

房屋装修价值评估报告

估价报告编号：苏新大陆房估（2022）鉴字第 012 号

估价项目名称：周翠、戈家进位于中凉花园 6 幢丙单元 502 室房屋装
修价值估价报告

估价委托人：常州市钟楼区人民法院

房地产估价机构：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：朱松杰（注册号 3220110084）

薛松（注册号 3220190081）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 07 日



致估价委托人函

常州市钟楼区人民法院：

根据贵方委托，我公司对中凉花园 6 幢丙单元 502 室房屋装修价值进行测算。价值时点为 2022 年 01 月 10 日。估价目的是为委托方了解房屋装修价值提供参考，根据贵方所提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准《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，经过详实的实地查勘和市场调研，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选择合适的估价方法，结合估价师的经验和对市场的分析，选用适宜的估价方法（成本法），对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算。

经估价确定，估价对象在价值时点满足本报告估价假设和限制条件的房屋装修价值为 **¥8.44 万**，大写金额人民币捌万肆仟肆佰元整。

房屋装修价值测算结果一览表

权利人	项目名称	测算价值(万元)
周翠、戈家进	中凉花园 6 幢丙单元 502 室装修价值	8.44

需要声明的是，估价委托人在使用本报告时，请注意本估价报告中的测算假设和限制条件，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估价报告。

此函

法定代表人签章



江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二二年九月七日



目录

注册房地产估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、委托方	7
二、受托方	7
三、估价目的	7
四、估价对象概况	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、测算原则	8
八、测算依据	9
九、测算方法	9
十、测算结果	9
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	
(一) 估价委托书 (复印件);	
(二) 《不动产登记簿查询结构》 (复印件);	
(三) 估价对象位置图;	
(五) 估价对象实地查勘情况和相关照片;	
(六) 房地产估价机构备案证书 (复印件);	
(七) 注册房地产估价师注册证书 (复印件)。	



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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，但受本估价报告中已说明的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，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《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。
- 5、估价委托人对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。
- 6、除本房地产估价机构出具估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要帮助。
- 8、本报告由江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司负责解释。

注册房地产估价师姓名	注册号	签字	签字日期
朱松杰	3220110084		2022年9月7日
薛松	3220190081		2022年9月7日



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

1.1 注册房地产估价师已对影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

1.2 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

1.3 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

2. 未定事项假设

2.1 国家宏观经济政策稳定，估价对象能够保持目前的使用环境和条件，不考虑偶发自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

2.2 估价对象房屋带阁楼，因条件限制无法进入查看，经咨询法官及权利人，阁楼未进行装修，故本次评估不考虑阁楼装修价值。

2.3 经咨询估价委托人及权利人，估价对象房屋于2016年左右装修，本次评估设定房屋装修年代为2016年。

3. 背离事实假设

本次估价对象不存在背离事实的假设。

4. 不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

5. 依据不足假设

估价委托人未提供我方估价对象房屋的装修合同或装修预决算资料，本次评估装修项目及数量由估价人员现场实地丈量测算。

二、估价使用的限制条件

1. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，我房地产评估机构不承担任何责任。

2. 本估价结果的有效性和使用须受到本报告规定的价值时点、使用期限、假设和限制条件等估价因素的约束和限制。

3. 估价报告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果的准确性。

4. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。未经本房地产估价机构书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。在使用期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响评估价值的因素发生重大的变化，并且对评估结果产生明显影响时，应对评估结果进行调整或重新评估。

6. 本估价报告是为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见无强制执行的效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责。

7. 本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用

除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准，并须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

8. 本估价报告货币单位为人民币元。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：常州市钟楼区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

统一社会信用代码：913204117615285209（1/1）

法定代表人：朱松杰

机构地址：江苏省常州市新北区太湖中路 17-302 号

证书编号：苏建房估备（壹）常州 00045

备案等级：壹级

有效期限：2016 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 04 日

联系人：宋子平

联系电话：0519-86628997

传真电话：0519-86812098

邮政编码：213022

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

本次估价对象为位于中凉花园 6 幢丙单元 502 室房屋室内装修。估价对象所在小区位于常州市武进区花园街以西、运北路以北。房屋登记建筑面积为 140.27 平方米，房屋权利人为周翠、戈家进，房屋建造年代约为 2000 年，装修年代约为 2016 年。

经现场查看，估价对象室内复合地板地面，护墙板墙面，石膏板吊顶；厨房内复合地板地面，护墙板墙面，PVC 板吊顶；洗手间、阳台地砖地面，护墙板墙面，PVC 板吊顶。整体装修保养状况一般。

本次评估范围为中凉花园 6 幢丙单元 502 室房屋室内不可移动的固定装修（详见假设限制条件）。

五、价值时点

根据本项目的估价目的及估价委托书，确定本次评估的价值时点为 2022 年 01 月 10 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为房屋室内装修价值。

七、估价原则

本估价在遵循独立、客观、公正、合法基本原则前提下，结合估价目的和估价对象，具体遵循以下估价原则：

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。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

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。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

八、估价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、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、《常州市国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》（常建规（2017）1号）；
- 4、常州工程造价信息；
- 5、估价委托人提供的有关资料；
- 6、估价人员实地勘察、市场调查、收集的相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法及其他估价方法。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其它方法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价对象为房屋装修价值，适宜采用成本法评估。

十、估价结果

经过测算最终确定本次测算对象周翠、戈家进位于中凉花园6幢丙单元502室房屋装修价值，在价值时点2022年01月10日，满足所有假设限制条件下的价值为：¥8.44万，大写金额人民币捌万肆仟肆佰元整。

房屋装修价值测算结果一览表

权利人	项目名称	测算价值（万元）
周翠、戈家进	中凉花园6幢丙单元502室装修价值	8.44



评估明细清单:

序号	项目名称	单位	数量	计价(元)	
1	厨房	护墙板	平方米	14.72	824
2		下厨柜	平方米	3.84	1344
3		台面	米	4.80	1680
4		上橱柜	立方米	1.53	536
5		吊顶	平方米	6.67	374
6		复合地板	平方米	6.67	374
7		玻璃移门	平方米	4.20	1470
8		吊顶灯	只	1.00	140
9		不锈钢水池	只	1.00	210
10	客厅	复合地板	平方米	47.21	2644
11		顶面	平方米	47.21	3966
12		护墙板	平方米	56.49	3163
13		电视背景墙	平方米	6.48	907
14		吊灯	只	2.00	700
15		风扇灯	只	1.00	350
16		小顶灯	只	2.00	280
17		筒灯	只	18.00	252
18	窗帘	平方米	7.26	407	
19	主卧	复合地板	平方米	14.19	795
20		顶面	平方米	14.19	1192
21		护墙板	平方米	33.93	1900
22		衣柜	立方米	5.50	3080
23		窗帘	平方米	7.92	444
24		顶灯	只	1.00	210
25		套装门	套	1.00	560
26	次卧1	复合地板	平方米	14.19	795
27		顶面	平方米	14.19	1192
28		护墙板	平方米	33.93	1900
29		衣柜	平方米	5.28	2957
30		窗帘	平方米	6.48	363
31		顶灯	只	1.00	210
32		套装门	套	1.00	560



33	次卧 2	复合地板	平方米	14.19	795
34		顶面	平方米	14.19	1192
35		护墙板	平方米	33.93	1900
36		衣柜	平方米	5.28	2957
37		窗帘	平方米	7.92	444
38		风扇灯	只	1.00	350
39		套装门	套	1.00	560
40		卫生间 1	地砖	平方米	4.83
41	吊顶		平方米	4.83	270
42	护墙板		平方米	19.40	1358
43	淋浴房		平方米	4.20	1470
44	台面柜		套	1.00	1050
45	马桶		只	1.00	420
46	吊顶灯		只	1.00	140
47	浴霸		套	1.00	280
48	花洒套装		套	1.00	210
49	套装门		套	1.00	560
50	卫生间 2	地砖	平方米	4.83	338
51		吊顶	平方米	4.83	270
52		护墙板	平方米	20.24	1417
53		移门	平方米	2.94	823
54		淋浴房	平方米	4.00	1400
55		台盆柜	套	1.00	1050
56		镜面柜	只	1.00	210
57		马桶	只	1.00	420
58		吊顶灯	只	1.00	140
59		花洒套装	套	1.00	210
60		浴霸	套	1.00	280
61	阳台	移门	平方米	7.36	2061
62		地砖	平方米	9.36	655
63		吊顶	平方米	9.36	655
64		台盆柜	套	1.00	560
65		吸顶灯	只	1.00	140
66		护墙板	平方米	19.00	1330
67		晾衣架	套	1.00	350
68		室外晾衣架	套	1.00	210

69		窗外不锈钢置物架	平方米	1.40	294
70		纱窗	平方米	12.40	521
71		基础水电费用	平方米	140.27	21041
		合计			84448 (8.44万, 取整至佰元)

注：上述价值已考虑装修成新。

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

注册房地产估价师姓名	注册号	签字	签字日期
朱松杰	3220110084		2022年9月7日
薛松	3220190081		2022年9月7日

十二、实地查勘期

2022年08月16日

十三、估价作业期

2022年08月16日至2022年09月07日

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二二年九月七日



附件

- (一) 估价委托书（复印件）；
- (二) 《不动产登记簿查询记录》（复印件）；
- (三) 估价对象位置图；
- (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 房地产估价机构备案证书（复印件）；
- (六) 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

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 275-1 号

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司:

我院执行局移送的有关申请执行人:曹福青;被执行人:戈家进,周翠民间借贷纠纷一案,需要对被执行人戈家进、周翠位于常州市武进区湖塘镇中凉花园 6 幢丙单元 502 室不可移动的固定装饰装修价值进行评估(评估基准日为 2022 年 1 月 10 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



不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	武进区				坐落	湖塘镇中凉花园6幢内单元502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	内502	5	5	混合结构	140.27		住宅	
	土地面积(m ²)		766.01			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		
	周琴		共同共有		苏(2017)常州市不动产权第2020505-1号				
	戈家进		共同共有		苏(2017)常州市不动产权第2020505号				
	不动产单元号				320412003004GB01352F00760027				
	登记时间		2017/05/08		房屋性质		商品房		
	土地使用权期限		2069-5-7		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(2018)常州市不动产证明第2025910号		曹福青		2018/12/17至2019/06/16			80	
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				
	常州市钟楼区人民法院2021苏0404民初2281/2021苏0404民初2281				2021/05/25至2024/05/24				
征收冻结信息	征收冻结单位						征收冻结时间		
附记	买卖								

说明:

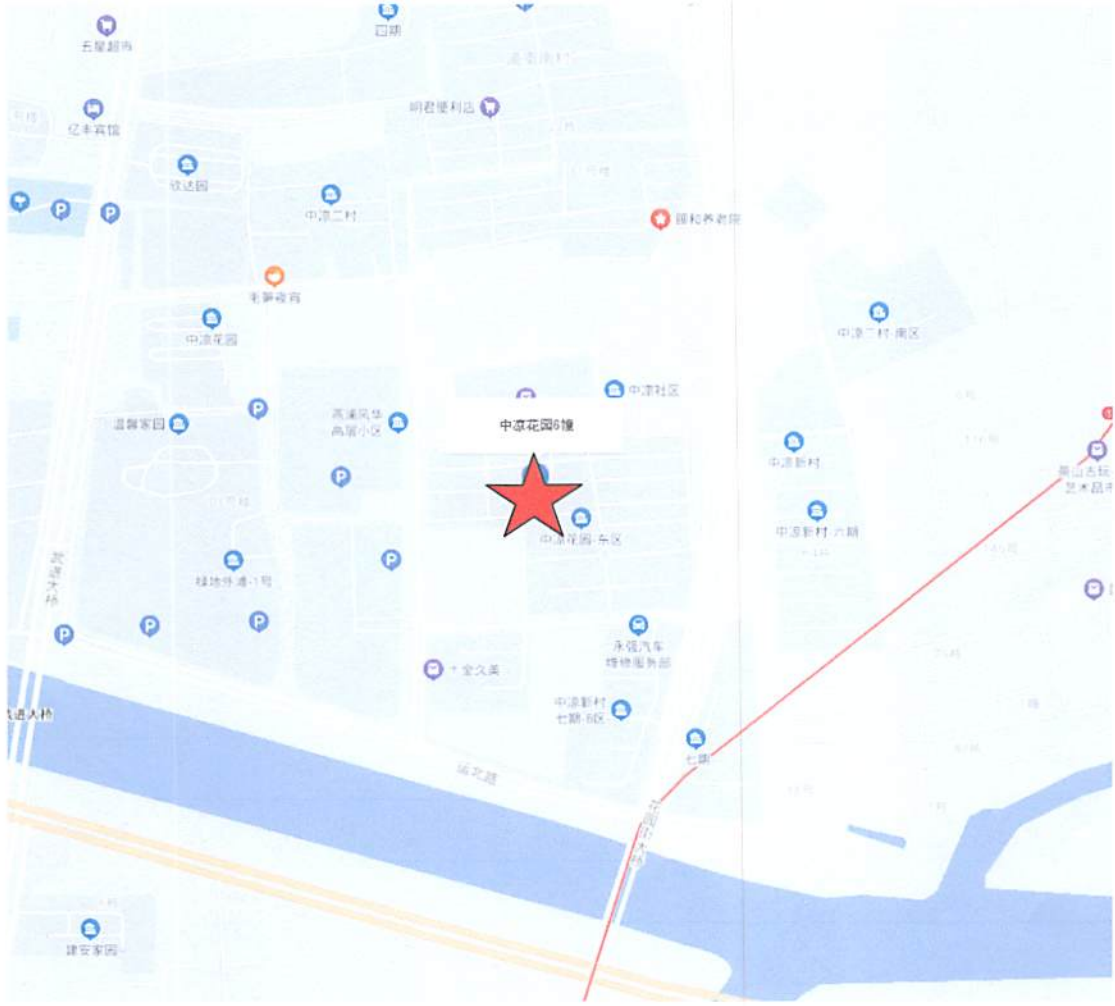
1. 本查询结果仅证明该查询时点本中心《不动产登记簿》记载内容;
2. 涉及到商品房预售等相关信息, 请向市住建部门查询;
3. 被查询人姓名应准确无误, 否则会号致错误的查询结果;
4. 以上查询结果仅供参考;
5. 扫描下方二维码关注“常州不动产登记交易”微信公众号, 选择“自助查档核验”, 扫码校验本查询结果。

实景照片





位置图





营业执照

(副本)

编号 32040766202006100375

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 (1/2)
913204117615285209

名称 江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

注册资本 520万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月09日

法定代表人 朱松杰

营业期限 2004年05月09日至*****

经营范围

房地产评估与咨询；资产评估与咨询；房地产经纪；土地评估；土地登记代理；工程造价咨询；财务管理；税务咨询；企业管理；工程咨询；投资项目可行性研究；工程招标；工程监理；工程采购项目；政府采购代理服务；社会稳定风险评估；(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)

住所 常州市新北区太湖中路17-302号



登记机关

2020

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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：江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：常州市新北区太湖中路17-302号

统一社会信用代码：913204117615285209

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）常州 00045

有效期限：2016年8月5日至 2025年8月4日



发证机关(公章)

2022年01月18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，执行房地产生价业务，有权在房地产生价报告上签字。

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.



姓名 / Full name

朱松杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320404198810204411

注册号 / Registration No.

3220110084

江苏舜英陆厚地产土地评估造价咨

询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-05

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。

本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权价业务，有权在房地产权价报告上签字。

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.



No. 00187610



姓名 / Full name

薛松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320482198811270811

注册号 / Registration No.

3220190081

执业机构 / Employer

江苏新大陆房地产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-19

持证人签名 / Bearer's signature