**房地产估价报告**

中证（淮安鉴）估字(2021)第0019号

致电025-52633892查询本报告真伪！

**中证房地产评估造价集团有限公司**

**二○二一年十二月九日**

**房地产估价报告**

**估价项目名称：**淮安市清江浦区人民法院受理的申请执行人：李寿皊与被执行人：张紫原、金志宏、赵大培民间借贷纠纷一案涉及的赵大培名下位于淮安市淮安区农村能源办公司宿舍住宅用途房地产市场价值评估

**估价委托人：**淮安市清江浦区人民法院

**房地产估价机构：**中证房地产评估造价集团有限公司

**注册房地产估价师：**张绍文（注册号：3220110185）

刘 光（注册号：3220210323）

**估价报告出具日期：**2021年12月09日

**估价报告编号：**中证（淮安鉴）估字(2021)第0019号

**委 托 函 号：**（2021）苏0812法司鉴委字第259号

**致电025-52633892查询本报告真伪！**

**致估价委托人函**

**淮安市清江浦区人民法院：**

受贵院委托，我公司对 “申请执行人李寿皊与被执行人张紫原、金志宏、赵大培民间借贷纠纷一案”涉及的赵大培名下位于淮安市淮安区农村能源办公司宿舍房地产市场价值进行评估。

本公司参与本项目的注册房地产估价师根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据房地产估价的相关法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用适宜的估价方法，对估价对象进行了专业分析、测算和判断，并完成了估价报告，现将估价情况函告如下：

**一、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象：**

* 1. 名称及范围：淮安区农村能源办公司宿舍房地产（含建筑物、相应分摊的土地使用权、与估价对象不可分割的满足其使用功能的配套设施及装饰装修、附属物，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。）
  2. 坐落：淮安区农村能源办公司宿舍。
  3. 建筑规模：有证建筑面积为96.38平方米（不包含面积为23.59 平方米已灭失建筑物），无证建筑面积为24.92平方米。
  4. 不动产权证号：498城南。
  5. 用途：城镇住宅用地/住宅。
  6. 权属状况：房屋所有权人和土地使用权人均为赵大培。

**三、价值时点：**2021年08月11日。

**四、价值类型：**

本次评估是由注册房地产估价师根据估价目的，依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点2021年08月11日，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销，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。

**五、估价方法：**比较法

**六、估价结果：**

估价对象在价值时点（2021年08月11日）的市场价值为**58.87**万元，大写人民币**伍拾捌万捌仟柒佰**元整。

**评估结果一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **建筑面积（m2）** | **评估总价（万元）** | **备注** |
| 有证房地产 | 96.38 | 56.59 | 含已灭失建筑物（23.59m2）所分摊的土地使用权价值 |
| 无证建筑物 | 24.92 | 2.04 | 包括楼房二楼南侧接建部分及北侧建筑物 |
| 围墙 | 10.20 | 0.24 | 院落南围墙 |
| 合计 | | **58.87** | **-** |

**特别提示：**

1. 本估价报告自2021年12月09日起一年内有效。

2. 提请报告使用人务必通篇阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值内涵、估价的假设与限制条件、估价目的等。

3. 本估价报告和估价结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其他用途。

4. 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。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二○二一年十二月九日

**目 录**

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc43467261)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc43467262)

[房地产估价结果报告 6](#_Toc43467263)

[一、 估价委托人 6](#_Toc43467264)

[二、 房地产估价机构 6](#_Toc43467265)

[三、 估价目的 6](#_Toc43467266)

[四、 估价对象 6](#_Toc43467267)

[五、 价值时点 8](#_Toc43467268)

[六、 价值类型 9](#_Toc43467269)

[七、 估价原则 9](#_Toc43467270)

[八、 估价依据 10](#_Toc43467271)

[九、 估价方法 11](#_Toc43467272)

[十、 估价结果 13](#_Toc43467273)

[十一、 注册房地产估价师 13](#_Toc43467274)

[十二、 实地查勘期 14](#_Toc43467275)

[十三、 估价作业日期 14](#_Toc43467276)

[附 件 15](#_Toc43467277)

1、估价对象区域位置图

2、估价对象内外观照片

3、《淮安市清江浦区人民法院司法鉴定委托书》复印件

4、《不动产登记簿信息查询结果》复印件

5、《房屋所有权证存根》复印件

6、《土地登记审批表》复印件

7、房地产估价机构营业执照复印件

8、房地产估价机构资格证书复印件

9、房地产估价人员资格注册证书复印件

注册房地产估价师声明

**根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，郑重声明：**

1、我们在本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、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、我们与本估价报告中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、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）、《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、我公司房地产估价师张绍文、刘光于2021年08月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于视力可及部分。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料均由委托人提供，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托人承担。

7、本报告不作为房地产权属确认的依据。

8、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

**一、一般假设**

（一）以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

（二）本报告的估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

1、买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权关系带来的影响。

5、市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、不考虑特殊买家的额外加价。

（三）估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿信息查询结果》、《房屋所有权证存根》和《土地登记审批表》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（四）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，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，假定估价对象能正常安全使用。

（五）注册房地产估价师实地查勘仅限于对估价对象实物外观状况、使用状况、区位状况等的一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，本次估价以房屋内在质量符合国家有关标准并足以维持安全的正常使用为前提。

（六）本次估价未考虑快速变现、债务纠纷等因素对估价对象价值的影响，也未考虑未来发生转让时应缴纳的税费等款项。

**二、未定事项假设**

1、本次估价中涉及的估价对象由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

2、现场查勘时，由于客观条件限制，造成实地丈量受限，楼房北侧无证建筑物相关数据以委托人提供的“淮安市房屋产权、土地使用权、直管公房使用权登记现场查勘表”记载的面积为准，楼房二楼南侧接建部分面积由估价师根据现场测量数据计算得出并得到估价委托人及相关当事人的认可，该数据仅为本次估价目的使用，如果相关部门对此另有认定，则从其认定且估价结果应作相应调整。

**三、背离事实假设**

本次评估未考虑估价对象原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素可能对房地产价值产生的影响。

**四、不相一致假设**

1、根据《房屋所有权证存根》及《土地登记审批表》复印件记载估价对象坐落为农村能源办公室宿舍，委托人提供的委托书及《不动产登记簿信息查询结果》复印件中记载的坐落为农村能源办公司宿舍，本次评估以委托书及《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载的坐落为准。

2、现场查勘时，未见建筑面积为23.59m2的建筑物，经委托人确认视为灭失，提请报告使用者注意。

**五、依据不足假设**

本次评估于2021年08月11日现场查勘时，由于未能入户，由委托人现场领勘了与估价对象相连的隔壁房屋，评估时户型及层高等参照与估价对象相连的隔壁房屋，经委托人同意，本次估价设定估价对象室内装修为简单装修，如上述情况发生变化，估价报告亦应作相应调整。

**六、估价报告使用的限制条件**

（一）本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

（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）本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

（四）除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

（五）本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二○二一年十二月九日起一年内有效。

（六）本次估价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，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

（七）本评估结果包括建筑物价值、相应分摊的土地使用权价值、与估价对象不可分割的满足其使用功能的配套设施及装饰装修、附属物价值，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，请估价报告使用者予以关注。

（八）报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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论的准确性。

（九）本报告一式陆份，估价委托人伍份，估价机构壹份，复印无效。

（十）我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

（十一）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

（十二）未经特殊说明，本报告中所使用的币种均为人民币。

房地产估价结果报告

中证（淮安鉴）估字(2021)第0019号

估价委托人

委托人：淮安市清江浦区人民法院

督办人：司法鉴定科林志、周冲

联系电话：0517-83589006

房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

有效期限：2016年08月25日至2022年10月21日

联 系 人：高红梅

联系电话：18952317111、0517-89888878

传 真：0517-89888878

估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为赵大培名下位于淮安市淮安区农村能源办公司宿舍住宅用途房地产，有证建筑面积为96.38平方米（不包含面积为23.59 平方米已灭失建筑物），无证建筑面积为24.92平方米。估价对象财产范围包含建筑物、相应分摊的土地使用权、与估价对象不可分割的满足其使用功能的配套设施及装饰装修、附属物，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：淮安市淮安区农村能源办公司宿舍住宅用途房地产。

2、坐落：淮安市淮安区农村能源办公司宿舍。

3、用途：住宅。

4、权属：

（1）根据委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》、《房屋所有权证存根》、《土地登记审批表》复印件记载：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 农村能源办公司宿舍 | | | |
| 权利性质 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | | |
| 用途 | 城镇住宅用地/住宅 | | | |
| 使用权类型 | 划拨 | | | |
| 土地分摊面积 | 48.19m2 | | | |
| 权利人 | 建筑面积 | 建筑结构 | | 所在层次/总层数 |
| 赵大培 | 96.38m2 | 砖混 | | 1-2/2 |
| 23.59m2 | 砖木 | | 1/1 |
| 登记类型 | | 不动产权证号 | |
| 初始登记 | | 498城南 | |

（2）他项权利状况

根据委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押权人 | 中国工商银行楚州支行 | | 债务开始时间 | 2006-10-20 |
| 抵押金额 | 12 | 万元 | 债务结束时间 | 2016-10-20 |
| 抵押证明号 | 45434 | | | |

（3）租赁或占用情况

现场查勘时，估价对象现状空置。

（4）限制状况

根据委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 查封机关 | 淮安市清河区人民法院 | 查封开始时间 | 2016-07-19 |
| 查封类型 | 查封 | 查封结束时间 | 2019-07-18 |
| 查封文号 | 2016苏0802协字第783号 | 登记时间 | 2016-07-19 |
| 查封机关 | 淮安区人民法院 | 查封开始时间 | 2017-03-06 |
| 查封类型 | 查封 | 查封结束时间 | 2020-03-05 |
| 查封文号 | （2017）苏0803执164号 | 登记时间 | 2017-03-06 |
| 查封机关 | 淮安区人民法院 | 查封开始时间 | 2020-03-30 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封结束时间 | 2023-03-29 |
| 查封文号 | （2017）苏0803执164号 | 登记时间 | 2020-03-30 |
| 查封机关 | 淮安区人民法院 | 查封开始时间 | 2020-11-30 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封结束时间 | 2023-11-29 |
| 查封文号 | （2017）苏0803执164号 | 登记时间 | 2020-11-30 |

**（三）土地基本状况**

1、四至：估价对象所在宗地东临民宅、西临民宅、南至走道、北临民宅；

2、地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

3、地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

4、开发程度：宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；

5、土地平整程度：场地平整，程度优。

**（四）建筑物基本状况**

1、建筑结构：砖混结构；

2、层高：平均层高约3.2米；

3、外观形象：估价对象建筑整体建筑式样普通，亮化程度一般；

4、装饰装修：估价对象入户铁门，有院落，因现场查勘时未能入户，经委托人同意，本次估价设定估价对象室内装修为简单装修；

5、设施设备：有宽带网络、通信线路，水、电、气齐全，可满足住宅正常使用。

6、空间布局及建筑功能：估价对象为平面布置，作为住宅用房使用；空间布局及建筑功能状况较优；

7、维护、保养和使用状况：估价对象维护、保养较差，外墙有脱落；

价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日2021年08月11日作为本次评估的价值时点。

价值类型

本次评估是由注册房地产估价师根据估价目的，依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点2021年08月11日，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销，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。

估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以委托人提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆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。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行。）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行。）

5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月01日施行。）

6、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第059号，2013年1月1日施行。）

7、《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》（法释[2004]16号，2005年1月1日起施行。）

8、《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》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日起施行。）

9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，2021年9月1日起施行。）

10、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）估价技术规程及文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291－2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899－2013）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第278号）

（三）委托人提供的资料

1、淮安市清江浦区人民法院司法鉴定委托书［编号：（2021）苏0812法司鉴委字第259号 ］

2、《不动产登记簿信息查询结果》复印件

3、《房屋所有权证存根》复印件

4、《土地登记审批表》复印件

5、委托人提供的其他资料

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价人员现场勘察和搜集的资料

2、淮安区房地产市场信息和交易资料

估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行评估；估价对象为住宅用途房地产，虽然可以出租取得收益，但估价对象所在区域租售比严重失调，使实际成交的租金测算的房地产价值较难反映其客观市场价值，因此，不适合采用收益法对估价对象进行估价；

3、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，因此比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查勘调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

**比较法：**将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

（1）、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

（2）、选取可比实例，具体条件如下：

◆与待估房地产用途相同的交易案例

◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配

◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易

◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正

◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

（3）、建立价格可比基础

（4）、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

（5）、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

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×房地产状况调整系数

估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为**58.87**万元，大写人民币**伍拾捌万捌仟柒佰**元整。

**评估结果一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **建筑面积（m2）** | **评估总价（万元）** | **备注** |
| 有证房地产 | 96.38 | 56.59 | 含已灭失建筑物（23.59m2）所分摊的土地使用权价值 |
| 无证建筑物 | 24.92 | 2.04 | 包括楼房二楼南侧接建部分及北侧建筑物 |
| 围墙 | 10.20 | 0.24 | 院落南围墙 |
| 合计 | | **58.87** | **-** |

注册房地产估价师

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张绍文 | 3220110185 |  |  |
| 刘光 | 3220210323 |  |  |

实地查勘期

估价师于2021年08月11日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

估价作业日期

2021年07月27日至2021年12月09日止。

附 件

1、估价对象位置图

2、估价对象照片

3、淮安市清江浦区人民法院司法鉴定委托书复印件

4、《不动产登记簿信息查询结果》复印件

5、《房屋所有权证存根》复印件

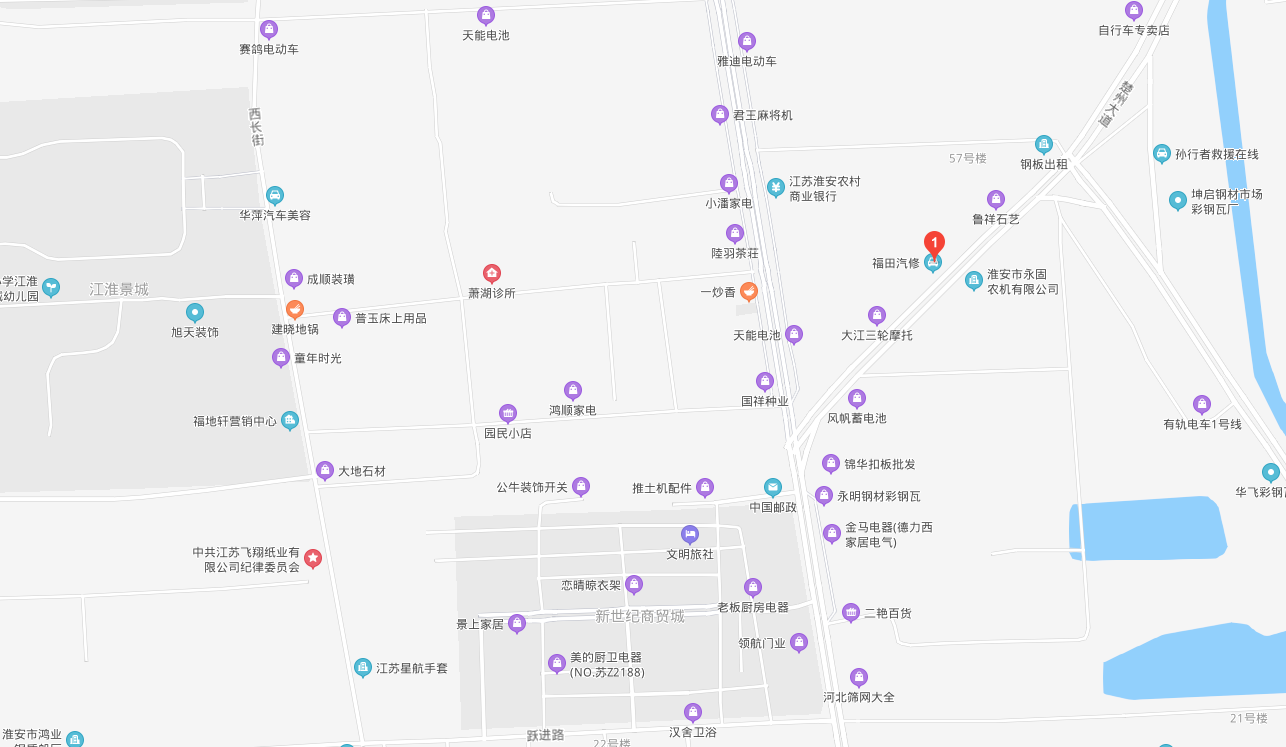
6、《土地登记审批表》复印件

7、房地产估价机构营业执照复印件

8、房地产估价机构资格证书复印件

9、房地产估价人员资格注册证书复印件

**估价对象位置图**

****

**估价对象位置**

**估价对象照片**





