

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：陈莉所有的位于西昌市西城片区龙眼井街192号B幢1单元4层2号住宅用途房地产市场价值估价

估价委托人：美姑县人民法院

房地产估价机构：四川中衡安信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：周 雁 注册号：5120040220

杨 帆 注册号：5120040632

估价报告出具日期：2021年9月22日

估价报告编号：中衡安信[2021]房鉴55004号



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：0834-2169692

1

地址：西昌市龙眼井街150号州住建局5-1-602号

四川中衡安信房地产估价有限公司

中衡安信[2021]房鉴55004号

致估价委托人函

美姑县人民法院:

承蒙委托,本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,按照国家规定的技术标准和程序,完成了估价对象于价值时点的市场价值评估工作。

估价对象:根据估价委托人提供的西房权证西昌字第201602250144号《房屋所有权证》和凉国用(2016)第补0235号《国用土地使用证》复印件,估价对象系陈莉所有的位于西昌市西城片区龙眼井街192号B幢1单元4层2号住宅用途房地产(含建筑物及其分摊的土地使用权),房屋建筑面积为136.42平方米,分摊土地使用权面积为12.46平方米。具体评估范围和登记状况详见估价结果一览表。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据

价值时点:2021年9月3日

价值类型:市场价值

估价方法:比较法

估价结果:本公司注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,在认真分析委托人提供的资料及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上,对影响房地产市场价值的因素进行综合分析,选用适宜的技术路线和估价方法,经过测算,结合估价经验,确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”前提下,于价值时点的市场价值如下:

小 写:104.36万元(取整至百位)

大 写:壹佰零肆万叁仟陆佰元整

币 种:人民币



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话: 0834-2169692

2

地址: 西昌市龙眼井街150号州住建局5-1-602号

估价结果一览表

| 序号 | 权利人 | 房屋坐落 | 规划用途 | 房屋结构 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|---|-----|------------------|------|------|----------------------------|------------------------------|----------------|
| 1 | 陈莉 | 清风园B幢1单元 4层2号 | 成套住宅 | 钢混 | 136.42 | 7650 | 104.36 |
| 合计 | | | | | 136.42 | / | 104.36 |
| 特别提示： 1、估价结果包含估价对象房屋（含室内装修）及其分摊的土地使用权市场价值。 2、评估单价按建筑面积计，估价结果单价取整至十位，总价取整至百位，币种为人民币。 | | | | | | | |

特别提示：

1、报告使用者应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于十日内向本公司提出。

2、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效(2021年9月22日起至2022年9月21日)。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

四川中衡安信房地产估价有限公司

估价机构法人代表：陶余波

二〇二一年九月二十二日



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：0834-2169692

3

地址：西昌市龙眼井街150号州住建局5-1-602号

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 估价结果报告 | 10 |
| 一、估价委托人 | 10 |
| 二、房地产估价机构 | 10 |
| 三、估价目的 | 10 |
| 四、估价对象 | 10 |
| 五、价值时点 | 13 |
| 六、价值类型 | 13 |
| 七、估价原则 | 13 |
| 八、估价依据 | 14 |
| 九、估价方法 | 15 |
| 十、估价结果 | 16 |
| 十一、注册房地产估价师 | 17 |
| 十二、实地查勘期 | 17 |
| 十三、估价作业期 | 17 |
| 附 件 | 18 |
| 1、估价委托书复印件（（2021）美姑法技委字第4号） | 18 |
| 2、估价对象位置示意图 | 18 |
| 3、估价对象实地查勘情况及相关照片 | 18 |
| 4、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件 | 18 |
| 5、专业帮助情况和相关专业意见 | 18 |
| 6、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 | 18 |
| 7、注册房地产估价师资格证书复印件 | 18 |



估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是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）和四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件:

(一) 一般性假设

1、本次估价涉及的西房权证西昌字第201602250144号《房屋所有权证》、凉国用(2016)第补0235号《国用土地使用证》等资料复印件由估价委托人提供。注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注,无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性,本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况,并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷,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安全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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘,估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当,评估时我们以权属证书所记载数据为准进行相关说明和测算。

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,即能满足以下条件:

- (1) 自愿交易的买卖双方;
- (2) 有一段合理的洽谈时间,可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价;
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让,买卖双方之间无任何利害关系;
- (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定;
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕,并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。



6、本次估价是以估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

8、房地产价值时点为估价对象实地查勘之日，即2021年9月3日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

9、估价对象为所在建筑物的部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

无

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

无

二、估价报告使用限制:

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价格参考依据，不得用于其它用途。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场价格，仅作为在本次估价目的下的参考依据之一，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



4、本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

5、本估价报告未考虑国家宏观经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

6、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权价值，若房屋与附属设施设备、土地使用权分割处置，本报告估价结果无效。

7、估价报告所依据的有关资料除已作说明外均由委托方提供。委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。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。

8、本估价报告中的技术报告内容未提供给委托方，供本公司存档及有关管理部门查阅。

9、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向委托方及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

10、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

11、本报告书由“致委托人函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的应用行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

12、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

13、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。



三、其他事项说明:

- 1、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 2、本估价报告中所使用的币种为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：美姑县人民法院

地 址：美姑县巴普镇海子路1号

联系电话：19961176664

二、房地产估价机构

机构名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

法定代表人：陶余波

住所：西昌市龙眼井街大成商业广场

统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字【2018】0084号

证书有效期限：2021年1月27日至2024年1月27日

联系电话：0834-2169692 3234288

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象系陈莉所有的位于西昌市西城片区龙眼井街 192 号 B 幢 1 单元 4 层 2 号住宅用途房地产[房屋建筑面积：136.42 m²，分摊土地使用权面积：12.46 m²]。评估具体范围包括房屋（含室内装修）及其对应分摊的土地使用权，不包括室内动产、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象登记状况见下表：



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：0834-2169692

10

地址：西昌市龙眼井街150号州住建局5-1-602号

| 1、《房屋所有权证》 | | | | |
|-------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|----|
| 房屋所有权证号 | 西房权证西昌字第201602250144号 | | | |
| 房屋所有权人 | 陈莉 | | | |
| 共有情况 | - | | | |
| 房屋坐落 | 西昌市西城片区龙眼井街192号B幢1单元4层2号 | | | |
| 登记时间 | 2016年3月4日 | | | |
| 房屋性质 | 房改房 | | | |
| 规划用途 | 成套住宅 | | | |
| 房屋 状况 | 总层数 | 建筑面积(M ²) | 套内建筑面积(M ²) | 其他 |
| | 12 | 136.42 | 122.04 | / |
| 附 记 | 登记类别：补换证登记 原产权证号：0076810 | | | |
| 填发单位 | 西昌市房屋产权监理所 | | | |
| 2、《国有土地使用证》 | | | | |
| 土地使用证号 | 凉国用（2016）第补0235号 | | | |
| 土地使用权人 | 陈莉 | | | |
| 座 落 | 西昌市西城片区龙眼井街192号（州检察院）B幢1单元4层2号 | | | |
| 地 号 | / | 图 号 | / | |
| 地类（用途） | 住宅 | 取得价格 | / | |
| 使用权类型 | 划拨 | 终止日期 | / | |
| 分摊使用权面积 | 12.46平方米 | | | |
| 填证日期 | 2016年3月22日 | | | |

3、估价对象实物状况:

(1) 建筑物实物状况:

| | | | |
|---------|-------------------------------|------|----------|
| 估价对象 | 西昌市西城片区龙眼井街192号“清风园”B幢1单元4层2号 | | |
| 实地查勘地址 | 西昌市龙眼井街192号“清风园”B幢1单元4层2号 | | |
| 建成年代 | 2004年 | 建筑结构 | 钢混 |
| 房屋总层数 | 12层 | 所在层数 | 4层 |
| 朝向 | 东南 | 临街状况 | 东南面临街 |
| 空间布局、户型 | 平层、3室2厅1厨2卫 | 层高 | 装修后约2.8米 |
| 维护、保养状况 | 较好 | 完损等级 | 属完好房、八成新 |



| | |
|---------|---|
| 所在建筑物概况 | 清风园B栋为12层钢混结构综合楼，外墙刷漆，底层营业用房、2-12层为点式住宅，一梯四户，设1部电梯及1道消防楼梯。 |
| 装修状况 | 入户安装防盗门，室内铺设强化木地板，内墙面刷乳胶漆（局部饰木质板），天棚纸面石膏板吊顶；套装木门、塑钢窗；厨房、卫生间：防滑地砖地面，内墙面瓷砖满贴，天棚塑扣板吊顶。 |

（2）土地实物状况：

| | |
|----------------|--|
| 坐落 | 西昌市西城片区龙眼井街192号（州检察院）B幢1单元4层2号 |
| 土地使用权人 | 陈莉 |
| 土地用途、分摊面积及使用年限 | 划拨、住宅用地，分摊土地使用权面积12.46平方米 |
| 宗地四至 | 位于龙眼井街与胜利东路交汇处，南临胜利东路，东临龙眼井街，北邻恒利建司用地，东邻州经委小区用地 |
| 宗地形状 | 所在宗地形状较规则，便于利用 |
| 地形地势 | 所在宗地地形地势平坦 |
| 开发程度 | 宗地红线外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路）和宗地红线内五通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整），目前地上已建成综合楼及住宅楼。 |

4、区位状况：

| 项目 | | 具体内容 |
|--------|-------|--|
| 位置 | | 清风园坐落于西昌市龙眼井街，北距西昌市中心标志性建筑一塑像约600M，估价对象位于清风园B幢1单元4层2号、偏东南朝向，综合楼位于龙眼井街与胜利东路交汇处，南临胜利东路，东临龙眼井街。 |
| 购物条件 | | 区域布局有星光商业广场、达达春天、月城商业广场、龙旺商业城、名店街等购物中心及大型农贸市场。 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 区域有长安东路、胜利南路、龙眼井街、胜利东路、西门坡街等城市主次干道，道路状况好、路网密度高，交通流量大。 |
| | 公交便捷度 | 位于市中心，市区、郊县公交线路大多经过该区域。 |
| 基础设施条件 | | 通电、通水、通路、通讯等基础设备较为完善，且保障度较高 |
| 公共配套设施 | 教育设施 | 位于市中心，区域有幼儿园、中小学等教育设施分布 |
| | 医疗设施 | 区域布局有州中西医结合医院、州二医院、市医院等医疗设施分布 |



| | | |
|-------|------|---|
| | 其他设施 | 区域银行网点等公共设施分布齐全，能满足居住需求 |
| 环境状况 | 自然环境 | 邻在建的东河市政公园，人居环境较好 |
| | 人文环境 | 人文环境一般 |
| 居住聚集度 | | 区域内有在建蓝润·泷门，近年建成的大成商业广场、鑫海商住楼、人和苑商住小区及恒利建司、州住建局、州邮政局等单位住宅小区，居住聚集度高。 |

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇二一年九月三日。

六、价值类型

- 1、本次估价的价值类型是市场价值。
- 2、所谓市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、本报告估价结果包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权价值，包含室内装修价值。
- 4、本报告估价结果未考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则
要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。
- 2、合法原则
要求评估价值应为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
要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则



要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

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。最高最佳使用具体包括下列3个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2019年8月26日修订）
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日修订）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1999年10月1日起施行，根据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）
- 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》（国务院令第55号，1990年5月19日起施行）
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号，自2018年9月1日起实施）
- 8、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日起实施）



9、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策文件

(二) 估价采用的有关估价标准

- 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》
- 3、川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、估价委托书（（2021）美姑法技委字第4号）
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、房地产现场查勘记录表
- 2、本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

九、估价方法

(一) 估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

| 估价方法 | 估价方法定义 | 适用范围 | 是否采用 | 理由 |
|------|--|-------------------------|------|--|
| 比较法 | 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 | 适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产 | 是 | 估价对象为单套住宅，近期有较多类似房地产交易案例，因而宜采用比较法进行估价 |
| 收益法 | 收益法是预测估价对象的未来收益，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 | 适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产 | 否 | 估价对象为单套住宅，属收益型房地产，但类似房地产租赁案例的租赁范围大多包含家具家电等设施，估价师无法准确剥离出住宅房地产的净租金，且目前住宅房地产市场价格居高，但出租租金明显偏低、不能准确体现其市场价值，因而未采用收益法进行评估 |



| | | | | |
|-------|--|--|---|--|
| 成本法 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法 | 新开发的房地产、可以重新开发生建的房地产、在建工程、独立开发生建的整体房地产，很少交易不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产 | 否 | 估价对象为单套住宅，属于较高类型的使用方式，其市场价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值，因而未采用成本法进行评估 |
| 假设开发法 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法 | 适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产 | 否 | 估价对象为已建成正常使用的房屋，现为合法原则下的最高最佳利用状态，因而未采用假设开发法进行评估 |

（二）确定估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价目的和估价对象的特点，遵循《房地产估价规范》，考虑到估价对象为单套住宅，其所在区域类似房地产市场交易较活跃，较易收集相关可比实例，因此选取比较法进行估价。

比较法，就是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式为：比较价值=可比实例的成交价格×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

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经



验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”前提下，于价值时点的市场价值如下：

小 写：104.36万元（取整至百位）

大 写：壹佰零肆万叁仟陆佰元整

币 种：人民币

估价结果一览表

| 序号 | 权利人 | 房屋坐落 | 规划用途 | 房屋结构 | 建筑面积 (m^2) | 评估单价 (元/ m^2) | 评估总价 (万元) |
|--|-----|------------------|------|------|--------------------------|----------------------------|--------------|
| 1 | 陈莉 | 清风园B幢1单元 4层2号 | 成套住宅 | 钢混 | 136.42 | 7650 | 104.36 |
| 合计 | | | | | 136.42 | / | 104.36 |
| <p>特别提示：1、估价结果包含估价对象房屋（含室内装修）及其分摊的土地使用权市场价值。</p> <p>2、评估单价按建筑面积计，估价结果单价取整至十位，总价取整至百位，币种为人民币。</p> | | | | | | | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 周 雁 | 5120040220 | | 年 月 日 |
| 杨 帆 | 5120040632 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

二〇二一年九月三日

十三、估价作业期



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：0834-2169692

17

地址：西昌市龙眼井街150号州住建局5-1-602号

本次估价自二〇二一年九月三日起至二〇二一年九月二十二日止

附 件

- 1、估价委托书复印件（（2021）美姑法技委字第4号）
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 4、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价，我公司接受专业帮助情况和相关专业意见如下：

1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，我公司未寻求相关估价专业机构或单位提供的专业帮助和相关专业意见。

2、注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构或专家的专业帮助，如对上述内容有疑问，建议估价委托人聘请具有相关资质资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量。

四川中衡安信房地产估价有限公司

2021年9月22日