

# 房地产估价报告

项目名称：无锡市滨湖区人民法院审理中国农业银行股份有限公司无锡滨湖支行与景春娣、林益金融借款合同纠纷一案涉及的位于无锡市金域蓝湾花园 8 号 2502 室住宅房地产市场价格司法鉴定评估

估价委托人：无锡市滨湖区人民法院

估价机构：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司

注册房地产估价师：吉春宇 注册号（3220050016）

凌 燕 注册号（3220180107）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 31 日

估价报告编号：苏佳房估字第 WXSJ2018063 号

## 致估价委托人函

无锡市滨湖区人民法院：

我们接受贵院的委托[委托函：（2018）苏 0211 法鉴委字第 01059 号]，对位于无锡市金域蓝湾花园 8 号 2502 室住宅房地产（建筑面积 216.51 m<sup>2</sup>及分摊的土地使用权面积）进行市场价值评估。

估价方法：比较法。

坐落：无锡市金域蓝湾花园 8 号 2502 室。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2018 年 12 月 27 日。

估价目的：为贵院审理中国农业银行股份有限公司无锡滨湖支行与景春娣、林益金融借款合同纠纷一案提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

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国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，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，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币人民币 458.78 万元，大写人民币肆佰伍拾捌万柒仟捌佰元整，（本次估价结果包含房屋固定装修价值 32.48 万元），单价为 21190 元/m<sup>2</sup>。

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，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月三十一日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业日期 .....	14
十四、本评估报告的使用有效期限 .....	14
附    件 .....	15
1. 司法评估委托书复印件	
2. 估计对象《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象实景照片	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人无个人利益。

4. 我们对本估价报告中的估价对象或者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GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 参与本次估价项目的房地产估价师吉春宇、凌燕等于2018年12月27日对本报告中的估价对象进行了实地查看，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托方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。

7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 参与本次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。

10. 本报告不作土地、房产权属确认的依据。

11. 本报告最终解释权为江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司所有。

12. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章
吉春宇	3220050016	
凌燕	3220180107	

## 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制:

### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰、手续齐全,可在公开市场自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《无锡市不动产(房屋)登记簿证明》复印件,我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未予以核实,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。

3、市场供应关系,市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即满足以下条件:①自愿销售的卖方及自愿购买的买方;②交易双方无任何利害关系,交易目的都是追逐各自利益的最大化;③交易双方了解交易对象、知晓市场行情;④交易双方有较充裕的时间进行交易;⑤不存在特殊买家的附加出价。

6、本次价值时点与估价对象实地查勘日期一致。

### 二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

在价值时点,估价对象登记有抵押权,亦有有效限制状况。本次评估假设其原有的担保物权及其他优先受偿权会因拍卖而消灭,查封因拍卖而解除,所以本次未考虑抵押权、查封对估价对象的市场价值影响。

### 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

委托人未提供估价对象分摊的土地使用权面积等资料，故本次评估估价对象分摊的土地信息不详。

## 六、估价报告使用限制

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

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

3.本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用,必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的,相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

5.本估价报告结果包含房屋及土地使用权价值，以及与房地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、固定装饰装修等价值。

6.本估价报告需经房地产估价师签章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用其他文字制作本报告,须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托估价单位：无锡市滨湖区人民法院

单位地址：无锡市青莲路68号

联系电话：0510-82211550

## 二、估价机构

机构名称：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司

法人代表：王咏

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00024

有限期限：2015年03月04日至2021年04月27日

工商营业执照注册号：91320000134796235B

公司地址：南京市中山路99号1303室

联系人：吉春宇 联系电话：13812005798

## 三、估价目的

为贵院审理中国农业银行股份有限公司无锡滨湖支行与景春娣、林益金融借款合同纠纷一案提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

本次估价对象为位于无锡市金城蓝湾花园8号2502室住宅房地产，房屋建筑面积为216.51 m<sup>2</sup>及分摊的土地使用权面积，与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施及室内固定装饰装修。

### 2. 估价对象权利状况

#### 2.1 产权登记状况

根据委托方提供的估价对象的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，具体状况如下：

房屋权利登记状况一览表

房屋所有权人	景春娣、林景皆、林益	发证日期	2011年01月19日
--------	------------	------	-------------



坐落	金城蓝湾花园 8 号 2502 室		房屋代码	32021100100764322012601161		
不动产单元号	320211001152GB00003F00000183		产别	私产		
房屋状况						
幢号	房号	结构	所在层/总层数	建筑面积	建筑年代	规划用途
-	2502	钢混	25/34	216.51 m <sup>2</sup>	2010 年	成套住宅

## 2.2 其他有效权利状况

权利人：中国农业银行股份有限公司无锡滨湖支行；权利种类：一般抵押；债权数额：180万元；债务履行期间：2009-05-12起至2029-05-11止。

## 2.3 房屋有效限制情况

(1) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2016 苏 0211 执 500 号；收文日期：2018-04-16；限制内容：查封；

(2) 查封法院：无锡市梁溪区人民法院；来文编号：2018 苏 0213 执 2424 号；收文日期：2018-08-20；限制内容：轮候查封；

(3) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2018 苏 0211 执保 671 号；收文日期：2018-08-14；限制内容：轮候查封；

(4) 查封法院：无锡市梁溪区人民法院；来文编号：2018 苏 0213 民初 1932 号；收文日期：2018-03-19；限制内容：轮候查封；

(5) 查封法院：无锡市梁溪区人民法院；来文编号：2017 苏 0213 民初 9206 号；收文日期：2017-11-13；限制内容：轮候查封；

(6) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2017 苏 0211 民初 5452 号；收文日期：2017-09-20；限制内容：轮候查封；

(7) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2017 苏 0211 民初 4828 号；收文日期：2017-08-21；限制内容：轮候查封；

(8) 查封法院：无锡市梁溪区人民法院；来文编号：2017 苏 0213 民初 6065、6068 号；收文日期：2017-07-14；限制内容：轮候查封；

(9) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2017 苏 0211 民初 2122 号；收文日期：2017-03-31；限制内容：轮候查封；

(10) 查封法院：南京市秦淮区人民法院；来文编号：2017 苏 0104 民初 2266 号；收文日期：2017-03-27；限制内容：轮候查封；

(11) 查封法院：上海市松江区人民法院；来文编号：2016 沪 0117 民初 21603 号；收文日期：2016-12-22；限制内容：轮候查封；

(12) 查封法院：无锡市惠山区人民法院；来文编号：2016 苏 0206 民初 7289、7291、7293、7296、7298 号；收文日期：2016-12-07；限制内容：轮候查封；

(13) 查封法院：江苏省徐州市贾汪区人民法院；来文编号：2016 苏 0305 民初 5581、5582 号；收文日期：2016-11-28；限制内容：轮候查封；

(14) 查封法院：无锡市滨湖区人民法院；来文编号：2016 苏 0211 民初 6538 号；收文日期：2016-11-03；限制内容：轮候查封；

(15) 查封法院：无锡市梁溪区人民法院；来文编号：2016 苏 0213 执 517 号；收文日期：2016-10-21；限制内容：轮候查封。

### 3.估价对象实物状况

#### 3.1 估价对象土地状况

(1) 坐落：无锡市金域蓝湾花园8号2502室。

(2) 土地使用权类型：国有出让。

(3) 宗地形状：估价对象所在宗地较规整。

(4) 所在宗地四至：东至运河西路、南至河流、西至湖滨路、北邻水韵金阁小区。

(5) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯六通，土地平整一平的开发水平。

(6) 地形：估价对象所在宗地地形平坦。

(7) 地势：估价对象所在宗地地势无起伏。

(8) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大。

#### 3.2 估价对象建筑物状况

(1) 坐落：估价对象位于无锡市金域蓝湾花园 8 号 2502 室。

(2) 建筑面积：216.51 m<sup>2</sup>。

(3) 层数：估价对象建筑总层数为 34 层，估价对象位于第 25 层。

(4) 建筑结构：估价对象房屋为钢筋混凝土结构，层高约 2.9 米。外

墙面刷涂料，安装铝合金外窗。建筑物外立面整体维护使用状况较优，成新度约九成新。

(5) 现状用途：住宅。

(6) 平面布局：估价对象室内布局为四室二厅一厨二卫。入户门位于东北侧，室内三室朝南，位于客厅两侧，餐厅、厨房位于客厅北侧，餐厅西侧为公共卫生间，厨房西侧为朝北房间，主卧位于最西侧，主卧内有卫生间。室内布局一般，通风、采光较优。

(7) 设施设备：估价对象建筑物内供水、供电、排水等设施设备能满足住宅需要。

(8) 主要装饰装修：入户门为钢质压型面板防盗门，安装铝合金窗户。室内卧室地面铺木地板，其余地面铺地砖，餐厅、客厅、房间墙面贴墙纸，局部墙面刷乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴墙砖，室内顶面夹板工艺吊顶。厨房安装组合式橱柜、双眼水池、油烟机、燃气灶等固定设施，卫生间安装洗漱台面柜、坐便器、淋浴间、浴缸等设施。估价对象室内安装中央空调系统。

(9) 建筑年代：2010年。

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象房屋的维护保养状况较优，使用状况为有人居住。

(11) 物业管理：估价对象所在的小区有封闭式物业管理。

#### 4. 估价对象区位状况

##### 4.1 位置状况

估价对象位于无锡市金域蓝湾花园8号2502室，所在小区东至运河西路、南至河流、西至湖滨路、北邻水韵金阁小区。估价对象所在小区距离滨湖区万达广场交通距离约2.3公里，距离市中心三阳广场交通距离约2.5公里。

##### 4.2 交通状况

道路状况：估价对象所在区域有运河西路、湖滨路、仙蠡路等主次干道，道路路面保养维修完好，估价对象所在区域道路通达状况较好。

公交线路：估价对象周边有1路、11路、41路、56路、131路、207

路、211路、508路、760路等公交线路，交通出行条件较优。

#### 4.3 生活服务设施

(1) 超市：华润万家便利超市、大统华超市、全家便利店等各类生活便利服务。

(2) 银行：中国建设银行（运河支行）、宁波银行（无锡滨湖支行）、中国银行（无锡滨湖支行）等银行营业网点。

(3) 学校：溪岸观邸艺术幼儿园、河埭中心小学蠡桥分校等教育机构。

(4) 医院：无锡市华港协和医院、河埭街道社区卫生服务中心、无锡市第四人民医院等医疗机构。

#### 4.4 环境质量

(1) 绿化环境：估价对象所在小区绿化率较优。

(2) 自然人文环境：估价对象所在区域有水韵金阁、中建·西岸观邸、阳光城市花园等小区，居民多为中、高等收入人群为主，总体自然人文环境较优。

(3) 空气质量：估价对象周边无大型工业区，总体空气质量良好。

### 五、价值时点

本次估价的价值时点是：2018年12月27日（实地查勘日期）。

### 六、价值类型

#### 1、价值类型

房地产价值类型是估价对象的某种特定价值或价格。价值类型主要有市场价值、抵押价值、快速变现价值、在用价值、残余价值、清算价值和投资价值。根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价，应依据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。

#### 2、价值定义

本估价报告中的房地产价值依据本次估价目的确定为估价对象在价值时点的市场价值。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。

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为住宅房地产，在价值时点2018年12月27日的房地产市场价格。

## 七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：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。

### 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。所谓最高最佳利用，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。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订，2007年8月30日公布并施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,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 日公布并施行);

3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号,第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过,自 2007 年 10 月 1 日起施行);

4. 《中华人民共和国资产评估法》(由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

5. 全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

6. 人民法院对外委托司法鉴定管理规定(经 2002 年 2 月 22 日由最高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过);

7. 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知(法发[2001]23 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[2011]21 号)

#### (二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

#### (三) 委托方提供的有关资料

1. 无锡市滨湖区人民法院司法鉴定委托书(2018)苏 0211 法鉴委字第 01059 号;

2. 估价对象《无锡市不动产(房屋)登记簿证明》复印件。

#### (四) 房地产估价机构、估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

2. 注册房地产估价师实地查看和调查收集的有关估价对象权属、现

状利用等方面的资料；

3. 近期住宅用房交易信息。

## 九、估价方法

### (一)估价方法的选用

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了所估房地产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，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法测算估价对象房地产价值。分析如下：

◆由于估价对象为住宅用房，所在区域具有较为活跃和成熟的交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故可采用比较法评估其价值；

◆估价对象为住宅用房，所在区域此类型房屋存在一定租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，且租售比较低及资本化率的取值尚无可靠的数据来源，故不宜采用收益法评估其市场价格。

◆由于该区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法进行计算。

◆假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

### (二)估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线如下：

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符合条件的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估价对象的估价目的相同；

②可比实例必须是正常交易，或可修正为正常交易；

③可比实例的建筑结构与估价对象的建筑结构相同；

④可比实例的交易日期与估价对象的价值时点较接近。

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、交易日期、区位状况和实物状况等四个方面进行修正，求取估价对象比准价格。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{估价对象正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 交易日期修正：

$$\beta = \frac{\text{估价对象价值时点条件指数}}{\text{可比实例交易日期条件指数}}$$

③ 区位状况修正：

$$\gamma = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}$$

④ 实物状况修正：

$$\lambda = \frac{\text{估价对象实物状况条件指数}}{\text{可比实例实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况修正：

$$\delta = \frac{\text{估价对象权益状况条件指数}}{\text{可比实例权益状况条件指数}}$$

⑥ 得到比准价格：

$$V_i = V \text{ 比较案例成交价} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$$

4、将上述求得的各比准价格采取简单算术平均法，求取估价对象市场价格。

$$V = \sum_{i=1}^m V_i \times \omega_i$$



## 十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、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，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2018 年 12 月 27 日房地产市场价值为：人民币 **458.78 万元**，大写：人民币 **肆佰伍拾捌万柒仟捌佰元整**，（本次估价结果包含房屋固定装修价值 32.48 万元），单价为 21190 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
吉春宇	3220050016	
凌燕	3220180107	

## 十二、实地查勘期

2018 年 12 月 27 日起至 2018 年 12 月 27 日止。

## 十三、估价作业日期

从 2018 年 12 月 27 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

## 十四、本评估报告的使用有效期限

一年（从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止）。

## 附 件

1. 司法评估委托书复印件
2. 估价对象《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象实景照片
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件

