

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏新大陆房估鉴字（2021）第 039 号

估价项目名称：翟云霞位于常州市钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室
住宅用房地产价值评估

估价委托人：常州市武进区人民法院

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：薛松（注册号 3220190081）

郁景翔（注册号 3220200123）

估价作业期：2021 年 11 月 24 日至 2021 年 12 月 15 日

估价报告出具日期：2021 年 12 月 15 日



致估价委托人函

常州市武进区人民法院：

根据贵方委托，我对位于常州市钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室住宅用房地产市场价值进行估价。价值时点为 2021 年 11 月 24 日。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。根据常州市武进区人民法院向我方提供的有关资料，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（比较法），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，估价对象常州市钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室，用途为住宅，建筑面积为 83.40m²。在价值时点 2021 年 11 月 24 日满足本报告估价假设和限制条件的市场价值为 **¥123.57 万元**，大写金额人民币壹佰贰拾叁万伍仟柒佰元整（折合单位建筑面积价值 14817 元/平方米），为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

上述评估价值包含估价对象的土地使用权价值、装修价值，但不包括室内家具、家电等活动物品价值以及未来可能处置所涉及的费用。

需要声明的是，估价委托人在使用本报告时，请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，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。

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

二〇二一年十二月十五日

特别提示

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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可使用；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
房地产估价技术报告.....	21
附件	
(一) 司法鉴定委托书 (复印件) ;	
(二) 《不动产登记簿查询证明》 (复印件) ;	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片 ;	
(四) 估价对象位置图 ;	
(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) 相关资料。	

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. 注册房地产估价师薛松、郁景翔于2021年11月24日已对本报告中估价对象权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影，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. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 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。

7. 本估价报告的全文或部分内容，均不得向使用目的以外的第三者提供或载于任何文件、公告、公开媒体等，征得本房地产估价机构书面同意及国家法律有规定的除外。本房地产估价机构和注册房地产估价师承诺，对估价结果和常州市武进区人民法院向我方提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当

估价委托人不履行约定义务时，房地产估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

8. 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。

9. 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
薛松	3220190081		2021年12月15日
郁景翔	3220200123		2021年12月15日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

1.1 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

1.2 常州市武进区人民法院向我方提供了估价对象的《不动产登记簿查询证明》复印件，未能提供权属证书原件。注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象规模与权属证书记载面积数据总体相符。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以常州市武进区人民法院向我方提供资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

1.3 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。

1.4 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，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。

1.5 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。

1.6 根据估价目的，本次估价以不考虑抵押等他项权限制为假设前提。

2. 未定事项假设

2.1 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。

2.2 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。

2.3 估价对象《不动产登记簿查询证明》未登记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2009年。本次评估以房屋建成于2009年为假设前提，如实际建成年份与调查情况不同，评估结果须作相应调整。

3. 背离事实假设

3.1 估价对象在价值时点设定有抵押权，根据估价目的，本次评估以不考虑抵押等他项权限制因素影响为假设前提。

3.2 估价对象已被查封，经咨询法官，本次评估依据估价目的不予考虑查封因素对待估房地产价值的影响。

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

本次估价对象不存在依据不足假设。

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方提供专业性估价意见，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. 经调查，截至评估价值时点，估价对象房屋 2015 年 01 月 01 日至 2021 年 11 月 30 日物业费用未结清，共计 5192 元；2013 年 12 月 24 日至 2021 年 11 月 30 日电梯费用未结清，共计 2694 元，请报告使用人予以注意。

9. 本估价报告货币单位为人民币元。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：常州市武进区人民法院

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 2022 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

1. 估价对象范围

估价对象为位于钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室住宅用房地产，根据常州市武进区人民法院向我方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件等资料，本次估价对象建筑面积 83.40m² 的住宅房屋所有权、相应土地面积的国有土地使用权及与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施。包含估价对象土地使用权价值、装修价值，但不包括室内家具、家电等活动物品价值。

2. 估价对象权益状况

2.1 权属登记状况

根据常州市武进区人民法院向我方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件，登记的估价对象权属信息如下表：

2.1.1 《不动产登记簿查询证明》

行政区	常州市钟楼区	坐落	怡美花园 8 幢甲单元 203 室		
权利人（使用权人）		共有情况		不动产权证号	
翟云霞		单独所有		00627202	
房屋基本信息	建筑面积（m ² ）	总层数	所在层	规划用途	房屋所有权证号
	83.40	19	2	住宅	00627202
土地基本信息	宗地面积（或土地使用权面积）（m ² ）	使用年限		土地使用权证号	
	使用权面积 4.99	2076-07-27		常国用（2013）第 39596 号	
他项权证信息					
不动产证明号（他项权证号）		抵押权人		抵押期限	
00263386		中国建设银行股份有限公司常州分行		2012-09-10 至 2032-09-10	
居住权信息					
居住权证明号		居住权人		居住权期限	
——		——		——	
限制权利信息					
查封机构			查封时间		
武进区人民法院 2019 苏 0412 民初 4433 号			2019-6-12 0: 00: 00		

拆迁冻结信息	
拆迁冻结单位	拆迁冻结时间
附记	登记时间：2013-05-29 13:35:54
	备注：

2.1.2 他项权利状况

他项权利状况见《不动产登记簿查询证明》，根据估价目的，本次评估不考虑抵押权对估价结果的影响。

2.1.3 限制权利状况

查封机构	查封时间
武进区人民法院 2019 苏 0412 民初 4433 号	2019-6-12 0:00:00

估价对象已被查封。

2.2 租赁权状况

经调查，估价对象房屋上无租赁状况。

2.3 居住权状况

未见居住权登记信息。

3. 估价对象实物状况

3.1 房屋状况

3.1.1 现状用途：住宅。

3.1.2 使用状况：估价对象目前自住。

3.1.3 层数：估价对象所在建筑共 19 层，估价对象位于第 2 层。

3.1.4 建筑结构：钢混结构。

3.1.5 装饰装修：

公共部分装修：估价对象所在建筑刷防水涂料（局部贴墙面砖）。

室内装修：估价对象两室两厅一厨一卫，一室朝南、一室朝北、客厅

朝南，室内客厅地砖地面，乳胶漆墙面、卧室地板地面，墙纸墙面；厨房、洗手间地砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶。

3.1.6 设施设备：有宽带入户；水、电、煤气管道等设施均已接通并可正常使用。

3.1.7 层高：估价对象室内净高约 2.6 米。

3.1.8 朝向：估价对象为南北朝向，阳光无遮挡。

3.1.9 相邻建筑利用状况：估价对象相邻建筑以住宅为主。

3.1.10 建筑年代：2009 年。

3.2 估价对象所在土地状况

3.2.1 名称：翟云霞名下位于钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室房屋对应分摊土地。

3.2.2 土地座落：怡美花园 8 幢甲单元 203 室。

3.2.3 土地用途：规划用途为住宅。

3.2.4 土地开发程度：估价对象所在宗地红线外达到通路、通电、通上水、排水、通气、通讯“六通”的开发水平，估价对象所在宗地红线内达到通路、通电、通上水、排水、通气、通讯及场地平整“六通一平”的开发水平。

3.2.5 地势、地质与形状：估价对象所在宗地地势较为平整，有利于对土地开发利用。宗地形状近似于矩形。

3.2.6 地基、水文状况：估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

3.2.7 土地利用现状

估价对象建有高层住宅小区，宗地内有停车位。

4. 估价对象区位状况

4.1 小区状况

4.1.1 小区绿化、景观：所在小区绿化率一般，景观一般。

4.1.2 小区车库（车位、车棚）情况：该小区配有地上、地下停车位。

4.1.3 小区封闭性：估价对象所在小区为半开放式小区。

4.1.4 交通组织方式：小区内人车合流。

4.1.5 小区配套设施：小区周边幼儿园及学校有常州市阳光幼儿园、常州市花园小学、常州市花园中学、常州市第五中学，菜场有花园新村菜市场，小区配套设施齐全。

4.1.6 临街状况：估价对象临龙江中路。

4.1.7 小区规模：小区以高层建筑为主，规模适中。

4.1.8 物业管理状况：估价对象所在建筑有专业物业管理公司，物业管理情况一般。

4.2 区域状况

4.2.1 距商业中心距离：距龙湖天街约 4 公里。

4.2.2 四周文体设施：四周文体设施有五星公园等，配套设施较完善。

4.2.3 道路通达度：估价对象所在区域道路体系为格网状，周边有主次干道龙江中路、白云路，道路通达条件好。

4.2.4 公共交通服务设施：估价对象临公交站点为明星医院站，有 25 路、75 路、225 路等公交线路停靠经过。

4.2.5 附近小区名称：怡和花园、花园西郡等。

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现场查勘日，即 2021 年 11 月 24 日。

六、价值类型

价值名称：鉴于本项目的估价目的，本报告所评估的估价对象的价值类型是市场价值。

价值定义：房地产在价值时点的市场价值。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权于价值时点满足估价的全部假设及限制条件下的市场价值，但不包括室内家具、家电等活动物品价值以及未来处置涉及的费用。

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. 最高最佳使用原则

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。最高最佳使用是指估价对象在法律上允许、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。本次估价中以估价对象按现状使用为最高最佳使用。

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。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5. 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. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

1.2 《资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）；

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，2007年8月30日起施行，2019年8月修正，2020年1月1日实施）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，2004年8月28日起施行，2019年8月修正，2020年1月1日实施）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第八届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行，2019年04月23日修正，2019年04月23日实施）；

1.6 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）；

1.7 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

1.8 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行）；

1.9 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日国务院令 第17号，1988年11月1日施行，2019年3月2日修订）；

1.10 《城市房地产转让管理规定》（1995年7月28日经第十次建设部常务会议通过自1995年9月1日施行）；

1.11 《江苏省土地管理条例》（2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订，自2021年5月1日起施行）；

1.12 其他有关法律、法规、司法解释和政策。

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 中华人民共和国自然资源部发布的中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

2.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.4 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；

2.5 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. 其他

3.1 常州市武进区人民法院向我方提供的有关资料；

3.1.1 《不动产登记簿查询证明》复印件；

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 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；

3.2.2 估价对象所在地统计资料；

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料；

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查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；

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.3.3 注册房地产估价师实地查勘进行拍摄的有关估价对象的建筑物状况、土地利用、周边环境的照片；

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关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

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象近期类似房地产价格水平、交易行情及其波动情况资料。

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。

因估价对象为住宅用房，所在区域内类似住宅用房房地产市场发育比

较成熟，市场转让交易行为频繁，与估价对象类似用途、规模、标准的房地产近期交易转让可比实例多，容易获取其交易具体情况，适合采用比较法进行评估；

估价对象相似类型的房地产以自用或租赁为主，属于收益性房地产，区域内类似性质住宅用房租赁可比实例较多，考虑到目前常州市房屋租赁市场的租售比较不合理，不能真实反映估价对象房地产市场价值，故不采用收益法测算；

估价对象位于房地产市场较发达、开发程度较成熟的区域，若采用成本法测算，其结果会与市场价值相差较远，故本次评估不采用成本法测算；

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，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴），本次估价以维持估价对象现状使用为前提，其作为完整产权的房地产，不适宜选用假设开发法测算。

基准地价修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象土地所在位置的基准地价进行适当的调整来求取土地价格的方法。适用的估价对象为位于政府已公布基准地价的地区的土地，估价对象法定用途为住宅用房，非宗地评估，故本次估价不采用基准地价修正法测算。

综上所述，本次评估采用比较法进行测算，具体技术路线：

1. 比较法定义

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

2 确定估价对象市场价值

在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其客观合理市场价值，再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，进而确定出估价对象市场价值。

十、估价结果

1. 估价结果的确定理由

本次估价采用了比较法对估价对象房地产的市值结果进行了估价。采用比较法评估时，对估价对象类似的房地产交易市场进行了充分调查，并收集到了足够的交易实例，统一可比基准，进行了交易日期、交易情况、权益状况、实体状况、区位状况差异的修正，比较法估价结果客观合理，反映了估价对象市场状况。

2. 估价结果

本评估以估价人员所掌握的有关法律、法规、政策文件、技术规范、规程和其他相关的资料为依据，根据估价目的，遵循评估原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法（比较法），并在综合分析影响区位价格因素的基础上，评定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 24 日的房地产市场价值为 ¥123.57 万元（取整至百元），人民币大写：人民币壹佰贰拾叁万伍仟柒佰元。

上述评估价值包含估价对象的土地使用权价值、装修价值，但不包括室内家具、家电等活动物品价值以及未来可能处置所涉及的费用。

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
------------	-----	----	------

薛松	3220190081	 薛松	2021年12月15日
郝景翔	3220200123	 郝景翔	2021年12月15日

十二、实地查勘期

2021年11月24日

十三、估价作业期

2021年11月24日至2021年12月15日

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二一年十二月十五日



房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

1.1 名称：翟云霞名下位于钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室房屋对应分摊土地。

1.2 土地座落：怡美花园 8 幢甲单元 203 室。

1.3 土地用途：用途为住宅。

1.4 土地开发程度：估价对象所在宗地红线外达到通路、通电、通上水、排水、通气、通讯“六通”的开发水平，估价对象所在宗地红线内达到通路、通气、通电、通上水、排水、通讯及场地平整“六通一平”的开发水平。

1.5 地势、地质与形状：估价对象所在宗地地势较为平整，有利于对土地开发利用。宗地形状近似于矩形。

1.6 地基、水文状况：估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

1.7 土壤状况：该宗地未受过污染，可直接开发利用。

1.8 土地利用现状

估价对象建有高层住宅小区，宗地内有停车位。

2、建筑物实物状况

2.1 现状用途：住宅。

2.2 使用状况：估价对象目前自住。

2.3 层数：估价对象所在建筑共 19 层，估价对象位于第 2 层。

2.4 建筑结构：钢混结构。

2.5 装饰装修:

公共部分装修: 估价对象所在建筑刷防水涂料(局部贴墙面砖)。

室内装修: 估价对象两室两厅一厨一卫, 一室朝南、一室朝北、客厅朝南, 室内客厅地砖地面, 乳胶漆墙面、卧室地板地面, 墙纸墙面; 厨房、洗手间地砖地面, 瓷砖墙面, 扣板吊顶。

2.6 设施设备: 有宽带入户; 水、电、煤气管道等设施均已接通并可正常使用。

2.7 层高: 估价对象室内净高约 2.6 米。

2.8 朝向: 估价对象为南北朝向, 阳光无遮挡。

2.9 建成年代: 2009 年。

2.10 维护状况: 估价对象维护保养状况较好。

2.11 完损状况: 估价人员根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》, 考虑房屋用途、年限等因素, 结合评估经验, 确定估价对象为完好房。

2.12 相邻建筑利用状况: 估价对象相邻建筑以住宅为主。

3、实物状况综合评价

估价对象位于常州市钟楼区怡美花园 8 幢甲单元 203 室, 区域内道路畅通、交通便捷, 附近有多条公交线路, 出行较方便。四周商服设施较齐全, 能基本满足日常生活需要。

估价对象所在小区建成于 2009 年, 规模适中, 配套较完善, 设备较齐全; 小区内景观较优, 休闲区域功能分区明显, 绿地覆盖率较高, 景观及绿化率较优, 环境安静、整洁; 小区封闭性一般, 人车未分流, 保安保洁较优; 是较为成熟的住宅小区。

估价对象所在建筑结构牢靠, 规模适中, 设计布局合理, 设备设施较完善。

估价对象是一套两室两厅一厨一卫住宅用房, 室内套型布局较合理, 明厅明厨明卫, 朝南, 采光、通风均较好, 居住较为舒适。

二、估价对象权益状况描述与分析

1、权属登记状况

根据常州市武进区人民法院向我方提供的《不动产登记簿查询证明》复印件，登记的估价对象权属信息如下表：

1.1 《不动产登记簿查询证明》

行政区	常州市钟楼区	坐落	怡美花园 8 幢甲单元 203 室		
权利人（使用权人）		共有情况		不动产权证号	
翟云霞		单独所有		00627202	
房屋基本信息	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	规划用途	房屋所有权证号
	83.40	19	2	住宅	00627202
土地基本信息	宗地面积(或土地使用权面积) (m ²)	使用年限		土地使用权证号	
	使用权面积 4.99	2076-07-27		常国用(2013)第 39596 号	
他项权证信息					
不动产证明号(他项权证号)		抵押权人		抵押期限	
00263386		中国建设银行股份有限公司常州分行		2012-09-10 至 2032-09-10	
居住权信息					
居住权证明号		居住权人		居住权期限	
---		---		---	
限制权利信息					
查封机构			查封时间		
武进区人民法院 2019 苏 0412 民初 4433 号			2019-6-12 0: 00: 00		
拆迁冻结信息					
拆迁冻结单位			拆迁冻结时间		
附记	登记时间: 2013-05-29 13: 35: 54				
	备注:				

2、他项权利状况

他项权利状况见《不动产登记簿查询证明》，根据估价目的，本次评估不考虑抵押权对估价结果的影响。

3、限制权利状况

查封机构	查封时间
武进区人民法院 2019 苏 0412 民初 4433 号	2019-6-12 0: 00: 00

估价对象已被查封。

4、租赁权状况

经调查，估价对象房屋上无租赁状况。

5、权益状况综合评价

估价对象为住宅用房，权利状态明晰，对估价对象的利用及市场价值的实现无不利影响。

三、估价对象区位状况描述与分析

1、小区状况

1.1 小区绿化、景观：所在小区绿化率一般，景观一般。

1.2 小区车库（车位、车棚）情况：该小区配有地上、地下停车位。

1.3 小区封闭性：估价对象所在小区为半开放式小区。

1.4 交通组织方式：小区内人车合流。

1.5 小区配套设施：小区周边幼儿园及学校有常州市阳光幼儿园、常州市花园小学、常州市花园中学、常州市第五中学，菜场有花园新村菜市场，小区配套设施齐全。

1.6 临街状况：估价对象临龙江中路。

1.7 小区规模：小区以高层建筑为主，规模适中。

1.8 物业管理状况：估价对象所在建筑有专业物业管理公司，物业管理情况一般。

2、区域状况

2.1 距商业中心距离：距龙湖天街约 4 公里。

2.2 四周文体设施：四周文体设施有五星公园等，配套设施较完善。

2.3 道路通达度：估价对象所在区域道路体系为格网状，周边有主次干道龙江中路、白云路，道路通达条件好。

2.4 公共交通服务设施：估价对象临公交站点为明星医院，有 25 路、75 路、225 路等公交线路停靠经过。

2.5 附近小区名称：怡和花园、花园西郡等。

3、估价对象区位条件综合评价

估价对象小区坐落于常州市钟楼区龙江中路东侧、松涛路南侧，邻五星公园。周边生活和商服配套设施较优，商业氛围一般，人流量一般，交通条件较好，区域内学校、商店、邮局、银行、娱乐场所等公用服务设施条件齐全。随着城市道路的建设、城市环境的改造、市政配套设施建设的完善，区域条件将有更明显的改善，房地产价格存在一定上升潜力。

四、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势及相关政策

1、全国宏观经济政策因素分析

全年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 77754 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 384255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553977 亿元，增长 2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 37.8%，第三产业增加值比重为 54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降 0.5 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 2.2 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 0.7 个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 0.1%。预

计全员劳动生产率为 117746 元/人，比上年提高 2.5%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。农产品生产者价格上涨 15.0%。12 月份，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 60 个，下降的为 10 个。

全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年增长 4.7%，扣除价格因素，实际增长 2.1%。全国居民人均可支配收入中位数 27540 元，增长 3.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年增长 3.5%，扣除价格因素，实际增长 1.2%。城镇居民人均可支配收入中位数 40378 元，增长 2.9%。农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年增长 6.9%，扣除价格因素，实际增长 3.8%。农村居民人均可支配收入中位数 15204 元，增长 5.7%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.56，比上年缩小 0.08。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 7869 元，中间偏下收入组人均可支配收入 16443 元，中间收入组人均可支配收入 26249 元，中间偏上收入组人均可支配收入 41172 元，高收入组人均可支配收入 80294 元。全国农民工人均月收入 4072 元，比上年增长 2.8%。

2、常州市宏观经济政策因素分析

2.1 城市规划与发展目标

根据《常州市城市总体规划（2010~2020）》中心城区 2020 年人口规模为 248 万人，中心城区 2020 年建设用地面积 298 平方公里。

科技创新发展目标：全面推进国家创新型试点城市建设，创新能力全面提高。2020 年，具备强大的自主创新和科技产出能力，在创新投入、创新应用、创新成效和创新环境等方面保持全省第一方阵和全国先进水平，成为长三角地区战略性新兴产业发展的重要基地及区域创新中心。历史文化保护框架体系：构建“历史城区—古镇古村落—历史文化街区—文物古迹—非物质文化遗产”的历史文化保护框架体系。完善历史城区的格局与

风貌：保护常州“河抱古城、城河相依”的空间整体格局。

2.2 城市经济状况

2.2.1 城市经济总量与产业结构

2020 年实现地区生产总值（GDP）7805.3 亿元，按可比价计算增长 4.5%，增幅位列全省第三。分三次产业看，第一产业实现增加值 164.3 亿元，增长 2.0%；第二产业实现增加值 3616.2 亿元，增长 4.2%；第三产业实现增加值 4024.9 亿元，增长 4.9%。三次产业增加值比例调整为 2.1 : 46.3 : 51.6。民营经济实现增加值 5096.7 亿元，按可比价计算增长 4.7%，高于全市 GDP 增速 0.2 个百分点；民营经济增加值占 GDP 比重达到 65.3%，对全市经济的贡献率为 67.7%，拉动全市经济增长 3.0 个百分点。

2.2.2 产业状况

2020 年全年规模以上工业增加值按可比价计算增长 6.6%，增幅位列苏南第一、全省第三。规模以上工业总产值增长 7.5%，七大行业产值增速“五升二降”，生物医药、冶金、机械、电子、建材行业产值分别增长 22.7%、11.7%、9.1%、2.7%、1.7%，纺织服装、化工行业分别下降 4.3%和 2.0%。规模以上工业企业利润总额增长 7.8%，超半数行业实现盈利。

新兴产业增长稳定。全年十大产业链规模以上工业企业产值增长 6.0%，其中新医药及生物技术产业链增长 13.7%，新能源产业链增长 9.0%，智能电网产业链增长 6.9%。全市规模以上工业战略性新兴产业产值增长 15.3%，高于规模以上工业总产值增速 7.8 个百分点，占规模以上工业总产值比重为 38.4%，位列全省第三。

建筑业产值稳步增长。全年资质以上建筑业企业完成总产值 2021.9 亿元，增长 6.0%，其中建筑工程产值 1686.7 亿元，增长 6.3%。房屋施工面积 13047.9 万平方米，增长 4.7%；房屋竣工面积 4354.3 万平方米，增长 15.9%。建筑业按施工产值计算的全员劳动生产率为 32.9 万元/人，下降 0.6%。

2.2.3 居民收入与物价

居民收入稳步增长。全年居民人均可支配收入 52080 元，增长 4.5%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 60529 元，增长 3.7%；农村常住居民人均可支配收入 32364 元，增长 6.1%，城乡居民收入比为 1.87:1。全市居民人均生活消费支出 28291 元，下降 1.3%，其中城镇居民人均生活消费支出 31987 元，下降 0.9%，农村居民人均生活消费支出 19667 元，下降 4.0%。城镇居民恩格尔系数 27.3%，农村居民恩格尔系数 31.7%。

物价水平总体平稳。全年居民消费价格总指数为 102.5，八大类消费品和服务项目价格“五涨三跌”。其中食品烟酒类上涨 9.2%，其他用品和服务类上涨 4.4%，生活用品及服务类上涨 1.9%，居住类上涨 0.8%，医疗保健类上涨 0.7%，交通和通信类下跌 3.8%，衣着类下跌 0.4%，教育文化和娱乐类下跌 0.2%。

3、政策咨讯

税收减免政策。根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）文，党中央、国务院决策部署进一步支持小微企业发展，实施小微企业普惠性税收减免政策。一、对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。二、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。上述小型微利企业是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下：季度平均值 = (季初值 + 季末值) ÷ 2。全年季度平均值 = 全年各季度平均值

之和÷4。年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。四、增值税小规模纳税人已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本通知第三条规定的优惠政策。五、《财政部 税务总局关于创业投资企业和天使投资个人有关税收政策的通知》（财税〔2018〕55号）第二条第（一）项关于初创科技型企业条件中的“从业人数不超过200人”调整为“从业人数不超过300人”，“资产总额和年销售收入均不超过3000万元”调整为“资产总额和年销售收入均不超过5000万元”。2019年1月1日至2021年12月31日期间发生的投资，投资满2年且符合本通知规定和财税〔2018〕55号文件规定的其他条件的，可以适用财税〔2018〕55号文件规定的税收政策。2019年1月1日前2年内发生的投资，自2019年1月1日起投资满2年且符合本通知规定和财税〔2018〕55号文件规定的其他条件的，可以适用财税〔2018〕55号文件规定的税收政策。六、通知执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。《财政部 税务总局关于延续小微企业增值税政策的通知》（财税〔2017〕76号）、《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）同时废止。

户籍政策。常州落户政策取消购房迁入面积不小于50㎡的要求，根据市政府关于印发《常州市户籍准入管理若干规定》的通知，（常政发〔2019〕17号）共25条。主要包括以下五方面内容。1、进一步放宽高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员的落户条件。《规定》第六条、第七条明确了高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归

国人员的落户条件，主要分两类予以落户：高校毕业生、高级技师、技师、留学归国人员在本市依法缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》的，本人、配偶和未婚子女可以申请在本市落户；高级工、中级工、初级工、职业院校毕业生在本市依法缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》的，可以申请在本市落户。高级工、中级工、初级工、职业院校毕业生在本市依法缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》均满1年的，其配偶和未婚子女可以申请在本市落户。

2、进一步放宽在本市具有合法稳定就业、合法稳定住所人员的落户条件。《规定》第八条明确了在本市具有合法稳定就业和合法稳定住所、参加城镇社会保险、连续居住人员的落户条件：在本市有合法稳定住所，且在本市依法缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》均满1年的人员，本人、配偶和未成年子女可以申请在本市落户。

3、进一步放宽在城镇就业居住5年以上人员的落户条件。《规定》第九条明确了在本市就业居住5年以上人员的落户条件：在本市租赁房屋并向房产管理部门办理租赁登记备案，且在本市缴纳社会保险并申领（签注）《江苏省居住证》均满5年的人员，本人、配偶和未成年子女可以申请在本市落户。

4、进一步放宽子女与父母相互投靠的落户条件。《规定》第十条、第十二条明确了未婚（离婚）子女投靠父母、父母投靠成年子女的落户条件：未婚（离婚）子女可以申请投靠在本市有合法稳定住所的父亲或母亲；城镇地区已退休（或已超过法定退休年龄）和农村地区已满50周岁的父母，可以申请投靠在本市有合法稳定住所的子女；80周岁以上老人自愿投靠成年子女的，不受被投靠人是否为家庭户口限制。

5、进一步放宽退休人员回原籍的落户条件。《规定》第十五条明确了原户籍系本市居民，退休后回原籍的落户条件：原户籍系本市居民，因国家建设需要工作调动、下放农村、支援边疆、支援三线建设到外地工作的退休人员，申请回原籍落户的，可以在本人合法稳定住所落户；无合法稳定住所的，可以在城镇地区直系亲属或兄弟姐妹合法稳定住所家庭户

落户。

2020年下半年以来，多城着手密集调控，常州也紧随步伐。一方面从取消落户限制和引进人才入手，有效带动人口基数的增长；另一方面加码商品住宅的限售政策，抬高二套购房成本，整顿规范房地产市场秩序。6月24日，《常州市非户籍人口落户实施办法》发布，全面取消溧阳市落户限制和市辖区重点群体落户限制，实施农村籍大学生来去自由的落户政策，并进一步放宽职业技能人才落户。9月11日，常州“最严”调控令发布，从有效增加商品房的供应、新建商品住房和二手住房自取得不动产权证后满4年方可上市交易、二套房最低首付款比例调整为不低于60%、监控消费贷款、加强商品住房价格管理、严厉打击炒作学区房概念以及哄抬二手住房价格的行为等方面遏制投机炒房，促进市区房地产市场平稳健康发展。疫情复工后地市、楼市的持续高热迅速拔高了市场预期，调控政策及时出台，稳地价、稳房价、稳预期，效果很明显。9月中旬以后，常州房地产市场预期转向，新建商品住宅成交量锐减，房价基本维稳。

（二）常州市房地产市场总体状况与分析

1、房地产开发规模分析

2020年房地产开发投资增长16.7%，其中住宅投资增长15.1%。商品房新开工面积1194.8万平方米，增长2.8%，其中住宅新开工面积883.8万平方米，增长2.0%。年末商品房待售面积413.2万平方米，增长3.8%，其中住宅待售面积111.8万平方米，增长43.6%。

2、土地市场综合分析

2020年常州市区成交的经营性建设用地中纯住宅用地面积为44.72万 m^2 ，占比13%，同比下降53.5%，成交金额99.57亿元，占比18%，同比下降33.92%；商住混合用地成交面积为263.45万 m^2 ，占比74%，同比增长56%，成交金额429.92亿元，占比77%，同比增长44.46%。

2020年，常州市区共顺利成交了60宗涉宅用地（含回购地块），溢

价率 1%-20%的共 26 宗，20%-50%的共 22 宗，50%-80%的共 9 宗，80% 以上的共 3 宗，最高溢价率达 114.96%。其中，在 50%以上溢价率的地块中，武进区占 6 宗居首位，天宁区共 3 宗，新北区 2 宗，经开区 1 宗。可以看出，部分房企对天宁老城区的不断加预期以及对武进区发展势头的持续看好。

2020 年，常州市区涉宅用地累计挂牌 309.4 万 m^2 ，折合 4641 亩，累计成交 308.16 万 m^2 ，折合约 4622 亩。在 2020 年 4 月常州自然资源局网站公布的《常州市 2020 年度国有建设用地供应计划》中，2020 年常州市区（不含金坛、溧阳）年度住宅用地供应计划为 4300 亩（其中普通商品住房用地 3000 亩，保障性住房 1300 亩），对比供应计划来看，2020 年涉宅用地成交已超额完成 7.5%。

相比较，2019 年土地供应“窗口期”明显，前五月就已完成全年供应计划的九成；2020 年土地供应相对分散且平稳。这主要是对 2020 年土地市场全年“窗口期”的把控和预判；同时，这也是“因城施策”调控主基调下，常州市区在土地供应上运筹帷幄、审时度势的具体体现。

3、金融机构贷款分析

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

央行降息是一种信贷政策放松的信号，金融机构对于房地产企业的贷款政策始终属于收紧状态。降准降息，对一线楼市产生了“一刺激便火爆”

的局面，对二、三线城市加速去库存产生了积极的影响。再次降息有助于房贷成本不断下降，激励刚需和改善性需求积极入市。

（三）常州市住宅类房地产市场状况分析

1、商品房分析

2020年，常州市区房地产市场经历了从“放”，到“收”，再到“稳”的过程，全年商品住宅供应面积为567万 m^2 ，成交面积为567.84万 m^2 ，成交金额1043亿元，成交均价达18367元/ m^2 。

从商品住宅月度供求关系来看，全年轻有3月、4月、10月和11月呈现供大于求的状态。3月和4月主要是受年初新冠疫情影响，多个楼盘未能顺利进入市场，造成一定程度的积压；10月和11月一方面受911新政的影响，房地产供求两方态度谨慎，观望情绪浓厚，另一方面也是由于上半年成交宅地的扎堆入市，商品住宅迎大批量增长。

从区域来看，2020年，新北区成交面积150.92万 m^2 ，成交金额265.16亿元，均领先其他各区，稳坐量价“第一把交椅”。由于新房项目较少，经开区2020年度商品住宅成交面积仅49.51万 m^2 ，成交金额76.18亿元均居五区之末。从成交均价来看，天宁区成交均价22549元/ m^2 独占鳌头，是唯一一个整体均价过20000元/ m^2 的区域；钟楼区、武进区、新北区相差不大，均在17500元/ m^2 左右。

截止2020年12月底，常州市区商品住宅库存总量为268.02万 m^2 ，与2019年同期相比，下降了51%。其中，4月库存量最高，为285.8万 m^2 ，仍低于2019年最低值；9月库存量最低，仅有239.4万 m^2 ，去化周期3.9个月，为亟需补仓状态。随后，2020年成交宅地部分集中入市，商品住宅市场再次充盈，库存量和去化周期显著上升，12月去化周期5.7个月，为下半年最高，依然处于需加大供应阶段。

从商品住宅成交套数来看，2020年90-110 m^2 住宅共成交13088套，占比29%；110-130 m^2 共成交15546套，占比35%；130-150 m^2 共成交8789

套，占比 19%；以上面积段占据了总成交套数的 83%，其中又以 110-130 m² 占比最大。

从商品住宅的供求比来看，90-150 m² 不仅成交面积占据大半壁江山，供求方面也较为均衡，比值约为 1。这基本可以看出，改善产品逐渐占据本轮市场，调控与市场的相互作用凸显。

2、2021 年住宅房地产市场预测及展望

常州经历了三年的断供期以及两年多的调整期，目前正呈现蓬勃发展之势。在当前“房住不炒”、“三稳”的大前提下，常州优化落户政策、广纳人才、营造优良营商环境、重视产业转型发展，为房地产市场健康发展打造了良好的基垫。可以预见的是，继续落实因城施策的长效调控机制、“稳定”依然是下一阶段房地产调控政策主基调。

综上所述，由于受到宏观经济形势及有效政策调整，常州市房地产形势整体呈平稳态势。

五、估价对象最高最佳利用分析

（一）合法性分析

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态，房地产的价格评估据此进行。估价对象登记用途为住宅，我们认为合法用途为最有利，并以此为前提估价。

（二）最高最佳使用前提分析

1、保持现状前提。估价对象现状为住宅用房，我们认为保持现状、继续使用最为有利，评估以此前提进行估价。

2、装饰装修改造前提。估价对象已进行室内装饰装修，包括设施设备，我们认为进行装饰装修改造不利于估价对象使用。

3、转换用途前提。估价对象为住宅用房，我们认为转换用途不利于估价对象使用。

4、重新利用前提。估价对象为住宅用房，我们认为拆除重新利用，不利于估价对象使用。

5、上述情形的某种组合。估价对象为住宅用房，至价值时点估价对象室内均已装饰装修，我们认为保持现状，重新装饰装修和转换用途均不利于估价对象使用。

根据委托方提供的有关资料，估价人员现场勘察以及周边环境和房地产市场的调查和预期分析，同时根据估价对象所处位置和自身特征，该类物业在法律上允许、技术上可能、经济上可行，并形成最高价值。因此，我们认为合法用途、保持现状为最有利，并以此为前提估价。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法选用

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。

因估价对象为住宅用房，所在区域内类似住宅用房房地产市场发育比较成熟，市场转让交易行为频繁，与估价对象类似用途、规模、标准的房地产近期交易转让可比实例多，容易获取其交易具体情况，适合采用比较法进行评估；

估价对象相似类型的房地产以自用或租赁为主，属于收益性房地产，区域内类似性质住宅用房租赁可比实例较多，考虑到目前常州市房屋租赁市场的租售比较不合理，不能真实反映估价对象房地产市场价格，故本次评估不采用收益法进行测算；

估价对象位于房地产市场较发达、开发程度较成熟的区域，若采用成本法测算，其结果会与市场价值相差较远，故本次评估不采用成本法测算；

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，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴），本次估价以维持估价对象现状使用为前提，其作为完整产权的房地产，不适宜选用假设开发法测算。

基准地价修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象土地所在位置的基准地价进行适当的调整来求取土地价格的方法。适用的估价对象为位于政府已公布基准地价的地区的土地，估价对象法定用途为住宅用房，非宗地评估，故本次估价不采用基准地价修正法测算。

（二）评估技术路线

1. 比较法定义

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

2. 在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其客观合理市场价值，再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，进而确定出估价对象市场价值。

七、估价测算过程

一、选取可比实例

选取可比实例就是从已搜集和积累的大量交易实例中，选取与估价对象房地产条件相同或相似的、成交日期与价值时点相近的、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

本次评估所选取的可比实例内涵如下：

1、统一房地产范围

- (1) 为干净的房地产
- (2) 为纯粹的房地产
- (3) 与估价对象房地产实物范围相同

2、统一付款方式

成交价格的付款方式均为一次性支付。

3、统一价格单位

- (1) 统一价格表示单位：采用单位面积价格。
- (2) 统一币种和货币单位：采用人民币“元”。
- (3) 统一面积内涵：采用建筑面积。
- (4) 统一面积单位：采用平方米。

根据常州市钟楼区房地产交易成交案例（案例来源：常州市网上房地产、中介公司调查），针对估价对象所在地区的房地产的特点和结构类别，选取以下比较案例作为比较对象。

比较因素		估价对象及比较实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		名称	座落	成交价格 (元/m ²)	交易情况	市场状况	可比实例一
		名称		怡美花园 8 幢甲单元 203 室	怡美花园	怡美花园	怡美花园
		座落		怡美花园 8 幢甲单元 203 室	怡美花园某室	怡美花园某室	怡美花园某室
		成交价格 (元/m ²)		待估	16277	14926	14458
		交易情况		正常	正常	正常	正常
		市场状况		2021.11	2021.11	2021.10	2021.9
房地产状况	区位状况	地段位置	方位	位于钟楼区	位于钟楼区	位于钟楼区	位于钟楼区
			距离	距龙湖天街约 4 公里	距龙湖天街约 4 公里	距龙湖天街约 4 公里	距龙湖天街约 4 公里
	交通状况	公交线路数量	有多条公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路	
		公交站点距离	距公交站点约 850 米	距公交站点约 850 米	距公交站点约 850 米	距公交站点约 850 米	
	周围环境和景观	自然环境	一般	一般	一般	一般	
		人文环境	较好	较好	较好	较好	
		景观	一般	一般	一般	一般	
	外部配套设施	基础设施	红线外六通	红线外六通	红线外六通	红线外六通	
		公共服务设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	

	城市规划限制条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
实物状况	建筑面积(平方米)	83.40	63.77	85.42	86.46
	建筑年代	2009年	2009年	2009年	2009年
	建筑形式	高层	高层	高层	高层
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	维护保养	较好	较好	较好	较好
	装饰装修	普通装修	精装修	普通装修	普通装修
	空间布局	布局较合理	布局较合理	布局较合理	布局较合理
	通风采光	较优	较优	较优	较优
	层高	2.7米	2.7米	2.7米	2.7米
	所在层次/总层次	2/19	11/19	13/19	11/19
	朝向	南北	南北	南北	南北
	景观	一般	一般	一般	一般
	临街状况	临小区道路	临小区道路	临小区道路	临小区道路
	物业管理	一般	一般	一般	一般

二、比较修正因素的确定

1、交易情况修正

因所选实例交易情况均属正常，故交易情况不作修正。

2、市场状况调整

因所选可比实例均成交于近期，根据调查，近期常州市该区域房地产交易指数变动不大，故市场状况不作修正。

3、房地产状况调整

(1) 区位状况调整

因所选可比实例与估价对象处于同一区域，故区位状况不做修正。

(2) 权益状况调整

因所选可比实例与估价对象处于同一小区，土地剩余使用年限相同、容积率一致，且无特殊规划限制，故权益状况因素不做修正。

(3) 实物状况修正因素的确定

比较实例 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	100	-2	0	0
建筑年代	100	0	0	0

建筑形式	100	0	0	0
设施设备	100	0	0	0
维护保养	100	0	0	0
装饰装修	100	6	0	0
空间布局	100	0	0	0
通风采光	100	0	0	0
层高	100	0	0	0
层次	100	1	2	1
朝向	100	0	0	0
景观	100	0	0	0
临街状况	100	0	0	0
物业管理	100	0	0	0
实物状况因素合计	100	105	102	101

A、建筑面积

以估价对象的用途分析建筑面积对房价的影响程度，分为面积较大有影响、面积较适中、无影响、面积较小四个等级，以估价对象为基准(100)，每相差一个等级，价格修正±2%。

B、建筑年代

以估价对象为基准(100)，建成年代每相差五年，价格修正±4%。

C、建筑形式

根据建筑物形式分为高层、小高层、多层(带电梯)、普通多层(不带电梯)四个等级，以估价对象为基准(100)，每相差一个等级，价格修正±3%。

D、设施设备

根据建筑物的设施设备如：电梯、车位、消防、监控、中央空调、报警装置、宽带等状况，分为齐全、较齐全、齐全度一般、无设施设备四个等级，以估价对象为基准(100)，每相差一个等级，价格修正±2%。

齐全	电梯、消防、红外监控、中央空调及智能化门禁系统、宽带光纤入户等
较齐全	电梯、消防、红外监控、智能化门禁、ADSL 入户等

齐全度一般	电梯、消防、普通监控等
无设施设备	除必要设备外无其他设备

E、维护保养

根据建筑物的保养程度，分为维护保养好、维护保养较好、维护保养一般、维护保养较差四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±2%。

维护保养好	外墙面定期清洁和粉刷，主体承重结构保养较好，设施设备完好，公用部位装修保养较好，消防通道畅通
维护保养较好	主体承重结构保养较好，设施设备正常使用，公用部位保养较好
维护保养一般	主体承重结构保养较好，设施设备正常使用
维护保养较差	主体承重结构保养较好，设施设备故障不及时解决，公用部位杂乱无人管理

F、装饰装修

分为豪华装修、精装修、普通装修、毛坯四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±6%

豪华装修	整体设计，进口地砖墙砖，品牌实木地板、墙纸，进口品牌洁具，原木门，厨房实木橱柜，墙面工艺造型
精装修	国产品牌墙地砖，实木多层或普通实木地板，国产品牌洁具，模压门厨房橱柜，墙面乳胶漆或国产墙纸
普通装修	普通墙地砖、复合地板、普通洁具、简单橱柜、墙面乳胶漆
毛坯	符合国家规定房屋交付标准，无装修

G、空间布局

分为布局合理、布局较合理、布局一般三个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±2%。

布局合理	户型方正，厅、卧动静分区明显，卫生间干湿分区，合理设置壁橱，有生活阳台
布局较合理	部分房间有斜角，厅卧动静分区不明显，卫生间干湿分区
布局一般	房型不规整，通道较多，房间之间走线相互影响

H、通风采光

分为优、较优、一般、较差四个等级，以估价对象为基准（100），

每相差一个等级，价格修正±2%。

通风采光优	南北通透、全明户型、厨卫均有窗、大开间、短进深
通风采光较优	南北通透、主卫生间为暗、其他均有明窗
通风采光一般	南北不直接通风、主卫生间为暗
通风采光较差	南北不直接通风、卧室朝向为北

I、层高

以估价对象为基准（100），每相差 0.3 米，价格修正±2%

J、层次

a.不带电梯多层

多层层次修正系数表

可比 实例 估价对象	一	二	三	四	五	六	七
一	0	+1	+3	+3	+1	0	-3
二	-1	0	+3	+3	0	-1	-2
三	-3	-2	0	0	-1	-2	-3
四	-3	-2	0	0	-1	-2	-3
五	-1	0	+2	+2	0	-1	-2
六	0	-1	+3	+3	+1	0	-2
七	+1	+1	+3	+3	+2	+1	0
备注	以估价对象为基准（100），同层次不作修正，顶层修正±5%。						

b.带电梯小高层

以估价对象为基准（100），每相差三层价格修正±1%，顶层在下一层基础上向下修正 2%。

c.带电梯高层

以估价对象为基准（100），每相差五层价格修正±1%，顶层在下一层基础上向下修正 2%。

K、朝向

一间朝南不作修正，两间朝南修正+1%，三间朝南修正+2%，朝北修

正-4%，朝西、朝东不作修正。以估价对象为基准（100），对价格进行修正。

L、景观

以能否看见怡人风景，分为优、较优、一般、较差四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±3%。

景观优	位于自然风景区内，可观山、湖或河等自然景观
景观较优	位于小区中心景观区
景观一般	不直接临小区中心景观
景观较差	无景观或临垃圾站、公厕等污染源

M、临街状况

作为住宅房地产所临道路越繁华、越主要，对居民的生活质量影响越大，考虑到临街所造成的室外噪音、空气污染等，分为临主干道、临支路或巷道、不临路三个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±3%。

N、物业管理

按物业管理水平，分为优、较优、一般、无物业四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，价格修正±2%。

物业管理水平优	知名品牌物管公司管理
物业管理水平较优	开发商下属物业管理公司管理或普通物业管理公司管理
物业管理水平一般	原国有房产经营公司改制的物业公司管理
无物业管理	无专业物管

三、测算过程

价格 因素修正	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	16277	14926	14458
交易情况修正	100/（100）	100/（100）	100/（100）
市场状况调整	（100）/100	（100）/100	（100）/100
房地产状况调整	100/（105）	100/（102）	100/（101）
比准价格（元/M ² ）	15502	14633	14315

因可比实例比较后得出的比准价格较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值来确定估价对象的比准价格：

$$\text{比准价格} = (15502 + 14633 + 14315) \div 3 = 14817 \text{ 元/m}^2$$

八、估价结果确定

1、房地产价格确定方法

经过因素分析、数理分析，比较法是基于经过挑选条件可比的实际市场交易案例，根据替代原则为市场供给影响需求的动态平衡原理，对估价对象与比较案例的差异进行修正而得到的比准价格，其市场时效性更强。

$$\begin{aligned} \text{房地产评估价} &= 83.40 \text{ m}^2 \times 14817 \text{ 元/m}^2 \\ &= 123.57 \text{ 万元} \end{aligned}$$

3、估价结果

经分析测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场估价总值取整为123.57万元，大写人民币为壹佰贰拾叁万伍仟柒佰元整。

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二一年十二月十五日

