

# 房地产估价报告

估价项目：金谷华城金禧园 39-丁 301 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：常州市钟楼区人民法院

估价机构：常州市正信房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：杨 焯（注册号：3220120042）

陈 旭（注册号：3220140080）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 14 日

估价报告编号：常正房估司鉴（2022）014 号



## 致估价委托人函

常州市钟楼区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于金谷华城金禧园 39-丁 301 室住宅房地产市场价值进行估价。价值时点是 2022 年 5 月 25 日。估价目的是确定房产市场现值，为司法鉴定提供参考依据。根据贵方所提供的有关资料，本公司估价师依据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) 及其相关法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象进行了实地查勘，查阅了有关文件和资料，完成了在当时条件下可以从事的工作程序。在此基础上，收集了有关市场调查资料，经过认真分析和筛选，采用比较法进行了评估。

经评估，确定本次估价对象金谷华城金禧园 39-丁 301 室住宅房地产(含室内装饰装修，不包含家具、家电、设备等可移动部分)，房屋用途为住宅，建筑面积 114.89 平方米，所占宗地地类(用途)为住宅用地，土地使用权类型为出让，在价值时点 2022 年 5 月 25 日满足本报告估价假设和限制条件的市场价值为 76.4 万元，大写金额人民币柒拾陆万肆仟元整，折单位建筑面积价值 6650 元/平方米。

注：本评估结果包含房屋及土地使用权价值，包含装修装饰的价值，不包含家具、家电、设备等可移动资产的价值。

特此函告！

常州市正信房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十四日



## 目录

一、注册房地产估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	4
三、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.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附件.....	11
(一) 司法鉴定委托书（复印件）；	
(二) 不动产登记簿查询证明	
(三) 估价对象位置图；	
(四) 估价对象实地查勘照片；	
(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）；	
(八) 评估机构收费说明；	
(九) 评估费正式发票（复印件）；	
(十) 鉴定人承诺书；	

## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据中华人民共和国《房地产估价规范》进行的，估价报告中陈述事实是真实的和准确的，请仔细阅读本估价报告及有关附件。

2、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，但受到估价报告中已说明的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任何利害关系；对相关各方的当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司估价人员杨焯、陈旭仅对估价委托人指定的估价对象范围进行了实地勘测，相关权属资料仅以估价委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对，我们不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

7、由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，估价委托人应当保证估价对象的合法使用收益。

8、其他声明事项：出于职业责任，我们与估价委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨焯	3220120042		
陈旭	3220140080		



## 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、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明，估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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隐患且无相应的专业机构鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象产权清晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

4、我们假设估价对象房地产价值是在一个客观、合理的市场标准下，在未来正常一段时间内、正常交易的价格，并不考虑特殊叫价及买价，且交易时间不宜过短，否则会有变现风险。

5、我们假设估价对象处于公开、公正的市场环境下，即没有垄断、信息共享、供求基本平衡，房地产交易的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

### 二、未定事项假设

1、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

2、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现之日的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化，未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

### 三、背离事实假设

由于本次估价目的是为委托方确定房地产市场价格提供参考依据，因此不考虑房地产



出租、抵押等他项权利对房地产价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

1、由于估价委托人未提供有关估价对象建筑年代的相关证明文件，经估价师实地调查，估价对象建成于 2004 年左右，本次估价建筑物的建成年份以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其它任何用途使用。

#### 六、估价报告使用限制

1、本次估价是为确定房地产市场价值，为司法鉴定提供参考依据的经济行为前提下做出的，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其他用途的运用均属无效。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束与限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起一年内有效。

4、本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除估价报告使用者以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

6、本报告由常州市正信房地产评估事务所有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：常州市钟楼区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：常州市正信房地产评估事务所有限公司

公司地址：常州市新北区竹山路9号河海金汇大厦三楼

法定代表人：张仁育

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州00035

联系电话：0519-85606032

### 三、估价目的

本报告书将提交估价委托人，目的是确定房地产市场现值，为司法鉴定提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为金谷华城金禧园39-丁301室住宅房地产（含室内装饰装修，不包含家具、家电、设备等可移动部分），房屋建筑面积114.89平方米。

#### 2、地理位置

估价对象位于常州市金谷华城金禧园39-丁301室，东环二路以北，金凯路以南，北环东路以西。

周边区域内有东环二路、北环东路路等主次干道，道路通达性较好，沿线有金坛101路、金坛230路等多条公交线路，交通便捷度较优。估价对象周边有紫金园等住宅小区，区域内银行、超市等各项生活及公共商服配套设施较为齐全。估价对象地处常州市金坛区，自然环境和人文景观资源良好。

#### 3、实物状况



估价对象所属宗地权属性质为出让，地类(用途)为住宅用地，宗地达红线内外“六通”(通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯)、红线内“一平”(场地平整)的开发水平。

估价对象所处建筑物为5层混合结构建筑物，约建成于2004年左右。估价对象处于第3层，层高约2.9米，建筑面积114.89平方米，格局为三室二厅一厨两卫，二间朝南，空间布局良好。在实地查勘日，估价对象室内有装修：卧室为复合木地板地面，乳胶漆墙面，石膏吊顶；客厅为地砖地面，乳胶漆墙面，石膏吊顶；卫生间、餐厅为地砖地面，花瓷砖墙面。

在价值时点，估价对象室内通水、电、讯等，处于正常使用状态，维护保养状态较好。

#### 4、权属状况

根据估价委托人提供的不动产登记簿查询，登记的估价对象权属信息如下：

房产权证号	0054705、0054705-1，坛国用(2007)第0014546号		房屋坐落	金谷华城金禧园39-丁301室	
房屋所有权人	方荣庆、谈惠萍	共有情况	共同共有	规划用途	——
层数/总层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )	地类(用途)	地类(用途)	土地使用权期限	登记时间
3/5	114.89	城镇住宅	出让	2072/02/05	2007/12/03

#### 5、权益情况

本次评估不考虑估价对象房地产出租、抵押等他项权利对房地产价值的影响。

### 五、价值时点

根据本项目的估价目的，并经与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为2022年5月25日。

### 六、价值类型

本次评估价值是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续，在2022年5月25日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值。



## 七、估价原则

本估价报告主要遵循下述房地产估价原则：

**独立、客观、公正原则：**遵循独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和估价师应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。

**合法原则：**遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

**价值时点原则：**遵循价值时点原则，要求房地产估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

**替代原则：**遵循替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

**最高最佳利用原则：**遵循最高最佳利用原则，要求估价对象房地产是在法律上允许、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

### 1、法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第 62 号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号）
- 《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[2007]第 72 号）
- 《不动产登记暂行条例（国务院令[2014]第 656 号）》
- 《资产评估法（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）》
- 国务院、建设部、国土资源部、江苏省、常州市等各级地方政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策性文件

### 2、技术标准和规程

- 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
- 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）

### 3、估价委托人提供的有关资料

- 《常州市钟楼区人民法院司法鉴定委托书（复印件）》



- 《不动产登记簿查询证明》
- 4、估价机构掌握、搜集的有关资料
- 常州市有关建筑取费的各项文件规定
- 本公司向有关部门查询和作市场调查所掌握的信息

## 九、估价方法

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。

比较法：其理论依据是替代原则，适用于类似房地产交易案例较多的估价，在房地产市场比较发达的情况下，也就是要在同一地区交易较多时，才是有效方法。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。

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。根据估价师调查估价对象所在区域近几年类似规模、经营类型的物业较多，该类物业租赁市场活跃，租金交易实例较易收集，租金收益较为稳定，且租金数据易于获得，可采用收益法进行评估。

假设开发法：具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

成本法：一般适用新近开发建设、计划开发建造或者可以假设重新开发建造的房地产。特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价，如学校、体育场馆、医院、公园、工业厂房、机场等有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象用途为住宅，区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，因此选用比较法进行估价。

### • 比较法定义

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法。



• 计算公式

估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

## 十、估价结果

经评估，确定本次估价对象金谷华城金禧园 39-丁 301 室住宅房地产(含室内装饰装修，不包含家具、家电、设备等可移动部分)，房屋用途为住宅，建筑面积 114.89 平方米，所占宗地地类(用途)为住宅用地，土地使用权类型为出让，在价值时点 2022 年 5 月 25 日满足本报告估价假设和限制条件的市场价值为 76.4 万元，大写金额人民币柒拾陆万肆仟元整，折单位建筑面积价值 6650 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨 焯	3220120042		
陈 旭	3220140080		

## 十二、实地查勘期

2022 年 11 月 14 日

## 十三、估价作业期

自 2022 年 5 月 25 日至 2022 年 11 月 14 日止



## 附 件

- (一) 司法鉴定委托书（复印件）；
- (二) 不动产登记簿查询证明；
- (三) 估价对象位置图；
- (四) 估价对象实地查勘照片；
- (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）；
- (八) 评估机构收费说明；
- (九) 评估费正式发票（复印件）；
- (十) 鉴定人承诺书；