

4.2 价值类型定义：市场价值是指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。

4.3 价值类型内涵：本估价结果内涵包括涉及委托估价的房屋所有权价值、土地使用权价值、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、绿化等）等地上附着物价值，装饰装修价值及车库等其他附着物价值，且包括家具家电等设施价值，不包括债权债务等其他财产权益价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过测算，校核和比较分析，结合估价经验对影响房地产市场价值状况的进行了分析，经内部审议，以比较法的测算结果作为最终估价结果，确定在满足本次估价的假设限制条件的前提下，泰兴市新北佳园 25 幢 403 室住宅房地产在价值时点 2022 年 6 月 30 日的市场价值为¥706000 元整（取整至百元），大写人民币柒拾万陆仟元整，建筑面积单价为¥8473 元/m²（取整至元）。

估价结果详见附后的表 5-1《估价对象房地产市场价值估价结果一览表》，家具家电等设施具体估价详见附件六附表《家具家电等设施估价明细表》。

价对象房地产市场价值估价结果一览表 表 5-1

估价项目	权利人	权证号	坐落	结构	所在层次/总层次	建筑面积(m ²)	车库面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	房屋性质	房屋性质/土地权利性质	分项	市场价值		备注
												估价总价(人民币元)	估价单价(¥元/m ²)	
李新祥、杨萍 所有位于泰兴市新北佳园 25 幢 403 室涉执住宅房地产处置司法评估	李新祥、杨萍	115357	泰兴市新北佳园 25 幢 403 室	钢筋混凝土结构	4/5	83.32	18.21	/	住宅	/	房地产	568700	6825	1. 本次估价土地权利性质设定为出让，土地用途设定为城镇住宅用地，估价结果未扣减不动产权利转移时权利人应缴纳的土地收益价款、契税、印花税等税费。 2. 房地产包括房屋及其分摊的土地使用权。 3. 家具家电估价详见附件六附表《可移动的电器及家具等设施估价明细表》。
											车库	60900		
											装饰装修及附着物	57500		
											家具家电	18900		
合计						83.32	18.21					706000	8473	