

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：于美玲、邹德高所属位于湖州市都市家园 26  
幢 506 室、506 阁楼（含车库）房地产司法  
鉴定市场价值评估

估价委托人：湖州南太湖新区人民法院

委托鉴定号：（2022）浙湖太法委评字第 33 号

房地产估价机构：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨  
询有限公司

注册房地产估价师：钱亚峰 注册证号 3320190145

艾琦 注册证号 3220060142

估价报告出具日期：2022 年 09 月 02 日

估价报告编号：苏佳房估字（2022）HZ 第 010 号

## 致估价委托人函

湖州南太湖新区人民法院：

我公司于 2022 年 08 月 30 日接受贵方委托，对于美玲、邹德高位于湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼（含车库）房地产市场价格进行评估，评估目的是为委托方执行相关案件提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格，评估工作至 2022 年 09 月 02 日结束。

根据估价委托人提供的湖州市不动产登记信息查询记录及其他相关资料，估价对象为于美玲、邹德高所属房地产，住宅房屋总建筑面积为 94.18 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅。车库建筑面积为 13.77 m<sup>2</sup>。土地用途为城镇住宅用地。估价对象范围包括分摊的土地在剩余使用年期内的使用权价值、地上建筑物及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施。

我公司严格按照国家有关法律法规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，比较法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 31 日的市场价值为人民币 106.79 万元（四舍五入，精确至百元），（大写）人民币壹佰零陆万柒仟玖佰元整。

座落	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼	于美玲、邹德高	94.18	住宅	10648	100.28	含 26-27 车库，车库建筑面积 13.77 m <sup>2</sup>
装修		—	—	—	6.51	
合计		94.18	—	—	106.79	

特别提示：估价委托人在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二二年九月二日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	6
一、估价假设条件 .....	6
二、估价限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业期 .....	19
十四、估价报告使用期限 .....	19
十五、其他需要说明的事项 .....	19
附    件 .....	21

# 注册房地产估价师声明

针对估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职估价作出如下承诺和保证，特郑重声明：

一、我们在本估价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。

二、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本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或偏见。

四、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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师钱亚峰、艾琦已对本估价报告中的估价对象进行了实地逐一勘察和摄影，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由估价委托人承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告

审查部门以外的单位及个人提供。估价委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本报告仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权属确认依据。

十、本估价报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，未经估价机构许可，不得将本报告的全部或部分内容提供给其他单位和个人或发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

十一、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过湖州南太湖新区人民法院向我公司书面提出。

十二、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签字	签字日期
钱亚峰	3320190145		2022年09月02日
艾琦	3220060142		2022年09月02日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般假设

1.本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据估价委托人提供的湖州市不动产登记信息查询记录以及其他相关材料确定，估价委托人对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本次估价以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.本次估价采用市场价值标准，并基于下列假设：

- （1）不考虑特殊买家的额外出价；
- （2）交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；
- （3）交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；
- （4）交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；
- （5）该房地产能在公开市场上自由转让；
- （6）税费负担按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

3.本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

4.本次估价由于委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设：无。

（三）背离事实假设：

(1) 在价值时点，估价对象有查封、有抵押。本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑查封、抵押对估价对象市场价值的影响。

(2) 由于本次评估委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，且经估价师在尽职调查后也未发现租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现估价对象存在用益物权及占有使用情况，故本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况；

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：无。

## 二、估价限制条件

(一) 本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

(二) 本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施。

(三) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

(四) 本次估价未考虑房地产的处置费用、交易税费、估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。

(五) 估价报告应用有效期为一年，即自 2022 年 09 月 02 日起至 2023 年 09 月 01 日止。估价目的在出具报告后一年内实现，估价结果可作为估价委托人执行相关案件价值鉴定参考，超过一年，需重新估价。

(六) 我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。



（七）本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除估价委托人、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

（八）由于委托人对价值时点未做特别约定，故本次评估价值时点为实地勘察完成之日，即 2022 年 08 月 31 日。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：湖州南太湖新区人民法院

地址：湖州市康山街道敬业路1255号，康山法庭

联系电话：0572-2210182

## 二、房地产估价机构

机构名称：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法人代表：艾琦

地址：南京市鼓楼区中山路99号606室

统一社会信用代码：913201067162459516

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00026

联系人：艾琦

联系电话：025-83203806

邮政编码：210029

## 三、估价目的

为估价委托人执行相关案件提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象权益状况

#### 湖州市不动产登记信息查询记录

编号：D20210713-0003467

依湖州市湖州南太湖新区人民法院的申请，经查询湖州市不动产登记统一登记信息管理系统，结果如下：

被查询人	姓名	邹德高	证件号	330502196209010239
------	----	-----	-----	--------------------

房屋登记信息查询结果如下：

登	坐落	湖州市都市家园 26 幢 506 阁楼
记	权证号（证	浙（2018）湖州市不动产权第 0083133 号
信	明号）	

息 查 询 记 录	权利人	于美玲、邹德高				
	登记日期	2018年11月08日	面积	37.22 m <sup>2</sup>	用途	城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		权利性质		出让/商品房
	权利状态	现状		转移/注销时间		——
	限制信息	该不动产有查封，有抵押				
	证书附记	26-27号车库建筑面积13.77平方米				
登 记 信 息 查 询 记 录	坐落	湖州市都市家园26幢506室				
	权证号（证明号）	浙（2018）湖州市不动产权第0083133号				
	权利人	于美玲、邹德高				
	登记日期	2018年11月08日	面积	56.96 m <sup>2</sup>	用途	城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		权利性质		出让/商品房
	权利状态	现状		转移/注销时间		——
限制信息	该不动产有查封，有抵押					
本次查询结果记录共 2 条						

（1）使用情况：目前查封。

（2）他项权利情况：根据委托方提供的有关资料得知，至估价时点，估价对象有抵押、查封限制权利的情况。

## （二）估价对象实体状况

### 1. 土地状况

（1）坐落：湖州市都市家园26幢506室、506阁楼（含车库）。

（2）用途：城镇住宅用地。

（3）形状：估价对象所在小区宗地形状较规则。

（4）四至：估价对象所在小区宗地东至南滨路、南至南华路、西至菜花泾路、北至菜花泾。

（5）土地开发程度：估价对象所在宗地内外“六通”即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，宗地内土地平整。

（6）地势：估价对象所在宗地地势较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性小。

（7）地质、水文状况：估价对象所在宗地地质、水文状况较优，地基承载力较优。

- （8）规划限制条件：估价对象所在区域规划用地以住宅为主。
- （9）利用现状：已开发完成的城镇住宅用地。
- （10）土地实物状况分析：估价对象周边商业较繁华，宗地开发水平较高，规划对于城镇住宅用地的利用较有利。

## 2、建筑物状况

- （1）坐落：湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼（含车库）。
- （2）建筑面积：住宅建筑面积 94.18 m<sup>2</sup>，车库建筑面积 13.77 m<sup>2</sup>。
- （3）层数：估价对象总层数 6 层，住宅所在层数为第 5-6 层；车库所在层数为底层。
- （4）建筑结构：钢混结构。
- （5）外观：外墙贴墙砖，外观一般。
- （6）层高：住宅层高 2.8 米，车库层高 2.1 米。
- （7）建成年代：2005 年。
- （8）装饰装修：估价对象为湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼（含车库），所处建筑物为一幢总层数为 6 层的钢混结构建筑，估价对象所在楼层为第 5-6 层，外墙贴墙砖；住宅入户为防盗门。估价对象套型布局合理，通风采光较好，室内为：中档装修，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；卧室地面铺地板，墙面刷乳胶漆、贴墙纸；厕所及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，塑扣板吊顶。
- （9）设施设备：估价对象室内水、电设施齐全。
- （10）套型及空间布局：估价对象布局合理。
- （11）采光通风：采光通风状况较优。
- （12）成新状况：根据直线法测算并结合现场查勘确定，综合成新度约七成新。
- （13）维护保养及使用情况：估价对象维护保养一般、目前使用状况正常。
- （14）停车方便程度：估价对象所在区域有停车场，停车位较多，停车方便程度

较好。

（15）物业管理：估价对象所在小区有物业管理。

（16）利用现状：住宅。

（17）建筑物实物状况分析：估价对象所在建筑为高层住宅，建筑成新一般，外立面美观程度一般，保养和使用状况一般，建筑物作为住宅使用较有利。

### （三）估价对象区位状况

#### 1. 区域位置

（1）位置：估价对象坐落湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼（含车库）。

（2）距商服中心距离：估价对象距商业中心距离约 2 公里。

（3）临街状况：估价对象小区临南滨路。

（4）朝向：估价对象所在建筑朝向为南北向。

（5）楼层：估价对象总层数 6 层，住宅所在层数为第 5-6 层；车库所在层数为底层。

#### 2、交通便捷度

##### （1）道路状况

估价对象所在区域有环城南路、南华路等交通型主干道，沥青路面，路面保养维修较好，道路质量较优。同城区快速干道等联接度较好，估价对象所在区域道路通达度较优。

##### （2）对外交通状况

估价对象所在区域距离湖州站约 9 公里，对外交通状况较优。

##### （3）公交状况

估价对象区域范围内有 6 路、14 路、33 路、42 路等公交线路经过，交通便捷度较优。

##### （4）交通管制情况

估价对象周边区域无交通管制。

### （5） 停车方便程度

估价对象所在区域内有停车场，停车方便程度较优。

## 3. 公用服务设施状况

### （1） 医疗设施状况

估价对象所在区域有湖州市第三人民医院、湖州市中医院，医疗设施状况较优。

### （2） 金融设施状况

估价对象所在区域内有吴兴农商银行（朝阳支行）、中国工商银行（湖州碧浪湖支行）等金融网点，金融设施状况较优。

### （3） 休闲设施状况

区域附近休闲设施状况一般。

### （4） 体育设施状况

区域附近体育设施状况一般。

### （5） 教育设施状况

估价对象区域内有湖州市东风小学（南华路校区）、湖州市行知中学（莲花在校区）等教育配套设施，估价对象教育配套设施较优。

总体来看，估价对象所在区域公用设施条件较优。

## 4. 区域繁华程度

（1） 估价对象所在区域位于南滨路西侧，区域位置一般。

（2） 区域内商服网点分布状况：商业集聚程度一般。

（3） 区域内商服业类型：以中小型商业及服务性行业为主。

（4） 区域内商服网点经营类别与骨干网点：经营类别一般，以零售、餐饮、住宿、休闲为主。

（5） 区域内商服网点性质与经营规模状况：以中小型商业网点为主。

（6） 区域内客流类型以本地为主，客流量较大，顾客消费水平以中档消费为主。

## 5. 基础设施条件

区域内供电、供水、排水、通气、通路状况较好；电话装机容量大，通讯终端多，电讯条件优，基础设施完备。

#### 6. 周围环境与景观

(1) 自然环境：估价对象所在区域内环境较优，少有空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。

(2) 人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；相邻房地产以住宅用房为主，人文环境较优。

(3) 景观：估价对象所在区域有公园，景观较优。

7. 区域规划：区域内土地规划用途主要为城镇住宅用地。

#### 8. 区位状况分析

估价对象所在区域的自然环境较优，区位条件一般，商业繁华程度一般，各项配套设施较齐全，区域内住宅房地产保值增值能力较优。

#### (四) 估价对象构成

本次评估的估价对象为湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼（含车库）房地产，包含住宅房屋总建筑面积为 94.18 m<sup>2</sup>，设计用途住宅，车库建筑面积 13.77 m<sup>2</sup>，土地及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施。

### 五、价值时点

实地勘察完成之日，即 2022 年 08 月 31 日。

### 六、价值类型

本次估价采用市场价值类型。

市场价值：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、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利

用原则、替代原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

## 八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 修正）》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日主席令第 74 号）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号）
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）



7. 《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]第16号）
8. 《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》（法释[2009]16号）
9. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）
10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）
11. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）

## （二）技术依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2013）

## （三）估价委托人提供资料

1. 《评估委托书》
2. 估价对象湖州市不动产登记信息查询记录

## （四）受托估价方掌握的有关资料

1. 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
3. 估价人员实状况资料
4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物及现状的照片
5. 估价人员实地踏勘和调查可比实例相关状况的资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，容易收集到较为完整的可比实例资料，可以通过从可比实例的成交价格调整得出估价对象价格，因此采用比较法评估出估价对象的价值，并且能比较准确的反映出估价对象的真实价值。

比较法是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。

## (二)估价技术路线：

### 1.求房地产市场价值。

- (1) 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。
- (2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：
  - ①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；
  - ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
  - ③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；
  - ④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。
- (3) 将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等五个方面进行调整，求取估价对象比较价值。

#### ① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

#### ② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

## ③ 区域因素调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

## ④ 实物状况调整：

$$\lambda = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

## ⑤ 权益状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

## ⑥ 求取比较价值：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$$

（4）将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

（5）求取估价对象的房地产市场价值。

## 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 31 日的市场价值为人民币 **106.79** 万元（四舍五入，精确至百元），（大写）人民币**壹佰零陆万柒仟玖佰元整**。

座落	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼	于美玲、邹德高	94.18	住宅	10648	100.28	含 26-27 车库，车库建筑面积 13.77 m <sup>2</sup>
装修		—	—	—	6.51	
合计		94.18	—	—	106.79	

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签字	签字日期
钱亚峰	3320190145		2022 年 09 月 02 日
艾琦	3220060142		2022 年 09 月 02 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 08 月 31 日

### 十三、估价作业期

2022 年 08 月 30 日至 2022 年 09 月 02 日

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告的有效期为自出具估价报告之日起一年，随着时间的推移及市场情况的变化，该房地产的价值应做相应调整甚至重估。

### 十五、其他需要说明的事项

1、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出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是估价机构或估价师对估价对象可实现价格的保证。

2、本次估价是在假定估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的，否则估价对象价值将有所减损。估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对其内部是否存在质量缺陷或建筑材料是否具有潜在危险性不负调查、检测和鉴定责任，如需要的话，请估价报告的使用者聘请这方面的专家。

3、由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对

象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑，以决定拍卖底价或快速变现价格。

4、本次估价过程中的数据测算采用电算化，而在报告中反映的估价结果数值全部四舍五入取整，因此可能会出现个别等式左右与传统计算方式结果略有差异的现象，但不影响最终所确定的估价结果。

5、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才会使用。

6、本报告一式九份，其中一份本公司留档，其余八份交估价委托人使用，除此之外的任何非正本均无任何效力。

## 附 件

- 一、估价委托书复印件；
- 二、估价对象区位图；
- 三、估价对象现场勘查照片；
- 四、装修及设施清单
- 五、湖州市不动产登记信息查询记录；
- 六、《估价机构营业执照》复印件；
- 七、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 八、《注册估价师资格证书》复印件。

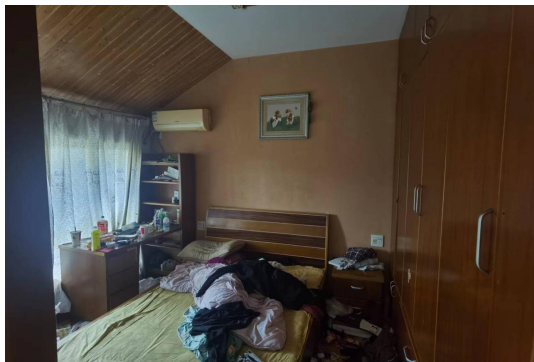
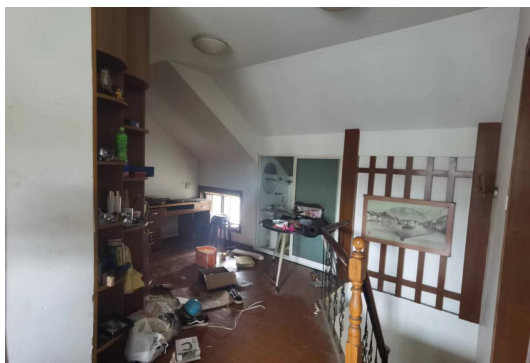
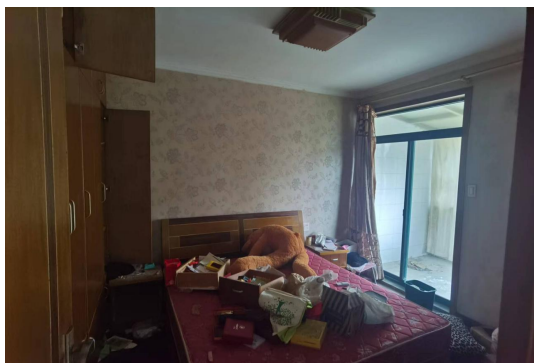
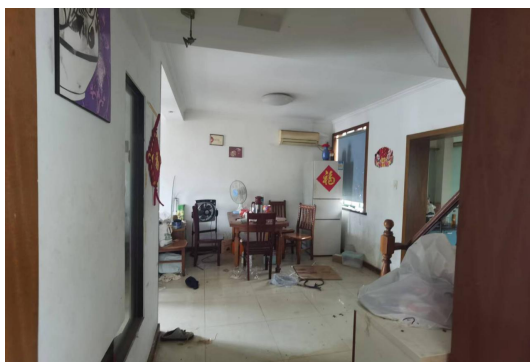
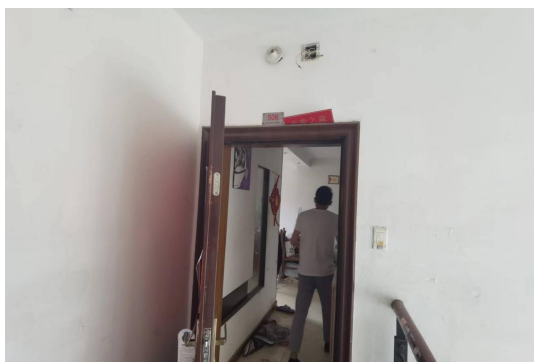


# 估价对象区位图





## 估价对象现场勘查照片



## 装修及设施清单

坐落		湖州市都市家园 26 幢 506 室、506 阁楼 (含车库)		所有权人	于美玲、邹德高
序号	项目	单位	数量	评估价值 (元)	备注
1	水曲柳、榉木等贴面板橱 (不含门)	m <sup>2</sup>	31.73	7219	
2	较好釉地砖	m <sup>2</sup>	49.77	3882	
3	水曲柳、榉木等贴面板橱门	m <sup>2</sup>	31.73	4744	
4	复合地板	m <sup>2</sup>	38.49	3002	
5	罗马杆	m	12.2	1190	
6	背景墙	m <sup>2</sup>	11.88	1236	
7	中档马桶	个	2	780	
8	镜面	m <sup>2</sup>	3	195	
9	高档花瓷	m <sup>2</sup>	38.4	3744	
10	不锈钢双眼水池	只	1	293	
11	较好钢化玻璃	m <sup>2</sup>	4	910	
12	塑扣板吊顶 (PVC 扣板)	m <sup>2</sup>	10.68	555	
13	一般花岗岩、大理石	m <sup>2</sup>	3.66	595	
14	大理石窗台板	m	15.3	1193	
15	水曲柳、榉木等贴面板地板	m <sup>2</sup>	8.96	874	
16	水曲柳、榉木等贴面板吊顶	m <sup>2</sup>	5.6	400	

17	普通墙纸	m <sup>2</sup>	46.8	1217	
18	中档洗脸盆	个	1	260	
19	水曲柳、榉木等贴面板门窗套	只	15	1268	
20	水曲柳、榉木等贴面板双包门，刻花玻璃移门	扇	7	1957	
21	硬木扶手	m	2.1	478	
22	实木楼梯	m	2.9	5655	
23	石膏线条	m	75.35	1224	
24	内墙乳胶漆	m <sup>2</sup>	138.95	3613	
25	水电设施补偿			9297	
26	挂壁空调（新科 KFRd-36GW）	只	2	2558	
27	挂壁空调（松下 KFRd-40GW）	只	1	1195	
28	挂壁空调（三星 KFR-25G/FWD）	只	1	1232	
29	冰箱（博西华 BCD-224）	只	1	1440	
30	燃气灶及油烟机（光芒 CXW-190-Y5）	套	1	655	
31	配套灯具	套	1	582	
32	双人床	只	3	360	
33	电视	台	2	320	

34	皮质沙发	套	1	240	
35	桌椅	套	1	120	
36	窗帘	m <sup>2</sup>	53.2	638	
合计				65121	

装修价格=6.51万元（四舍五入，精确至百元）。

## 湖州市不动产登记信息查询记录



## 湖州市不动产登记信息查询记录

编号: D20210713-0003467

湖州南太湖新区人民法院的申请, 经查询湖州市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

被查询人	姓名	邹德高	证件号	330502196209010239
------	----	-----	-----	--------------------

房屋登记信息查询结果如下:

登记信息查询记录	坐落	湖州市都市家园26幢506阁楼				
	权证号(证明号)	浙(2018)湖州市不动产权第0083133号				
	权利人	于美玲、邹德高				
	登记日期	2018年11月08日	面积	37.22m <sup>2</sup>	用途	城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/商品房	
	权利状态	现状		转移/注销时间		
限制信息	该不动产有查封, 有抵押					
登记信息查询记录	坐落	湖州市都市家园26幢506室				
	权证号(证明号)	浙(2018)湖州市不动产权第0083133号				
	权利人	于美玲、邹德高				
	登记日期	2018年11月08日	面积	56.96m <sup>2</sup>	用途	城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/商品房	
	权利状态	现状		转移/注销时间		
限制信息	该不动产有查封, 有抵押					
本次查询结果记录共 2 条						

该记录依申请用于调查取证。

湖州市自然资源和规划局

2022年07月13日 16:35:00

不动产登记专用章(2)

## 说明:

- 1、本查询记录范围涵盖湖州市本级, 包括中心城区、湖州开发区、太湖度假区、吴兴区、南浔区。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。

湖州市不动产登记信息查询记录					
					编号: D20220
湖州南太湖新区人 民法院					
的申请, 经查询湖州市不动产登记统一登记信息管理系统					
姓名	湖州市都市家园26幢506室		证件号		
信息查询结果如下:					
坐落	湖州市都市家园26幢506阁楼				
权证号(证明号)	浙(2018)湖州市不动产权第0083133号				
权利人	于美玲、邹德高				
登记日期	2018年11月08日	面积	37.22m <sup>2</sup>	用途	城镇
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/商品房	
权利状态	现状		转移/注销时间		
证书附记	26-27号车库建筑面积13.77平方米				
限制信息	该不动产有查封, 有抵押				
坐落	湖州市都市家园26幢506室				
权证号(证明号)	浙(2018)湖州市不动产权第0083133号				
权利人	于美玲、邹德高				
登记日期	2018年11月08日	面积	56.96m <sup>2</sup>	用途	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/商品	
权利状态	现状		转移/注销时间		
证书附记	26-27号车库建筑面积13.77平方米				
限制信息	该不动产有查封, 有抵押				
本次查询结果记录共 2 条					
调查取证。					
湖州市自 2022年09					

# 营业执照复印件



编号 320106000201807270102

# 营业执照

统一社会信用代码 913201067162459516

名称	江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司
类型	有限责任公司
住所	南京市鼓楼区中山路99号606室
法定代表人	艾琦
注册资本	1000万元整
成立日期	1999年09月14日
营业期限	1999年09月14日至2039年09月13日
经营范围	房产及土地评估;资产评估;社会稳定风险评估;房地产咨询;不动产测绘;物业管理的第三方评估;市场调研;房地产咨询;房地产经纪及营销策划;工程造价咨询及概预算编制;工程测量、测绘服务;拆迁跟踪审计;招投标代理;土地登记代理;土地规划、整理设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018年07月27日



04120901

www.jsqsj.gov.cn:58888/province

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 资质证书复印件





# 注册房地产估价师注册证书复印件

