灯人民医院等。

4.4 环境质量

(1) 绿化环境：估价对象昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室，绿化率一般。

(2) 自然景观：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境良好。

(3) 景观环境：区域内主要为城景、街景，景观良好。

(4) 空气质量：估价对象位于昆山市千灯镇，噪音污染少。

五、价值时点

本次以司法评估委托书指定之日即 2022 年 09 月 03 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次估价采用的是市场价值，即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。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

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。所谓最高最佳利用，是指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) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1.《中华人民共和国民法典》；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4.《中华人民共和国土地管理法》；
- 5.全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 6.人民法院对外委托司法鉴定管理规定（经2002年2月22日由最高人民法院审判委员会第1214次会议通过）；
- 7.最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23号）。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2.中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1.昆山市人民法院司法评估委托书；
- 2.昆山市人民法院提供的《房屋买卖合同》复印件。

(四) 其他相关资料

- 1.估价对象所在区域房地产租售资料；
- 2.估价人员实地查勘资料。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、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估价；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法

进行估价情况下的房地产估价。

估价人员认真分析了本估价项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的有关资料。在实地勘察的基础上，考虑估价目的，结合估价对象属于无证住宅房地产的特点后，选择合适的方法进行评估。

由于收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，估价对象位于千灯镇钢峰新村，该区域出租情况较多，相关收益资料能够收集，因而采用收益法进行评估。

市场法一般适用于同一供求范围内存在较多的类似交易案例的房地产项目，估价对象所处区域类似成交案例较少，因此本项目不宜采用市场法进行评估。

成本法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产，本项目不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。待估对象为已建多年建筑，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

经综合分析，最终确定本项目采用收益法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。



n — 估价对象的收益期或持有期。

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，最后确定估价对象在价值时点的市场总价为人民币 56.50 万元，大写人民币伍拾陆万伍仟元整。

序号	权证号	坐落	项目	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
1	无证	昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室	住宅	100	5186	51.86
2	无证	8 幢 3 号	车库			1.20
3			装修			3.44
合计				100		56.50

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 飞	3220150112		2022 年 10 月 24 日
钱 静	3220200171		2022 年 10 月 24 日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 12 日。

十三、估价作业日期

自 2022 年 09 月 29 日起至 2022 年 10 月 24 日止。

附 件

1. 昆山市人民法院司法评估委托书复印件
2. 《房屋买卖合同》复印件
3. 估价对象现状照片
4. 估价对象区域位置图
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件

昆山市人民法院 司法评估委托书

(2022)苏 0583 法鉴委字第 558 号

江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

我院执行局移送的申请执行人：唐阿昌；被执行人：徐金弟，钱林珍关于民间借贷纠纷一案，需要对被执行人徐金弟、钱林珍所有的位于昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室无证不动产价值进行评估。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。

附1：《委托评估要求》

附2：《委托评估材料清单》



督办人：昆山市人民法院司法鉴定科 陈强

电 话：57708137

传 真：57716968

房屋买卖合同

出卖人(以下简称甲方): 顾雪华(身份证号 320523196006211612)

购买人(以下简称乙方): 徐金弟(身份证号 320523196206136717)

根据国家有关法律、法规和本市有关规定, 甲、乙双方在自愿、平等, 互利基础上, 就甲方将其合法拥有的房屋出卖给乙方, 乙方购买甲方房屋事宜订立本合同。

一、合同的标的(房屋的座落、面积)

- 1.1 甲方将其合法拥有的房屋座落在昆山市千灯镇钢峰新村小区 8 幢 301 室商品住宅房一套, 建筑面积 100 平方米及该幢 3 号自行车库一只 出卖给乙方。
- 1.2 甲方出售的该套房屋房型为 3 室 1 厅 1 卫 1 橱。
- 1.3 经甲乙双方协商一致同意该套商品住宅房及自行车库的买卖总价为人民币肆拾捌万元整。

二、付款方法

- 2.1 合同签订后乙方先付人民币伍万元定金给甲方以保证合同的有效性。
- 2.2 合同签订之日起半个月內乙方将余下的房款计人民币肆拾叁万元整一次性付给甲方, 甲方收到全部房款后将该房屋的钥匙交给乙方。
- 2.3 甲方在收到乙方的房款后出具收条给乙方作为凭据保存。

三、其他附加条款

- 3.1 由于该套商品住宅房屋是千灯镇钢峰房屋开发公司早期开发的住宅房, 故没有房屋产权证, 不存在甲方要办理好该套房屋产权证的过户手续, 对此乙方要在购买时明确该住宅的性质。
- 3.2 甲、乙双方协商后一致同意该房屋的交付日期为二零一七年十一月三十日。
- 3.3 合同签订交付定金后如有一方违约另一方有权按经济合同法向违约方按定金金额收取违约金。
- 3.4 该买卖房屋内的非固定的物件甲方可以全部搬走, 乙方不得干扰(主要指洗衣机和冰箱)。
- 3.5 本合同经双方签字、并需甲方收到全部房款后即具有法律效力, 甲、乙双方在签署本合同时, 具有完全民事行为能力, 对各自权利、义务、责任清楚明白, 并愿意按合同规定严格执行, 如有一方违反, 另一方将有权按经济合同法诉至法院要求赔偿经济损失。

- 3.6 本合同一式贰份, 甲、乙双方各执壹份。

签约方:

甲方: 顾雪华 2017.11.11 身份证号: 320523196006211612 联系电话: 13732664385

乙方: 徐金弟 身份证号: 320523196206136717 联系电话: 15962686894

该房屋的房款已全部收到,
产权属于乙方所有。 顾雪华

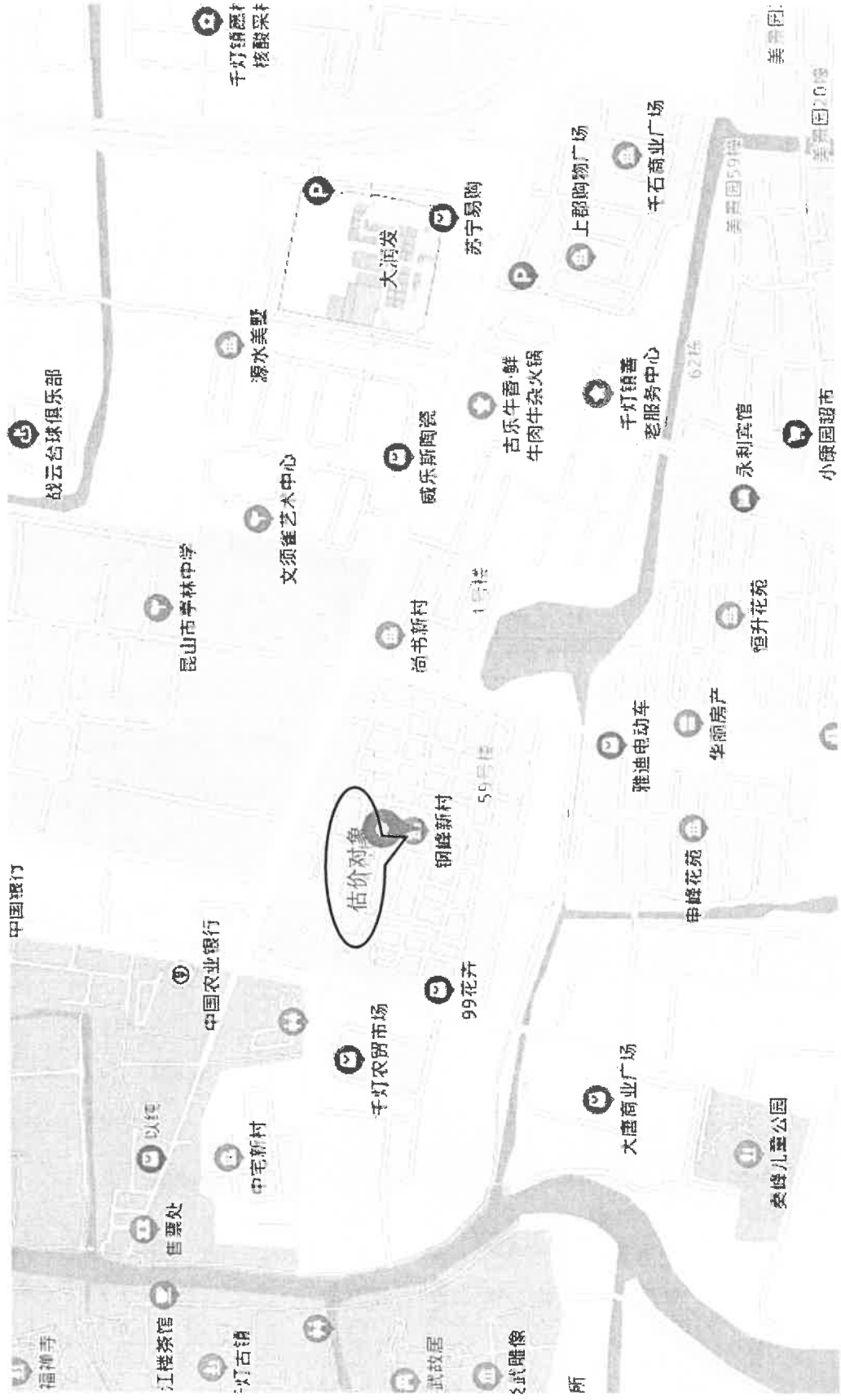
签约日期: 2017 年 11 月 11 日

2022.3.2

估价对象现状照片



估价对象位置示意图





营业执照

(副本)

编号 320584000202112170371



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码
91320509683534035N (1/1)

名称 江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册资本 1068万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

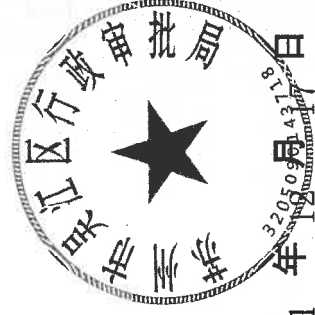
成立日期 2008年12月18日

法定代表人 蒋建春

营业期限 2008年12月18日至*****

经营范围 房地产评估、咨询；土地评估、咨询；各类单项资产评估、土地评估、其他资产评估、咨询；工程测量；工程可行性研究；工程造价咨询；财务咨询；投资咨询；工程测绘；工程测量；工程可行性研究；工程造价咨询；财务咨询；投资咨询；(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)
社会稳定风险评估(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 吴江区松陵镇体育路508号2、3幢3单元2416室



登记机关

2021

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：江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：蒋建春

(执行事务合伙人)

住所：吴江区松陵镇体育路508号2、3幢3单元2416室

统一社会信用代码：91320509683534035N

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00513

有效期限：2018年11月7日至2024年11月6日



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.



发证机关

No. 00220888

姓名 / Full name
赵飞



性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.

330722197702100115

注册号 / Registration No.

3220150112

执业机构 / Employer
江苏中洲土地房地产资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-17

持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 00220888

姓名 / Full name
钱群



性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.

342425199206292222

注册号 / Registration No.

3220200171

执业机构 / Employer
江苏中洲土地房地产资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-18

持证人签名 / Bearer's signature