

房地 产处 置司 法评 估报 告

江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢
602 室、跃层 702 室、车库 132 室涉执房地产处置
司法评估报告

估 价 委 托 人 ： 响水县人民法院

房地产估价机构 ： 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 ： 黄晶晶 注册证号：3220140070

叶春美 注册证号：3220160060

估价报告出具日期：2022 年 09 月 30 日

估 价 编 号：苏金宏业（2022）房（估）字第 12021001 号

致估价委托人函

响水县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对江苏响水农村商业银行股份有限公司与王书宁、程红借款合同一案中涉及的响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702 室、车库 132 住宅房地产（602 室为 131.65m²，702 室为 75.4m²，车库 132 为 8.11m² 及相应分摊土地使用权面积 32.5m²）进行市场价值评估，价值时点为 2022 年 09 月 26 日，估价目的是为响水县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《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家相关法律、法规和政策规定，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，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法进行了评估，估价对象在价值时点 2022 年 09 月 26 日的市场价值：房地产总价为 130.74 万元，大写人民币：壹佰叁拾万柒仟肆佰元整，详细看下表。

相关结果		估价方法
评估价值	602、跃层 702 总价（万元）	128.23
	602、跃层 702 单价（元/m ² ）	6193
	车库 132 总价（万元）	2.51
	车库 132 单价（元/m ² ）	3100
合计		130.74

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、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。

5、本报告仅为响水县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。

6、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。

7、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。

8、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。

9 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

江苏金宏业土地房产评估咨询有限公司

法定代表人

2022 年 09 月 30 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价依据.....	17
八、估价原则.....	19
九、房地产估价方法.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业日期.....	22
十四、本估价报告的有效期限.....	22
附 件.....	23
一、估价对象位置示意图及实景图片.....	23
二、《房屋权属登记查询结果证明》、《不动产登记簿查询记录》复印件.....	23
三、估价机构资质证书及营业执照复印件.....	23
四、本次估价的房地产估价师资格证书复印件.....	23

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价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、注册房地产估价师对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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师黄晶晶、叶春美（注册号：3220140070、3220160060）于 2022 年 09 月 26 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《不动产登记簿查询记录》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、本次估价对象仅为整幢房地产局部，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、估价委托人未明确存在租赁权，用益物权及占有使用情况，房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次评估假设估价对象不存在租赁权，用益物权及占有使用情况。

8、响水县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。

9、响水县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，转让人和买卖人各自负担交易税费的市场价格。

10、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。

（三）背离事实假设

1、根据《不动产登记簿查询记录》，在价值时点，估价对象上已设定抵押权，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、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。

3、估价结果是作为响水县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

估价对象实际的用途，坐落、权属、名称等信息与权属证明一致。

（五）依据不足假设

本次评估中，估价委托人未提供估价对象的装修合同。提供的装修事项凭证等有关数据内容简略。估价师依据实地查勘确定室内装修状况，装修工程项目根据用途相同，标准相似的装饰工程进行估价，若与实际不符，估价结果应做相应调整。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为响水县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、本次估价结果仅为响水县人民法院确定财产处置参考价服务，估价结果由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相对应的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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：响水县人民法院

二、房地产估价机构

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：南京市太平南路 389 号凤凰和睿大厦 1502 室

资质等级：房地产价格评估壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00056

统一社会信用代码：91320000741338543G

法定代表人：徐庆宏

联系人：张亚

联系电话：18932299158

三、估价目的

为响水县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）估价对象财产范围

本次估价的估价对象为王书宁、程红所属位于响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702 室、车库 132 的住宅房地产。其所在项目东临桃花源路，南临淮河路，西临幸福路，北临珠江路。依据估价委托人的委托及提供的相关资料，评估范围包含建筑面积为 215.16 m² 及相应分摊土地使用权面积 32.5m²，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施（含阳光房和阁楼），包含室内装饰装修价值及家具、家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本情况

估价对象系位于响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702 室、车库 132 住宅房地产，建筑面积 215.16 m²，

房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层及跃层，车库位于底层，钢混结构，建筑年代为 2008 年左右，房屋现状用途为住宅，于价值时点，王书宁、程红拥有估价对象的房屋所有权，权属状况明晰。

1、土地基本情况

1.1 名称、面积、用途等

估价对象所在宗地名称：响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702 室、车库 132 房地产所在小区宗地，分摊土地使用权面积：32.5m²，根据估价委托人提供的资料，估价对象土地权利性质为国有出让建设用地使用权，土地用途城镇住宅用地。

1.2 四至及形状

估价对象所处小区宗地四至：东临桃花源路，南临淮河路，西临幸福路，北临珠江路，形状较规则。

1.3 地形、地势及基础设施完备程度（土地开发程度）

地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和场地平整“一平”。估价对象所在宗地以高层建筑为主，土地利用强度较高。

1.4 土地使用期限

估价对象所在小区宗地土地使用权期限：2076 年 2 月 24 日。

2、建筑物基本情况

2.1 建筑物概况（坐落、规模、用途、建筑年代等）

估价对象坐落：响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702 室、车库 132，位于亚美国际小区内。该小区有物业管理，估价对象为多层建筑，建筑年代约为 2008 年，总层数为 6 层，所在层数为第 6 层、跃层，车库在底层，建筑面积为 215.16 m²，规划用途为成套住宅，在现场查勘日，估价对象处于闲置状态。

2.2 装饰装修

估价对象所在建筑物外墙面为涂料抹面,各部位如下:

602 客厅: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 墙面有发霉迹象, 石膏木质吊顶;

602 厨房: 地砖地面, 墙砖面到顶, 集成吊顶;

602 洗卫: 地砖地面, 墙砖面到顶, 集成吊顶;

602 次卧: 地板地面, 乳胶漆墙面, 石膏木质吊顶;

702 跃层: 地板地面, 楼梯口地砖地面, 乳胶墙面, 部分石膏木质吊顶, 跃层洗卫为地砖地面, 墙砖面到顶, 集成吊顶。

2.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电、供气及卫生洁具设备、通电话与有线电视, 排水通畅, 设施设备能满足生活需要。

2.4 空间布局

估价对象南北朝向, 楼栋之间保持合理的间距及走向, 利于获得充足的日照和良好的通风或防风条件, 并能有效地防止噪声污染, 空间布局较优。

2.5 新旧程度、工程质量

估价对象房屋现场查勘约八五成新; 建筑结构为钢混, 工程质量较优。

2.6 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象所在亚美国际小区内有物业管理, 建筑物墙体, 屋架完好牢固, 梁、板、柱、墙面、屋面完好、水电、管道等线路通畅, 均处于有效状态, 建筑物整体维修保养状况较好, 表面结构无破损, 属于基本完好房。

(三) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋权属登记查询结果证明》、《不动产登记簿查询记录》, 不动产权利人为王书宁、程红, 共同共有, 估价对象的不动产坐落、面积、楼层、规划用途等详见下表。

表 1 估价对象权益状况表

坐落	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	规划用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	土地用途	土地权利性质	土地使用权终止日期
亚美 22 幢 602 室	131.62	钢混	6/6	住宅	32.5	城镇住宅用地	国有出让	2076-2-24
亚美 22 幢跃层 702	75.4	钢混	跃层/6	住宅				
亚美 22 幢车库 132	8.11	钢混	底层/6	——				

不动产出租或占用情况：至价值时点，估价对象未有出租和占用情况，处于闲置状态。

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。

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。

查封等形式限制：至价值时点，估价对象存在有效查封等限制权。

拖欠税费情况：未知。

估价对象权属状况分析：委托人虽未能提供估价对象的权属证书，但提供了估价对象的《房屋权属登记查询结果证明》及《不动产登记簿查询记录》，估价对象属于完全产权，权利人为王书宁、程红，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，且估价对象存在查封等有效限制情况。

（三）估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况

1.1 坐落：响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602

室、跃层 702 室、车库 132，位于亚美国际住宅小区内。

1.2 方位：所在小区位于盐城市响水县，幸福南路东侧、珠江路南侧。

1.3 与重要场所的距离：估价对象距响水县汽车站直线距离约 1.8 公里，距响水县高铁站直线距离约 11 公里。

1.3 临街（路）状况：东临桃花源路，南临淮河路，西临幸福路，北临珠江路，形状较规则。

1.4 朝向：南北朝向

1.5 楼层：所在建筑物总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层、跃层，车库位于底层。

2. 交通状况

2.1 道路状况：估价对象所在区域有黄海路、幸福路等城市主干道，道路密度较大，道路通达度较好。

2.2 出入可利用交通工具：估价对象附近有响水 301 路、响水 3 路内环等多条公交线路经过。

2.3 交通管制情况：暂无交通管制。

2.4 停车状况：估价对象所在小区有地上停车位。

3. 环境状况

3.1 自然环境：所在区域路网较密集，车流量较大，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境较优。

3.2 人文环境：估价对象所在区域主要活动人群为周边常住人口与企事业单位职工等，治安状况较好，卫生条件较好。

3.3 景观：所在区域由零散的市政绿地，小区内部景观配套建设较完善，区域景观状况较优。

4. 外部配套设施状况

4.1 基础设施：区域内已实现六通（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及一平（场地平整）。

4.2 公共服务设施:

周边学校: 响水县双语实验学校、响水县实验初级中学等;

周边医院: 响水和美妇科医院、响水仁爱医院等;

商业及餐饮: 响水润生广场、皇家宴会中心等;

金融机构: 邮政银行、昆山农商银行等。

估价对象所在区域周边公共配套设施完备程度较优, 各方面生活设施较便捷。

五、价值时点

价值时点为实地查勘之日, 即 2022 年 09 月 26 日。

六、价值类型

涉执房地产处置司法评估的价值类型为满足估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

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, 包含室内装饰装修价值及家具、家电, 不包含动产、债权债务, 特许经营权及其他权益价值。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)

3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号, 2021 年 1 月 1 日施行);

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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

7、《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）

8、《城市房地产开发经营管理条例》（1998 年 7 月 20 日国务院令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行）；

9、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

10、《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）；

11、《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）；

12、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273 号）；

13《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》（2016 年 5 月 30 日最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

14、《最高人民法院关于人民法院确定财产损失若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

15、《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、响水县人民法院司法鉴定委托书
- 2、响水县人民法院委托评估移送表
- 3、房屋权属登记查询结果证明、不动产登记簿查询记录复印件

(四)其他

- 1、估价人员实地查勘、调查所获取的资料；
- 2、估价机构掌握的当地房地产价格信息及相关政策资料；
- 3、其他评估相关资料。

八、估价原则

本次评估主要遵循的估价原则是独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

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。

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。

九、房地产估价方法

（一）房地产估价方法的选取及理由

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需要根据估价对象的估价目的，实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的，价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1. 选择方法的理由

估价对象所在区域内近期房地产市场交易较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故比较法是最佳的评估方法。

估价对象室内装修价值，因各套房屋的装修风格、装修材料、装修品牌、维护保养状况、成新率等各有差异，不宜采用比较法；单独的室内装修也难以测算其收益金额，不宜采用收益法；可以采用分部分项的方式测算装修的重置成本再结合成新率评估装修价值，故本次估价对象室内装修价值采用成本法测算。

2. 未选用方法的理由

2.1 房地产估价师对响水县住宅类房地产进行了充分的调查，响水县住宅类房地产租售比失衡，很难寻找同时出售及出租的住宅房屋

售价和租金案例，难以确定客观的房地产的资本比率，收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值，故不宜用收益法评估。

2.2 估价对象的法定用途和实际用途均为住宅，考虑到该类房地产的土地成本和开发利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法。

2.3 估价对象为已建成的住宅物业，不属于具有投资开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法评估。

（二）房地产估价方法的定义

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。

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

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

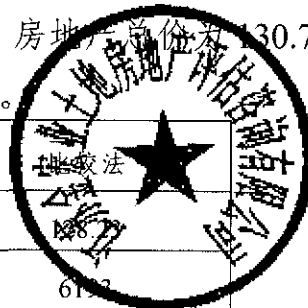
a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的区位状况、实物状况、权益状况的修正系数。

室内装修市场价值=∑分部分项装修工程重置价×工程量×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《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家相关法律、法规和政策规定，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，估价对象坐落于响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美 22 幢 602 室、跃层 702、车库 132 住宅房地

产（房屋建筑面积为 215.16 m² 及相应分摊土地使用权面积 32.5m²）在价值时点 2022 年 09 月 26 日的市场价值：房地产总价为 130.74 万元，大写人民币：壹佰叁拾万柒仟肆佰元整。

相关结果		估价方法
评估价值	602、跃层 702 总价（万元）	61.32
	602、跃层 702 单价（元/m ² ）	6132
	车库 132 总价（万元）	2.51
	车库 132 单价（元/m ² ）	3100
合计		130.74



十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	估价师签字	签名日期
黄晶晶	3220140070	黄晶晶	2022.9.30
叶春美	3220160060	叶春美	2022.9.30

十二、实地查勘期

2022 年 09 月 26 日

十三、估价作业日期

2022 年 09 月 26 日至 2022 年 09 月 30 日

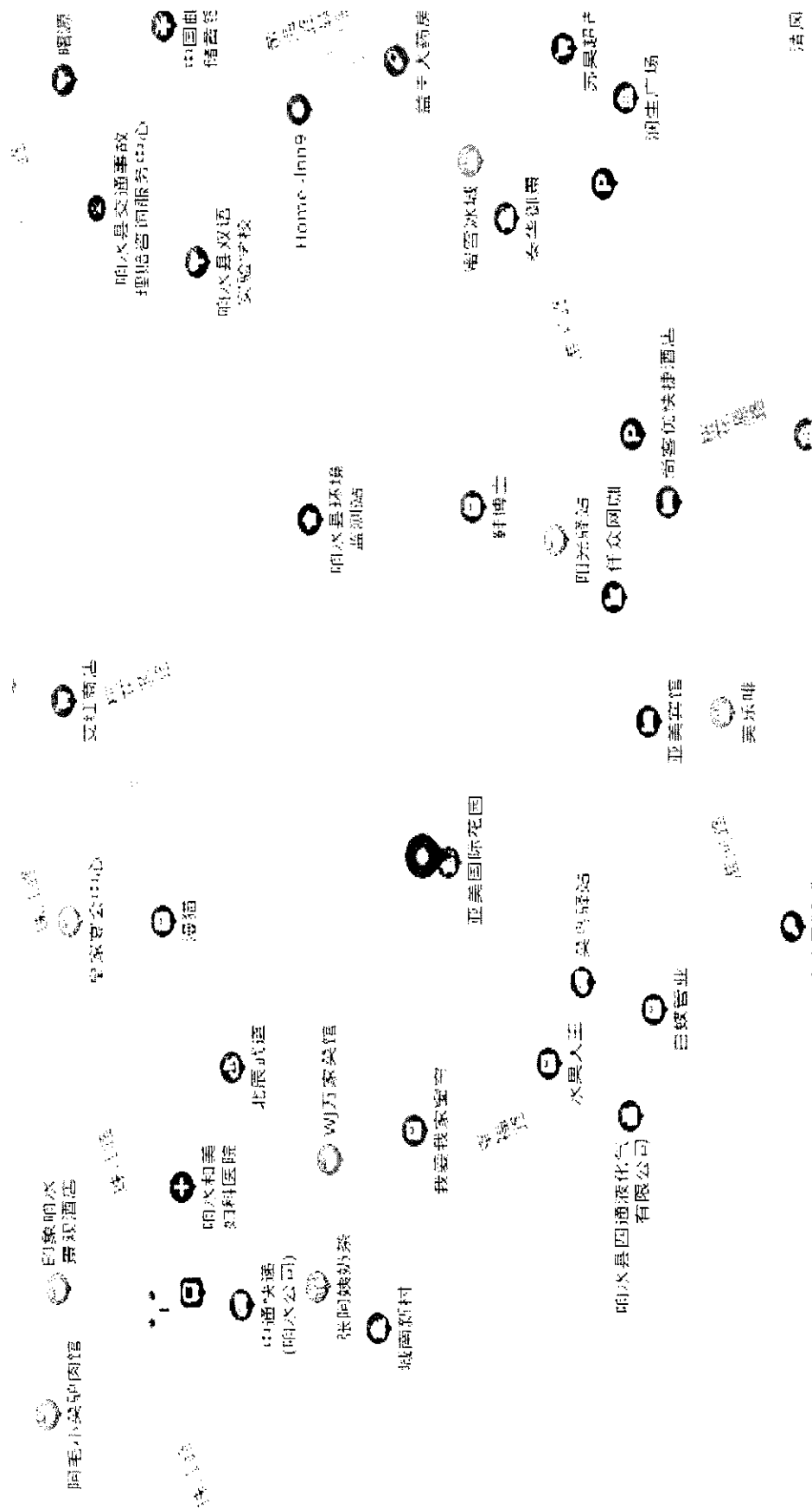
十四、本估价报告的有效期限

一年（从 2022 年 09 月 30 日起至 2023 年 09 月 29 日止）

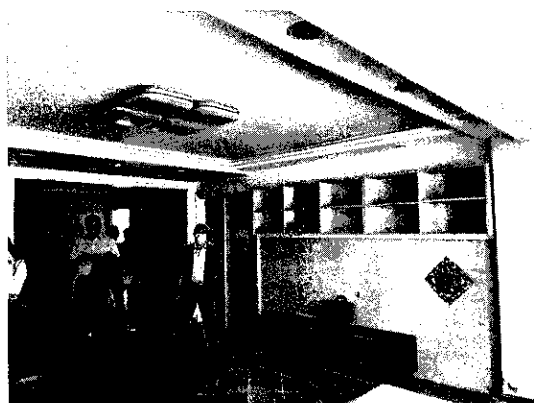
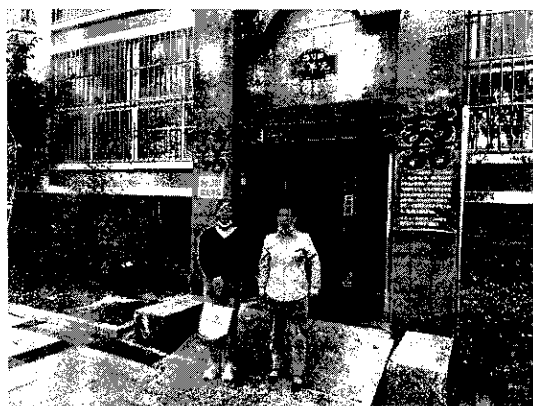
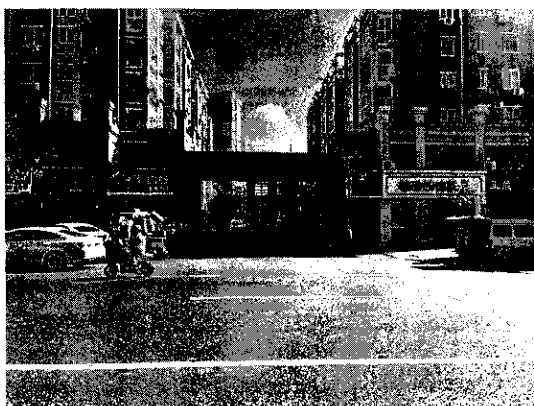
附 件

- 一、 估价对象位置示意图及实景图片
- 二、 《房屋权属登记查询结果证明》、《不动产登记簿查询记录》复印件
- 三、 估价机构资质证书及营业执照复印件
- 四、 本次估价的房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场查勘照片



房屋权属登记查询结果证明

所有权信息

所有权证号	所有权人	证件号	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
XS01891	王书宁 程红	320921198101198311 32092119790225004X	单独所有	共同共有	1、与邻户 相连处的墙 体均为共有 墙； 2、楼梯间 为公共部位		2016-06-24	

房屋信息

坐落	幢号	室号	总层数	结构	建筑面积	规划用途
响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美22幢602室			6	钢混	131.65	住宅
响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美22幢跃层702			6	钢混	75.4	
响水县县城幸福南路东侧、珠江路南侧亚美22幢车库132			6	钢混	8.11	住宅

抵押权利信息

不动产登记证号	抵押权人	抵押权类型	主债权数额(万元)	抵押面积	债务履行期限	登记日期
20121049	中国邮政储蓄银行有限责 任公司江苏省盐城市分行		0	8.11	2012-08-03至2025-08-03	2016-06-24 20:15:50
				75.4	2012-08-03至2025-08-03	2016-06-24 20:15:50
				131.65	2012-08-03至2025-08-03	2016-06-24 20:15:50

限制权利信息

查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	备注	登记日期
响水县人民法院	查封	(2016)苏0921民初1925号	2016-06-23至2019-05-22		2016-06-24 20:17:12
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执482号	2020-01-23至2023-04-22		2020-04-24 16:55:23
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执482号	2020-01-23至2023-04-22		2020-04-24 16:55:25
响水县人民法院	轮候查封	(2022)苏0921执恢268号	2022-04-14至2025-04-13		
响水县人民法院	轮候查封	(2021)苏0921执1282号	2021-06-29至2024-06-28		
响水县人民法院	轮候查封	(2017)苏0921执1179号	2017-08-04至2020-07-31		2017-08-09 16:38:54
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执691号之一	2020-05-27至2023-05-26		2020-05-29 17:51:01
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执1282号	2020-06-29至2024-06-28		
响水县人民法院	轮候查封	(2019)苏0921执372号	2019-05-06至2022-05-05		2019-05-07 17:20:12
响水县人民法院	轮候查封	(2017)苏0921执2101号	2017-10-30至2020-10-29		2017-10-31 15:38:18
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执482号	2020-01-23至2023-04-22		2020-04-24 16:55:24
响水县人民法院	轮候查封	(2021)苏0921执1282号	2021-06-29至2024-06-28		

A384

不动产登记簿查询记录

不动产基本信息

查询编号: 202204190451

土地坐落	幸福南路东, 珠江路南		
不动产单元号	23GB00001F00220056/320921109023GB00001F	不动产类型	土地、房屋
不动产面积	宗地面积32.5/房屋建筑面积215.16	不动产用途	城镇住宅用地, 住宅
权利类型	-/-	权利性质	出让/市场化商品房
土地使用期限	国有建设用地使用权: 24-2月 -76止		

权利信息

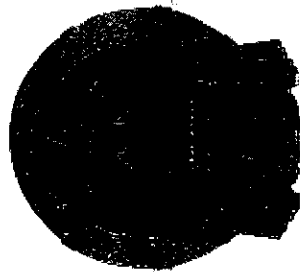
权证号	权利人	权利人证件号
XS01891	王书宁 程红	320921198101198311, 32092119790225001A
201124538	王书宁 程红	320921198101198311
共有方式	共有比例	登簿日期
单独所有	共同共有	/
/	/	/
附 记	● 1、与邻户相连处的墙体均为共有墙; 2、楼梯间为公共部位。 ●	

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押面积 (平方米)	抵押类型	申请类型	抵押担保债权数额 (最高债权数额/万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	登簿日期
/	/	/	/	/	/	/	/

查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1171号	2017-08-10	/
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1171号	2017-08-10	/
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1179号	2017-08-09	/
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1179号	2017-08-09	/
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1179号	2017-08-09	/
响水县人民法院	2017-08-01起2020-07-31止	(2017)苏0921执1171号	2017-08-10	/
响水县人民法院	2017-10-30起2020-10-29止	(2017)苏0921执2101号	2017-10-30	/
响水县人民法院	2017-10-30起2020-10-29止	(2017)苏0921执2101号	2017-10-30	/
响水县人民法院	2017-10-30起2020-10-29止	(2017)苏0921执2101号	2017-10-30	/
响水县人民法院	2017-11-23起2020-11-22止	(2017)苏0921执3989号	2017-11-23	/
响水县人民法院	2017-11-23起2020-11-22止	(2017)苏0921执3989号	2017-11-23	/
响水县人民法院	2017-11-23起2020-11-22止	(2017)苏0921执3989号	2017-11-23	/



● 本報記者 王曉明 採訪 王曉明 採訪

统一社会信用代码

91320000741338543G

照执业扣



「香港」號碼發展「區」

名称 江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司

注册资本 1100万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年08月08日

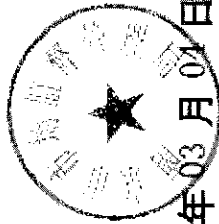
代表人 徐庆宏

期限 2002年08月08日至

三
探
知
錄

[illegible]

住所 南京市太平南路389号凤凰和睿大厦1502室



登记机关

2021年03月04日

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：江苏金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号凤凰和馨大厦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



发证机关(公章)

2019 09 30

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.

发证机关

No. _____

姓名 / Full name



性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

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.



姓名 / Full name

黄晶晶

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320902198503146064

注册号 / Registration No.

3220140070

执业机构 / Employer

江苏金宏业土地房地产评估咨询有

限公司盐城分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-28

持证人签名 / Bearer's signature

