



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

住所：达州市宣汉县东乡街道城南社区

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市青羊区王家塘93号

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年05月12日至2023年05月12日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

受宣汉县人民法院（2021）川 1722 执 206 号《宣汉县人民法院委托书》的委托，对执行马隆环、黄文成与李应强、刘红梅合伙协议纠纷一案涉及的位于达州市宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 14 套房屋，列入本次估价范围的是房屋、室内装修及必要的设备设施，不包括其分摊的相应集体土地使用权。详细情况见下表：

表 3 估价对象基本情况一览表

估价对象	房屋所有人	坐落	结构	建成年份（年）	现状用途	所在楼层/总楼层	套内面积（m ² ）
1	李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 1 号	框架	2014	库房	1F/7F	52.25
2		宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 7 号	框架	2014	餐馆	1F/7F	51.03
3		宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 8 号	框架	2014	餐馆	1F/7F	51.03
4		宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 9 号	框架	2014	老年人休闲室	1F/7F	51.03



		合计				
5	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1单元3楼2号	框架	2014	住宅	3F/7F	89.41
6	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1单元5楼1号	框架	2014	住宅	5F/7F	96.09
7	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1单元6楼2号	框架	2014	住宅	6F/7F	89.41
8	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑2单元4楼2号	框架	2014	住宅	4F/7F	89.41
9	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑2单元5楼2号	框架	2014	住宅	5F/7F	89.41
10	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑3单元3楼2号	框架	2014	公寓	3F/7F	96.09
11	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑3单元4楼1号	框架	2014	公寓	4F/7F	89.41
12	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑3单元4楼2号	框架	2014	公寓	4F/7F	96.09
13	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑3单元5楼1号	框架	2014	公寓	5F/7F	89.41
14	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑3单元7楼2号	框架	2014	公寓	7F/7F	96.09
						1126.16

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋分户图》和《宣汉县人民法院函》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

表4 估价对象情况一览表

房屋所有人	坐落	建筑结构	单元号	房号	所在层数	套内建筑面积 (m ²)
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1楼1号	框架	/	1	1层	52.25
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1楼7号	框架	/	1	1层	51.03
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1楼8号	框架	/	1	1层	51.03
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1楼9号	框架	/	1	1层	51.03
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1单元3楼2号	框架	1	2	3层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县广溪镇转角村1组凤凰小区 南山德苑1单元5楼1号	框架	1	1	5层	96.09



李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑1单元6楼2号	框架	1	2	6层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑2单元4楼2号	框架	2	2	4层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑2单元5楼2号	框架	2	2	5层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元3楼2号	框架	3	2	3层	96.09
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元4楼1号	框架	3	1	4层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元4楼2号	框架	3	2	4层	96.09
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元5楼1号	框架	3	1	5层	89.41
李应强、刘红梅	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元7楼2号	框架	3	2	7层	96.09

2、估价对象权益状况

估价对象 1-14 房屋所有权人为李应强、刘红梅，共有情况为共同共有，其分摊土地属集体所有，李应强、刘红梅土地取得方式不清楚，根据《宣汉县人民法院函》（2021）川 1722 执 206 号：“委托评估的财产没有进行产权登记，鉴于农村建房的流转土地，不考虑集体土地价值对评估结果的影响”。

在价值时点，经估价师尽职调查估价对象 2、3、4、13、14 已出租，由于估价委托人及案件当事人未提供租赁合同，故本次估价未考虑估价对象租赁因素的影响。

在价值时点，估价对象 1-14 因涉案原因已被法院查封，查封期限为三年。本次估价不考虑估价对象查封因素影响。

总体说来，估价对象 1-14 房屋所有权人和土地使用权人均为李应强、刘红梅，权利主体一致，除查封限制及部分房屋租赁外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房屋分户图》和《宣汉县人民法院函》及估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下表：

表 5-1 估价对象 1-4 实物状况一览表

土地实物状况			
土地使用者	李应强、刘红梅	座落	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑
面积 (m ²)	/	用途	/



四至	东(右)至空地、院坝,南(前)临院坝,西(左)临空地,北(背面)临巷道				
形状	规则	地形地势	平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用,无不良地质现象,地基承载力和稳定性好,适合建筑。				
建筑物实物状况					
物业名称	/	坐落	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑1号、7号、8号、9号		
建筑结构	框架	建成年代	2014年	临街状况	不临街
临院坝宽度	4.3m、4.2m、4.2m、4.2m	临院坝深度	12.15m	套内面积(m ²)	52.25 m ² 、51.03 m ² 、51.03 m ² 、51.03 m ²
总楼层	7层	所在楼层	1层	层高	约4.5m
物业类别(用途)	商业	利用现状	估价对象1空置,估价对象2-4出租	其他	在价值时点,估价对象2、3室内打通联合使用
装修状况	普通装修	平面布置	功能明确、结构较优		
设备设施	安防系统	消防栓、灭火栓			
	管线	室外水电气光纤通讯管线室外明设;室内水电光纤通讯管线明设			
	基础设施	水、电、气、视、讯、网络等			
	停车便捷度	院坝内设有地面停车位,停车便利			
装修状况	外墙	外墙砖			
	内墙	涂料			
	顶棚	涂料			
	地面	贴地板砖			
	门窗	卷帘门			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降,墙面无裂缝现象,尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	装饰装修维护保养情况一般,可继续使用			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素,判断建筑物的综合成新率为8.8成。			
物业管理	无物业管理				

表 5-2 估价对象 5-9 实物状况一览表

土地实物状况					
土地使用者	李应强、刘红梅	座落	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑		
面积(m ²)	/	用途	/		
四至	东(右)至空地、院坝,南(前)临院坝,西(左)临空地,北(背面)临巷道				
形状	规则	地形地势	平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用,无不良地质现象,地基承载力和稳定性好,适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	/	坐落	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑1单元3楼2号、5楼1号、6楼2号和2单元4楼2号、5楼2号		



建筑结构	框架	建成年代	2014	套内面积 (m ²)	89.41 m ² 、96.09 m ² 、89.41 m ² 、89.41 m ² 、89.41 m ²
临街状况	不临街	朝向	南向	基础	/
所在单元	1单元、2单元	总楼层	7层	所在楼层	3层、4层、5层、6层
户型	3室2厅1卫	层高	3m	利用现状	空置
平面布置	较合理	装修档次	清水	物业类别	住宅
套型	成套	通风采光	一般	梯户比	1梯2户
设备设施	垂直交通	电梯、步行梯			
	安防系统	消防栓			
	管线	室外水电气光纤通讯管线室外明设			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	外墙砖			
	公共通道	梯间：水泥地面，内墙及顶刷涂料，铁护栏			
	内墙	砂浆抹灰			
	屋顶	砂浆抹灰			
	地面	水泥地面			
	门窗	入户门为防盗门			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	室内需装饰装修并安装必要的设备设施后方可正常使用			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为8.8成。			
物业管理	无物业管理				

表 5-3

估价对象 3 实物状况一览表

土地实物状况					
土地使用者	李应强、刘红梅	座落	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑		
面积 (m ²)	/	用途	/		
四至	东 (右) 至空地、院坝，南 (前) 临院坝，西 (左) 临空地，北 (背面) 临巷道				
形状	规则	地形地势	平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	/	坐落	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 3 单元 3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、7 楼 2 号		
建筑结构	框架	建成年代	2014	套内面积 (m ²)	89.41 m ² 、96.09 m ² 、89.41 m ² 、89.41 m ² 、89.41 m ²
临街状况	不临街	朝向	南向	基础	/
所在单元	3 单元	总楼层	7 层	所在楼层	3 层、4 层、5 层、7 层
户型	/	层高	3m	利用现状	部分出租
平面布置	较合理	装修档次	普通装修	其他	室内已建成 5 间带卫生间的卧室



套型	非成套	通风采光	一般	梯户比	1 梯 2 户
设备设施	垂直交通	电梯、步行梯			
	安防系统	消防栓			
	管线	室外水电气光纤通讯管线室外明设，室内水电光纤管线暗设			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	外墙砖			
	公共通道	梯间及公共通道：地面贴地砖，内墙及顶刷涂料，铁护栏			
	内墙	除卫生间内墙贴墙砖外，其余内墙墙面刷涂料			
	屋顶	除卫生间塑扣板吊顶外，其余屋顶刷涂料			
	地面	贴地砖			
	门窗	入户门为防盗门，室内卧室为套装门，卫生间为铝合金玻璃门，铝合金玻璃窗			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	室内装饰装修较好保养，可正常使用			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 8.8 成。			
物业管理	无物业管理				

(四) 估价对象区位状况

估价对象 1-14 位于宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑，根据估价人员实地查勘，估价对象 1-14 的主要区位状况详见下表：

表 6 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑
	方位	厂溪高速收费站附近
	距市中心	距厂溪镇约 2 公里
	距政务中心	距厂溪镇政府约 2.2 公里
	临街状况	不临街
	城市规划	非规划区
	楼幢、楼层	估价对象 1-14 所在楼幢共计 7 层（地面），本次评估估价对象分别位于 1、3、4、5、6、7 层。
	朝向	南向
交通状况	道路状况	所在区域内有包茂高速、万白路、乡村无名道路等组成道路体系，路网稀，沥清路面，道路条件较高。
	公共交通	附近无公交通过，公交便捷度差。
	距客运站	距宣汉县厂溪镇车站约 2 公里
	交通管制	无
环境状况	停车便利度	院坝内设有地面停车位，停车便利
	自然环境	较优
	人文环境	一般



外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水五通，基础设施较完善，保证程度较低。
	公共服务设施	所在区域有南山憩苑餐厅、转角村小学校、宣汉县支翔汽车维修服务有限公司、厂溪攀登汽修等，基本能满足人民生活需要，公厕配套设施差。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》试行（中房学[2021]37号）第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，此次估价对象实地查勘完成之日为2021年9月13日，故本次估价的时点确定为2021年9月13日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价格，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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2021年9月13日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、室内装修及必要的设备设施，不包括其分摊的相应集体土地使用权。

2、本次估价结果不考虑涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事



物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

3、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中成本法中房屋建安造价及其他费用的求取就是替代原则的具体体现。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《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）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例（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）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华



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2021年1月1日起施行）；

- (5) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (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）；
- (8) 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- (9) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《宣汉县人民法院委托书》及《宣汉县人民法院函》（〔2021〕川1722执206号）；
- (2) 《房屋分户图》复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
- (2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，根据《宣汉县人民法院函》〔2021〕川1722执206号，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用成本法作为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象1-14所处区域为宣汉县厂溪镇转角村1组，根据《宣汉县人民法院函》〔2021〕川1722执206号：“委托评估的财产没有进行产权登记，鉴于农村建房的流转土地，请你司按合法建筑、框架结构评估建筑物本身的市场价值，不考虑集体土地价值对评估结果

的影响”，故本次估价选用成本法进行估价。

2、估价方法定义

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，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值或价格，以及很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

3、估价参数及测算过程

采用重置成本法进行估算，求取估价对象的成本价值。

由建安成本、勘察设计及前期费用、专业及管理费、不可预见费、投资利息、投资利润组成，求得其重置成本再考虑折旧后确定。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用成本法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB: 149.93** 万元，大写：人民币壹佰肆拾玖万玖仟叁佰元整。

表 7

估价结果一览表币种：人民币

序号	坐落	结构	建成年份	所在楼层/总楼层	套内面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 1 号	框架	2014	1F/7F	52.25	1619	8.46
2	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 7 号	框架	2014	1F/7F	51.03	1619	8.26
3	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 8 号	框架	2014	1F/7F	51.03	1619	8.26
4	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 楼 9 号	框架	2014	1F/7F	51.03	1619	8.26
5	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 单元 3 楼 2 号	框架	2014	3F/7F	89.41	1178	10.53
6	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 单元 5 楼 1 号	框架	2014	5F/7F	96.09	1178	11.32
7	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 1 单元 6 楼 2 号	框架	2014	6F/7F	89.41	1178	10.53
8	宣汉县厂溪镇转角村 1 组凤凰小区南山憩苑 2 单元 4 楼 2 号	框架	2014	4F/7F	89.41	1178	10.53



9	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑2单元5楼2号	框架	2014	5F/7F	89.41	1178	10.53
10	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元3楼2号	框架	2014	3F/7F	96.09	1354	13.01
11	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元4楼1号	框架	2014	4F/7F	89.41	1354	12.11
12	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元4楼2号	框架	2014	4F/7F	96.09	1354	13.01
13	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元5楼1号	框架	2014	5F/7F	89.41	1354	12.11
14	宣汉县厂溪镇转角村1组凤凰小区南山憩苑3单元7楼2号	框架	2014	7F/7F	96.09	1354	13.01
合计					1126.16		149.93

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表

姓名	注册号	注册房地产估价师	签名日期
陈延琼	5120130055		2021年10月28日
桂定红	5120070132		2021年10月28日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2021年9月13日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日2021年9月2日至估价报告出具之日2021年10月28日止。