

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高邮市瑞和阳光城海棠苑 3-02 室涉执房地产
处置司法评估报告

估价委托人：高邮市人民法院

估价机构：江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘海婴（注册号 3220040411）

储 颀（注册号 3220180016）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 07 日

估价报告编号：苏金宏业（2022）房（估）字第 03020602 号

鉴定委托书号：（2022）苏 1084 法司鉴委字第 00112 号

致估价委托人函

高邮市人民法院：

承蒙贵院委托【(2022)苏1084法司鉴委字第00112号】，依据相关房地产估价的法律、法规和政策规定，我司组织专业估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，为贵院办理江苏射阳农村商业银行股份有限公司高邮支行与丁小祥、张彤金融借款合同纠纷一案涉及的坐落于高邮市瑞和阳光城海棠苑3幢02室住宅现状房地产（包括其相应占用的国有土地使用权价值、现状装修、家具家电及配套设施价值）进行了估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次估价对象的建筑面积为234.77 m²。

估价人员按照房地产司法鉴定估价程序，对估价对象进行了实地查勘并进行记录，在估价委托人提供的估价资料基础上进行了市场调查，选用比较法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2022年05月16日的房地产公开市场价值如下：

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	房屋总价 (万元)	家具及家电价格 (万元)	合计 (万元)
高邮市瑞和阳光城海棠苑3幢02室	234.77	14475	339.83	3.05	342.88

大写：叁佰肆拾贰万捌仟捌佰元整（人民币）

特别提示：

1、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象原有担保物权和其它优先受偿权的影响。

2、因估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未予扣除，涉执房地产最终处置结果应当扣除上述费用。

3、估价对象被执行处置时需要考虑估价对象被迫转让及处置后



被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的不利影响。估价对象拍卖价格可能会低于市场价格，且在市场波动较大时，建议重新评估。

4、经估价人员调查，至价值时点，估价对象现状为自用，未发现有出租情况，故本次估价不考虑租约限制对估价价值的影响。

5、应当按照法律法规规定和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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告仅为高邮市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

7、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、欠缴税费状况等于财产拍卖或变卖时的相应状况不一致，发生明显变化时，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

8、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估结果或者评估未使用之前，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。

9、如当事人、利害关系人对本报告有异议，可以在收到报告后五日内提出书面异议，否则视为丧失异议权。

10、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。以上内容摘自房地产估价报告，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。

江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人

2022年06月07日



目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	15
六、估价定义.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
附 件	21
一、高邮市人民法院《司法鉴定委托书》复印件.....	21
二、《不动产权属信息查询结果证明》.....	21
三、估价对象位置示意图及实景图片.....	21
四、家具及家电评估明细表.....	21
五、估价机构资质证书复印件.....	21
六、估价机构营业执照复印件.....	21
七、本次估价的注册房地产估价师资格证书复印件.....	21

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本报告中的分析、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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)和《房地产估价报告评审标准》(试行)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘海婴、储颀已于2022年05月16日对估价对象进行了必要的实地查勘，并对该查勘的客观性、真实性、公正性负责，但查勘仅限于其外观和使用现状，我们不承担对隐蔽工程，特别是其建筑结构的内部以及附于建筑的设备的内在质量进行调查的责任。

7、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

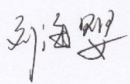
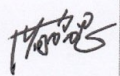
8、参与估价的估价师具有本估价报告应具备的专业能力，承诺遵循估价职业道德，勤勉尽职，出具的估价报告结果为公平合理的价值或价格。注册房地产估价师保证保守在执业活动中知悉的国家秘

密、商业秘密及个人隐私；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它单位或个人。

9、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、本报告确认的估价结果反映估价对象用于本次估价目的，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。

11、本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估结构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位或个人，亦不得以任何方式公开发表。

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
刘海婴	3220040411		2022年06月07日
储 颢	3220180016		2022年06月07日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积、用途和权属等资料均由估价委托人提供，我公司未向政府有关部门进行核实，注册房地产估价师并对其进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、本次估价对象房屋建筑面积及分摊土地使用权面积均来源于估价对象《不动产权信息查询结果证明》复印件上注明的面积。经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量，本报告以记载的房屋建筑面积及分摊土地使用权面积为估价的前提条件。

3、本报告评估以在价值时点的估价对象房地产市场公开、平等、自愿为假设前提，即本报告所估得的估价对象的市场价值是估价对象在假定未设定法定优先受偿权下，且进行了适当营销后，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估计金额。

4、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。房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全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结构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用、且无基础、结构等方面的质量问题。

5、在价值时点，注册房地产估价师未对估价对象周边水环境、声环境、空气环境等外部环境使用专业检测仪器进行测试，且注册房

地产估价师在现场未发现环境污染，本次评估假设估价对象周边环境质量良好，符合国家相关标准，对估价对象利用无不利影响。

6、本次评估以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

7、高邮市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、高邮市人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估结果为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费的市场价格。

9、因估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未予扣除，涉执房地产最终处置结果应当扣除上述费用。

（二）未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了对应国有出让土地使用权的价值。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、依据估价委托人提供的《不动产权信息查询结果证明》，估价对象未载明建筑年代。根据估价人员的调查，房屋建筑年份约为2005年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

1、根据《不动产权信息查询结果证明》，在价值时点，估价对象已设定抵押权，根据估价委托人要求及估价目的，本报告以估价对象不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）等其他限制情况为假设前提，即假定其在完整权利状态下的房地产价值。

2、经估价人员调查，至价值时点，估价对象现状为自用，未发

现有出租情况，故本次估价不考虑租约限制对估价价值的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、估价结果是为高邮市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价是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估价价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、本次评估中，估价委托人未提供估价对象的装修合同，其他装修事项凭证及购置家用电器等的相关票据，其装修档次，范围等有关数据，由估价师实地查勘确定。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为高邮市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论作其他用途不具任何法律效力。

2、本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。如本估价报告使用期间，估价对象价格影响因素发生变化或设定因素发生改变，且对房地产评估价值产生明显影响时，估价委托方应聘请估价机构进行调整或重新确定其评估价值。

3、本次估价结果仅为高邮市人民法院确定确定财产处置参考价服务，估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示，显现出来。本估价结果为专业性咨询意见，无强制执行效力，短期强制处分该房地产，应根据实际情况综合考虑其处分价格。

4、本报告估价结果为房地合一的房地产价值，其中已包括估价对象国有土地使用权价值。

5、本估价报告包括房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。房地产估价结果报告仅供估价委托人之于本次估价目的使用，房地产估价技术报告不提供给估价委托人，可供建设行政管理部门审查备案或行业协会审查/抽检使用。

6、估价委托人必须依据本估价报告所载事项恰当使用本估价报告，超出本估价报告限定的使用条件而使用本估价报告的，本估价机构及本报告估价师不承担任何法律或经济责任。

7、估价委托人在使用本估价报告时必须保证本估价报告的完整性，不得化整为零，分割使用，或使用其中的部分分析或结论。不得以任何方式向第三方提供本估价报告的全部或部分内容，国家法律规定的除外。本公司承诺未经估价委托人书面同意，不得以任何方式向第三方提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外。

8、本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经本估价机构和制作本报告的房地产估价师书面同意，盖章签字认可。

9、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

10、本估价报告的使用权归估价委托人所有，本估价机构对本估价报告及其结果拥有解释权。

11、房地产强制拍卖价值的特殊性

11.1 强制处分

处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常会由法院主持将拍卖标的物折价抵偿债务。

11.2 快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需在较短的时间内支付全部款额，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

11.3 市场需求面窄、推广力度小

拍卖房地产多为单宗、部分、规模不大物业，难以像房地产开发项目进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小；再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行，因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“先天不足”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目。

11.4 消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低。

三、评估结果使用的特别提示

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、涉案房地产处置的评估对象的交易税费处理方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：高邮市人民法院

二、估价机构

机构名称：江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：南京市秦淮区太平南路 389 号 1502 室

法定代表人：徐庆宏

资格等级：壹级

资质证书号：苏建房估备（壹）南京 00056

统一社会信用代码：91320000741338543G

联系人：刘海婴

联系方式：13004307820

三、估价目的

为高邮市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

（一）估价对象范围：

依据估价委托人的委托及提供的相关资料，评估范围包含总建筑面积为 234.77m² 及对相应分摊土地使用权总面积 127.24m² 的住宅房地产价值，包含其现状装修、家具家电及配套设施价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象权属登记状况：

	权利人	丁小祥 张彤
	房屋坐落	高邮市瑞和阳光城海棠苑 3 幢 02 室

房屋权属登记	房屋所有权证	江苏(2016)高邮市不动产权第0026852号		
	房屋性质	市场化商品房	规划用途	城镇住宅用地/住宅
	共有情况	共同共有	建筑年代	——
	房屋总层数	3	建筑结构	混合
	所在层数	1-3	建筑面积(m ²)	234.77
	土地性质	出让		
	使用期限	2074年05月20日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 127.24 m ²			
备注	根据估价委托人提供的《不动产权信息查询结果证明》复印件填写。			

(三) 估价对象权益状况:

1、根据估价委托人提供的《高邮市人民法院司法鉴定委托书》及委估房屋的《不动产权信息查询结果证明》复印件,本次估价对象系丁小祥、张彤所有。

2、本次评估的估价委托人为高邮市人民法院,委托人非产权人。

3、估价对象约建成于2005年,建筑结构为砖混结构,根据相关规定砖混结构非生产性用房耐用年限为50年,于价值时点已使用17年,建筑物尚余33年耐用年限。房屋实际用途为住宅。

4、不动产出租或占用情况:经估价人员调查,至价值时点,估价对象现状为自用,未发现出租情况,故本次估价不考虑租约限制对估价价值的影响。

5、不动产他项权设定情况:至价值时点,估价对象已办理抵押登记,该抵押权尚未注销。

6、用益物权及担保物权设定情况:已设定抵押权,未登记用益物权。

7、查封等形式限制:至价值时点,估价对象已被法院查封。

8、拖欠税费情况:未知。

估价对象权属状况分析:估价对象已取得权属证书,属于完全产权,权利人为丁小祥、张彤,权属清晰。至价值时点,估价对象已设立抵押权,该抵押权尚未注销,且估价对象已被法院查封。

(四) 建筑物实物状况:

坐落：高邮市瑞和阳光城海棠苑 3 幢 02 室；

建筑面积：234.77 平方米；

建筑结构：混合结构；

楼层：1-3/3 层；

建筑年代：2005 年；

建筑物状况：估价对象所在小区为高邮市瑞和阳光城小区，所在建筑为一幢三层的联排别墅住宅楼，外立面为墙砖饰面，2005 年竣工。建筑面积为 234.77m²，南北朝向，户型为四室两厅一厨三卫，楼层约高 3.00 米。南侧为院落，院落四周木栅栏围护，地面铺设大理石。

室内装修如下：一层为客厅、餐厅、厨房和卫生间。地面铺设抛光砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶部为筋钢龙骨石膏板灯池吊顶。厨房及卫生间地面铺设了地砖，墙面粘饰墙砖，顶部为集成吊顶，厨房整体厨柜。

二、三层为卧室及卫生间，三层有一露台，卧室地面铺设实木地板，墙面为墙纸饰面，顶部为筋钢龙骨石膏板吊顶，卫生间地面铺设了地砖，墙面粘饰墙砖，顶部为集成吊顶。

室内水、电设施设备较齐全。房屋成新度较好，室外公共配套设施较好，小区有专业物管公司管理，维护较好，使用正常，估价对象目前为自用。

(五) 土地实物状况：

坐落：高邮市瑞和阳光城海棠苑 3 幢 02 室；

使用权面积：127.24 平方米；

地类（用途）：城镇住宅用地；

实际用途：住宅；

土地性质：出让；

使用期限：2074年05月20日止；

四至：东至佳醇路，南至琵琶东路，西至商铺，北至万金东路；

形状：比较规整，近似矩形

开发程度：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气“六通”和宗地红线内通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”。

五、价值时点

价值时点为实地查勘日期，2022年05月16日。

六、价值类型

涉执房地产处置司法评估的价值类型为估价对象在价值时点不存在抵押、租赁等他项权利及满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值。

本次所评估的价值是交易双方按税法规定各自担负交易税费下的价值，包含了估价对象建筑范围内的房产、对应土地使用权价值，包含其现状装修、家具家电及配套设施价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产权益。

七、估价原则

1、客观、独立、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。

最高最佳利用：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》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日施行)

2、《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审议通过修正案，2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，2020年1月1日起施行)

4、《中华人民共和国拍卖法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订，2004年8月28日施行)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(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，自2016年12月1日起施行)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

7、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号，2007年10月1日施行)；

8、《最高人民法院关于人民法院民事确定财产处置参考价若干问

题的规定》(2018年9月1日施行);

9、《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20日施行);

10、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办(2018)273号)

11、《最高人民法院印发〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定〉的通知》(法[2020]202号,自2020年9月1日起施行)

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》(司发通(2016)112号,2017年3月1日起施行);

4、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9月1日起施行)

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《高邮市人民法院司法鉴定委托书》【(2022)苏1084法司鉴委字第00112号】;

2、《不动产产权信息查询结果证明》复印件;

(四) 估价机构和估价人员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、估价人员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、工程造价资料等信息。

4、估价人员实地查勘资料以及现状照片。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、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所估房地产在一定权利状态模式下，在特定时间点的价格水平；同时不同的估价方法，其适用条件、运用特点、资料要求等不同。

收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，估价对象位于高邮市瑞和阳光城海棠苑 3 幢 02 室住宅，该区域类似房产出租情况较多，相关收益资料能够收集，但目前市场租售比严重失衡，无法准确反映当前同类房地产市场价格水平，因而不采用收益法进行评估。

比较法一般适用于同一供求范围内存在较多的类似交易案例的房地产项目，估价对象所处区域房地产市场活跃，成交案例资料较多，因此本项目采用比较法进行评估。

成本法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产，本项目不太适宜采用成本法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。待估对象为已建多年建筑，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

估价人员认真分析了本估价项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的有关资料。在实地查勘的基础上，考虑估价目的，结合估价对象房地产的特点，经综合分析，最终确定本项目采用比较法进行评估。

比较法：是将估价对象房地产与价值时点近期有过交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、
房地产状况的修正系数。

十、估价结果

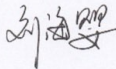
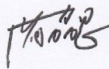
依据相关房地产估价的法律、法规和政策规定,我司专业估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照贵方明确的估价目的(为贵院办理案件涉及的房地产提供市场价值参考),估价人员按照房地产司法鉴定估价程序,对估价对象进行了实地查勘并进行记录,在估价委托人提供的估价资料基础上进行了市场调查,选用比较法进行分析、测算和判断,最终确定估价对象在价值时点 2022 年 05 月 16 日的房地产公开市场价值如下:

房屋坐落	建筑面 积 (m ²)	建筑面积单 价 (元/m ²)	房屋总价 (万元)	家具及家电价格 (万元)	合计 (万元)
高邮市瑞和阳光城 海棠苑 3 幢 02 室	234.77	14475	3398.85	3.05	342.88

大写:叁佰肆拾贰万捌仟捌佰元整(人民币)

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期

刘海婴	3220040411		2022年06月07日
储 颢	3220180016		2022年06月07日

十二、实地查勘期

2022年05月16日。

十三、估价作业日期

2022年05月16日至2022年06月07日。

十四、本估价报告的有效期限

一年（从2022年06月07日起至2023年06月06日止）

附 件

- 一、高邮市人民法院《司法鉴定委托书》复印件
- 二、《不动产权信息查询结果证明》复印件
- 三、估价对象示意图及实景图片
- 四、家具及家电评估明细表
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、本次估价的注册房地产估价师资格证书复印件

江苏省高邮市人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏1084法司鉴委字第00112号

江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司(扬州分公司):

我院执行局移送的有关申请执行人江苏射阳农村商业银行股份有限公司高邮支行与被执行人丁小祥、张彤金融借款合同纠纷一案,需要对被执行人丁小祥、张彤共同所有的位于高邮市瑞和阳光城海棠苑3幢02室的不动产、附属设施、固定装修及家具家电等,进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定,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。

附1:《委托鉴定要求》

附2:《委托鉴定材料清单》



督办人:高邮市人民法院司法鉴定科严利萍

电话:051484060427

不动产登记簿查询记录

480



查询时间: 2022年03月07日13时26分37秒

查询编号: 公开2022区号0701630203

不动产权属	321084120187G80004#00030002
不动产单元号	不动产单元
权利人	3210841970020700320321022197210040488
权利人证件号	2010-11-17
登记日期	高邮市维和阳光城海棠苑3-02
坐落	现状
不动产状态	江苏(2016)高邮市不动产权第0026852号
权证号	本不动产于2016年11月18日通过[抵押登记], 登记抵押给[江苏射阳农村商业银行股份有限公司高邮支行], 土地面积[127.24]平方米, 房屋面积[234.77]平方米, 金额[150.0000]万元, 期限从[2016年11月18日]到[2019年11月17日]; 不动产登记证明[江苏(2016)高邮市不动产证明第0007961号]。本不动产于2017年07月11日通过[抵押登记], 登记抵押给[王伟进], 土地面积[127.24]平方米, 房屋面积[234.77]平方米, 金额[180.0000]万元, 期限从[2017年07月08日]到[2018年01月07日]。不动产登记证明[江苏(2017)高邮市不动产证明第0005410号]。本不动产于2016-11-17通过[其他登记]核发不动产证, 原不动产权证[高邮权证高邮镇字第131708号、邮国用(2009)第02672号]注销, 不动产权利人变更为[王小祥(321084191002070032)、张彤(321022197210040488)]。

序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
	234.77	住宅	市场化商品房	3	1

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
127.24	2074-05-20止	出让	城镇住宅用地

建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

权证号	共有权人	共有方式	共有比例

2022年03月07日13时26分37秒 经办人: 郭乙 高邮市不动产登记中心

估价对象照片



高邮瑞和阳光城海棠苑3幢02室内家具及家电价值评估明细表

序号	名称	单价	数量	系数	总价(元)
1	电视(海尔)	3800.00	1	0.50	1900.00
2	真皮沙发(两人位2+单人位1)	11000.00	1	0.50	5500.00
3	空调(松下柜机)	6000.00	1	0.40	2400.00
4	空调(松下挂机)	3000.00	1	0.40	1200.00
5	空调(美的挂机)	2600.00	1	0.40	1040.00
6	水族箱	2800.00	1	0.50	1400.00
7	实木4人餐桌椅(方形套)	2500.00	1	0.50	1250.00
8	小冰箱(西门子)	1100.00	1	0.40	440.00
9	冰箱(海尔双门)	6500.00	1	0.40	2600.00
10	油烟机、燃气灶具套装(樱花)	3000.00	1	0.50	1500.00
11	洗衣机(海尔滚筒)	4000.00	1	0.40	1600.00
12	电视(三星)	3000.00	1	0.40	1200.00
13	电视(索尼)	2600.00	1	0.40	1040.00
14	床(1.8米皮艺带两床头柜)	5000.00	2	0.50	5000.00
15	床(1.5米实木带两床头柜)	3000.00	1	0.50	1500.00
16	电热水器(阿里斯顿)	1800.00	1	0.50	900.00
合 计					30470.00

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：江苏益宏业土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人：徐庆宏
(执行事务合伙人)

住所：南京市太平南路389号凤凰和睿大厦1502室
统一社会信用代码：91320000741338543G
备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00056
有效期限：2016年08月16日 至 2022年10月09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.



No. 00194078

姓名 / Full name

刘海婴

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

321002197711190921

注册号 / Registration No.

3220040411

江苏省注册房地产评估师协会

有限公司扬州分公司

有效期至 / Date of expiry
2023-03-05

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.



No. 00209469

姓名 / Full name



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321002198512244012

注册号 / Registration No.

3220180016

执业机构 / Employer

江苏金宏业土地房地产评估
咨询有限公司扬州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-01

持证人签名 / Bearer's signature