

关于广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园1栋14A

室内装修价值的补充说明

湖北省荆门市中级人民法院：

我司自2020年5月26日接受贵院委托后，于2020年6月23日派员对估价对象进行实地查勘，因权利人原因，我司估价人员无法进入估价对象内部查勘，综合贵院提供的信息，我司已合理假设估价对象室内为普通装修。

贵院于2020年9月15日发函至我司，要求对室内装修进行补充评估。2020年9月24日我司技术人员随贵院执行法官进入估价对象内部进行实地查勘，并对室内装修价值作出如下补充说明（查勘表及内部查勘照片见附件1、2）。

层数或高度	地上25层、地下2层，1楼大堂净高约4.2米，14楼走廊净高约2.8米，客厅净高约3米，主卧、次卧、儿童房、餐厅净高约3.1米，书房净高约2.8米，阳台净高约6.4米（测距仪实测）	
空间布局及户型	2电梯2户，平层，4室（3卧室1书房）2厅1厨3卫	
室内装修状况	外墙	小方砖、大理石砖
	门窗	入户门为电子实木防盗门，内房门为实木门，窗为塑钢玻璃窗
	客厅、餐厅	地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天花为石膏吊角线、夹板造型吊顶、乳胶漆
	卧室、书房	地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，天花为石膏吊角线、夹板造型吊顶、乳胶漆，主卧设衣帽间（地面铺实木地板，天花为夹板造型吊顶）
	厨房	地面铺地砖，墙面贴瓷片到顶，天花为夹板造型吊顶、乳胶漆，组合橱柜
	卫生间	地面铺防滑地砖，墙面贴瓷片到顶，天花为夹板造型吊顶、乳胶漆，除主卧卫生间另设浴缸外，全部卫生间均设淋浴间、洗脸池、坐厕
	阳台	地面铺木地板，墙面贴小方砖，天花刷乳胶漆

经过查勘可见评估对象装修状况和保养情况较好，为此我司对装修因素进行了符合实际的修正，经测算，装修价值差额为¥910,020元整（大写人民币玖拾壹万零贰拾元整）。

特此说明

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年十月十日

附件1 查勘表



物业评估信息、查勘表及流转单(住宅)

收单日期:

取报告日期:

物业名称		查勘联系人及电话		法院经办人及电话		备注	
御景东方东里14A				张文静			
总楼层	25	评估楼层	14	层户数	一层(2)户	竣工日期	2007年9月24日
裙楼	<input type="checkbox"/> 有()层 <input checked="" type="checkbox"/> 无				地下室	<input checked="" type="checkbox"/> 有(2)层 <input type="checkbox"/> 无	
使用现状	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 装修中 <input type="checkbox"/> 毛坯			朝向	<input checked="" type="checkbox"/> 东 <input checked="" type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input checked="" type="checkbox"/> 北		
景观	<input checked="" type="checkbox"/> 海、湖、河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 小区绿地 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 城市公园 <input type="checkbox"/> 无特殊景观 <input type="checkbox"/> 有建筑物遮挡						
主卧景观	<input checked="" type="checkbox"/> 海、湖、河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 小区绿地 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 城市公园 <input type="checkbox"/> 无特殊景观 <input type="checkbox"/> 有建筑物遮挡						
结构成新率	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 九成 <input checked="" type="checkbox"/> 八成 <input type="checkbox"/> 七成 <input type="checkbox"/> 六成		层高	<input checked="" type="checkbox"/> 厅: 3米 <input type="checkbox"/> 其他: 3.1米 卧室、餐厅			
装修成新率	<input type="checkbox"/> 全新 <input type="checkbox"/> 九成 <input checked="" type="checkbox"/> 八成 <input type="checkbox"/> 七成 <input type="checkbox"/> 六成		装修档次	<input type="checkbox"/> 豪华 <input checked="" type="checkbox"/> 中高档 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 简易 <input type="checkbox"/> 毛坯			
户型	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 单身公寓 <input type="checkbox"/> 错层跃式 <input type="checkbox"/> 中空复式 <input type="checkbox"/> 普通复式 <input type="checkbox"/> 联排别墅 <input type="checkbox"/> 独立别墅 <input type="checkbox"/> 叠拼别墅 <input type="checkbox"/> 洋房 (1)层4房2厅3卫 ()层_房_厅_卫 ()层_房_厅_卫 ()层_房_厅_卫 <input checked="" type="checkbox"/> 单层阳台(约140㎡) <input type="checkbox"/> 挑高阳台(个 ㎡) <input type="checkbox"/> 露台(㎡) <input type="checkbox"/> 天台(㎡) <input type="checkbox"/> 入户花园(㎡)						
外墙	<input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 铝复板 <input type="checkbox"/> 毛石饰材 小方贴, 大理石贴						
天花	厅: <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏吊角线 <input type="checkbox"/> 木吊角线 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 夹板造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 毛坯 房: <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏吊角线 <input type="checkbox"/> 木吊角线 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 夹板造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 毛坯						
内墙	厅: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 毛坯 墙贴(瓷砖) 房: <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 毛坯						
地面	厅: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合木地板 <input type="checkbox"/> 石材地板 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯 房: <input type="checkbox"/> 地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合木地板 <input type="checkbox"/> 石材地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯						
厨房	地面: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 石材地板 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯 墙面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷片到顶 <input type="checkbox"/> 贴瓷片墙裙 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 毛坯 天花: <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 塑料扣板 <input type="checkbox"/> 不锈钢扣板 <input checked="" type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 石膏板吊顶 <input type="checkbox"/> 矿棉板吊顶 灶台: <input checked="" type="checkbox"/> 组合橱柜 <input type="checkbox"/> 贴瓷片水泥灶台 <input type="checkbox"/> 石材镶面灶台 <input checked="" type="checkbox"/> 吊柜 <input type="checkbox"/> 简易搭建 <input type="checkbox"/> 其他						
卫生间	地面: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 石材地板 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 毛坯 墙面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷片到顶 <input type="checkbox"/> 贴瓷片墙裙 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 毛坯 天花: <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 塑料扣板 <input type="checkbox"/> 不锈钢扣板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏板吊顶 <input type="checkbox"/> 矿棉板吊顶 洁具: <input checked="" type="checkbox"/> 沐浴房 <input checked="" type="checkbox"/> 普通浴缸 <input type="checkbox"/> 按摩浴缸 <input checked="" type="checkbox"/> 普通洗面盆 <input type="checkbox"/> 高档洗面盆 <input checked="" type="checkbox"/> 坐厕 <input type="checkbox"/> 蹲厕						
门窗	入户门: <input type="checkbox"/> 普通防火门 <input type="checkbox"/> 防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 木夹板门 <input type="checkbox"/> 高级防火防盗门 内门: <input type="checkbox"/> 木夹板门 <input checked="" type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 铝合金玻璃门 <input type="checkbox"/> 镶玻璃木门 <input type="checkbox"/> 装饰木门 窗: <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 钢窗						
小区内配套	<input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园: <input type="checkbox"/> 小学: <input type="checkbox"/> 中学: <input type="checkbox"/> 社康中心: <input type="checkbox"/> 运动场所: <input type="checkbox"/> 会所: <input type="checkbox"/> 商场/菜市场: <input type="checkbox"/> 邮局: <input type="checkbox"/> 银行:						
设备设施	<input checked="" type="checkbox"/> 消防梯 (梯数) <input checked="" type="checkbox"/> 客梯 (梯数) 电梯品牌: 日立 货梯一部(日立) <input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 专用宽带 <input checked="" type="checkbox"/> 对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 管道燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 自动喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感报警 <input checked="" type="checkbox"/> 智能系统						
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园: 伊顿幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 小学: 伊顿实验小学 <input checked="" type="checkbox"/> 中学: 华英中学 <input type="checkbox"/> 邮局: 中国邮政 <input checked="" type="checkbox"/> 银行: 中国银行 <input type="checkbox"/> 商场/菜市场: 京基百纳广场 招商银行						
交通条件	<input checked="" type="checkbox"/> 方便 <input type="checkbox"/> 不方便 公交线路: m312, m468, m467 距离地铁 2 号线 红树湾 站点 616 米						
上户情况			钥匙	物业公司		京基物业	
相关费用	物管费 (6) 元/平方米, 水电煤气费 () 元, 滞纳金 () 元						

领勘人: 张文静
查勘人: 何高文 查勘日期: 2020.9.24 特殊查勘审批:
王恩佳
彭其瑞

附件 2 估价对象内部查勘照片



入户门



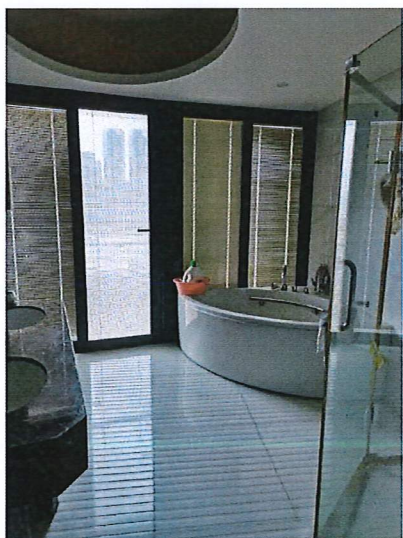
客厅



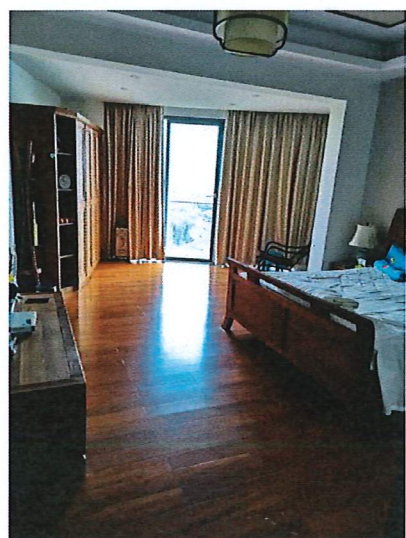
餐厅



主卧



主卧卫生间



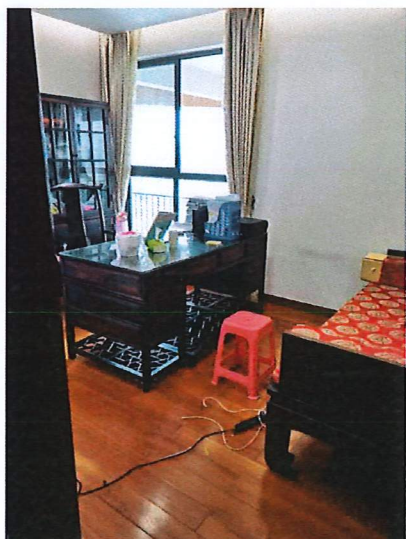
次卧



儿童房



儿童房卫生间



书房



厨房



阳台



景观

上海链家房地产经纪有限公司

湖北省荆门市中级人民法院

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

本院于 2020 年 5 月 26 日委托你公司对广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园 1 栋 14A 住宅房地产进行评估，我院收到正式收到评估报告书后，2020 年 7 月 27 日我院向彭万林、谢鹏云邮寄送达评估报告书，2020 年 8 月 2 日彭万林、谢鹏云收到评估报告书，2020 年 8 月 11 日彭万林向本院提出异议，其认为室内装修未作出评估，属评估中遗漏财产。针对其提出的异议，本院经审查，该异议符合《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》第二十条和第二十二的规定，故请你公司对室内装修进行补充评估。

二〇二〇年九月十五日

