

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：对位于溧阳市龙华苑5幢一单元401室进行房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价委托方：常州市钟楼区人民法院

房地产估价机构：常州中南汇江房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：周小平 注册号：3220110077
曹珊玲 注册号：3220200452

估价报告出具日期：二〇二二年十月十八日

估价报告编号：常中南房估字（2022）第026号

致估价委托方函

致：常州市钟楼区人民法院

受贵单位（2022）苏0404法鉴委字第328号司法鉴定委托书的委托，我公司依据国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法，对位于溧阳市龙华苑5幢一单元401室的住宅房地产（权利人芮骞，房屋建筑面积110.79 m²、土地面积30.89 m²）的市场价值选用比较法进行了评估，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。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点2022年1月11日的房地产市场价值为：

房地产总价：**44.91万元**

大写人民币：**肆拾肆万玖仟壹佰元整**

房地产单价：**4054元/m²**

货币种类：人民币

特别提示：1、估价对象室内为毛坯，本报告价值包括房屋及其占用范围内的土地使用权价值；2、估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

常州中南汇江房地产资产评估有限公司

法定代表人：吴伟健

二〇二二年十月十八日



Handwritten signature of the representative, Wu Weijian.

目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 3 -
房地产估价结果报告	- 6 -
一、估价委托方	- 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	- 7 -
六、价值类型	- 8 -
七、估价依据	- 8 -
八、估价原则	- 10 -
九、估价方法	- 10 -
十、估价结果	- 11 -
十一、参加本次估价的注册房地产估价师	- 12 -
十二、实地查勘期	- 12 -
十三、估价作业期	- 12 -
十四、估价报告应用的有效期	- 12 -
房地产估价技术报告	- 13 -
一、估价对象实物状况描述与分析	- 13 -
二、估价对象权益状况描述与分析	- 13 -
三、估价对象区位状况描述与分析	- 14 -
四、市场背景描述与分析	- 15 -
五、最高最佳利用分析	- 17 -
六、估价方法适应性分析	- 17 -
七、估价测算过程	- 19 -
八、估价结果确定	- 25 -
附 件	- 26 -

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，但受到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，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年10月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑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于接触到的部分进行勘查的责任。估价过程所依据的资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性和完整性负责。


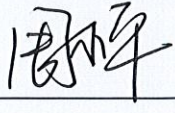

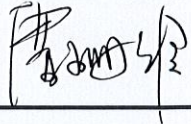
6、参加本次估价的注册房地产估价师周小平、曹珊玲承诺：我们有能力从事本次估价业务，在估价过程中诚实正直、公正执业，保持估价的独立性，尽心尽力地按照相关估价技术标准做好每个环节的估价工作，并保守估价活动中所知晓的国家秘密、商业秘密和个人隐私。

7、没有本公司以外的专业人士对本估价报告提供重要的专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由常州中南汇江房地产资产评估有限公司负责解释。

10、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
周小平	 注册号:3220110077		2022.12.18.
曹珊玲	 注册号:3220200452		2022.10.18

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属资料为委托方提供的不动产登记簿查询结果复印件，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、检测的情况下假定其安全。

3、本次评估对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用进行了关注，委托方未提供评估对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金、物业费、水电费等情形。

4、交易双方是在公开的市场上进行交易，交易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，交易条件公开且不具有排他性。

5、本次估价假定估价对象开发程度为宗地内外达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”和宗地内有建筑物；估价结果中已包含了与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及满足估价对象正常运行所有相关辅助配套设施。

6、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且假设估价对象于价值时点的房地产状况与现场勘查之日一致。

7、任何有关本估价报告中估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本次估价所涉及估价对象的资料均是由委托方提供，注册房地产估价师已对委托方所提供的资料进行了常规检查，未发现异常情况，本次估价假设委托方提供的资料属实。如因资料不实而影响估价对象的评估价值的，受托估价方对此不承担任何责任。

（二）未定事项假设

本估价项目中的土地与房屋用途以及其他规划指标均有明确规定，故本报告未进行未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等因素对估价对象市场价值的影响，以无他项权利限制为假设前提。

（四）不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目中，委托方提供的资料齐全，估价依据充分，故未进行依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下于价值时点时，估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

2、委托方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。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效。超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用

之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、本次估价的价值类型为市场价值，未考虑未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对预期实现价值的影响。

7、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

8、未经估价方和委托方书面同意，本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。

9、估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对电子空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

10、如发现本报告中的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。否则，本报告误差部分无效。

11、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托估价方：常州市钟楼区人民法院

地 址：常州市银杏路 83 号

二、房地产估价机构

受托估价机构：常州中南汇江房地产资产评估有限公司

估价机构地址：江苏省常州市钟楼区西横街 55 号

法定代表人：吴伟健

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）常州 00022

三、估价目的

本次评估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

估价对象为溧阳市龙华苑 5 幢一单元 401 室的房地产。

估价对象位置及坐落：

估价对象坐落于溧阳市龙华苑 5 幢一单元 401 室，所在小区位于兴城西路与新华街交汇处西南侧，四至为：北至兴城西路、南至中心街、西至别桥客运站、东至新华街。

（二）估价对象基本状况

1、名称：溧阳市龙华苑 5 幢一单元 401 室的房地产。

2、坐落：坐落于溧阳市龙华苑 5 幢一单元 401 室，所在小区位于兴城西路与新华街交汇处西南侧。

3、规模：房屋建筑面积 110.79 m²、土地面积 30.89 m²。

4、用途：住宅。

5、权属

（1）房地产状况

依据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，权利人芮骞，单独所有，房屋所有权证号/不动产权证号苏(2020)溧阳市不动产权第0000965号，房屋建筑面积110.79 m²，总层数4层，所在层4层，规划用途住宅；土地面积30.89 m²，土地用途城镇住宅用地，土地权利性质出让，土地使用权期限2081/01/21。

(2) 他项权利状况

在价值时点，估价对象设定了抵押权，抵押权人为中国民生银行股份有限公司常州支行，不动产证明号苏(2020)溧阳市不动产证明第0000837号，抵押期限2020/01/20至2025/01/20。根据估价目的，本次估价以无他项权利限制为假设前提。

(三) 土地基本状况

估价对象宗地坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，所在小区位于兴城西路与新华街交汇处西南侧，四至为：北至兴城西路、南至中心街、西至别桥客运站、东至新华街。经现场查勘，该宗地地势平坦，形状较规则，已实现通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气和场地平整，已建有建筑物，土地面积30.89 m²。

(四) 建筑物基本状况

估价对象房屋坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，混合结构，一梯两户，总层数4层，所在层4层，层高约2.9m，竣工于2012年左右，成新度九成新，房屋建筑面积110.79 m²。估价对象现状为三室两厅一厨一卫双阳台的住宅房并有附带阁楼，其中两室朝南，为东侧边户，有朝南阳台及朝东阳台，室内毛坯。

估价对象建筑质量良好，房产保养较好，地基承载力较大，未出现不均匀沉降现象，承重墙与非承重墙无裂缝。

五、价值时点

二〇二二年一月十一日（根据估价目的及司法鉴定委托书的要求确定）。

六、价值类型

(一) 价值类型：估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的市场价值；

(二) 价值内涵：市场价值的内涵有五个：①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场进行了展示，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，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，卖方不是盲目的出售。③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。④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，卖方不是急于出售，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，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、母子公司之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；
- 7、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行，

2019年4月23日修正)；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年1月1日起施行，2014年7月29日修订）；

9、《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日起施行）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年7月1日起执行）；

2、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》。

（三）本次估价依据的技术规程

1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）。

（四）委托方提供的有关资料

1、《不动产登记簿查询结果》复印件；

2、委托方提供的基本情况资料。

（五）受托估价方掌握的有关资料

1、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；

2、估价对象所在地统计资料；

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、估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料；

6、建设部《房屋完损等级评定标准》。

（六）估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1、估价人员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；

2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料。

八、估价原则

1、本次估价遵循的行为原则

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、本次估价遵循的技术原则

遵循合法原则：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。

遵循价值时点原则：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。

遵循替代原则：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。

遵循最高最佳利用原则：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。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。对于估价方法的选择一般应按照《房地产估价规范》，根据估价对象所在地的房地产市场状况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力的房地产，由于估价对象为已建成房地产且已投入使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法适用于很少发生交易且没有经济利益或潜在经济利益的房地产，估价对象为住宅用房，周边有类似房地产市场交易，因此，不宜选用成本法进行评估。

虽然估价对象所在区域内有出租案例，但经调查，租金普遍较低，租售比失衡，不能真实反映该区域住宅的真实市场价格，故不适宜选用收益法进行评估。

估价对象为住宅，经估价人员深入细致地分析估价对象的实际情况、特点及委托方提供的有关资料，并进行了实地查勘和市场调查，估价人员了解到估价对象所在地的房地产市场发展相对成熟，同一供需圈内的类似房地产成交记录较多，运用比较法能充分体现其客观的市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

综上所述，我们选用比较法对估价对象进行评估。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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 1 月 11 日的房地产市场价值为：

房地产总价：**44.91 万元**


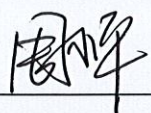
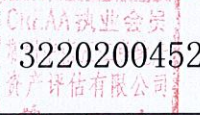
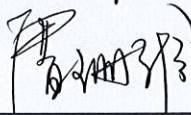
大写人民币：**肆拾肆万玖仟壹佰元整**

房地产单价：**4054 元/m²**

货币种类：人民币

特别提示：1、估价对象室内为毛坯，本报告价值包括房屋及其占用范围内的土地使用权价值；2、估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

十一、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
周小平	 注册号: 3220110077		2022.10.18.
曹珊玲	 注册号: 3220200452		2022.10.18

十二、实地查勘期

二〇二二年十月九日。

十三、估价作业期

二〇二二年九月十四日至二〇二二年十月十八日。

十四、估价报告应用的有效期

一年（自 2022 年 10 月 18 日至 2023 年 10 月 17 日止）。

房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况

估价对象宗地坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，所在小区位于兴城西路与新华街交汇处西南侧，四至为：北至兴城西路、南至中心街、西至别桥客运站、东至新华街。经现场查勘，该宗地地势平坦，形状较规则，已实现通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气和场地平整，已建有建筑物，土地面积30.89 m²。

(二) 建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，混合结构，一梯两户，总层数4层，所在层4层，层高约2.9m，竣工于2012年左右，成新度九成新，房屋建筑面积110.79 m²。估价对象现状为三室两厅一厨一卫双阳台的住宅房并有附带阁楼，其中两室朝南，为东侧边户，有朝南阳台及朝东阳台，室内毛坯。

估价对象建筑质量良好，房产保养较好，地基承载力较大，未出现不均匀沉降现象，承重墙与非承重墙无裂缝。

二、估价对象权益状况描述与分析

(一) 土地权益状况

依据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象所在宗地坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，权利人芮骞，房屋所有权证号/不动产权证号苏(2020)溧阳市不动产权第0000965号，土地面积30.89 m²，土地用途城镇住宅用地，土地权利性质出让，土地使用权期限2081/01/21。

(二) 建筑物权益状况

依据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象房屋坐落于溧阳市龙华苑5幢一单元401室，权利人芮骞，单独所有，房屋所有权证号/不动产权证号苏(2020)溧阳市不动产权第0000965号，房屋建筑面积110.79 m²，总层数4层，所在层4层，

规划用途住宅。

（三）他项权利状况

在价值时点，估价对象设定了抵押权，抵押权人为中国民生银行股份有限公司常州支行，不动产证明号苏（2020）溧阳市不动产证明第 0000837 号，抵押期限 2020/01/20 至 2025/01/20。根据估价目的，本次估价以无他项权利限制为假设前提。

三、估价对象区位状况描述与分析

1、位置

估价对象坐落于溧阳市龙华苑 5 幢一单元 401 室，所在小区位于兴城西路与新华街交汇处西南侧，四至为：北至兴城西路、南至中心街、西至别桥客运站、东至新华街。

2、交通状况

估价对象周边有溧阳 201 路、溧阳 230 路、溧阳 239 路等公交线路，交通便捷程度较优。

3、环境质量

估价对象所在区域无污染企业，声、气、水环境均符合国家环保标准，绿化状况较好，综合环境质量较好。

4、基础设施配套状况

（1）供水

估价对象宗地所在区域由溧阳自来水公司供水，主要道路两侧主供水管径较大，供水保证率 98% 以上，供水条件较优。

（2）排水

估价对象宗地所在区域大雨过后地面基本无积水，排水状况较优。

（3）供电

估价对象宗地所在区域由溧阳变电所单回路供电，骨干输电线路 10kv，供电保证率 98% 以上，供电条件较优。

（4）通讯

估价对象宗地所在区域属溧阳电信局市话服务区，电话交换方

式采用数字程控交换，电讯条件较优。

（5）供气

估价对象宗地所在区域由溧阳燃气公司供气，供气管径较大，供气保证率达 98%以上，供气条件较优。

5、公共设施配套情况

估价对象所在区域内有银行、超市、电信、教育等公用设施，区域内公用设施配套状况较优。

6、城市规划限制

估价对象所在区域主要以住宅用地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

7、自然灾害影响

估价对象所在区域基本不受自然灾害影响。

四、市场背景描述与分析

溧阳市为促进房地产市场健康稳定发展，坚持稳字当头和“房住不炒”定位，因城施策，“稳地价、稳房价、稳预期”，有效防范市场风险，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，溧阳市人民政府办公室于 2022 年 4 月 13 日印发了溧政办发〔2022〕22 号《市政府办公室关于促进全市房地产市场健康稳定发展的通知》。

（一）、合理调节住宅用地供应节奏。根据全市各区域、中心城区各板块的可售商品房存量、项目品质要求及商品房销售情况，科学调节住宅用地供应的节奏和总量，合理确定土地出让的挂牌起价和溢价率，满足人民群众对住宅供给的需求。

（二）、加大房地产开发闲置土地处置力度。房地产开发企业应当严格按照国有建设用地使用权出让合同约定的土地用途和动工开发期限开工建设。依法被认定为闲置土地的，一律不得办理抵押、出租、转让及其他变更登记手续。因企业自身原因造成土地闲置且依法应当收回的，将停止办理规划、建设等手续，并依法无偿收回土地使用权。房地产开发企业不得将抵押期满的纯土地不动产证再

次抵押。

（三）、完善基础设施和公共配套。完善开发地块周边道路、水、电、气等配套基础设施和社区养老、托幼服务设施等配套公建建设，配足电动汽车充电桩等便民服务设施，开展物业服务升级试点，提升地块开发综合品质。

（四）、优化商品住宅价格备案机制。中心城区新建商品住宅项目最高备案均价原则上不超过 20000 元/平方米，其他区域不实行限价政策。引导开发企业合理确定备案价格，新建商品住宅项目因成交地价、区位优势、房屋业态、项目品质等因素备案价格确需超过最高限价的，由市政府研究确定。地下停车位（库）（指可按规定办理不动产登记和发证手续的）备案价格为中心城区不超过 2500 元/平方米、其他区域不超过 2000 元/平方米，土地出让合同上有明确要求的按合同执行。

（五）、完善商品房预售资金监管。在确保项目竣工所需的资金额度的前提下，超出额度的商品房预售资金可以由房地产开发企业提取使用。

（六）、放大住房公积金住房保障效应。扩大住房公积金制度保障范围，加快推进各类企业落实住房公积金制度，积极鼓励灵活就业人员缴存住房公积金，提升职工住房消费支付能力。实施差异化使用政策，支持职工的合理住房需求，进一步缩短住房公积金个人住房贷款轮候时间。支持异地缴存住房公积金职工在本地购房申请住房公积金贷款。实施住房公积金支持在常高校毕业生“青春留常”计划，在缴存和使用两方面支持留溧大学毕业生安居。

（七）、加大金融支持力度。在严格执行房地产调控和房地产贷款集中度管理政策前提下，鼓励银行业金融机构支持优质房地产开发企业并购融资需求，支持银行业金融机构加大房地产开发贷款和个人住房贷款发放，用足用好个人住房贷款相关政策，支持保障性住房融资需求，力争个人住房贷款利率稳中有降。八、优化存量房交易政策。购买商品住房（包括二手住房）取得不动产权证后，

可依法依规上市交易。

(八)、优化存量房交易政策。购买商品住房(包括二手住房)取得不动产权证后,可依法依规上市交易。

(九)、提高人才购房补贴。进一步提升城市形象和影响力,加大对高层次人才、特殊人才、特别贡献人才在溧购房的补贴力度。

(十)、优化房地产市场服务。营造良好的营商环境,房地产项目办理土地、规划、施工许可、预售许可等事项,畅通绿色通道,提升办事效率。同时规范房地产市场秩序,保障项目顺利开发建设。

(十一)、增强调控政策的协调性和精准性。根据房地产项目开发建设的状况,列出风险项目清单,实行差别化管理,对风险项目实施精准监管,协调参建各方落实企业主体责任,保障购房业主、农民工等群体合法权益和社会安全稳定。

(十二)、加强政策宣传引导。加强促进房地产市场健康稳定发展的政策宣传,营造良好的市场发展氛围,激发市场活力,让商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。

业内分析认为,房地产调控继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,同时按照因城施策的基本原则,适度保持政策优化的空间和灵活性。在此背景下,2022年溧阳市房地产市场表现将延续平稳势态。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要求估价结果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。

根据委托方提供的相关资料并结合现场查勘,对估价对象的实物状况和区位状况进行分析,估价对象所在区域对住宅的需求较大,因此在满足合法原则的前提下继续按住宅使用最为有效。

六、估价方法适应性分析

(一)各种估价方法的适用性分析

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。对于估价方法的选择一般应按照《房地产估价规范》，根据估价对象所在地的房地产市场状况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（二）不选用的估价方法及理由

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力的房地产，由于估价对象为已建成房地产且已投入使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法适用于很少发生交易且没有经济利益或潜在经济利益的房地产，估价对象为住宅用房，周边有类似房地产市场交易，因此，不宜选用成本法进行评估。

虽然估价对象所在区域内有出租案例，但经调查，租金普遍较低，租售比失衡，不能真实反映该区域住宅的真实市场价格，故不适宜选用收益法进行评估。

（三）本次估价选用的估价方法和理由

估价对象为住宅，经估价人员深入细致地分析估价对象的实际情况、特点及委托方提供的有关资料，并进行了实地查勘和市场调查，估价人员了解到估价对象所在地的房地产市场发展相对成熟，同一供需圈内的类似房地产成交记录较多，运用比较法能充分体现其客观的市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

综上所述，我们选用比较法对估价对象进行评估。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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

（四）估价技术路线

比较法技术路线为：目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行

交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正后，确定估价对象的价值。

即：估价对象价格=可比实例房地产价格×（正常交易情况指数÷可比实例交易情况指数）×（待估房地产市场状况指数÷可比实例交易时市场状况指数）×（待估房地产区位状况指数÷可比实例区位状况指数）×（待估房地产实物状况指数÷可比实例实物状况指数）×（待估房地产权益状况指数÷可比实例权益状况指数）

具体估价步骤：

(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比实例(三例) → (3) 建立比较基础 → (4) 进行交易情况修正 → (5) 进行市场状况调整 → (6) 进行区位状况调整 → (7) 进行实物状况调整 → (8) 进行权益状况调整 → (9) 计算比较价值。

七、估价测算过程

1、选择可比实例

根据替代原则，选取近期邻近区域的三个项目可比实例进行比较，具体条件如下：

可比实例一：溧阳市凯浪苑二区 9 幢，混合结构，与估价对象位于邻近区域，2022 年 3 月 15 日成交，适当扣除装修后单价为 4034 元/m²，建筑面积 109.83 m²，4/5。

可比实例二：溧阳市凤凰花园 1 幢，混合结构，与估价对象位于邻近区域，2021 年 11 月 12 日成交，适当扣除装修后单价为 4059 元/m²，建筑面积 91.64 m²，3/5。

可比实例三：溧阳市天目湖镇茶亭村委南侧 2 幢，混合结构，与估价对象位于邻近区域，2021 年 10 月 26 日成交，适当扣除装修后单价为 5027 元/m²，建筑面积 92 m²，3/5。

2、比较因素的选择

根据估价对象与可比案例的实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等，详见下表：

因素条件比较表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
建筑面积(m ²)	110.79	109.83	91.64	92	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2022.01.11	2022.03.15	2021.11.12	2021.10.26	
区位状况	距市中心距离	17 km	14 km	12 km	5 km
	区域繁华程度	一般	较优	较优	优
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	交通便利度	较优	较优	较优	较优
	基础设施完善度	较优	较优	较优	较优
	公用设施完备度	较优	较优	较优	较优
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	楼层	4/4	4/5	3/5	3/5
	朝向	朝南东边户	朝南西边户	朝南中间户	朝南中间户
实物状况	小区环境	较优	较优	较优	较优
	土地形状	较规整	较规整	较规整	较规整
	地形、地势、地质、土壤	较优	较优	较优	较优
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	建筑规模	较适中	较适中	较适中	较适中
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设施设备	较优	较优	较优	较优
	装饰装修	毛坯	成交价格已适当扣除装修	成交价格已适当扣除装修	成交价格已适当扣除装修
	空间布局、建筑功能、建筑外观	较优	一般	一般	一般
	物业状况	较优	较优	较优	较优
权益状况	成新	九成	九成	八成五	八成五
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	权利限制情况	无限制	无限制	无限制	无限制
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

(1) 交易情况修正

此次选取的可比实例交易情况均为正常交易，故此项不进行修正。

(2) 市场状况修正

本次评估可比实例成交日期距价值时点期间住宅房地产市场状况较为平稳，故此项不进行修正。

(3) 区位状况修正

①距市中心距离：以估价对象距市中心的距离为基准（100%），相差 ± 1 km，价格修正 $\pm 1\%$ ；

②区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处的区位为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

③道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

④交通便利度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象交通便利度为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

⑤基础设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

⑥公用设施完善度状况：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象公共服务设施状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

⑦环境质量：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象环境条件为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 2\%$ ；

⑧楼层：以估价对象楼层状况为基准（100%），将可比实例所在楼层与估价对象进行比较，根据房地产市场情况分别取值；

⑨朝向：朝南分朝南东边户、朝南西边户、朝南中间户三个等级，以估价对象朝向状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正 $\pm 1\%$ 。

(4) 实物状况修正

①小区环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象小区环境条件为基准(100%)，相差一个等级，价格修正+/-2%；

②土地形状：估价对象与此次选取的可比实例土地形状均为较规整，故此项不进行修正；

③地形、地势、地质、土壤：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%；

④土地开发程度：估价对象与可比实例土地开发程度均为“六通一平”，故此项不进行修正；

⑤建筑规模：建筑规模修正分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，以估价对象的建筑规模是否适中为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%；

⑥建筑结构：估价对象与可比实例均为混合结构，故此项不进行修正；

⑦设施设备：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%；

⑧装饰装修：估价对象室内为毛坯，可比实例已适当扣除装修的价格，故此项不进行修正；

⑨空间布局、建筑功能、建筑外观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%；

⑩物业状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的状况为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%；

⑪成新度：根据房屋保养维修情况进行修正，分为十成、九五成、九成、八五成、八成等五个级别，以估价对象成新度情况为基准（100%），相差一个等级，价格修正+/-2%。

（5）权益状况修正

①用途：估价对象与此次选取的可比实例用途均为住宅，故此项不进行修正；

②权利限制情况：估价对象与此次选取的可比实例权利情况均无限制，故此项不进行修正；

③权属清晰情况：估价对象与此次选取的可比实例权属情况均清晰，故此项不进行修正。

3、比较因素条件指数表编制

本次评估运用比较法所选择的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等修正因数，在编制比较因素指数时，由估价师根据价值时点时的房地产市场状况及估价目的，确定本次所选择的相应的比较因素指数作为编制依据，具体条件见下表。

因素修正系数表

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	距市中心距离	100	103	105	112
	区域繁华程度	100	102	102	104
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	楼 层	100	102	104	104
	朝向	100	99	98	98
	小计	<i>100.00</i>	<i>106.09</i>	<i>109.16</i>	<i>118.72</i>
实物状况	小区环境	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	地形、地势、地质、土壤	100	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100	100
	建筑规模	100	100	100	100

	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局、建筑 功能、建筑外观	100	98	98	98
	物业状况	100	100	100	100
	成新	100	100	98	98
	小计	100.00	98.00	96.04	96.04
权益状况	用途	100	100	100	100
	权利限制情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	小计	100.00	100.00	100.00	100.00

4、比较因素修正

将可比实例与估价对象进行比较，从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比较价格，详见下表。

计算比较价格

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
成交单价(元/m ²)	4034	4059	5027
交易情况修正	100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况调整	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况调整	100 / 106.09	100 / 109.16	100 / 118.72
实物状况调整	100 / 98.00	100 / 96.04	100 / 96.04
权益状况调整	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
比较价格(元/m ²)	3880	3872	4409

因所选的三个可比实例可信程度均相似且修正后的单价相近，故采用简单算术平均综合得出估价对象比较单价 = $(3880+3872+4409) \div 3 = 4054$ 元/m²，故估价对象房地产总价 = 4054 元/m² × 110.79 m² = 449143 元，取整为 44.91 万元。

八、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 1 月 11 日的房地产市场价值为：

房地产总价：**44.91 万元**

大写人民币：**肆拾肆万玖仟壹佰元整**

房地产单价：**4054 元/m²**

货币种类：人民币

特别提示：1、估价对象室内为毛坯，本报告价值包括房屋及其占用范围内的土地使用权价值；2、估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。



附件

- 1、估价对象材料复印件
- 2、委托书复印件
- 3、估价机构资质证书及营业执照复印件
- 4、估价师资格证书复印件
- 5、鉴定人承诺书复印件
- 6、估价对象及可比实例位置示意图
- 7、估价对象影像资料
- 8、可比实例影像资料

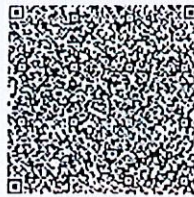
不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	溧阳市				坐落	龙华苑5幢一单元401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
			4	4	混合结构	110.79	100.28	住宅
	土地面积(m ²)		30.89		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	
	苒苒	单独所有		苏(2020)溧阳市不动产权第0000965号				
	不动产单元号	320481003012GB00068F00010013						
	登记时间	2020/01/16		房屋性质				
	土地使用权期限	2081/01/21		土地权利性质		出让		
抵押权信息	不动产证明号	抵押权人	抵押期限	担保范围	被担保主债权金额/最高债权额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		
	苏(2020)溧阳市不动产证明第0000837号	中国民生银行股份有限公司常州支行	2020/01/20至2025/01/20		135			
居住权信息	不动产证明号		居住权人		居住权期限			
限制权利信息	查封机构及文号			查封期限				
征收冻结信息	征收冻结单位				征收冻结时间			
附记	*不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。n							

说明:

- 1、本查询结果仅证明该查询时点本中心《不动产登记簿》记载内容;
- 2、涉及房屋买卖等相关信息,请向市住建局查询;
- 3、被查询人姓名应准确无误,否则会导致错误的查询结果;
- 4、以上查询结果仅供参考;
- 5、扫描下方二维码关注“常州不动产登记交易”微信公众号,选择“自助查询服务”。



常州市钟楼区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏0404法鉴委字第328号

常州中南汇江房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人：中国民生银行股份有限公司常州支行；被执行人：芮国忠，万梅娟，溧阳市别桥禄丰建筑材料有限公司，芮骞，缪璐金融借款合同纠纷一案，需要对位于溧阳市龙华苑5幢一单元401室房屋价值及固定装修部分进行评估（评估基准日2022年1月11日）。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：常州市钟楼区人民法院鉴定室李中雨

电话：0519-83907185, 13775281994

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：常州中南汇江房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 吴伟健

住所：钟楼区西横街55号

统一社会信用代码：91320404755089613J

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)常州 00022

有效期限：2018年08月08日 至 2024年08月07日



发证机关(公章)
2021 07 12

中华人民共和国住房和城乡建设部制

编号 320404000201812130127



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320404755089613J (1/1)

名称 常州中南汇江房地产资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 钟楼区西横街55号
 法定代表人 吴伟健
 注册资本 150万元整
 成立日期 2003年11月19日
 营业期限 2003年11月19日至*****
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、土地评估、社会稳定风险评估，以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估（以上范围限相关审批核定内容）、房地产开发项目可行性研究、咨询、策划；财务、经济信息咨询服务；房地产经济业务；建筑工程项目管理。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年11月19日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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. 00209942

姓名 / Full name
周小平

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
320421197909043310

注册号 / Registration No.
3220110077

执业机构 / Employer
常州中南汇江房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-07-21

持证人签名 / Bearer's signature
周小平

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. 00209944

姓名 / Full name
曹珊玲

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
320482198210047323

注册号 / Registration No.
3220200452

执业机构 / Employer
常州中南汇江房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-11-19

持证人签名 / Bearer's signature
曹珊玲

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的左右；

二、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动；

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形；

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

五、妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失；

六、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律风险及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：(签名)

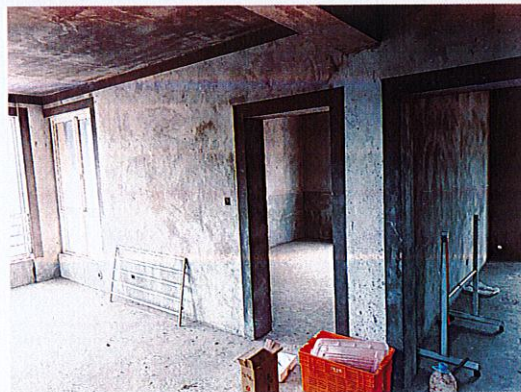
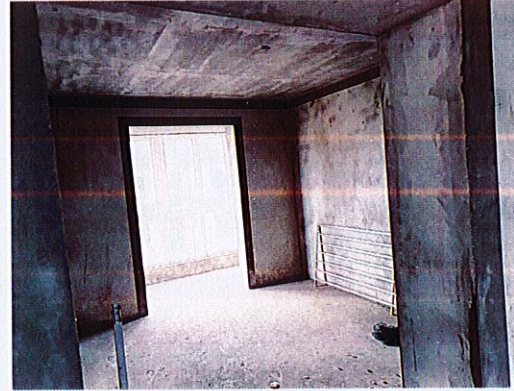
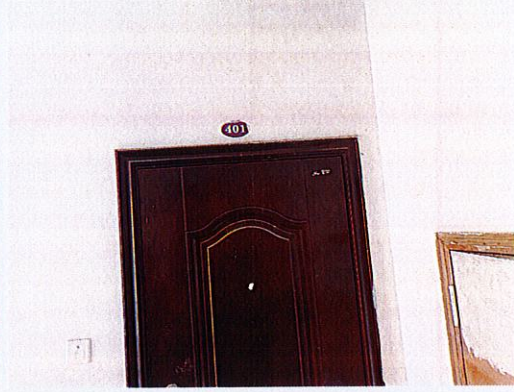
鉴定机构：(盖章)

2022年7月15日

估价对象及可比实例位置示意图



估价对象影像资料



可比实例一影像资料



可比实例二影像资料



可比实例三影像资料

