

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于王康、王秋兰所有的坐落于盐城市区南苑小区二区7幢604室房地产处置价格评估

鉴定委托人：盐城市亭湖区人民法院

房地产估价机构：建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：唐洪林 注册证书号 3220060090

仇海峰 注册证书号 3220090076

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十三日

估价报告编号：（建湖）律信[2022]房估司字第10号

# 目 录

一、致委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明 .....	3
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	8
1、委托人.....	8
2、估价方.....	8
3、估价对象.....	8
4、估价目的.....	11
5、价值时点.....	11
6、价值定义.....	11
7、估价依据.....	12
8、估价原则.....	12
9、估价方法.....	12
10、估价结果.....	14
11、估价人员.....	14
12、实地查勘日期.....	14
13、估价作业期.....	14
14、估价报告应用的有效期.....	14
15、估价说明.....	14
五、附件.....	15
1、司法鉴定委托书（复印件）	
2、《房地产权属资料》（复印件）	
3、《估价机构资格证书》（复印件）	
4、估价机构《营业执照》（复印件）	
5、《房地产估价师资格证书》（复印件）	
6、估价对象现场照片	
7、估价对象位置示意图	
8、室内家俱家电评估清单	

## 一、致鉴定委托人函

盐城市亭湖区人民法院：

承蒙委托，本估价机构遵循独立、客观、公正、科学的原则，对贵院受理的王康、王秋兰所有的坐落于盐城市区南苑小区二区 7 幢 604 室住宅（登记住宅建筑面积 83.79m<sup>2</sup>，无车库）房地产进行市场价格评估。

本报告价值时点为二 0 二二年五月十七日，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。

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，遵照国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），经实地查勘及市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法为主要估价方法，在认真分析现有资料基础上经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点满足所有估价假设和限制条件下的房地产市场价格为¥196.53 万元，人民币大写：壹佰玖拾陆万伍仟叁佰元整。详见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	产权证号	房屋坐落	登记用途	面积（m <sup>2</sup> ）	市场价格（万元）	备注
1、	盐房权证市区字第 0333244 号/盐国用（2015）第 607927 号	市区南苑小区二区 7 幢	住宅	建筑面积 83.79	195.8	包含室内固定装修现值。
		604 室	城镇住宅用地	土地分摊面积 14		
2、	室内家俱家电现值				0.73	详见附件清单
合计					196.53	

特别提示：

1. 本报告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。

2. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二 0 二二年五月二十三日

## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。本估价机构和房地产估价师勤勉尽责，搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料并进行了检查，估价报告中没有虚假记载、主观误导陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价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或偏见。

4、本估价机构和房地产估价师保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他人和单位。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师唐洪林、仇海峰已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但对该房屋的现场查勘仅限于其外观、室内平面布置及使用状况，对被遮盖、未曝露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料、情况介绍以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本估价报告中的有关产权人、地址、建筑面积、权益资料等依据了委托人提供的资料，委托人对资料的真实性、可靠性负责。

9、本报告估价结果仅是在报告中已说明的假设条件下对估价对象市场价格的合理估算，估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、燃气、通讯等接口到户等相关房屋配套设施的价值以及室内水电管线价值。其中室内固定装修价值包含以下主要组成部分：客厅与餐厅（地面：大理石，墙面：墙纸，顶面乳胶漆、固定灯具、风扇；卧室与书房（地面：地砖，墙面：墙纸、顶面：乳胶漆、固定灯具）；厨房：（集成吊顶、墙砖与地砖、大理石台面及其地柜、水槽、固定灯具）、淋浴及卫生间（集成吊顶、地砖及墙砖、座便器、淋浴门、灯暖浴霸、浴室组合柜、浴缸、毛巾架）；阳台（地砖与墙砖、固定不锈钢晒衣杆及鞋架、不锈钢防盗门）。入户防盗门及室内木门、铝合金窗及防盗窗、窗帘等。不含室内活动家俱、不含室内

可移动家电、也不包含墙上各类装饰性挂件、花草。

10、估价结果是基于本报告已说明的假设条件下按照估价规范、标准进行的估算，请估价委托人和估价报告使用者了解本报告估价结果的使用限制条件。

11、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象提供公开市场价格目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

12、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）相关规定。

13、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响，本报告未考虑市场风险。

14、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名
唐洪林	3220060090	
仇海峰	3220090076	

### 三、 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论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、买卖双方的交易目的都是追求各自最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或者实质性改变。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基、土壤基层地质环境条件及环境污染等进行专业性检测，本估价结果以估价对象建筑工程无结构性损害等质量缺陷，内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量等符合国家有关规范标准，建筑物地基、土壤基层地质环境条件及环境污染状况对估价对象无不良影响，能维持估价对象正常使用为前提。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

5、估价委托人提供了估价对象的房地产权属资料复印件，但未能提供估价对象相关权证信息的原件，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、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，且本次评估报告内容及其结果不作为产权界定的依据。

#### 二、未定事项假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

2、估价对象在有效使用期限内，能保持现状用途及功能，合法、持续使用。

3、未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对房地产价值的影响。

4、本报告出具的价值包含了住宅用房及国有出让土地使用权价值。如至



价值时点止，若产权人在价值时点尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣除。

### 三、背离事实假设

1、本次估价结果是为盐城市亭湖区人民法院确定涉执财产处置参考价服务，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、估价结果未考虑估价对象可存在的抵押权、其他优先受偿权及查封因素对其价格的影响。

### 四、不相一致假设

由于房地产位置的特殊性，估价结果未考虑拍卖成交时房地产所有权转移与学区名额转移不同步的情形对房地产价格的影响（拍卖成交时学区名额如被原房主或第三方占用，需等占用期满买受人才能继续使用），委托法院在拍卖时一般不做调查，如有问题，由买受人自行咨询户籍主管部门并考虑学区房名额转移滞后的情形。

### 五、依据不足假设

估价委托人已提供反映估价对象权属资料，注册估价师亦对估价对象室内、室外进行了现场勘查，估价对象产权明晰，实物现状明确，无依据不足的假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本报告使用者为盐城市亭湖区人民法院及其相关案件当事人。

2、本报告结果仅为盐城市亭湖区人民法院办理案件所涉及估价对象房地产司法鉴定处置提供客观、公正的市场价格参考依据，不做他用。

3、自本估价报告出具之日起壹年内有效。若在此期间估价对象房地产状况、国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

4、本报告估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、燃气、通讯等接口到户等相关房屋配套设施的价值及室内水电管线价值。**其中室内固定装修价值包含**以下主要组成部分：客厅与餐厅（地面：大理石，墙面：墙纸，顶面乳胶漆、固定灯具、风扇；卧室与书房（地面：地砖，墙面：墙纸、顶面：乳胶漆、固定灯具）；厨房：（集成吊顶、墙砖与地砖、大理石台面及其地柜、水槽、固定灯具）、淋浴及卫生间（集成吊顶、地砖

及墙砖、座便器、淋浴门、灯暖浴霸、浴室组合柜、浴缸、毛巾架)；阳台(地砖与墙砖、固定不锈钢晒衣杆及鞋架、不锈钢防盗门)。入户防盗门及室内木门、铝合金窗及防盗窗、窗帘等。**不含室内活动家俱、不含室内可移动家电、也不包含墙上各类装饰性挂件、花草**

5、本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价格，不包括未来委托房地产司法拍卖后受让人所需缴纳的契税、物管基金等其它相关交易税费。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托房地产估价机构不承担责任。

7、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

本估价报告不得分拆使用，其中任何部分均为估价报告的有效组成，若报告拆分使用(非整体使用)所引起的后果，与受托估价方和房地产估价师无关。

8、本次估价计价币种及单位为：人民币元。

9、报告所称“市场价格”，是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境稳定的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允评估意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

10、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及固定装修发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。本次评估价值是在现行市场条件、现行利用状况下，在价值时点所评估确定的价值。随时间推移、国家政策、区域房地产市场状况、供求关系发生变化及规划和基础设施的开发水平等其它条件的变化，其房地产价值应作适当调整或者重估。

11、在处置期间应密切注意可能产生的房地产司法处置风险关注点。

12、合理使用评估价值。

13、本估价报告由建湖律信土地房地产评估咨询有限公司负责解释。



## 七、关于评估报告和评估结果使用的特别提示

（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本评估报告。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会使用；

（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会使用。

## 八、与估价事项有关需要披露的事实

本报告估价结果是估价对象在价值时点满足所有估价假设和限制条件下的市场价格，除本报告已说明的事实，无其他与估价事项有关需要披露的事项。

## 四、房地产估价结果报告

### 一、委托人：

盐城市亭湖区人民法院

地址：盐城市亭湖区西亭路与青年东路交叉口西 150 米

联系电话：0515-68558171

### 二、估价方：

建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：仇海峰

单位地址：建湖县城冠华路 4-2 地段商住楼 305、306 室

房地产估价机构资质：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）盐城 00031

电话：0515-86156588

传真：0515-86155326

### 三、估价对象

#### （一）房地产坐落、位置

委估对象为王康、王秋兰名下位于盐城市区南苑小区二区 7 幢 604 室住宅房地产[依据盐城市亭湖区人民法院司法鉴定委托书（2022）苏 0902 法委鉴字第 0214 号]。估价对象所在的南苑小区东临紫金路、南临东进路、西临耿伙新村、北临希望路。

#### （二）估价对象产权登记状况

##### 1、房屋权利登记状况

（1）房屋所有权证书号：盐房权证市区字第 0333244 号。

（2）房屋所有人：王秋兰。共同共有：王秋兰、王康

（3）房屋坐落：市区南苑小区二区 7 幢 604 室。

（4）登记时间：2015-6-26。

（5）规划用途：住宅。

（6）总层数：6。

（7）所在层数：6。

（8）建筑面积：83.79m<sup>2</sup>。

（9）丘号：0010。

（10）结构：混合。

（11）幢号：7。户号：604

(12) 土地使用权取得方式：出让

(13) 土地使用年限：至 2060 年 5 月 19 日

## 2、土地权利登记状况

(1) 土地使用权证号：盐国用（2015）第 607927 号成套住宅。

(2) 土地使用权人：王秋兰、王康。

(3) 座落：市区南苑小区二区 7 幢 604 室。

(4) 地号：123-009-0075000。

(5) 图号：92.00-12.75。

(6) 地类（用途）：城镇住宅用地。

(7) 土地使用权类型：出让。

(8) 土地使用权面积：14 平方米。

(9) 终止日期：2060 年 05 月 19 日。

### （二）房地产抵押查封情况

根据委托人提供的《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》  
相关信息：

抵押情况							
序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间
1	王康、 王秋兰	/	最高额 抵押	土地和房 屋	700000	2020-08-18	2030-0 8-18
不动产登记证明号			登记机构				
苏（2020）盐城市不动产证明第 0101918 号			盐城市不动产登记中心				
查封信息							
查封机关	查封文号		查封起始时间		查封结束时间		
盐城市亭 湖区人民 法院	（2021）苏 0902 执保 1062 号		2021-07-26		2024-07-25		

### （三）房屋实物概况

估价对象坐落在盐城市区南苑小区二区 7 幢 604 室房地产。该幢住宅楼为混合结构 6 层，外墙防水涂料，阳台铝全金窗封闭，单元每层二户（无电梯）。估价对象位于住宅楼 6 层 604 室，平面结构为二室半二厅一厨一卫一储物间

一阳台，两主卧室朝南，南侧阳台。估价对象室内简易装修：进户成品防盗门，客餐厅顶面乳胶漆、中间固定照明灯具，风扇、地面大理石，墙面墙纸；卧室墙面墙纸、顶面乳胶漆（中间固定照明灯），木门、50\*50 地砖、铝合金窗、防盗窗。厨房：集成吊顶、地面地砖、墙面墙砖、大理石台面、简易地柜；洗澡间及卫生间：集成吊项、地面地砖、墙面墙砖、灯暖浴霸、浴室柜组合、沐浴房、座便器等。估价对象所在南苑小区，建成年代较早，建筑物现状维护程度一般。

#### （四）区域概况

##### 1. 位置

估价对象所在的南苑小区东临紫金路、南临东进路、西临耿伙新村、北临希望路。

所在区域主要位于缤纷亚洲商圈，主要有紫金花园、新苑小区、现代华庭、文景花园、瑞景花园等住宅小区。

##### 2. 交通

（1）道路及交通便利度：估价对象所在区域内主要盐马路、解放路、青年路等混合型主干道。路面保养维修较好，道路质量较优，道路通达状况较优。

（2）公交状况：估价对象所在区域内有多条公交线路从估价对象周边经过，公交状况较优。

（3）距对外交通枢纽：主要有盐城汽车客运总站、高铁站、盐城机场等。

（4）交通管制情况：估价对象周边区域处于城区中心、有一定的交通管制。

##### 3. 基础设施条件

区域内供电、供水、排水状况较好；电话装机容量较大，通讯终端较多，电讯条件较优，基础设施较完备。

##### 4 公用设施条件

###### （1）学校状况

估价对象所在区域中学，小学、幼儿园等教育配套设施状况齐全。

###### （2）医疗设施状况

估价对象所在区域中西医医院、社区医院齐全，医疗设施状况较好。

###### （3）文化设施状况

估价对象所在区域文化设施状况较好。

###### （4）体育设施状况

估价对象所在区域体育设施状况较好。

#### (5) 其他公用设施状况

估价对象所在区域内银行、通讯服务、农贸市场等公用设施较齐全。

(6) 总体来看，估价对象所在区域公用设施条件较好。

### 5. 周围环境与景观

(1) 自然环境：周边环境有一定交通噪声、无辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况好。

(2) 景观绿地：估价对象所在区域内主要有鹤翔公园、盐渎湿地公园、聚龙湖公园等绿地景观。

## 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、价值时点

二〇二二年五月十七日。

## 六、价值类型

本次评估的价值内涵为估价对象在价值时点二〇二二年五月十七日，委估房地产现状条件下的公开市场价格（包含室内固定装修、出让土地使用权、室内家俱家电价值）。

房地产市场价格指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### 1. 法律、法规和政策文件

- 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.3 《中华人民共和国民法典》；
- 1.4 《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 1.5 《中华人民共和国资产评估法》；
- 1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 1.7 《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》；
- 1.8 《江苏省城市房地产交易管理条例》；
- 1.9 《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》；
- 1.10 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》。

### 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 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》  
(GB/T50899-2013)；

2.3 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

2.4 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》  
(GB/T18507-2014)。

3. 其它

3.1 盐城市亭湖区人民法院司法鉴定委托书(2022)苏0902法委鉴字第  
0214号；

3.2 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

3.3 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；

3.4 《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；

3.5 《盐城市中级人民法院关于加强委托鉴定工作的意见(试行)》；

3.6 估价对象(复印件)；

3.7 《江苏省物价局、省财政厅关于进一步规范全省涉案财产价格鉴证收  
费管理的通知》；

3.8 《省物价局、省财政厅关于降低收费标准和实施收费减免政策的通  
知》；

3.9 估价对象现场勘察记录；

3.10 本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

3.11 委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

## 八、估价原则

本次评估估价师坚持了独立、客观、公正的基本原则的同时还严格遵循了以下原则：

1. 遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2. 遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3. 遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4. 遵循价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》)，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法等估价方法；估价方法的选择应按照房地产评估的技术《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点

及目的等，选择适当的估价方法。

比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或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他方法的情况下的房地产的估价。

根据本次评估对象类型及所在区域房地产市场特点和估价目的，估价人员经深入细致的分析，并研究了委托人提供的及本估价机构掌握的有关资料，估价对象所在区域市场成熟、有一定的同类房地产交易，在实地查看和调研的基础上确定委估房地产采用比较法进行评估，其他评估方法不适合本次评估房地产的相关条件。

比较法：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处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

将所选取的可比实例的比准价格进行加权算术平均作为比较法的估算结果。在以上方法测算结果的基础上，经对该区域该类房地产市场的分析结合估价经验，综合确定其客观合理价格。

对室内装修价值根据区域内造价资料宜选取成本法进行测算。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

在满足本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经实地查勘及市场调查，主要采用比较法为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点满足所有估价假设和限制条件下的房地产市场价格为人民币 196.53 万元（含室内固定装修、出让土地使用权、室内家俱家电价值），人民币大写：壹佰玖拾陆万伍仟叁佰元整。

## 十一、估价人员

房地产估价师唐洪林签字：

注册证书号 3220060090

房地产估价师仇海峰签字：

注册证书号 3220090076

## 十二、实地查勘日期

我公司注册房地产估价师唐洪林、仇海峰于 2022 年 5 月 17 日对估价对象进行并完成了实地查勘。

## 十三、估价作业日期

二〇二二年五月十七日至二〇二二年五月二十三日。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年,但市场状况变化很大时,估价报告应用的有效期不超过半年。

## 十五、估价说明

1、估价结果为估价对象《房地产权属资料》登记的房屋建筑面积含分摊的出让土地使用权及室内固定装修、室内家俱家电价值。

2、本报告评估价值是在假设估价对象无任何他项权利时的价值。

3、价值时点后,估价报告有效期内估价对象所在区域房地产市场状况及估价对象质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

4、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响,本报告未考虑市场风险。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策和房地产市场发生重大变化以及遇有自然力等不可抗力对估价结论的影响。

6、本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供,未经许可本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告最终解释权为本评估机构所有。

建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月二十三日

## 五、 附 件

- 1、司法鉴定委托书（复印件）
- 2、《房地产权属资料》（复印件）
- 3、《估价机构资格证书》（复印件）
- 4、估价机构《营业执照》（复印件）
- 5、《房地产估价师资格证书》（复印件）
- 6、估价对象现场照片
- 7、估价对象位置示意图
- 8、室内家俱家电评估清单

盐城市区南苑小区二区7幢604室室内家俱家电评估清单							
序号	名称	规格	数量	重置单价(元)	成新率	现值(元)	备注
1	五门衣柜	2230*2100	1	3000	0.3	900	东卧室
2	床及床头柜	1800*2000	1	2500	0.3	750	东卧室
3	儿童床	90*1800	1	800	0.5	400	东卧室
4	电视柜	1200*55	1	1000	0.3	300	东卧室
5	电脑学习桌	60*90	1	150	0.3	45	东卧室
6	衣架	落地式	1	100	0.1	10	东卧室
7	旧式对开四门大衣柜	1500*2200	1	2000	0.1	200	西卧室
8	旧式高低床	1500*2000	1	1000	0.1	100	西卧室
9	旧式梳妆桌	1200*1900	1	800	0.1	80	西卧室
10	书桌	60*1200	1	300	0.1	30	西卧室
11	电视柜	1700*40	1	1000	0.3	300	西卧室
12	电视	飞利浦(已经损坏)	1			50	西卧室
13	玻璃茶几		1	150	0.1	15	西卧室
14	四方餐桌		1	200	0.1	20	阳台
15	折叠式大圆桌	套	1	400	0.1	40	阳台
16	移动多层鞋架		2	150	0.1	30	阳台
17	电脑学习桌	80*140	1	300	0.1	30	书房
18	梳妆台	75*95	1	500	0.1	50	书房
19	史密斯燃气热水器	JSO33-CS1G	1	6000	0.5	3000	厨房
20	方太油烟机		1	2000	0.3	600	厨房
21	矮式四方桌及凳子2只	套	1	200	0.1	20	厨房
22	旧式木沙发	套(长木沙发+2只木椅+2只玻璃方几+1只茶几)	1	3000	0.1	300	客厅、西卧室
23	四方餐桌		1	200	0.1	20	客厅
合计						7,290	
备注：委托法院可根据处置需要将上述物品全部或部分纳入拍卖范围							