房地产估价报告

【司法鉴定委托函号：(2022)苏0902法委鉴字第0716号】

估价项目名称：关于盐城市亭湖区人民法院委托位于盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产市场价值评估

估价委托人：盐城市亭湖区人民法院

房地产估价机构：盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师： 沈 莹（注册号：3320050048）

付琳莉（注册号：3220200158）

估价报告出具日期：2022年12月12日

估价报告编号：盐富鑫房评字（2022）第1209-01号



## 

## 致估价委托人函

盐城市亭湖区人民法院：

根据贵方委托，我公司对贵方所指定的位于盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产（房屋建筑面积为133.92平方米，分摊的土地使用权面积为20.60平方米）市场价值进行了评估。

估价目的：为法院解决诉讼纠纷提供价值参考而评估估价对象房地产市场价值。

价值类型：为估价对象房地产在价值时点的市场价值。

评估人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。评估人员查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行现场的查勘鉴定工作，考虑并分析了影响本估价对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

本公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析和测算，确定在估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点2022年12月12日的住宅用房地产（含室内二次装修）评估单价为18,102元/平方米，大写人民币为每平方米壹万捌仟壹佰零贰元;房地产评估结果为242.42万元，大写金额为人民币贰佰肆拾贰万肆仟贰佰元整。详见《房地产估价结果汇总表》：

法定代表人：（签章）

盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）

2022年12月12日

**房地产估价结果汇总表**

估价委托人：盐城市亭湖区人民法院 价值时点：2022年12月12日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **建筑面积 （M2)** | **房地产评估单价(元/M2)** | **房地产评估总价(万元)** | **备注** |
| 盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产 | 133.92 | 18,102 | 242.42 | 含室内二次  装修 |

**特别提示**：

1. 本估价报告应用有效期自2022年12月12日至2023年12月11日一年内有效；

2. 本评估报告结果包含国有土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电，室内二次装修（室内顶棚、地面、墙面、厨卫设施、固定家具、烟机、燃气灶、热水器、浴霸、晾衣架等固定装修），但不包含家具、家电等可移动资产；

3.本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系；

4. 本报告由盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）负责解释。

## 目 录

[致估价委托人函 1](#_Toc23125)

[目 录 2](#_Toc30843)

[估价师声明 2](#_Toc15784)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc32631)

[一、一般假设 2](#_Toc30075)

[二、未定事项假设 2](#_Toc21197)

[三、背离实际情况假设 2](#_Toc26540)

[四、不相一致假设 2](#_Toc8636)

[五、依据不足假设 2](#_Toc19442)

[估价结果报告 2](#_Toc15565)

[一、估价委托人 2](#_Toc29110)

[二、房地产估价机构 2](#_Toc31423)

[三、估价目的 2](#_Toc28107)

[四、估价对象 2](#_Toc6621)

[五、价值时点 2](#_Toc14065)

[六、价值类型 2](#_Toc10504)

[七、估价原则 2](#_Toc12089)

[八、估价依据 2](#_Toc7668)

[九、估价方法 2](#_Toc18889)

[十、估价结果 2](#_Toc10858)

[十一、注册房地产估价师 2](#_Toc14230)

[十二、实地查勘期 2](#_Toc12436)

[十三、估价作业期 2](#_Toc6920)

[附 件 2](#_Toc30356)

## 

## 估价师声明

**我们郑重声明：**

1．我们在此次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；

2．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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3．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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4．我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价术语标准》（GB/T 50899-2013）等的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5．没有人对本评估结果提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1．估价委托人提供了估价对象的产权资料，但未能提供权属证书原件，本公司对委托人提供的权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积及数据与现场查勘基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告中所依据的权属及建筑面积等有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，委托人应对其提供的房地产估价所必需的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。若上述情况发生变化，应调整评估结果或重新评估。

2．对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被掩盖、未暴露及难以接触到的内部结构部分，并未进行测量，而是依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

3．估价对象的运作方法、程序符合国家、地方的法律法规，产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让，不属于行政法规规定不得转让的房地产。

4．估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足下列条件下进行交易最可能的价格：

①交易双方是自愿地进行交易的；

②交易双方是出于利己动机进行交易的；

③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5．估价对象能享用公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

6．本次评估是以估价对象能够合法、继续使用为前提。

### 

### 二、未定事项假设

1．本次估价是以估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，亦无其他法定优先受偿款为假设前提。

2．本次估价不考虑可能存在的租约或租赁限制对估价结果的影响。

### 三、背离实际情况假设

1．本估价报告反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格，不考虑假定该批资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2．本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

### 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

**六、估价报告使用限制**

1．本报告中所依据的有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，委托人应对其提供的房地产估价所必需的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

2．本评估报告结果包含国有土地使用权价值及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、室内二次装修、附属设施以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

3．本估价报告应用有效期自2022年12月12日至2023年12月11日一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定的除外，评估结果失效。

4．本估价报告反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价值，不考虑假定该批资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件在评估报告应用有效期内发生明显变动时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

5．价值时点后，估价报告应用有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6．本报告估价结果未考虑估价对象房地产预计转让的税费负担。

7．本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

8．本报告由盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：盐城市亭湖区人民法院

住所：盐城市亭湖区黄海东路30号

联系人：方法官

电话：0515-68558171

### 二、房地产估价机构

估价单位：盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）

营业执照号：320923000202009280139

法定代表人：沈莹

住所：盐城市阜宁县天鹅国际商业中心9A215(C)

房地产评估资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）盐城00035

资质证书有效期：2024年01月18日

电话：0515-87396662

### 三、估价目的

为法院解决诉讼纠纷提供价值参考而评估估价对象房地产市场价值。

### 四、估价对象

**（一）估价对象财产范围**

估价对象为盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产（含室内二次装修），房屋建筑面积为133.92平方米，分摊的土地使用权面积为20.60平方米。

**（二）估价对象实物状况**

1．估价对象基本状况：

（1）名称：盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产。

（2）坐落：估价对象位于盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室。估价对象所在小区东临解放南路，南临河道，西临华夏路，北临住宅。

（3）规模

估价对象所在小区地处盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园，小区由6层建筑物构成，规模较大。估价对象房屋建筑面积为133.92平方米，分摊的土地使用权面积为20.60平方米。

（4）用途：估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅用房，设定用途为住宅用房地产。

2．估价对象建筑物查勘情况

（1）现状用途：估价对象作为住宅用房使用。

（2）建筑结构：混合结构。

（3）使用状况：估价对象目前正常使用。

（4）采光、通风情况

估价对象为住宅，采光较好，南北通风。

（5）平面布局：估价对象为住宅，户型为三室二厅一厨二卫，平面布局较为合理。

（6）临街状况：估价对象所在小区位于盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室，估价对象位于小区内部，不沿街。

（7）装饰装修

估价对象所在建筑物外墙刷浅色涂料，室内精装修；客厅刷浅色涂料，艺术吊顶，浅色木地板铺地；厨房、卫生间集成吊顶，地面铺浅色地砖，墙面贴浅色墙砖；卧室地面铺木地板，墙面刷浅色涂料，固定家具及厨卫设施齐全；目前室内装修维护保养情况较好。入室门为夹心钢板防盗门。

（8）设施设备：水、电、通信等设施已入户。

（9）层高：平均层高约为3.0米。

（10）层次：估价对象所在建筑为6层，估价对象位于第2层。

（11）建成年代：成新率较新。

（12）维护状况

建筑物的结构、墙体、楼屋面整体坚固，无空鼓、损坏、腐蚀；门窗开关无明显破损。整体维护保养较好。

3.估价对象所在土地状况

（1）名称：盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房所对应分摊的国有土地使用权。

（2）宗地四至

估价对象为住宅用房，所在小区四至为东临解放南路，南临河道，西临华夏路，北临住宅。

（3）合理分摊的土地使用权面积，为城镇住宅用地、土地使用权性质为出让。

（4）土地开发程度

估价对象所在宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气）。

（5）地势、地质与形状

估价对象所在宗地地势较为平整，有利于土地开发利用，所在小区宗地形状近似于矩形。

（6）地基、水文状况

估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象。

（7）土地利用现状

估价对象所在建筑物为高层建筑物，所在小区为已建成“盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园”。

**（三）估价对象区位状况**

1.估价对象位置与所处楼栋

估价对象位于盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢。

2.建筑物总层数、朝向、通风与采光

估价对象所在建筑物总层数为6层，南北朝向，通风采光条件较好。

3.小区状况

（1）小区车库（车位、车棚）情况

估价对象所在小区有专门停车区域，停车方便程度较优。

（2）小区封闭性

估价对象所在小区为半封闭式小区。

（3）交通组织方式

小区内人车合流。

（4）小区配套设施

小区周边配套有便利店、餐饮店、娱乐设施等，配套较齐全。

（5）物业管理状况

有专业的物业管理，物业管理状况一般。

4.区域状况

（1）基础设施配套情况

红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）。

（2）距镇级商业中心距离

位于盐城市商业中心。

（3）四周文体设施

位于盐城市区，周边有江苏省盐城中学等文体设施。

（4）道路通达度

区域内有世纪大道、华夏路等交通次干道。

（5）附近小区名称

估价对象附近有碧水豪苑等住宅小区。

（6）基础设施配套

外部市政已经达到“六通”，即通路、通上下水、通电、通气、通讯。

（7）公共交通服务设施

估价对象所在小区南侧设有多条公交线路，有B1线、B5线 等公交线路经过，距离站点约为150米，公共交通条件较好。

（8）环境质量：估价对象所在区域周边无明显污染，环境质量良好。

（9）危险设施状况：估价对象所在区域无危险设施分布。

**（四）估价对象权益状况**

1. 不动产产权登记状况

房屋《不动产登记簿查询记录》登记状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **所有权人** | **产权证号** | | **共有方式** | **不动产用途** | **不动产类型** | **房屋坐落** |
| 徐丽、蒋用 | 2015601372 | | 共同共有 | 城镇住宅用地/住宅 | 土地和房屋 | 盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室 |
| **权利类型** | **建筑**  **结构** | **权利性质** | **宗地面积（M2）** | **建筑面积（M2）** | **土地使用期限** | **附记** |
| 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 混合  结构 | 出让 | 20.60 | 133.92 | / | 市区都0300755/0300756，  补证，共同共有：蒋用、徐丽 |

2.担保物权设立状况

根据委托人提供的资料，在价值时点估价对象目前已设定他项权利（抵押权）及限制权利（法院查封），详见附件。本次评估不考虑估价对象他项权利及限制权利状况对估价结果的影响。估价对象未设立居住权。

1. 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** | **被担保主债权数额**  **(最高债权数额/元)** | **债务履行期限**  **(债权确定期间)** | **登簿日期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 苏(2018)盐城市不动产证明第0098352号 | 朱秋莉 | / | 最高额抵押 | 国有建设用地使用权/房屋所有权房屋抵押权首次登记 | 400,000 | 2018- 10-25起  2021-10-24止 | 2018-11-02 |
| 抵押权附记 | 分摊土地面积: 20.60m2 房屋面积:133.92m2  债权确定期间: 2018年10月25日 至2021年10月24日 | | | | | | |
| 苏(2018)盐城市不动  产证明第0095643号 | 盐城市亭湖区国发  农村小额贷款有限  公司 | / | 最高额抵押 | 国有建设用地使用权/房屋所有权房屋抵押权首次登记 | 1,540,000 | 2018-10-25起  2019-10-24止 | 2018-10-25 |
| 抵押权附记 | 分摊土地面积: 20.60m2 房屋面积:133.92m2  债权确定期间: 2018年10月 25日至2019年10月24日 | | | | | | |

（2）查封信息

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **查封机关** | **查封文号** | **查封时间** | **备注** |
| 盐城市亭湖区人民法院 | 2018苏0902民初7037号 | 2018-12-27 11: 13:39 |  |
| 盐城市盐都区人民法院 | (2020)苏0903执1403 | 2020-10-13 17:25:50 |  |
| 盐城经济技术开发区人民法院 | (2021)苏0991执保395号 | 2021-04-16 14:49:32 |  |
| 盐城经济技术开发区人民法院 | (2021)苏0991执953号 | 2022-07-05 15:40:20 |  |
| 盐城市盐都区人民法院 | (2021)苏0903执2506号 | 2021-10-18 08:50:39 |  |
| 盐城市盐都区人民法院 | 2020苏0903执1664 | 2021-10-29 09:59:38 |  |
| 盐城市盐都区人民法院 | (2018)苏0903执2970号 | 2022-08-25 08:41:11 |  |
| 盐城经济技术开发区人民法院 | (2022)苏0991执保4号 | 2022-01-10 16:14:56 |  |
| 盐城经济技术开发区人民法院 | (2022)苏0991执105号 | 2022-02-10 17:20: 14 |  |
| 盐城经济技术开发区人民法院 | (2022)苏0991执105号 | 2022-02-10 17:20:36 |  |

3.租赁或占用情况等其他权利限制状况

至现场查勘日止，估价对象现产权人为徐丽、蒋用，实际使用人不详。

### 

### 五、价值时点

2022年12月09日，价值时点为估价人员现场查勘之日。

### 六、价值类型

本报告估价结果为估价对象房地产在价值时点的房地产公开市场价值。

市场价值是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、替代原则原则。

**合法原则：**以估价对象的合法使用、合法交易、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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。三是要求如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

**最高最佳利用原则：**估价对象的最高最佳利用为前提估价，认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳利用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳利用。

**替代原则：**估价对象不得明显偏离类似房地产在同等条件和状态下的正常价格。房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

**价值时点原则：**估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。估价结论具有很强的时间相关性和实效性。主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

**独立、客观、公正原则：**要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 八、估价依据

（一）有关的法律、法规和部门规章

1．《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

2．《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

3．《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号公布，自1999年1月1日施行）

4．《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）

6.《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日起实施）

7．《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》

（二）采用的技术规程

1．国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2．国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3．国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

4. 《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）

（三）委托人及相关单位提供的资料

估价委托人提供的房地产产权登记信息及其它相关资料。

（四）估价机构及估价人员现场查勘资料、市场调查资料及其他有关资料。

### 九、估价方法

本次估价对象为住宅用房地产，区域内近期房地产市场交易比较活跃，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。估价对象可作为收益性物业，区域内有与其规模和类型相同的类似物业出租，因此可选用收益法进行估价。依据两种估价方法所得结果，并对两种估算结果进行差异分析，结合估价规范并参考当地房地产的特点综合得出估价结果。

（一）比较法

比较法是选取一定的可比实例、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。比较法适用的条件，是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。在比较法估价中需要进行交易情况、市场状况、房地产状况的修正。

运用比较法估价一般分为下列七个步骤进行：

1．搜集交易实例；

2．选取可比实例；

3．建立比较基础；

4．进行交易情况修正；

5．进行市场状况调整；

6．进行房地产状况调整；

7．求取比较价值。

比较价值计算公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×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。

（二）收益法

收益法是预测估价对象未来收益，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。收益法的适用对象是收益性房地产。

运用收益法估价一般分为下列五个步骤进行：

1．选择具体估价方法；

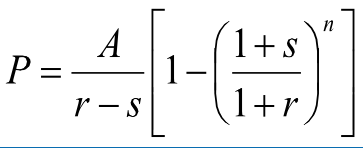
2．测算收益期或持有期；

3．测算未来收益；

4．测算报酬率；

5．计算收益价值。

收益价值计算公式为：



式中：V—房地产在价值时点的收益价值；

A—房地产的未来第一年净运营收益；

Y—房地产报酬率；

g—净收益逐年递增的比例；

n—房地产的收益期。

### 十、估价结果

本公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析和测算，确定在估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点2022年12月12日住宅用房地产（含室内二次装修）评估单价为18,102元/平方米，大写人民币为每平方米壹万捌仟壹佰零贰元;房地产评估结果为242.42万元，大写金额为人民币贰佰肆拾贰万肆仟贰佰元整。

详见下表：

**房地产估价结果汇总表**

估价委托人：盐城市亭湖区人民法院 价值时点：2022年12月12日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **建筑面积 （M2)** | **房地产评估单价(元/M2)** | **房地产评估总价(万元)** | **备注** |
| 盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室住宅用房地产 | 133.92 | 18,102 | 242.42 | 含室内二次  装修 |

### 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **房地产估价师注册号** | **签 章** | **日 期** |
| 沈 莹 | 3320050048 |  | 2022年12月12日 |
| 付琳莉 | 3220200158 |  | 2022年12月12日 |

### 十二、实地查勘期

2022年12月09日。

### 十三、估价作业期

2022年12月09日至2022年12月12日。

**致估价委托人函**

（室内动产价值咨询）**盐城市亭湖区人民法院**： 本公司根据贵院通知，要求对盐城市区都新区娱乐村三组娱乐花园11幢201室室内部分家电、家具等进行估算，并出具价值咨询函,咨询结果如下表：

| **序号** | **名称** | **计量单位** | **咨询单价（元）** | **计量数量** | **成新率** | **咨询价值（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 海尔双开门冰箱 | 台 | 3000 | 1 | 55% | 1650 |
| 2 | 木椅 | 把 | 80 | 6 | 55% | 264 |
| 3 | 美的微波炉 | 台 | 260 | 1 | 55% | 143 |
| 4 | 大圆桌+6把皮椅 | 套 | 800 | 1 | 55% | 440 |
| 5 | 小圆桌+一把藤椅 | 套 | 150 | 1 | 55% | 83 |
| 6 | 布艺沙发五组 | 套 | 1500 | 1 | 50% | 750 |
| 7 | 客厅玻璃茶几 | 张 | 800 | 1 | 55% | 440 |
| 8 | 三星液晶电视 | 台 | 1500 | 1 | 55% | 825 |
| 9 | 客厅电视柜 | 个 | 800 | 1 | 55% | 440 |
| 10 | 圆筒式格力空调 | 台 | 6500 | 1 | 55% | 3575 |
| 11 | 美的挂壁空调 | 台 | 3500 | 1 | 55% | 1925 |
| 12 | 格力挂壁空调 | 台 | 4000 | 2 | 55% | 4400 |
| 13 | 床+床头柜（1.2\*2.0） | 套 | 1000 | 1 | 55% | 550 |
| 14 | 卧室收纳柜 | 个 | 300 | 1 | 55% | 165 |
| 15 | 实木床+2个床头柜（1.8\*2） | 套 | 4500 | 1 | 55% | 2475 |
| 16 | 主卧电视柜 | 个 | 300 | 1 | 55% | 165 |
| 17 | 实木床+2个床头柜（1.5\*2） | 套 | 3000 | 1 | 55% | 1650 |
| 18 | 实木学习桌+学习椅 | 套 | 2000 | 1 | 55% | 1100 |
| 19 | 卫生间地中海牌淋浴房 | 个 | 2000 | 1 | 55% | 1100 |
| 20 | 动悦适牌健身器材 | 套 | 2800 | 1 | 55% | 1540 |
| 21 | 客厅书柜 | 个 | 600 | 1 | 55% | 330 |
| 22 | 贡台 | 个 | 1200 | 1 | 55% | 660 |
| 23 | 客厅办公桌 | 个 | 300 | 1 | 55% | 165 |
| 24 | 客厅小柜 | 个 | 50 | 1 | 55% | 28 |
| 25 | 小天鹅滚筒洗衣机 | 个 | 2200 | 1 | 55% | 1210 |
| 26 | 金盾小保险柜 | 个 | 750 | 1 | 55% | 413 |
| 27 | 惠普笔记本电脑 | 个 | 3000 | 1 | 55% | 1650 |
| 28 | 卫生间洗澡缸 | 个 | 800 | 1 | 55% | 440 |
| 29 | 美的取暖器 | 个 | 380 | 1 | 55% | 209 |
| 30 | 小花架 | 个 | 60 | 1 | 55% | 33 |
| **合计** |  |  |  |  |  | **28818** |

注：本次测算假设电器等能正常使用。

特此函告！

盐城市富鑫房地产评估事务所（普通合伙）

**2022年12月12日**