

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏信房地估字[2022]盐城第 010085 号

估价项目名称：盐城市区双元西路 18 号万方名城·静心园

3 幢 303 室住宅、3 幢 42 室车库房地产市场

价格评估

估价委托人：盐城市盐都区人民法院

房地产估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：曹春莉 注册号 3220080012

武金龙 注册号 3220190215

价值时点：2022 年 06 月 22 日

估价报告出具日期：2022 年 06 月 30 日

## 致估价委托人函

盐城市盐都区人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托书函号：（2022）苏 0903 法司鉴委字第 83 号]，对位于盐城市区双元西路 18 号万方名城·静心园 3 幢 303 室住宅、3 幢 42 室车库房地产进行市场价格评估。

估价方法：比较法。

坐落：盐城市区双元西路 18 号万方名城·静心园 3 幢 303 室、3 幢 42 室。

物业类型（用途）：住宅、车库。

不动产面积：住宅建筑面积 106.59m<sup>2</sup>、车库建筑面积 10.07m<sup>2</sup>。

价值时点：2022 年 06 月 22 日。

估价目的：为盐城市盐都区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用了比较法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 22 日的房地产（包含装饰装修、车库及附表 1 所列估价对象室内物品）市场价格合计为人民币 **165.10 万元（精确至佰元）**，大写人民币 **壹佰陆拾伍万壹仟元整**，其中（1）住宅房地产单价为 14890 元/m<sup>2</sup>，建筑面积 106.59m<sup>2</sup>，总价为 158.71 万元；（2）车库建筑面积 10.07m<sup>2</sup>，总价为 3.52 万元；（3）室内物品总价 2.87 万元（详见附表 1）。

注：

1.在价值时点，万方名城·静心园 3 幢 42 室车库《不动产登记簿查询记录》中不动产面积一栏无数据，本次评估以估价委托人提供的《商品房买卖合同》中记载的车库建筑面积 10.07m<sup>2</sup>为依据，如建筑面积发生改变，则估价结果作相应调整。

2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”、“评估结果使用的特别提示”，认真阅读，以免使用不当，造成损失。欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月三十日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、评估结果使用的特别提示 .....	14
十二、注册房地产估价师 .....	14
十三、实地查勘期 .....	14
十四、估价作业日期 .....	15
十五、本评估报告的使用有效期限 .....	15
附 件 .....	16
1. 《司法鉴定委托书》[(2022)苏 0903 法司鉴委字第 83 号]复印件	
2. 《不动产登记簿查询记录》复印件	
3. 《商品房买卖合同》复印件	
4.附表 1 估价对象室内物品评估结果一览表	
5.估价对象位置图及照片	
6.专业帮助或依据相关专业意见	
7.房地产估价机构营业执照复印件	
8.房地产估价机构资质证书复印件	
9.注册房地产估价师注册证书复印件	

## 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、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3.我们与本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。

4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，对估价对象进行充分的调查分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.参与本次估价项目的注册房地产估价师曹春莉、武金龙于 2022 年 06 月 22 日对估价对象进行了现场查勘。

6.我们承诺遵守道德规范和行为准则，具备专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

9.本报告最终解释权为江苏苏信房地产评估咨询有限公司所有。

## 估价假设和限制条件

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.本报告以估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》、《商品房买卖合同》中记载的不动产权属信息等资料真实合法有效，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

2.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构，若估价委托人提供的情况真实性有出入，本估价机构和注册房地产估价师不承担相关责任。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4.本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿查询记录》、《商品房买卖合同》中记载建筑面积大体相当。

6.盐城市盐都区人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用对评估结果的影响。

### 二、未定事项假设

1.估价对象《不动产登记簿查询记录》、《商品房买卖合同》中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋竣工日期为2013年08月，本次估价房屋竣工日期以实际调查为准。

### 三、背离事实假设

1.估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有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，估价结果将随之发生相应变化。

2.本估价报告的估价结果是估价对象在完全所有权下的公开市场价格，本次评估中未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价格的影响。

3.本估价报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担等因素对估价对象市场价格的影响。

#### **四、不相一致假设**

本次评估无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询记录》、《商品房买卖合同》复印件。本公司对估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》、《商品房买卖合同》中记载的房地产权属信息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。

2.于价值时点 2022 年 06 月 22 日进行现场登记时，相关方未介绍估价对象室内物品购置日期和使用情况，本次评估时设定物品为正常使用情况下，在二手市场可能实现的价格。若估价对象室内物品状态调整，本次评估结果作相应调整。

#### **六、估价报告使用限制**

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价值标准发生变化，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。

3.本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及

任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本估价报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用使用期限内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

5.本估价报告中房地产的评估结果包含住宅房地产价格、车库价格、附表 1 所列估价对象室内物品价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水电气以及配套的所有相关辅助设施等的价值。如有调整，估价结果作相应的调整。

6.报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一位小数或取整，因此，可能出现个别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。

7.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，复印件无效。

8.本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

#### 9.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。

需提醒估价委托人注意的是，根据盐城市有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加、印花税、个人所得税、土地增值税等，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。本次估价目的及根据最高人民法院相关规定及惯例做法，转让方需缴纳的税费不属于公开市场价值应扣除税费款项。需特别提醒估价委托人注意的是：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。

# 房地产估价结果报告

苏信房地估字[2022]盐城第 010085 号

## 一、估价委托人

名称: 盐城市盐都区人民法院

地址: 盐城市盐都区新都西路 5 号 (新都路与华夏路交汇处东南角)

联系人: 王学东

联系电话: 0515-88582681

## 二、房地产估价机构

名称: 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

地址: 南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦主楼西 20 层

法定代表人: 刘华荣

备案等级: 壹级

证书编号: 苏建房估备(壹)南京 00008

联系人: 杜春成

联系电话: 0515-88231199

邮政编码: 224000

## 三、估价目的

为盐城市盐都区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象为位于盐城市区双元西路18号万方名城·静心园3幢303室住宅、3幢42室车库,住宅建筑面积106.59m<sup>2</sup>、车库建筑面积10.07m<sup>2</sup>,及附表1所列估价对象室内物品,以及与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水电气以及配套的所有相关辅助设施等。

### 2. 估价对象权益状况

#### 2.1 估价对象登记状况

(1) 根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》记载:

表2 估价对象不动产权利信息一览表

查询编号	公开 2022 区号 011578	公开 2022 区号 011578
不动产坐落	市区双元西路 18 号万方名城·静心园 3 幢 303 室	市区双元西路 18 号万方名城·静心园 3 幢 42 室
不动产单元号	320902 014004 GB00064 F00290019	320902 014004 GB00064 F00290090
不动产类型	土地和房屋	土地和房屋
不动产用途	城镇住宅用地/住宅	城镇住宅用地/车库
不动产面积	宗地面积 8817.10m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 106.59m <sup>2</sup> ;	/
产权证号	苏(2020)盐城市不动产权第 0028829 号	苏(2020)盐城市不动产权第 0028828 号
权利人	嵇绍芳, 徐平	嵇绍芳, 徐平
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房	出让/商品房
土地使用期限	国有建设用地使用权/房屋所有权: /起 2073-12-08 止	国有建设用地使用权/房屋所有权: /起 2073-12-08 止

备注: 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》, 车库建筑面积为 10.07m<sup>2</sup>。

## 2.2 他项权利状况

估价对象他项权利信息详见《不动产登记簿查询记录》。

## 2.3 查封信息状况

估价对象查封信息详见《不动产登记簿查询记录》。

## 2.4 其他受限制状况

本次评估中未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价格的影响。

## 3. 估价对象实物状况

### 3.1 估价对象房屋状况

(1) 房屋坐落: 盐城市区双元西路18号万方名城·静心园3幢303室、3幢42室。

(2) 建筑面积: 住宅建筑面积106.59m<sup>2</sup>、车库建筑面积10.07m<sup>2</sup>。

(3) 层数: 估价对象所在建筑物建筑类型为底层车库及6层住宅, 估价对象3幢303室住宅位于第3层, 3幢42室车库位于底层。

(4) 建筑结构: 估价对象所在建筑物的建筑结构为钢混结构。

(5) 现状用途：3幢303室为住宅、3幢42室为车库。

(6) 平面布局：估价对象3幢303室位于第3层，户型布局为三室两厅一厨一卫一阳台。

(7) 设施设备：估价对象具备供水、供电、供气及卫生洁具设备，设施设备能满足生活需要。

(8) 装饰装修：估价对象室内已装修，详见估价对象现状照片。

(9) 建筑年代或成新：房屋竣工日期为2013年08月，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象所在建筑物成新率为八五成新。

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象目前为住宅、车库，估价对象的主体结构维修保养良好，成新较优，使用状况较优。

(11) 物业管理：估价对象所在小区有物业管理。

(12) 停车状况：估价对象所在的万方名城·静心园有地面及地下停车场，可以满足业主及外来客户车辆的停泊。

(13) 临路状况：估价对象所在的万方名城·静心园南临双元路，设有人、车出入口。

#### 4. 估价对象区位状况

##### 4.1 区域位置

估价对象坐落于盐城市区双元西路18号万方名城·静心园3幢303室、3幢42室，处于盐城市区中部，位于双元路北侧、台山路东侧，距盐城市人民政府交通距离约5.4公里，区域位置较优。

##### 4.2 交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有西环路、盐马路、双元路、台山路等主次干道，路网密度较高，道路通达状况较好。

(2) 交通便捷度：区域内有1路、5路、12路、20路等公交线路可到达，交通便捷度较优。

##### 4.3 生活服务设施

(1) 商业：附近有先锋国际广场、万达广场、金鹰国际购物中心及沿街商业网点等。

- (2) 超市：附近有大润发、金鹰超市、永辉超市等。
- (3) 银行：附近是中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行等。
- (4) 学校：附近有盐城市西城实验小学、盐城市第四中学等。
- (5) 医院：附近有盐城市第一人民医院、盐城市第三人民医院等。

#### 4.4 环境质量

- (1) 绿化环境：估价对象所在区域绿化环境较优。
- (2) 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境较优。
- (3) 景观环境：区域内主要为城景、街景，区域内景观环境较好。
- (4) 空气质量：估价对象所在区域空气基本无污染，空气质量较优。

### 五、价值时点

本次以注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 06 月 22 日为价值时点。

### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的估价结果是估价对象在满足本次估价假设和限制条件下，用途为住宅、车库房地产，在价值时点 2022 年 06 月 22 日市场价格。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格，是住宅、车库房地产在价值时点的现实市场上的平均交易价格。

### 七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4.替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 5.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 八、估价依据

#### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由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）；

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[1994]第29号，自1995年1月1日起施行；2007年08月30日第一次修正、2009年08月27日第二修正、2019年08月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[1986]第41号，自1987年01月01日起施行；1998年08月29日修订、2004年08月28日第二次修正、2019年08月26日第三次修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]46号，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[1998]第256号，1999年1月1日起施行；2011年01月08日第一次修正、2014年07月29日第二次修订、2021年07月02日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，2021年09月01日起施行）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第74号，自2008年1月1日起施行；2015年4月24日第一次修正、2019

年 4 月 23 日第二次修正)；

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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

8.《城市房地产转让管理规定》(1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，1995 年 9 月 1 日起施行，2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正)；

9.《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 2016 年第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

10.最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知(法发[2001]23 号，自 2001 年 11 月 16 日起施行)；

11.《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8 号，自 2002 年 04 月 01 日起施行)；

12.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18 号，自 2017 年 01 月 01 日起施行)；

13.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

14.最高人民法院办公厅等 6 单位关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号)；

15.《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 2005 年 10 月 01 日起施行；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)。

16.《江苏省高级人民法院关于规范委托鉴定工作的意见》(江苏省高级人民法院审判委员会会议纪要[2015]5 号，2015 年 10 月 12 日)

17.《江苏省司法鉴定管理条例》(江苏省人大常委会公告第 51 号，自 2017 年 5 月 1 日起施行)

19.其他相关法律、法规、司法解释和政策性文件。

## （二）本次估价采用的技术规程

- 1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2.中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。
- 3.《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》（中房学[2021]37号，自2021年09月01日起执行）。

## （三）估价委托人提供的有关资料

- 1.《司法鉴定委托书》[(2022)苏0903法司鉴委字第83号]复印件；
- 2.《不动产登记簿查询记录》复印件；
- 3.《商品房买卖合同》复印件；
- 4.估价委托人提供的其他相关材料。

## （四）估价机构和注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

- 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；
- 2.注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；
- 3.估价对象所在区域类似房地产买卖、租赁等交易的市场资料。

## 九、估价方法

### 1.住宅房地产的评估方法

一般而言，求取房地产市场价格时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

估价对象为住宅房地产，属于已建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。现实住宅房地产价格与成本性关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价格，故成本法也不适用。估价对象所在区域类似房地产租赁市场虽较为活跃，但住宅租金无法真实反映估价对象客观价



值，故收益法也不适用。估价对象同一供需圈内相同或是类似房地产交易市场较活跃，能够收集到较为充足的房地产交易资料，故采用比较法进行评估。

所谓比较法是指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。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

具体步骤：

(1)收集交易实例→(2)选取可比实例(三例)→(3)建立比较基础→(4)进行交易情况修正→(5)进行市场状况调整→(6)进行房地产状况调整(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)→(7)计算比较价值。

比较法计算公式为：

估价对象比较价格=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

## 2. 室内物品的评估方法

室内物品采用成本法进行评估，成本法（又称重置成本法）是指在进行价格评估时，按照估价对象在价值时点的重置成本扣减各种损耗来确定估价对象价值的方法。其计算公式为：

室内物品评估价值=物品评估重置成本×综合成新率

## 十、估价结果

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用了比较法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 22 日的房地产（包含装饰装修、车库及附表 1 所列估价对象室

内物品) 市场价格合计为人民币 **165.10 万元(精确至佰元)**，大写人民币 **壹佰陆拾伍万壹仟元整**，其中(1)住宅房地产单价为 14890 元/m<sup>2</sup>，建筑面积 106.59m<sup>2</sup>，总价为 158.71 万元；(2)车库建筑面积 10.07m<sup>2</sup>，总价为 3.52 万元；(3)室内物品总价 2.87 万元(详见附表 1)。

### 十一、评估结果使用的特别提示

1.应当按照法律规定和本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，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2.本评估结果仅为盐城市盐都区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3.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估价对象状况、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使用；

4.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，如果估价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使用；

5.当事人、利害关系人收到本评估报告后**五日内**可对本评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向盐城市盐都区人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对本评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请盐城市盐都区人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

### 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹春莉	3220080012		2022 年 06 月 30 日
武金龙	3220190215		2022 年 06 月 30 日

### 十三、实地查勘期

从 2022 年 06 月 22 日起至 2022 年 06 月 22 日止

#### 十四、估价作业日期

从 2022 年 06 月 22 日起至 2022 年 06 月 30 日止。

#### 十五、本评估报告的使用有效期限

一年（从 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日止）。

## 附 件

1. 《司法鉴定委托书》[(2022)苏0903法司鉴委字第83号]复印件
2. 《不动产登记簿查询记录》复印件
3. 《商品房买卖合同》复印件
4. 附表1 估价对象室内物品评估结果一览表
5. 估价对象位置图及照片
6. 专业帮助或依据相关专业意见
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构资质证书复印件
9. 注册房地产估价师注册证书复印件