

## 关于对洪房（房估）字（2022）第 SYS1040911 号 评估报告的补充说明

十堰市张湾区人民法院：

受贵院委托，我司对曾丽所属的位于十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅房地产进行了市场价格评估。

在受理该项目估价委托后，通过确定基本事项、制定作业方案及收集所需资料后，2022 年 3 月 23 日我司协同贵院、湖北省十堰市公证处及申请方共同对估价对象所涉及的房地产进行了实地查勘，由于被执行人拒绝配合且拒绝安排人员开锁原因，经与贵院确定，评估假定第二、三层与第一层装修、户型等实物状况一致为假设前提，于 2022 年 5 月 17 日出具《涉执房地产处置司法评估报告》。

后经贵院要求，我司于 2022 年 8 月 5 日协同贵院、湖北省十堰市公证处及申请方再次对涉执房地产进行了实地查勘，经被执行人曾丽母亲开锁，我司评估专业人员切实全面落实了估价对象的区位状况和实物状况，而后根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合十堰市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终得出以下结论。

估价对象完整权利状态及满足各项假设限制条件下及价值类型下的公开市场价值总价为 RMB106.83 万元，大写人民币壹佰零陆万捌仟叁佰元整。其中房地产总价值为 105.73 万元，房地产单价为



7488 元/平方米，家具家电总价值为 1.10 万元。（详见家具家电清单一览表）

注意：

1. 此说明与洪房（房估）字（2022）第 SYS1040911 号报告配套使用，不得分割使用、不得单独使用，特此说明。

2. 本次评估财产范围包括估价对象的房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施、室内不可移动的装饰装修及部分家具家电。

3. 根据物业管理公司工作人员介绍，估价对象交房时为顶楼复式户型、层高 7.5 米、分隔为两层且客厅处建有室内楼梯连通第二层，权利人另将第二层分隔为两层使用；经评估专业人员实地查勘，上述楼梯已被拆除、楼梯口已被封堵，权利人另从公共楼梯间开凿高度约 1.2 米的房门作为第二、三层的入户门，第二层层高约 2.3 米、第三层层高约 2 米。由于公共楼梯间处入户门较低，家具家电无法移出室外，特提醒估价报告使用者注意。

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。

5、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。

6、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。

武汉洪房房地产土地估价有限公司

2022 年 9 月 28 日



家具家电清单一览表

序号	名称	数量
1	沙发	6
2	折叠沙发床	1
3	电视机	1
4	电视柜	1
5	置物架	1
6	功放机	1
7	玻璃小方桌	1
8	折叠小方桌	1
9	方形小茶几	1
10	靠背椅	16
11	旋转靠背椅	1
12	木质办公桌	1
13	雀友麻将机	1
14	简易挂衣架	1
15	白色置物架	1
16	三层水晶吊灯	1
17	浴室柜(带镜子)	1
18	简易晾衣架	1
19	鞋柜	1
20	马桶	1
21	简易电脑桌	1
22	地柜	1
23	双盆洗菜盆	1
24	嵌入式消毒柜	1
25	双灶燃具	1
26	油烟机	1
27	木质柜子(四开门)	1
28	小置物架	1
29	1.8米双人床(带两床头柜)	1
30	电脑书桌	1
31	床垫	1
32	床头柜	2
33	美的空调挂机	1
34	双座沙发	1
35	靠背椅	3
36	TCL取暖器	1
37	小太阳取暖器	1
38	1.5米双人床	1
39	无镜梳妆台	1
40	办公桌	3
41	铁皮文件柜	4
42	打印复印一体机	1
43	电脑主机	1
44	旋转靠背椅	1
45	“映美”打印机	1
46	吸尘器	1
47	置物柜	1
48	花瓶	2
49	显示器	1
50	1.5米双人床	1
51	衣柜	1
52	电脑桌	1