

建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

房地
产
司
法
评
估
报
告

中国

江苏

JIANGSU

CHINA

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：关于蔡正国、嵇金梅名下位于响水县小尖镇
204 国道东侧二上二下住宅及其构筑物、
附属物房地产价格评估。

鉴定委托人：响水县人民法院

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：二〇二一年九月二十二日

估价报告编号：（建湖）律信[2021]房估司字第 32 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、《不动产登记簿查询记录》（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	

一、致鉴定委托人函

响水县人民法院：

承蒙委托，本估价机构遵循独立、客观、公正、科学的原则，对贵院受理的蔡正国、嵇金梅名下位于响水县小尖镇 204 国道东侧二上二下住宅及其构筑物、附属物房地产价格评估。

本报告价值时点为二 0 二一年九月十日，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，采用比较法及成本法为主要估价方法，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¥58.7 万元，人民币大写：伍拾捌万柒仟元整。详见下表：

序号	项目	面积 (m ²)	评估现值 (万元)	备注
1	二上二下登记用途为住宅	登记建筑面积 138.32/登记土地使用权面积 149.8	55.64	包含室内固定装修价值
2	厨房	27.09	1.47	
3	院落彩钢棚	58.89	0.32	
4	院墙门头及铁门	21.91	0.30	
5	院落水泥地	58.89	0.42	
6	铁楼梯	8.5 米	0.15	
7	新科 KFRD-36GW/C 空调	1 台	0.18	
8	卷闸门	24	0.22	
合计			58.7	

特别提示：

1. 本报告仅限于为委托人办理案件提供参考依据，不作他用。
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 二一年九月二十二日

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、未暴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权利人、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、通讯等接口到户等相关房屋配套设施的价值。其中室内装修价值包含以下主要组成部分：地面：地砖、剔脚线；墙面：乳胶漆；顶面：塑料扣板吊顶、集成吊顶及固定灯具；铝合金门、木门、铝合金窗、木窗；厨房固定台面等。装修价值不包含电视、冰箱、沙发、电视柜、床及床头柜、餐桌、椅子等可移动家电及活动家俱。

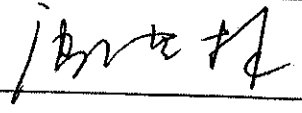
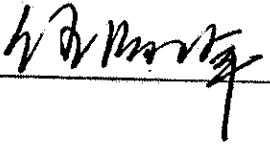
10、估价结果是基于本报告已说明的假设条件下按照估价规范、标准进行的估算，请估价委托人和估价报告使用者了解本报告估价结果的使用限制条件。

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值目的而出具的,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不动产登记簿查询记录复印件，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、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。

2、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。

3、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，若估价对象在价值时点尚有有关估价对象的应缴未缴相关政府规费、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、本次估价结果是作为响水县人民法院确定财产处置参考价提供参考依

据，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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。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能存在的抵押权、其他优先受偿权、所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象中涉及的构筑物面积及附属物面积由于响水县人民法院未提供相关数据，根据委托人要求现场测量其外轮廓线计算得出，如果与不动产登记部门的测绘面积差异较大，转让时以不动产登记部门的实测面积为准，并按评估时点单价总价作相应的调整。

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、本报告使用者为响水县人民法院及其相关案件当事人。

2、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。

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、通讯等接口到户等相关房屋配套设施的价值。其中室内装修价值包含以下主要组成部分：地面：地砖、剔脚线；墙面：乳胶漆；顶面：塑料扣板吊顶、集成吊顶及固定灯具；铝合金门、木门、铝合金窗、木窗；厨房固定台面等。装修价值不包含电视、冰箱、沙发、电视柜、床及床头柜、餐桌、椅子等可移动家电及活动家俱。

5、本报告估价结果不包括未来委估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。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设计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、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：

响水县人民法院

地址：江苏省响水县灌江路 168 号

联系电话：0515-86683086

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

委估对象为蔡正国、嵇金梅名下位于响水县小尖镇 204 国道东侧二上二下住宅及其构筑物、附属物[依据响水县人民法院司法鉴定委托书（2021）苏 0921 法鉴委字第 143 号]。估价对象东至：空地、南至：运河生猪人工授精站、西至：人行道、204 国道，北至：巷道、化肥种子推广部。

（二）房地产（权属）状况

1、不动产登记簿查询记录信息 1

不动产基本信息	
土地坐落	小尖镇豫顺居委会
不动产单元号	320921003001GB00042W00000000
不动产类型	土地
不动产面积	宗地面积 149.8
不动产用途	城镇住宅用地
权利性质	出让
土地使用期限	国有建设用地使用权：29-10 月 79 止
权利信息	
权证号	200921300

权利人	蔡正国、嵇金梅
权利人证件号	320921196912142013
他项权利信息	
不动产证明号	2015600690
他项权人	江苏响水农村商业银行股份有限公司小尖支行
抵押类型	最高额抵押
被担保主债权数额	30
债务履行期限	2015-11-16 起 2018-11-16 止
查封信息	
限制权人	响水县人民法院

2、不动产登记簿查询记录信息 2

不动产基本信息	
土地坐落	小尖二 0 四国道东侧
不动产单元号	/
不动产类型	土地、房屋
不动产面积	房屋建筑面积 138.32
不动产用途	/
权利性质	市场化商品房
土地使用期限	/
权利信息	
权证号	012058-2
权利人	蔡正国、嵇金梅
权利人证件号	320921196912142013、320921197102265948
共有方式	共同共有
他项权利信息	
不动产证明号	20153998
他项权人	江苏响水农村商业银行股份有限公司小尖支行
抵押类型	最高额抵押
被担保主债权数额	/
债务履行期限	20105-11-16 起 2018-11-16 止
查封信息	
限制权人	响水县人民法院

3、不动产登记信息 3:

所有权信息	
所有权证号	012058-2
所有权人	蔡正国/嵇金梅
证件号	320921196912142013/320921197102265948
登记日期	2016-06-24
共有情况	共同共有
房屋信息	
坐落	小尖二 0 四国道东侧
总层数	2
结构	混合
建筑面积	138.32
抵押权信息	
不动产登记证号	20153998
抵押权人	江苏响水农村商业银行股份有限公司小尖支行
抵押面积	138.32
登记日期	2016-06-24
债务履行期限	20105-11-16 起 2018-11-16 止
限制权利信息	
限制权人	响水县人民法院

（三）房屋实物概况

估价对象坐落在响水县小尖镇 204 国道东侧。该幢住宅楼主体为混合结构 2 层，建筑风格为前院临路二上二下、后院厨房、庭井带围墙、铁门及彩钢棚封顶，一层临路可商住两用，整体外墙彩色防水涂料，主体朝西向，二层卧室双侧均设有阳台，室外铁楼梯上下。估价对象室内简单装修：一层进户手动卷闸门，二层铝合金门。一层顶面塑料扣板吊顶、集成吊顶周边布装饰筒灯、中间固定照明灯具，二层顶面乳胶漆；地面主要为 80*80 地砖，四周剔脚线，墙面乳胶漆，室内铝合金窗。厨房为砖木结构、杉木桁条屋架、青瓦屋面、木门窗。由于长期闲置，无人维护，建筑物总体现状维护程度较差。

（四）区域概况

小尖镇隶属于江苏省盐城市响水县，地处响水县西南部，东与大有镇接壤，南与运河镇、黄圩镇相连，西与灌南县百禄镇毗邻，北靠响水镇。是传统的工业大镇。204 国道、326 省道、307 省道和通榆河贯穿全境。

全镇共有 18 个村居, 98002 人(2017 年), 总面积 188.41 平方千米(2017 年), 耕地面积 9 万亩。小尖镇近年来各项社会事业全面发展, 先后荣获江苏省体育先进乡镇, 盐城市双拥先进乡镇、盐城市文明乡镇称号。

1. 位置

估价对象所在区域位于响水县小尖镇政府南、204 国道东侧。

2. 交通

(1) 道路及交通便利度: 估价对象所在区域内主要有 204 国道、X302 县道等混合型主干道。路面保养维修较好, 道路质量较高, 道路通达状况较优。

(2) 公交状况: 估价对象所在区域内主要有一条公交线路从估价对象周边经过, 公交较少。

(3) 距对外交通枢纽: 主要有响水汽车客运总站、高铁站等。

(4) 交通管制情况: 估价对象周边区域无交通管制。

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

估价对象所在小尖中学, 中心小学、幼儿园等教育配套设施较齐全。

(2) 医疗设施状况

估价对象所在区域主要以社区医院及诊所为主, 医疗设施状况较少。

(3) 文化设施状况

估价对象所在区域文化设施状况一般。

(4) 体育设施状况

估价对象所在区域体育设施状况较差。

(5) 其他公用设施状况

估价对象所在区域内有中国邮政银行、农村商业银行、中国移动、中国电信、农贸市场等公用设施较齐全, 其他公用设施状况一般。

(6) 总体来看, 估价对象所在区域公用设施条件一般。

5. 周围环境与景观

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

(2) 人文环境: 估价对象所在区域居民受教育程度一般; 治安状况较优; 相邻房地产以商住二用房为主, 人文环境较好。

(3) 景观绿地：估价对象所在区域绿地景观较少。

6. 自然条件

自然条件包括地质地貌，生物资源，水文气候等方面，委估对象所在区域地质地貌，生物资源，水文气候等自然条件均较优。

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

二〇二一年九月十日。

六、价值类型

本次评估的价值内涵为估价对象在价值时点二〇二一年九月十日，委估房地产现状条件下的公开市场价格（包含室内固定装修及构筑物、附属物价值）。

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 响水县人民法院司法鉴定委托书(2021)苏 0921 法鉴委字第 143 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《不动产登记簿查询记录》(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,

评估对象为已经登记发证并已交付使用的住宅用房地产，各项基础配套设施齐全，本次评估参照相同用途的在售商品房的价格进行评估，并考虑了估价对象商住二用的特殊性进行了修正。估价对象所在区域住宅市场成熟、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。

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，主要采用比较法与成本法为主要估价方法，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 58.7 万元，人民币大写：伍拾捌万柒仟元整。

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 2021 年 9 月 10 日对估价对象进行并完成了实地查勘。

十三、估价作业日期

二〇二一年九月十日至二〇二一年九月二十二日。

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《不动产登记簿查询记录》登记的房屋建筑面积及出让土地使用权及室内固定装修价值、以及构筑物、附属物价值。

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。

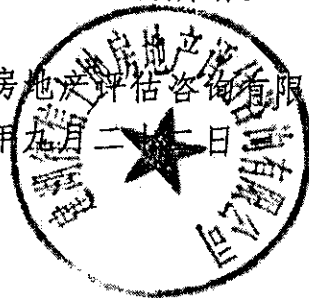
4、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响，本报告未考虑市场风险。

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

二〇二一年九月二十二日



五、 附 件

- 1、司法鉴定委托书（复印件）
- 2、《不动产登记簿查询记录》（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

晋水区人民法院

响水县人民法院

司法鉴定委托书

(2021)苏0921法鉴委字第143号

建湖律信土地房地产评估咨询有限公司：

我院执行局移送的江苏响水农村商业银行股份有限公司申请执行蔡正国、嵇金梅一案，需要对蔡正国、嵇金梅房产及土地进行评估。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。

缴费方：银行代理人殷绍校13962012588。



督办人：响水县人民法院 刘红蕾

电话：0515-86683086

不动产登记簿查询记录

490

不动产基本信息

查询编号: 2021Q2224122

土地坐落	小尖镇豫顺居委会		
不动产单元号	320921003001GB00042W000000000	不动产类型	土地
不动产面积	宗地面积149.8	不动产用途	城镇住宅用地
权利类型	-	权利性质	出让
土地使用期限	国有建设用地使用权:29-10月-79止		

权利信息

权证号	权利人	权利人证件号
200921300	蔡正国 嵇金梅	320921196912142013
共有方式	共有比例	登簿日期
/	/	/
附 记	/	

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押面积 (平方米)	抵押类型	申请类型	被担保债权数额 (最高债权数额/元)	债务履行期限 (债权确定期间)	登簿日期
2015600690	江苏响水农村商业 股份有限公司小尖 支行	/	最高额抵押	/	30	2015-11-16起 2018-11-16止	/

查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
响水县人民法院	2019-12-26起2022-12-25 止	(2019)苏0921执964号	2019-12-27	/

锁定情况

锁定人	锁定原因	登记时间
/	/	/

经办时间: 2021年02月22日 17时29分31秒

经办人:



响水县不动产登记中心

不动产登记簿查询记录

不动产基本信息

查询编号: 202108060020

土地坐落	小尖二0四国道东侧		
不动产单元号	/	不动产类型	土地、房屋
不动产面积	房屋建筑面积138.32	不动产用途	/
权利类型	-	权利性质	市场化商品房
土地使用期限	/		

权利信息

权证号	权利人	权利人证件号
012058-2	蔡正国, 蔡金梅	320921196912142013, 320921197102265948
共有方式	共有比例	登簿日期
共同共有	/	
附记		

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押面积 (平方米)	抵押类型	申请类型	被担保主债权数额 (最高债权数额/元)	债务履行期限 (债权确定期间)	登簿日期
20153998	江苏响水农村商业银行股份有限公司 小尖支行	/	最高额抵押			2015-11-16起 2018-11-16止	/

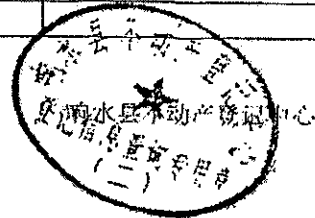
查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
响水县人民法院	2019-05-30起2022-05-29止	(2018)苏0921执3212号	2019-05-31	/
响水县人民法院	2019-12-26起2022-12-25止	(2019)苏0921执964号	2019-12-27	/
响水县人民法院	2021-02-08起2021-02-07止	(2021)苏0921执328号	2021-02-08	/
响水县人民法院	2021-03-08起2021-03-07止	(2021)苏0921执490号	2021-03-08	/

锁定情况

锁定人	锁定原因	登记时间
/	/	

经办时间: 2021年08月06日 10时36分34秒 经办人: 李乔



所有权信息

不动产单元号	所有权人	证件号	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
012038-2	正国/金梅	32092119691214201 320921197102265948	共同共有				2016-06-24	

房屋信息

幢号	室号	总层数	结构	建筑面积	规划用途
		2	混合	138.32	

抵押权利信息

不动产单元号	抵押权人	抵押权类型	主债权数额(万元)	抵押面积	债务履行期限	登记日期
0168998	江苏农村商业银行股份有限公司小头支行		0	138.32	2015-11-16至2018-11-16	2016-06-24 2015-10-16

限制权利信息

查封类型	查封文书号	查封期限	备注	登记日期
法院查封	(2021)苏0921执490号	2021-03-08至2024-03-07		2021-03-08
法院查封	(2019)苏0921执4964号	2019-12-26至2022-12-25		2019-12-27 2017-03-08
法院查封	(2021)苏0921执328号	2021-02-08至2024-02-07		2021-02-08
法院查封	(2019)苏0921执3212号	2019-05-30至2022-05-29		2019-05-31 2019-10-19

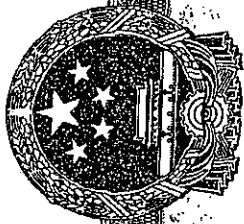


根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2021-07-28

机构名称	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	仇海峰
住所	建湖县城冠华路4-2地政商住楼305、306室
邮政编码	224700
联系电话	0515-86156088
统一社会信用代码	9132092573782352XQ
组织形式	有限责任公司
成立日期	1996年05月29日
注册资本 (出资额)	100.00万元
备案等级	贰级
证书编号	苏建房估备(贰)盐城00031
有效期限	2015年08月18日至2024年08月23日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9132092573782352XQ (1/1)

编号 320925600202007270078



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。

名称 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 仇海峰

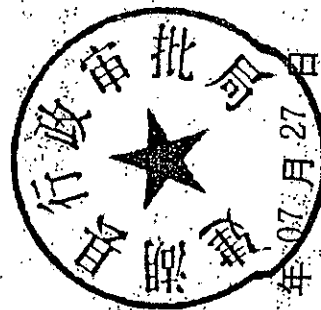
经营范围 从事除基准地价、标定地价、地价指数、上市公司之外的地价评估业务；从事房地产评估业务；土地、房地产相关咨询策划业务；土地、房屋登记和用地项目代理服务(按资质证书经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 100万元整

成立日期 1996年05月29日

营业期限 2002年04月26日至*****

住所 建湖县冠华路4-2地段商住楼305、306室



登记机关

2020年07月27日

• The generation-skipping transfer tax (GSTT) is imposed on property transferred to a person other than a spouse, child, or grandchild, and on the estate of a person who has died. The GSTT is a tax on the transfer of property, and it is imposed on the transferor. The GSTT is a tax on the transfer of property, and it is imposed on the transferor.



性、抗海峰



身份证件号码 ID No.

320925196711190014

册号 / Registration No.

3120090076

执业机构 Employer: 14

湖州律信土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-19

持証人姓名 / Bearer's signature

因内使用
 房产

Use the designation of the Real Estate Appraisal Process to indicate as outlined by the Real Estate Appraisal Process



唐江都



男 身份证号码 40010119800101001X

320925196811290012

注册号 Registration No.

3229060090

就业机构 Employer

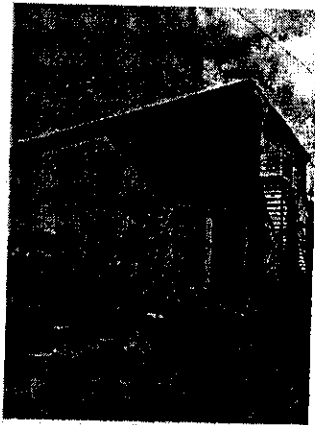
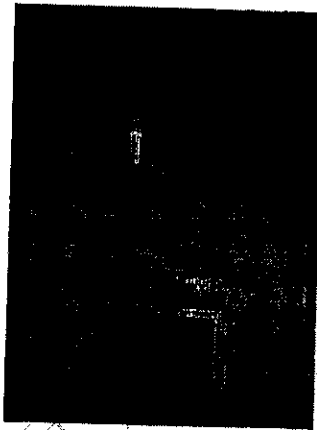
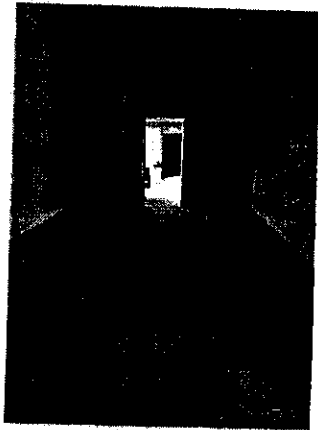
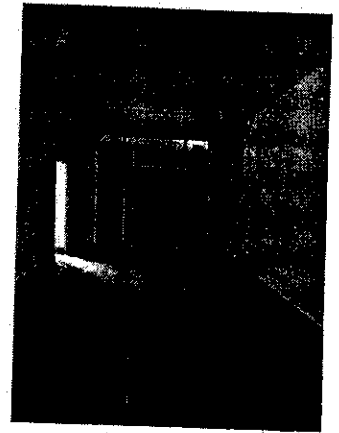
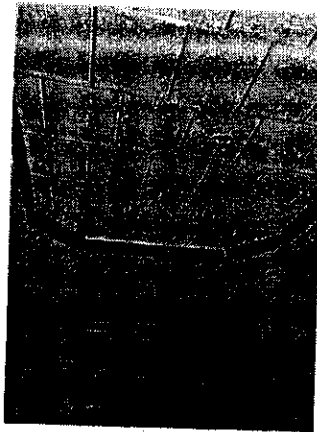
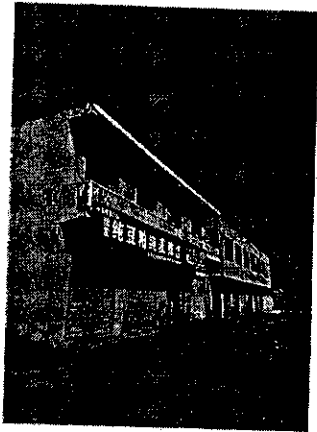
建湖律信土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of validity

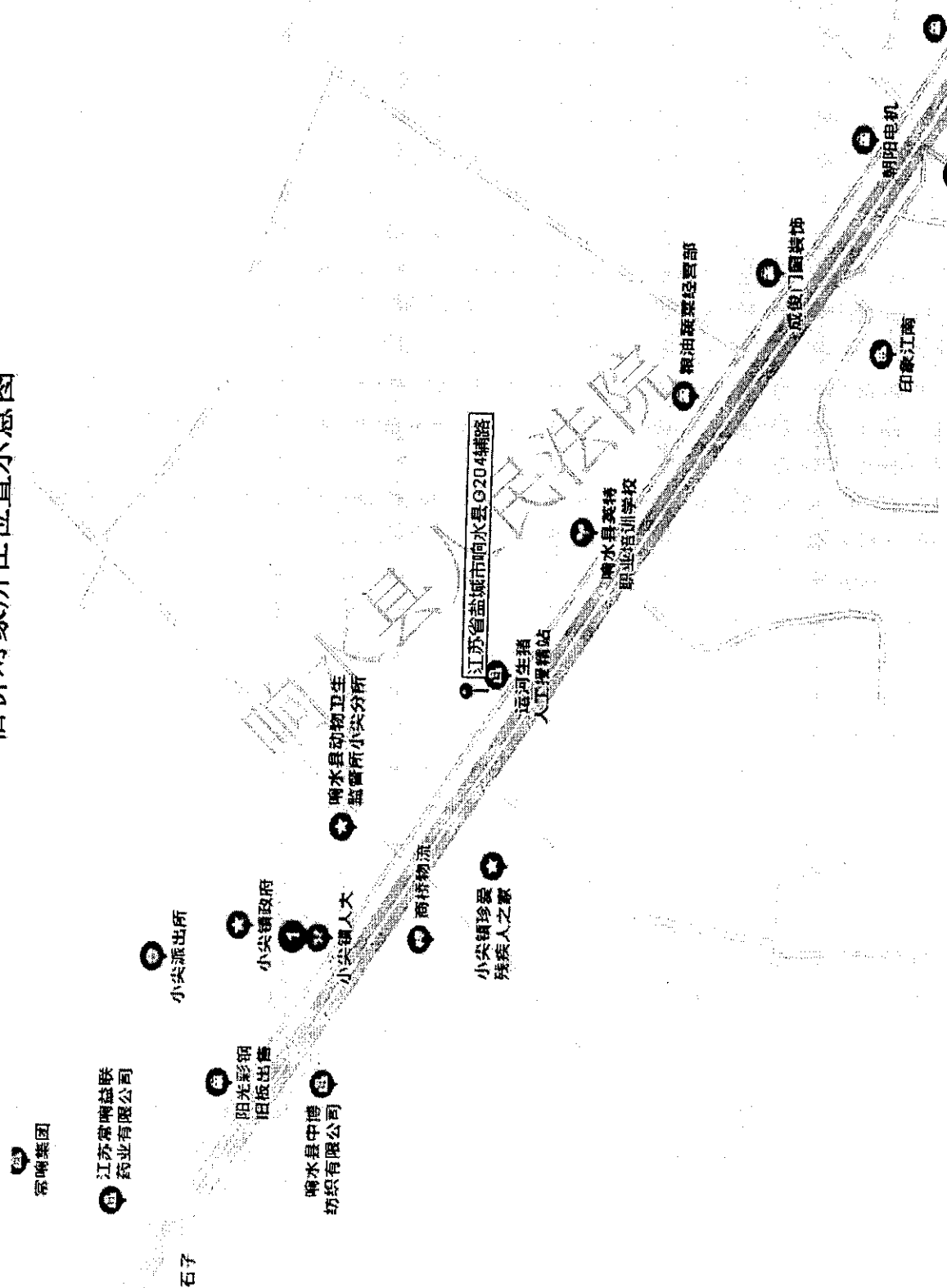
2024-06-0

特征人签名 / Bearer's signature:

估价对象现状照片



估价对象所在位置示意图



江苏增值税专用发票



032002100304

No 15276724

032002100304
15276724

机器编号:

539902253284

开票日期: 2021年08月23日

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

名称: 江苏响水农村商业银行股份有限公司
纳税人识别号: 91320900703856446L
地址、电话: 江苏省响水县双园东路北侧
开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

货物或应税劳务、服务名称
*鉴证咨询服务*评估费

单位
数量
单价
金额
税率
税额

单位
数量
单价
金额
税率
税额

单位
数量
单价
金额
税率
税额

单位
数量
单价
金额
税率
税额

单位
数量
单价
金额
税率
税额

单位
数量
单价
金额
税率
税额

合计

合计

合计

合计

合计

合计

价税合计(大写)

价税合计(大写)

价税合计(大写)

价税合计(大写)

价税合计(大写)

价税合计(大写)

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

名称: 建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
纳税人识别号: 9132092573782352XQ
地址、电话: 建湖县冠华路地段商住305、306楼0515-86155326
开户行及账号: 中国建设银行支行517058208505

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

复核: 管理员

复核: 管理员

复核: 管理员

复核: 管理员

复核: 管理员

复核: 管理员

开票人: 管理员

开票人: 管理员

开票人: 管理员

开票人: 管理员

开票人: 管理员

开票人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

收款人: 管理员

第二联: 发票联 购买方记账凭证

苏税监[2020]156号 江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司

