

估价报告书

Gu Jia Bao Gao Shu

盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

Yan cheng ya xin tu di fang di chan ping gu ce hui you xian gong si

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：盐亚信 BJD 估字 [2022] 第 M015 号

估价项目名称：周保清、张海燕拥有的，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室房地产司法鉴定价值评估

估价委托方：响水县人民法院

【（2022）苏 0921 法鉴委字第 137 号】

房地产估价机构：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司



注册房地产估价师：苗玉成

注册号：3720190253

谢 萍

注册号：3220160093

估价报告出具日期：2022 年 08 月 10 日

致估价委托人函

响水县人民法院：

受贵院“（2022）苏0921法鉴委字第137号”的委托，我公司对被执行人拥有的，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾1#1501室房屋进行价格评估。现将估价报告摘要如下：

1、**估价目的：**为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估委估房地产市场价格。

2、**估价对象：**本报告估价对象为被执行人拥有的，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾1#1501室房地产。根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》，待估房屋建筑面积为131.95m²（权证号：XS16459、201438028）。根据估价师实地勘察房屋用途为住宅用地。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、室内不可移动的装饰装修及部分可移动的家电等、估价对象可享有的公有配套设施及基础设施等。

3、**价值时点：**2022年07月26日

4、**价值类型：**公开市场价值

5、**估价方法：**比较法

估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开市场价值总合计为¥140.2487万元，（大写）人民币：壹佰肆拾万贰仟肆佰捌拾柒元整（四舍五入，取整至元）。估价结果详见表4。

6、**特别提示：**

6.1 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

6.2 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明

的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

6.3 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

6.4 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

估价机构：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

法人代表：



谢萍

二〇二二年八月十日

目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	6
第三部分 房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	18
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
十四、有关说明	20
第四部分 附件	21

第一部分 注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

4、我们依照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》（GB/T50291-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

5、注册房地产估价师苗玉成、谢萍于 2022 年 07 月 26 日完成了对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅局限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓 名	注册号	中国 签名 注册房地产估价师	签名日期
苗玉成	3720190253	苗玉成 注册号 3720190253	2022 年 08 月 10 日
谢 萍	3220160093	谢萍 注册号 3220160093	2022 年 08 月 10 日

第二部分 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但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、本次估价，估价对象权属状况依据响水县人民法院司法鉴定委托书（2022）苏 0921 法鉴委字第 137 号提供的位置，估价人员现场实地勘察，根据委托方提供的不动产登记簿查询记录，取得此次评估的面积和用途等资料。我们对估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场查勘。进行了估价对象产权状况与现场状况一致的检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价对象权益状况资料及其他有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患、对估价对象价值有重大影响的环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设该房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格。

4、价值时点到估价目的的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条

件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

3、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对当地房地产价值的影响。

4.本次估价建筑物的用途，是依据委托人的产权证明及现场实地勘察为依据，并假定其为合法用途。

5. 估价委托人未提供建筑物相关建成年份等资料，本次估价建筑物的成新率以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

三、 背离事实假设

1、根据委托方提供的《响水县人民法院司法鉴定委托书》[(2022)苏 0921 法鉴委字第 137 号]中记载：申请执行人：响水中银富登村镇银行有限公司；被执行人：周保清、张海燕借款合同纠纷一案，需对响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室（产权证号：XS16459、201438028）房屋进行评估。由于本次估价目的为司法拍卖财产市场价值评估，因此本次估价未考虑抵押、查封等其他权利限制对该房屋市场价值的影响。需提请委托方注意的是，委托方使用本报告处置估价对象时应考虑存在的抵押、查封等对处置程序与资产分配顺序的影响。

2、根据委托方提供的《响水县人民法院司法鉴定委托书》[(2022)苏 0921 法鉴委字第 137 号]中记载：响水县人民法院对申请执行人：

响水中银富登村镇银行有限公司；被执行人：周保清、张海燕借款合同纠纷一案，需要对响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室（产权证号：XS16459、201438028）房产进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》、最高人民法院《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》等法律、法规的规定，特委托盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司予以鉴定。依据委托方意见，本次评估不考虑他项权利状况及查封等限制条件对估价对象房地产价值的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定委估对象司法处置价格提供参考依据，不得做其他用途。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值类型、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

4、本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定

价决策负责。

5、本报告的解释权为本机构所有。本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准。

6、报告使用需要注意的其他事项

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，根据国家省市有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加、合同印花税、土地增值税、个人所得税等，具体数额应根据当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置（或公开拍卖）时应当由转让方缴纳的税费，属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定，根据最高人民法院规定，估价对象价值类型为公开市场价值，因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费款项。需特别提醒委托方注意的是，估价对象司法处置（或公开拍卖）后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性，导致由受让方代为转让方缴纳上述税费情形因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响，也应当提醒参拍人尤其是受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人：

委托单位：响水县人民法院

督办法官：刘红蕾

联系电话：0515-86683086

二、房地产估价机构：

机构名称：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：谢萍

房地产估价资质等级：贰级

房地产估价资质证书号码：苏建房估备（贰）盐城 00036

联系人：谢萍

电话：0515—84220188 13770125528

三、估价目的：

根据估价委托函，本次估价目的是为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估委估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象的财产范围

本报告估价对象为被执行人拥有的，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室房地产。根据委托人提供的《不动产登记簿查询记录》，估价对象建筑面积 131.95 平方米，实际用途为住宅。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、估价对象可享有的公有配套设施及基础设施、室内不可移动的装饰装修及部分可移动的家电家具等。

（二）估价对象的区位状况

1. 位置状况描述

（1）坐落：估价对象位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室。

(2) 方位：估价对象位于响水县淮河路南侧、东园路西侧。

(3) 与重要场所的距离：临近响水县双语实验小学 500 米、响水县人民法院 550 米、响水县邮政局 500 米、响水县实验初级中学 900 米、响水县教育局 1000 米。

(4) 临路状况：估价对象紧临淮河路，临路状况较好。

(5) 朝向：估价对象为南北朝向。

(6) 楼层：位于住宅楼的 15 楼。

2. 交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象为住宅楼，周边有黄海路等，路网较密集，且紧临淮河路、东园路，交通通达度高。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象位于县城区，距离公交站点距离较近，有公交车经过，乘坐出租车、公交车很方便。交通便捷度较优。

(3) 交通管制情况：淮河路、东园路无步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

(4) 停车方便程度：该区域内停车较宽裕，停车方便度较好

3. 环境状况描述

景观：绿化面积覆盖率较高，环境景观较优。

4. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线外“六通”（通路、通给水、通排水、通讯、通电、通气），宗地红线内土地平整。水、电供应保证率高，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有响水县双语实验小学、响水县人民法院、响水县邮政局、响水县实验初级中学、响水县教育局、超市、饭店等公共服务配套设施，公共配套设施较完善。

5. 区位状况分析

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况、估价对

象的区位整体较好，对估价对象的价值产生有利影响。

估价对象具体位置如下：



(三) 估价对象权益状况：

1、土地、房屋权益：

根据委托方提供的房产权属证明表复印件资料，房屋建筑面积及实际房屋用途，知悉估价对象的房地产信息具体如下表 2：

表 2

权利人	房地坐落	房屋用途	房地产权证号	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
周保清、张海燕	响水县城淮河南侧，东园路西侧金海湾1#1501室	住宅	XS16459	18	15	131.95
		土地用途	土地权属性质	土地证号		土地使用期限
		住宅	出让	201438028		止 2081 年 5 月 30 日

2、其他权利状况：

他项权利信息表 3

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/万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登簿日期
苏(2017)响水县不动产证明第0005644号	响水中银富登村镇银行股份有限公司	/	最高额抵押	国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权首次登记	60	2017-10-16 起 2022-10-15 止	2017-10-18

(四)、估价对象实物状况：

1. 土地实物状况描述

(1) 名称：周保清、张海燕拥有的，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室土地使用权。

(2) 四至：南至响水县人民法院、西至响水海鲜城、北至淮河路、东至东园路

(3) 面积：8 平方米。

(4) 用途：本次评估委托方提供土地用途城镇住宅用地。

(5) 形状：土地形状规则，有利于住宅布局。

(6) 地势：估价对象所在地块地势平坦。

(7) 开发程度：至价值时点，估价对象地块开发红线外“六通”（通路、通给水、通排水、通讯、通电、通气），宗地红线内土地平整，已建有住宅楼多幢。

2. 建筑物实物状况分析

(1) 名称及坐落：周保清、张海燕所有的房地产，位于响水县城淮河路南侧，东园路西侧金海湾 1#1501 室。

(2) 房屋用途：住宅。

(3) 建筑结构及层数：混合结构，所在层 15 层。

(4) 设备设施：水电卫设施齐全。

(5) 装饰装修：至估价基准日，估价对象为精装修住宅房，室内装有地暖、客厅装有风管机（另各房间装格力挂式空调）、房间为实木地板、客厅为地板砖地面，艺术吊顶、墙布、品牌家电等。

(6) 净层高：约 2.7m。

(7) 空间布局：住宅的设计合理，通风、采光、通行都较优。

(8) 建成时间及成新率：建成时间约为 2015 年。按照直线法和观察法综合分析估价对象属基本完好房，综合成新率约九成新。

(9) 使用及维护状况：使用正常，维护状况正常。

(10) 完损状态：经房地产估价师实地查勘，估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体基本完好，门窗及五金配件等较齐全完整，为完好房；未见有

明显影响质量安全的问题。

五、价值时点：二〇二二年七月二十六日。

六、价值类型：本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值。即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。

七、估价原则：

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：合法原则、替代原则、最高最佳使用原则、价值时点原则。

（一）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（二）替代原则

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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同的物品具有相同市场价值，才能可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者确定的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指在合法前提下的最高最佳使用，其要求法

律上允许、技术上可能，财务上可行，其主要的表现是以获利最大的使用方式来衡量房地产的价值。

针对该处房地产所处的特殊地理位置及外部环境条件，结合本估价机构掌握的该处地块的绝大多数用途，确定该处房地产的最高最佳用途为：**住宅房地产**。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间，同一宗房地产往往有不同的价格，因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。如果失去了时间，价格也就失去了意义。

确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限，例如，政府有关房地产的法律、法规、政策、标准、税收等的发布、变更、实施日期之前的还是之后的，就应根据价值时点来确定。再如，运用市场比较法评估房地产价格时，如果选用的不是价值时点的交易实例（通常都是这种情况），由于这些交易实例价格的成交日期与价值时点不同，就需要把它们调整到某个统一的时间上，这个统一的时间便是价值时点，如此，这些交易实例的价格才能作为估价对象的价格。

八、估价依据：

1、委托方提供的《江苏省响水县人民法院司法评估委托书》
[（2022）苏0921法鉴委字第137号]

2、法律、法规和政策文件

2.1《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日施行）

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2.3 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过的《中华人民共和国资产评估法》。

2.4《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日

第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,2007年8月30日施行)

2.5《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过修正案,自2020年1月1日起施行)

2.6《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》(2004年11月15日发布)

2.7《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日发布)

2.8《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号经2007年7月18日司法部部务会议审议通过,自2007年10月1日起施行)

2.9《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号,全面实施时间2016年5月1日。)

2.10《中华人民共和国城市维护建设税》(2021年9月1日起施行)

2.11《国务院关于修改〈征收教育费附加暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号,自2005年10月1日起施行)

2.12《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定(试行)》(2008年4月18日发布)

2.13《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》(2014年3月28日印发)

3、技术规程

3.1 2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《中华人民共和国资产评估法》,自2016年12月1日起施行。

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

3.3 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《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

3.4 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)

4、委托方提供的有关资料

4.1 委托方提供的《不动产登记簿查询记录》复印件

4.2 委托方提供的其他相关资料

5、受托估价方掌握的有关资料

5.1 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

5.2 估价对象所在地统计资料

5.3 估价对象所在地城市规划资料

5.4 估价对象所在地城市基础设施基本资料

5.5 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

5.5.1 估价人员实地踏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

5.5.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

5.5.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的资料

5.5.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料

5.5.5 国家、省、市有关部门发布的建筑工程造价资料

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产市场价格通常使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区位因素、实物因素、权益因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方

法。

成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值，来求取估价对象价值或价格的方法。它是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润，交开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及本公司所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：估价对象法定登记用途为住宅用房，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估；近几年响水县房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，不适宜选用成本法；估价对象所处的住宅区域周围类似房地产出租较少，故不宜采用收益法进行估算。待估对象用途为居住用房，所在地区房地产市场发育较充分，此类物业在估价对象周边房地产市场交易案例较多，综合以上分析为了使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法进行估价。

十、估价结果：

注册房地产估价师苗玉成、谢萍对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地查勘和市场调查，遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《资产评估法》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法，对委估房地产的市场价值进行了分析、测算和判断，在设定的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开市场价值总合计为¥1402487元，（大写）人民币：壹佰肆拾万贰仟肆佰捌拾柒元整（四舍五入，

取整至元)。估价结果详见表 4

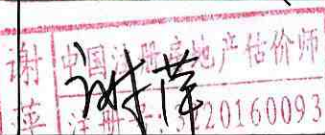
估价结果一览表 4

产权人	房号	房屋坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	备注
周保清、 张海燕	1#1501 室	响水县城淮河 路南侧，东园 路西侧金海湾 1#1501 室	131.95	10348	1365419	取整至元
					37068	室内部分动 产(详见表 5)
合计					1402487	

表5 家电及家具评估明细表

单位: 元						
序号	项目名称	单位	数量	单价	评估值	备注
1	挂式空调	台	4	2,303	9,212	
2	创维电视	台	1	2,399	2,399	客厅
3	创维电视	台	1	1,079	1,079	主卧
4	滚筒洗衣机	台	1	2,639	2,639	北卫生间
5	冰箱	台	1	3,709	3,709	
6	餐桌	套	1	3,034	3,034	含6张椅子
7	电视柜	个	1	1,199	1,199	
8	茶几	个	1	1,517	1,517	
9	沙发	套	1	4,022	4,022	
10	床	张	1	3,457	3,457	1.5m床、席梦思、 床头柜2个
11	床	张	1	4,801	4,801	1.8m床、含床头柜2 个、书桌1个、席梦 思
合计:					37,068	

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
苗玉成	3720190253		2022.8.10
谢 萍	3220160093		2022.08.10

十二、实地查勘期: 2022 年 07 月 26 日-2022 年 07 月 26 日

十三、估价作业期：2022 年 07 月 26 日至 2022 年 08 月 10 日

十四、有关说明：

1、本报告所得出的估价结果，仅供法院为司法判决房地产的市场价值提供参考依据。

2、本次评估结果内涵包括涉及委估房地产的房屋所有权价格、土地使用权价格、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、排水、通路、通电、通讯、绿化等）等价格、室内不可移动的装饰装修价格。

3、本次评估结果的得出是以估价对象按照现场勘察实际的用途在建筑物的合理使用年限及土地的出让剩余使用权年限内能够持续使用为假设前提的，不考虑使用过程中的出现的各种意外情况。

4、估价结论中未考虑预计转让时应缴纳的法定税费等款项。

第四部分 附件

- 1、委托方提供的《司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象位置图复印件
- 3、估价对象实地查勘状况和现场照片
- 4、委托方提供权属资料登记表
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

响 水 县 人 民 法 院

司法鉴定委托书

(2022)苏 0921 法鉴委字第 137 号

盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司:

我院执行局移送的有关申请执行人:响水中银富登村镇银行有限公司;被执行人:周保清,张海燕借款合同纠纷一案,需要对周保清、张海燕位于响水县县城淮河路南侧,东园路西侧金海湾 1#1501 室的房屋进行评估。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。

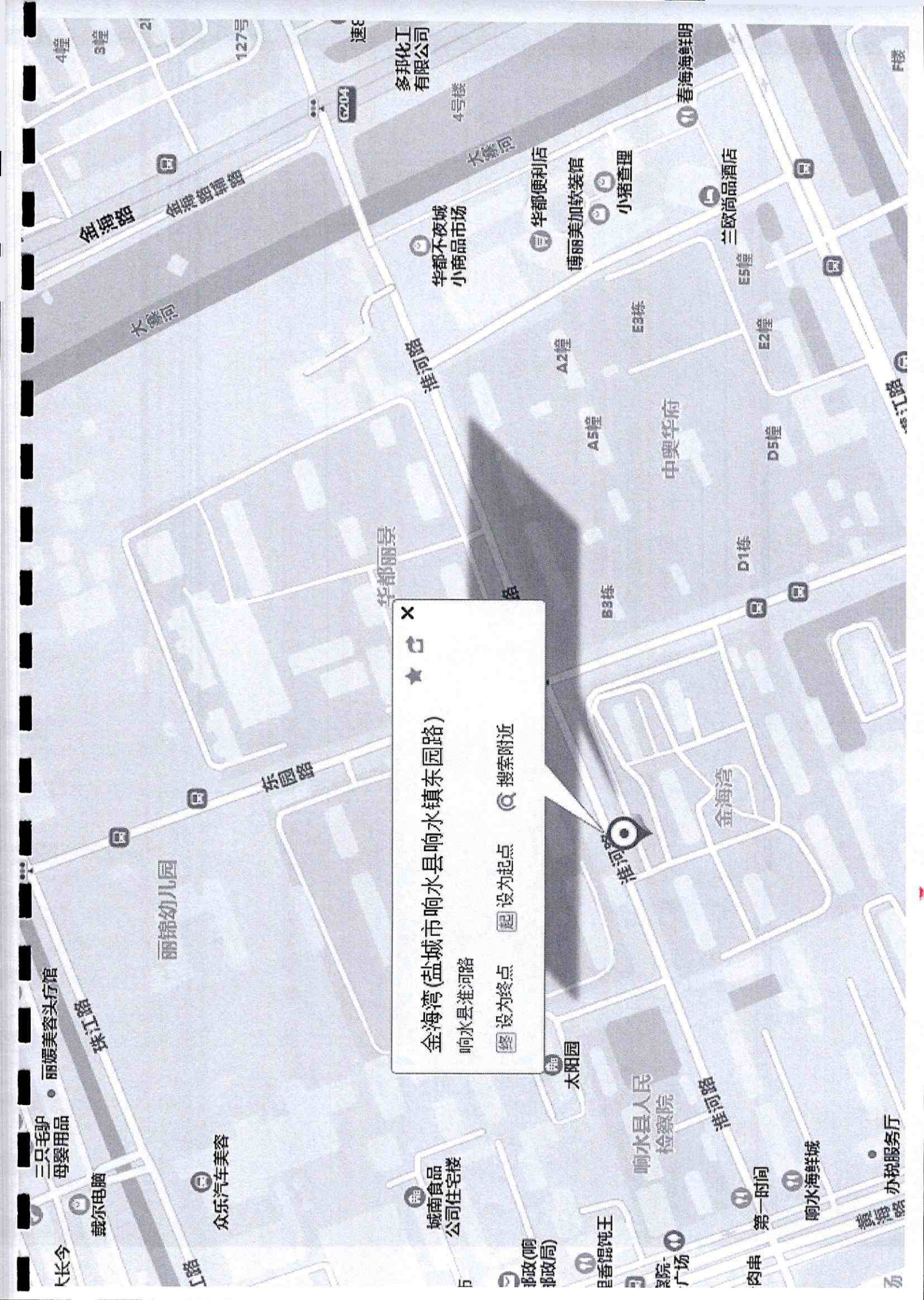
我院送去的有关材料,请一并退还我院。

缴费方:银行,周庆庆18051707000。

督办人:响水县人民法院立案庭刘红蕾

电话: 0515-86683086





X

☆

★

金海湾(盐城市响水县响水镇东园路)

响水县淮河路

📍

 设为终点

📍

 设为起点

🔍

 搜索附近

三只毛驴
母婴用品

丽媛美容头疗馆

载尔电脑

众乐汽车美容

锦锦幼儿园

众乐汽车美容

城南食品
公司住宅楼

响政(响
政局)

香馄饨王

响水县人民
检察院

肉串
第一时间

响水海鲜城

办税服务厅

金海湾

B3栋

D1栋

D5栋

E2栋

E5栋

兰欧尚品酒店

中奥华府

E3栋

A2栋

A5栋

博丽美加软装馆

小猪查理

华都便利店

华都不夜城
小商品市场

4号楼

多邦化工
有限公司

速8

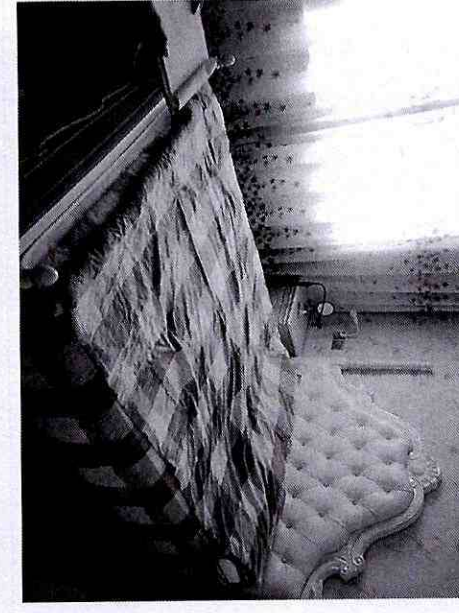
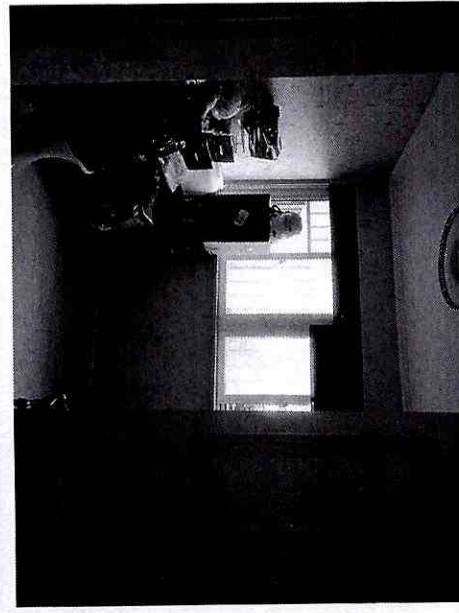
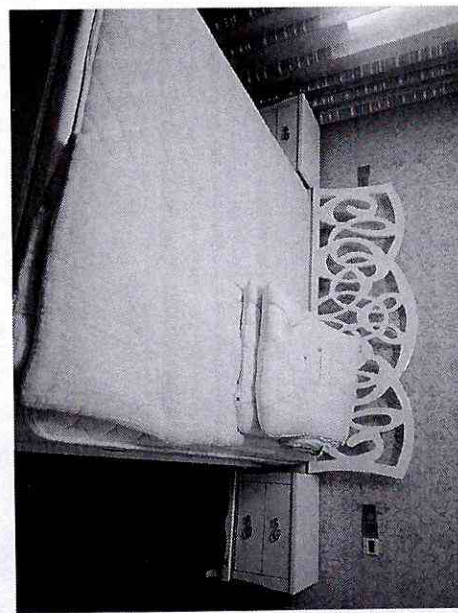
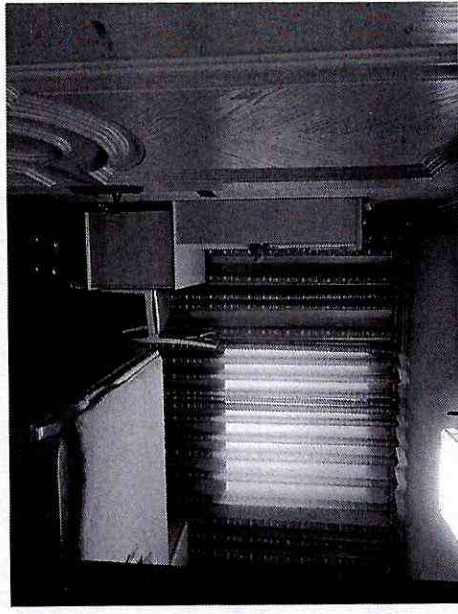
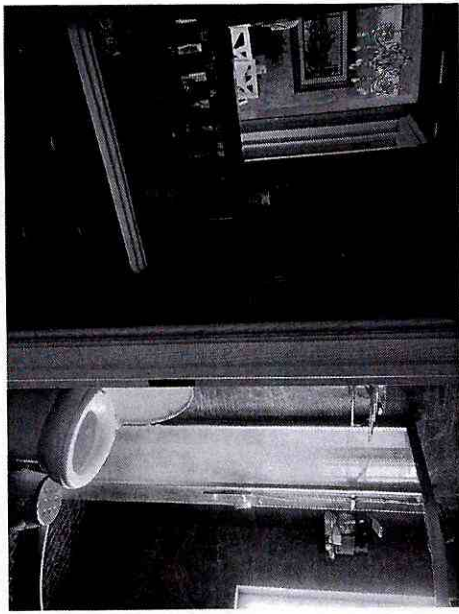
G204

127号

21

3幢

4幢



不动产登记簿查询记录

不动产基本信息

查询编号: 202206143387

土地坐落	淮河路南, 东园路西		
不动产单元号	320921109027GB00099F00010084	不动产类型	土地、房屋
不动产面积	宗地面积8/房屋建筑面积131.95	不动产用途	城镇住宅用地, 住宅
权利类型	-/-	权利性质	出让/市场化商品房
土地使用期限	国有建设用地使用权: 30-5月 -81止 28/1. 5. 30..		

权利信息

权证号	权利人	权利人证件号
XS16459	周保清 张海燕	320921197407116759、320921197512106747
201438028	周保清 张海燕	320921197407116759
共有方式	共有比例	登簿日期
单独所有	共同共有	/
/	/	/
附 记		1、西墙为共有墙; 2、楼梯间为公共部位。

他项权利信息

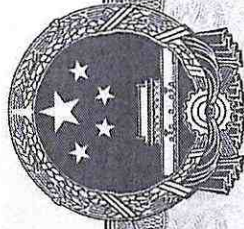
不动产权证明号	他项权人	抵押面积 (平方米)	抵押类型	申请类型	被担保主债权数额 (最高债权数额/万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	登簿日期
苏(2017)响水县不动 产证明第0005644号	响水中银富登村镇 银行有限公司	/	最高额抵押	国有建设用 地使用权及 房屋所有权 抵押权首次 登记	60	2017-10-16起 2022-10-15止	2017-10-18

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	2019-12-11起2022-12-10止	(2019)苏0921民初5109号	2019-12-13	/
响水县人民法院	2021-07-22起2024-07-21止	(2021)苏0921执1400号	/	/
响水县人民法院	2021-11-05起2024-11-04止	(2021)苏0921执2167号	/	/
响水县人民法院	2022-01-20起2025-01-19止	(2022)苏0921执105号	/	/
响水县人民法院	2022-04-08起2025-04-07止	(2022)苏0921执恢56号	/	/
响水县人民法院	2022-04-25起2025-04-24止	(2022)苏0921执663号	/	/

□□□□

□□□	□□□□	□□□□
/	/	/



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320922757321615G (1/1)

编号 3209226662022060900018

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 盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 谢萍

注册资本 200万元整

成立日期 2003年12月24日

住所 滨海县城港城路西侧(滨海县国土资源局406室)

经营范围 许可项目：测绘服务；国土空间规划编制（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；地理信息咨询服务；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；社会调查；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2022年06月09日

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：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：谢萍
(执行事务合伙人)

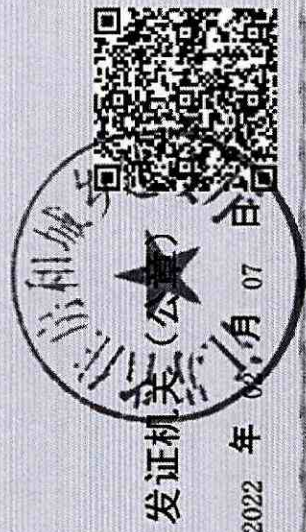
住所：滨海县国土资源局406室

统一社会信用代码：91320922757321615G

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)盐城 00036

有效期限：2016年4月7日至2025年4月6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,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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.



发证机关

No. 00220572

姓名 / Full name

苗玉成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370481198506213813

注册号 / Registration No.

3720190253

执业机构 / Employer

盐城业信土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

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,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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.



发证机关

No. 00221273

姓名 / Full name

谢萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320902197711191543

注册号 / Registration No.

3220160093

执业机构 / Employer

盐城业信土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-28

持证人签名 / Bearer's signature



一流的团队

一流的专业

公平、公正、客观、诚信

盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

地址：滨海县港城路

电话：0515-84220188 18921808852

传真：0515-84220188

联系邮箱：yctanghaibo@yahoo.com.cn