

“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

2. 建筑物实物状况及装饰装修情况分析，见表-1：

表-1

名称	建筑面积 (m ²)	建筑结构及装饰装修情况	使用及维护状况
主房	154.80	混合结构，主体二层，一层高约3.5米，二层高约3.1米，平屋面。外墙局部贴面砖，室内毛坯，铝合金窗，设有厨房、洗手间。	至价值时点，处于空置状态，维护保养状况一般。

五、价值时点：根据委托方要求，价值时点为委托方和注册房地产估价师现场查勘之日，即 2022 年 08 月 10 日。

六、价值类型：

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格。即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：

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（二）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同的物品具有相

1. 求取建（构）筑物的重新购建成本

通过求取建（构）筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润求得建筑物的重新购建成本；

2、求取建（构）筑物折旧（包括物质折旧、功能折旧、经济折旧）；

3、建（构）筑物价值=建（构）筑物重新购建成本-建（构）筑物折旧


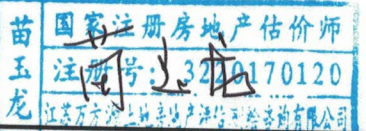
十、估价结果：

注册房地产估价师梁杰、苗玉龙对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地查勘和市场调查，遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用成本法，对委估房屋的市场价值进行了分析、测算和判断，在设定的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价值为¥27.24 万元，（大写）人民币贰拾柒万贰仟肆佰元整，建筑面积单价为 1760.00 元/m²。估价结果详见表-2。

估价结果一览表

名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
主房	154.80	1760.00	27.24	评估总价包括估价对象的房屋及附属设施，不含土地使用权的价值。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁杰	3220180226		2022.09.09
苗玉龙	3220170120		2022.09.09

十二、实地查勘期：2022年08月10日至2022年08月10日

十三、估价作业期：2022年08月10日至2022年09月09日

函

江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司：

关于我院 2022 年 8 月 3 日委托贵单位的申请人陈卫林与被申请人陈允春民间借贷纠纷一案，涉及对被申请人名下房屋价值进行评估，现就相关鉴定事项向贵单位明确：本次评估只评估房屋价值，不含土地价值。

为谢！

二〇二二年八月十七日



联系人：滨海县人民法院立案庭阮石刚

联系电话：0515-68896103

估价对象实景照片



估价对象实景-1



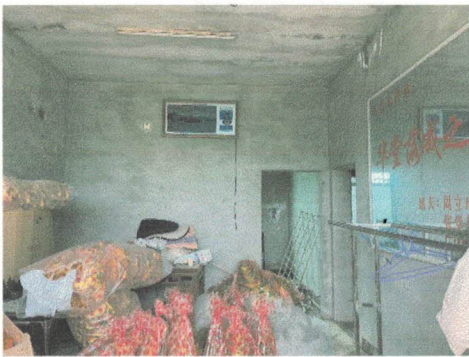
估价对象实景-2



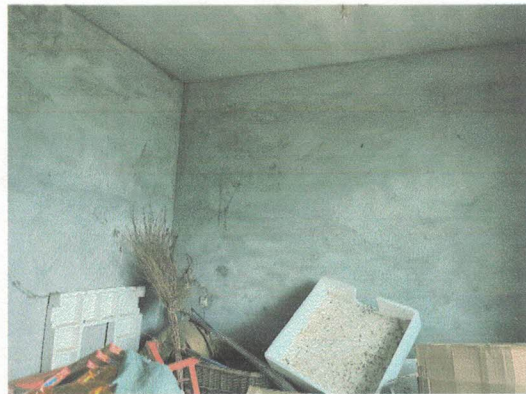
估价对象实景-3



估价对象实景-4



估价对象实景-5



估价对象实景-6

估价对象实景照片



估价对象实景-7



估价对象实景-8



估价对象实景-9



估价对象实景-10



估价对象实景-11



估价对象实景-12