

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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、坐落：江苏省江阴市港城名邸 5 号 502 室。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修及其占有范围内的土地使用权、及室内可移动家具家电（详见表 1），以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务等。

3、规模：建筑面积为 168.09 平方米，分摊的国有出让土地使用权面积为 23.1 平方米。

4、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

5、权属：根据《江阴市不动产登记簿证明》记载，王德莲拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

本次估价以实地勘查日二〇二一年十二月二十二日作为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为估价对象经适当营销后，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金额。

五、估价方法

房地产采用比较法、收益法，室内可移动家具家电采用成本法。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

1、房地产及室内家具、家电价值合计：241.99 万元(人民币大写：贰佰肆拾壹万玖仟玖佰元整)。

2、房屋市场价值（包含装修）

建面单价：14070 元/平方米；

建筑面积：168.09 平方米；

房地产市场价值：236.50 万元(人民币大写：贰佰叁拾陆万伍仟元整)。

3、家具、家电评估价值

家具、家电价值：5.49 万元(人民币大写：伍万肆仟玖佰元整)。

详见表 1：家具家电评估明细表。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人

徐红

二〇二二年二月二十二日



表 1 家具家电评估明细表

编号	名称	品牌	规格型号	材质	数量	评估价格 (元)
1	冰箱	博西华	BCD-245 (KGF25622TI)		1	3500
2	抽油烟机	ROBAM	CXW-200-8210		1	2600
3	灶	ROBAM	JZ(Y/T/R)-9B26		1	1500
4	冰箱	海尔	BCD-542WDCY		1	3000
5	电视机	KONKA 康佳	LED48X6000D		1	4700
6	空调(柜机)	海信	KFR-72LW/19FZBp-2		1	6000
7	空调(挂机)	海信	KFR-35GW/A8X860N-A3		2	4000
8	电视	skyworth			1	2100
9	空调	海信			1	2000
10	洗衣机	小天鹅	TG80-1211LP(S)		1	3200
11	洗衣机	ntelli wash	ZWT6011JW		1	1100
12	床		1.8×2m, 含床头柜	木制	1	2800
13	梳妆台			木制	1	1000
14	小木柜		0.4×1.2m	木制	1	300
15	木床		1.2m, 含床头柜	木制	1	2000
16	书桌			木制	1	300
17	沙发		1+2+3	木制	1	8800
18	电视柜			木制	1	1200
19	鞋柜			木制	1	200
20	装饰柜			木制	1	1400
21	餐桌		含 6 把餐椅	木制	1	1000
22	床		含床头柜	木制	1	2000
23	梳妆台			木制	1	200
			合计			54900



估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

(一) 本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价委托人提供的、《江阴市不动产登记簿证明》记载为准。

(二) 本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

(三) 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持续使用。

(四) 估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

(五) 重庆市渝北区人民法院提供的资料未明确估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(六) 本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二一年十二月二十二日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

(七) 重庆市渝北区人民法院未明确处置时的交易税费负担方式，本次评估时估价对象处置交易时涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提。

(八) 重庆市渝北区人民法院提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

（一）未定事项假设

估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》未明确是否包含室内装饰装修及家具家电，根据渝北区人民法院承办法官、申请执行人代理律师实地查勘并沟通，确认本次评估范围包含室内装饰装修及部分家具家电，具体以渝北区人民法院承办法官、申请执行人代理律师及估价师现场清点并共同签字确认为准，详见表 2：室内可移动家具家电明细表。

（二）背离事实假设

根据估价委托人提供的《江阴市不动产登记簿证明》，估价对象已被重庆市渝北区人民法院、内蒙古自治区包头市青山区人民法院查封。考虑到本次估价目的是为重庆市渝北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

（三）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（四）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

（一）本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

（二）估价结果仅为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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年二月二十二日起为壹年。

（四）经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(五) 本报告必须完整使用方为有效,对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失,本公司不承担责任。

(六) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用估价报告。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。

(七) 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可使用。

(八) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方式或者估价结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人,《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 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。

(十一) 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果,相关责任由估价委托人负责,估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

四、特殊说明

本次估价包含部分室内可移动家具家电,估价委托人未能提供相关资料(购买合同、发票及竣工结算资料),其中家电部分根据实地查勘可明确其品牌及规格型号(已共同签字确认),家具部分未能根据实地查勘明确其品牌及规格型号,经与

估价委托人沟通，本次按照市场上普通家具进行评估，在此敬请估价委托人及报告使用方注意。

一、估价委托人

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

二、估价对象概况

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

估价对象为位于重庆市渝北区... 房屋...

三、估价方法

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

本次估价采用市场比较法、成本法、收益法...

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系人：冷杰

联系方式：023-67188904

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住所：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）第 1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

三、估价目的

为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）估价对象界定

1、坐落：江苏省江阴市港城名邸 5 号 502 室。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修及其占有范围内的土地使用权、及室内可移动家具家电（详见表 1），以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务等。

3、规模：建筑面积为 168.09 平方米，分摊的国有出让土地使用权面积为 23.1 平方米。

4、用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

5、权属：根据《江阴市不动产登记簿证明》记载，王德莲拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 坐落：港城名邸 5 号；

(2) 土地使用权类型：出让；

(3) 土地用途：城镇住宅用地；

(4) 土地使用权面积：23.1 平方米；

(5) 土地使用权终止日期：2074 年 09 月 29 日；

(6) 土地形状：根据实地查勘，估价对象所在宗地形状不规则；

(7) 地形地势：根据实地查勘，估价对象所在宗地地形较平坦，地势基本与周围土地持平，自然排水良好；

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

(9) 四至：经实地查勘，估价对象所在宗地四面均临其他项目用地；

(10) 开发程度：地块内水、电、道路、通讯、燃气等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地；

(11) 利用现状：估价对象所在宗地地上已修建“港城名邸小区”。

2、建筑物状况

(1) 名称：港城名邸。

(2) 坐落：江阴市港城名邸 5 号 502 室。

(3) 建筑面积：168.09 平方米。

(4) 建成年份：2007 年。

(5) 用途：成套住宅用房。

(6) 总层数及层次：估价对象所在大楼共 9 层（第 1 层为入户大厅，2 层及以上均为住宅），估价对象位于第 5 层。

(7) 房屋结构：钢混结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 外观：外墙面为墙砖，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(10) 户型及装饰装修：估价对象户型为三室两厅一厨二卫，室内主要装修状况如下：

客厅、餐厅：地面为木地板，墙面贴墙纸，形象电视墙，石膏板吊顶，摆放有杂物柜，阳台配备有洗手台，地面为地砖；

厨房：开放式厨房，地面为地砖，配备整体橱柜，墙面为墙砖，铝扣板吊顶；

主卧：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，石膏板吊顶，安放整体衣柜，有独立阳台，配备洗手台；

主卧卫生间：玻化门，地面为地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，配备洗手台，安放有浴缸，配套浴霸、梳洗台、坐便器；

主卧衣帽间：地面为木地板，折叠门，石膏板吊顶；

卧室 1：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸，安放整体衣柜；

卧室 2：套装门，地面为木地板，墙面为墙纸；

公共卫生间：玻璃推拉门，地面为地砖，墙面为墙砖，铝扣板吊顶，配备坐便器、喷淋，配备洗手台。

(11) 室内可移动家具家电：本次估价包含室内家具家电，具体范围以承办法官、申请执行人代理律师及估价师实地共同清点并签字确认为准，详见下表：

表 2 室内可移动家具家电明细表

编号	名称	品牌	规格型号	材质	数量
1	冰箱	博西华	BCD-245 (KGF25622TI)		1
2	抽油烟机	ROBAM	CXW-200-8210		1
3	灶	ROBAM	JZ(Y/T/R)-9B26		1
4	冰箱	海尔	BCD-542WDCY		1
5	电视机	KONKA 康佳	LED48X6000D		1
6	空调(柜机)	海信	KFR-72LW/19FZBp-2		1
7	空调(挂机)	海信	KFR-35GW/A8X860N-A3		2
8	电视	skyworth			1
9	空调	海信			1
10	洗衣机	小天鹅	TG80-1211LP(S)		1
11	洗衣机	ntelli wash	ZWT6011JW		1
12	床		1.8×2m, 含床头柜	木制	1
13	梳妆台			木制	1
14	小木柜		0.4×1.2m	木制	1
15	木床		1.2m, 含床头柜	木制	1
16	书桌			木制	1
17	沙发		1+2+3	木制	1
18	电视柜			木制	1
19	鞋柜			木制	1
20	装饰柜			木制	1
21	餐桌		含 6 把餐椅	木制	1
22	床		含床头柜	木制	1
23	梳妆台			木制	1

(12) 朝向、通风和采光：朝小区内，通风、采光较好。

(13) 设施设备：配置 1 部电梯，水、电、消防、燃气等设施齐全。

(14) 工程质量：估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：估价对象现闲置，维护状况较好。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象土地所有权、房屋所有权和土地使用权、土地使用权类型、土地使

用权终止日期、土地剩余使用年限、土地、房屋用途详见下表：

产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	土地、房屋用途
苏(2021)江阴市不动产权第0020678号	王德莲	国有	出让	2074年09月29日	52.77	城镇住宅用地/成套住宅用房

2、出租或占用情况：估价对象不存在租赁，不存在占用。

3、抵押权设立情况：估价对象不存在抵押。

4、查封限制情况：估价对象已被重庆市渝北区人民法院、内蒙古自治区包头市青山区人民法院查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落：估价对象坐落于江苏省江阴市港城名邸5号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象东至文通路；西至文富北路；南至郑泾路；北至五星路。

(3) 与重要场所距离：估价对象紧邻五星公园，距江阴实验中学约100米。

(4) 楼层：估价对象所在大楼共9层，估价对象位于第5层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有文通路、文富路、郑泾路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：估价对象区域内有五星花苑、文富路公交车站，有江阴18路、江阴32路、江阴38路、江阴37路、江阴88路等路公交车，距无锡火车站约35公里，距苏南硕放国际机场约55公里，对外交通便捷度较好。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象有配套的停车库，停车便捷度较好。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及商业为主，附近有五星花苑、江城家园、钻石公寓、芙蓉小区、长江御园、通渡花苑等住宅小区。区域内人口聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：朝小区内。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：

区域内有江阴市中医院、江阴市人民医院城中院区、江阴实验中学、江阴晨光实验小学、中国邮政储蓄银行、江阴农商银行、大润发超市等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二一年十二月二十二日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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金额。

七、估价依据

(一) 相关法律法规、政策文件

- 1、《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）；
- 2、《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）；

- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 4、《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）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；
- 7、《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）；
- 8、《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，2020年12月23日修正版，自2021年1月1日起施行）；
- 9、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2012〕1号，2012年4月1日起施行）；
- 10、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2013〕285号，2013年12月1日起施行）；
- 11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）。

（二）适用技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 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）

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝北法委评字第1306号〕；

2、《江阴市不动产登记簿证明》（复印件）；

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、江阴市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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。

（二）合法原则

房地产估价应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

（四）替代原则

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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

※房地产估价方法

(一) 房地产估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)对各种估价方法的定义：

1. 比较法：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。

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

3. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法：求得估价对象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和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减，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。

(二) 估价对象房地产市场价格估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法估价。

(2) 估价对象建于2007年，钢混结构，成新度较高，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不适用假设开发法进行评估。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产，近期区域内类似房地产买卖交易实例多，

成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求，故选用比较法估价。

(2) 估价对象为住宅房地产，同类房地产通常有租金收入，周边近期有类似房地产租赁实例，租赁信息较易获取，故选用收益法估价。

3、比较法的基本公式：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

4、收益法基本公式：

本次收益法估价技术线路采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

※可移动家具家电估价方法

本次所评估的可移动家具家电包含沙发、床、空调、冰箱、电视、洗衣机等，家具家电设备评估方法主要有重置成本法、现行市价法。

对于家具家电设备，根据委托估价的家具家电设备的特点和收集资料情况，本次估价采用重置成本法对其进行评估。

重置成本法是以购置或重建估价对象所需的各项费用之和为基础，再根据其使用年限，维护情况确定其新旧程度得出估价对象市场价格的一种估价方法。

基本公式：估价对象现值=重置成本×成新率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在2021年12月22日的市场价值为：

1、房地产及室内家具、家电价值合计：241.99万元(人民币大写：贰佰肆拾壹万玖仟玖佰元整)。

2、房屋市场价值(包含装修)

建面单价：14070元/平方米；

建筑面积：168.09平方米；

房地产市场价值：236.50万元(人民币大写：贰佰叁拾陆万伍仟元整)。

3、家具、家电评估价值

家具、家电价值：5.49万元(人民币大写：伍万肆仟玖佰元整)。



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨小刚	5020030007		2022年2月22日
李武	5020180050		2022年2月22日

十二、实地查勘日期

二〇二一年十二月二十二日

十三、估价作业日期

二〇二一年十二月二十二日至二〇二二年二月二十二日



大楼外观



门牌号



室内现状



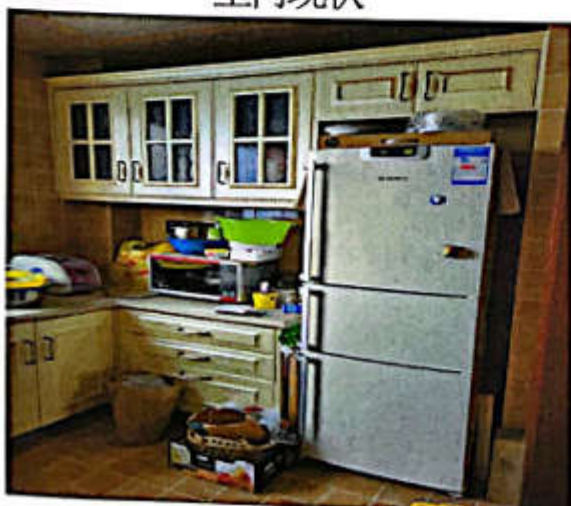
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内家电



室内家电



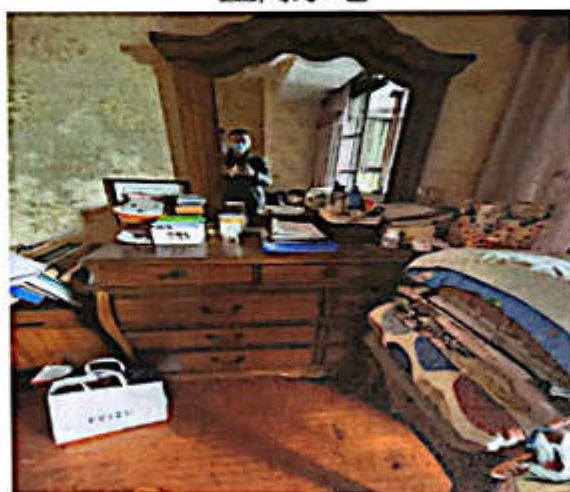
室内家电



室内家电



室内家具



室内家具



室内家具



室内家具

江阴市不动产登记簿证明

登记簿查询编号: 202201190917

权属状况	权利人	王德贵	共有方式	
	坐落	港城名邸5号502室	登簿日期	2021-06-22
	不动产权证书号	苏(2021)江阴市不动产权第0020678号	状态	限制
	不动产单元号	320281030016GB00710F03010001	房屋代码	JYS960841020
	证载单元号			

土地信息			
土地取得方式	土地用途	使用期限	土地(分摊/宗地)面积(平方米)
出让	城镇住宅用地	2074-09-29	23.1

房屋信息									
序号	幢号	房号	总层数	所在层	房屋结构	建筑面积(平方米)	规划用途	建筑年代	附属设施
1			9	5	钢筋混凝土结构	168.09	成套住宅	2007	

抵押信息									
序号	不动产证明号	抵押权人	抵押方式	担保范围	设定日期	备注	债权金额(元)	债权履行期限	
1									

有效限制信息					
序号	来文单位	限制类型	限制物来源	限制文号	收文日期
1	重庆市渝北区人民法院	查封	土地、房屋	(2018)渝0112执恢973号之四	2021-06-23
2	内蒙古自治区包头市青山区人民法院	轮候查封	土地、房屋	(2021)内0204民初3121号	2021-08-23

注: 1. 本证明摘录于《江阴市不动产登记簿》;
2. 本证明由不动产登记机构的档案部门盖章后有效。

经办人: 张艳
 经办时间: 2022-01-19 09:27:40
 出具证明单位: 江阴市不动产登记中心



不动产登记信息证明

不动产查询编号：202201190916

经查询江阴市不动产登记信息系统，截止到查询时间（2022年01月19日09时27分33秒），在中国江苏省江阴市行政区域内，查到王德莲（）名下历史不动产登记信息：

序号	权利人	证件号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)	产权证号	备注
1	王德莲	15020219631020 0328	港城名邸5号502室	城镇住宅用地/ 住宅	168.09	010215659	国有

备注：

1. 本证明依托江阴市不动产登记系统进行查询。
2. 上述查询结果仅为本单位登记职权范围内已经权属登记并且有证件号的权属情况。
3. 本证明按本单位已经在权属登记信息中的证件号为依据。
4. 本证明未加盖公章无效。
5. 本证明复印无效。

经办人：

经办时间：

出具证明单位：江阴市不动产登记中心

