



涉执房地产

处置司法评估报告

估价报告编号：甘华房估字第（2022）GZ168号

估价项目名称：张掖市临泽县银先嘉园4号楼0001幢5单元402室

曹天河 杨雪琴住宅房地产市场价格评估

估价委托人：临泽县人民法院

房地产估价机构：甘肃华荣房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄更生（注册号：6220040010）

张 栋（注册号：6220190015）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十四日



致估价委托人函

临泽县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于张掖市临泽县银先嘉园4号楼0001幢5单元402室曹天河、杨雪琴住宅房地产（建筑面积105.22 m²，储藏室面积12.87 m²）进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年3月10日（现场勘查之日）

价值类型：市场价值

估价对象财产范围：包括建筑物、分摊的土地使用权及装饰装修价值，不包括家电家具、动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托方提供的《甘肃省临泽县人民法院价格评估委托书（2022）甘0723执212号》、《不动产登记信息查询结果》及我公司估价专业人员实地查勘，估价对象基本情况如下：

估价对象基本情况表

| 坐落 | 名称 | 权利人 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 建筑结构 | 所在层数/总层数 | 规划用途/实际用途 |
|------------|-------------------------------------|-----------------|------|---------------------------|------|----------|-----------|
| 张掖市 临泽县 | 银先嘉园 4号楼 0001幢5 单元402 室 | 曹天 河、杨 雪琴 | 402室 | 105.22 | 钢混 | 4层/6层 | 住宅/住宅 |

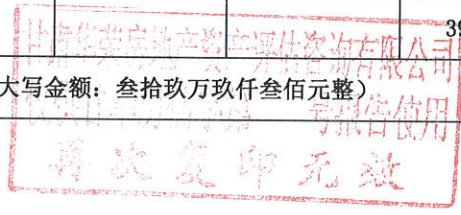
根据《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及相关法律、法规和技术标准，估价专业人员依据估价目的遵循独立、客观、公正、合法等的原则，按照科学、严谨、完整的估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假



设和限制条件下于价值时点2022年3月10日的估价结果如下：

估价结果明细表

| 估价对象房号 | 建筑面积 (m ²) | 房地产单价 (元/m ²) | 房地产价值 (元) | 装修单价 (元/m ²) | 装修价值 (元) | 评估总价 (元) |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|----------|-----------|
| 402室 | 105.22 | 3150.73 | 331519.81 | 540 | 56818.8 | 388338.61 |
| 储藏室 | 12.87 | 852.82 | 10975.79 | | | 10975.79 |
| 合计 | | | | | | 399314.40 |
| 评估总价：39.93万元（大写金额：叁拾玖万玖仟叁佰元整） | | | | | | |



特别提示：

- 1、本估价报告中的估价结果受本报告中假设和限制条件的限制；（详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”）
- 2、本报告中出具的估价结果是依据委托方特定的估价目的并在满足所有假设和限制条件下出具的特定价格，估价委托人应按照本次估价目的使用，若因委托方超出使用范围使用而引起的任何司法纠纷或其他不利影响，我公司不承担任何责任；
- 3、本报告的估价结果不作为价格实现的保证；
- 4、本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。
- 5、本报告包括估价结果报告、技术报告，委托方如对本估价报告的结论和内容持有异议，可自报告交付之日起五日内向估价机构提出。

法人代表（签章）：



甘肃华荣房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月二十四日





目录

| | |
|------------------|--------|
| 估价师声明..... | - 6 - |
| 估价的假设和限制条件..... | - 8 - |
| 一、一般假设..... | - 8 - |
| 二、未定事项假设..... | - 9 - |
| 三、背离事实假设..... | - 9 - |
| 四、不相一致假设..... | - 9 - |
| 五、依据不足假设..... | - 9 - |
| 六、估价报告使用限制..... | - 10 - |
| 估价结果报告..... | - 12 - |
| 一、估价委托人..... | - 12 - |
| 二、房地产估价机构..... | - 12 - |
| 三、估价目的..... | - 12 - |
| 四、估价对象..... | - 12 - |
| 五、价值时点..... | - 13 - |
| 六、价值类型..... | - 13 - |
| 七、估价原则..... | - 14 - |
| 八、估价依据..... | - 17 - |
| 九、估价方法..... | - 19 - |
| 十、估价结果..... | - 20 - |
| 十一、注册房地产估价师..... | - 20 - |



| | |
|---------------------------|------|
| 十二、实地查勘期..... | 21 - |
| 十三、估价作业日期..... | 21 - |
| 十四、报告有效期..... | 21 - |
| 估价技术报告..... | 22 - |
| 一、估价对象描述与分析..... | 22 - |
| 二、市场背景描述与分析..... | 25 - |
| 三、估价对象最高最佳使用分析..... | 36 - |
| 四、估价方法适用性分析..... | 38 - |
| 五、估价测算过程..... | 40 - |
| 附件 | |
| (一) 《司法鉴定委托书》 | |
| (二) 《不动产登记信息查询结果》(复印件) | |
| (三) 估价对象位置示意图 | |
| (四) 估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | |
| (六) 注册房地产估价师资格证书复印件 | |



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. 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，但受到本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本估价报告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。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师张栋已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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了评估。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. 委托方提供的《不动产登记信息查询结果》未记载储藏室的建筑面积，本次估价报告中估价对象的储藏室面积以估价方询问银先嘉园物业为依据，由储藏室建筑面积不一致造成的价值损失估价方不承担相关责任。

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 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、合法性负责；



10、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

11、本估价结果的确定是在估价对象土地使用权性质为出让，用途为商服的法定出让年限前提下确定的价值。

12、估价结果中估价对象的建筑面积、用途以《不动产权证书》记载为准，占地面积以委托方提供的《不动产权证书》证载面积为准。

13、报告委托方及使用当事人在收到估价报告七日内如对估价结果有异议，可提出书面复核意见，也可另行委托评估。

14、本报告一式叁份，复印、涂改无效。

15、参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签字盖章 | 签字日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 黄更生 | 6220040010 |  | 2022.3.24 |
| 张栋 | 6220190015 |  | 2022.3.24 |



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，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。

(三) 市场供应关系、市场结构保持未定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 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。

(五) 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，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 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。

(六) 由于委托人告知估价对象没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为估价假设前提。



(七) 由于估价委托人告知没有法定优先受偿款情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

二、未定事项假设

【未定事项假设】应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

(一) 委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(二) 未估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设



应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

(1) 【不能提供权属证明原件】

(2) 【不能进入估价对象内部查勘】

本次估价中委托方提供了估价对象《不动产权证书》复印件，未提供原件；本次估价中假设委托方提供的《不动产权证书》复印件和原件一致。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅限于为估价委托人确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在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果；超过壹年，需重新进行估价。

(三) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，也不得以其他任何方式公开发表。

(四) 本报告由甘肃华荣房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

(五) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。



3. 估价结果未考虑用益物权、租赁权、担保物权、抵押权及其他法定优先受偿权对其价值的影响。

4. 本次估价结果包括建筑物及附属配套设施设备（水、电、暖、通讯）及装饰装修价值，不包括家电家具、动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益价值。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：临泽县人民法院

地址：张掖市临泽县沙河镇小康路

联系人：张法官

联系电话：19993669557

二、房地产估价机构

单位名称：甘肃华荣房地产资产评估咨询有限公司

住 所：甘肃省张掖市县府街延伸段泰安写字楼一层 103 号商铺

房地产估价机构备案证书：甘建房估备字 620501 号

统一社会信用代码：9162070272029190XP

资质等级：贰级

法人代表：黄更生

联系电话：（0936）8242988 8636188

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）估价对象范围及基本状况

| 坐落 | 名称 | 权利人 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 建筑结构 | 所在层数/总 层数 | 规划用途/实 际用途 |
|------------|------------------------------------|-------------|-------|---------------------------|------|--------------|---------------|
| 张掖市 临泽县 | 银先嘉园 4 号 楼 0001 幢 5 单元 402 室 | 曹天河、 杨雪琴 | 402 室 | 105.22 | 钢混 | 4层/6层 | 住宅/住宅 |



估价对象财产范围包括估价对象建筑物及分摊的土地使用权及装饰装修价值。

(二) 土地基本状况

| 坐落 | 四至 | 面积 (m ²) | 地类(用途) | 土地使用权终止日期 | 土地开发程度 |
|-----------------------------------|--|----------------------|--------|-------------------|--------------|
| 张掖市临泽县银先嘉园 4 号楼 0001 幢 5 单元 402 室 | 东临银先嘉园 7 号楼, 西临银先步行街, 南临银先嘉园 3 号楼, 北临银先嘉园停车场 | 105.22 | 住宅用地 | 2077 年 12 月 24 日止 | 宗地内“七通”及场地平整 |

(三) 建筑物基本状况

| 建筑结构 | 设施设备 | 装饰装修 | 建成时间 | 成新率及维护状况 | 平面布局 |
|------|------------------------|--|--------|----------|--------------|
| 钢混 | 估价对象水、电、暖、通讯、消防设施设备较齐全 | 内墙:刷乳胶漆; 地面: 铺地板砖 (800mm×800mm); 顶棚: 石膏板吊顶; 门窗: 安装钢制防盗门, 内门实木门, 断桥隔热窗户; 卫生间地面铺 (300mm×300mm) 地板砖; 墙面贴 (450mm×600mm) 瓷砖; 顶棚铝扣板吊顶; 安装洗面台、普通坐便器; 阴阳台地面铺 (800mm×800mm 地板砖); 墙面贴 (450mm×600mm) 墙砖; 顶棚铝扣板吊顶; 安装地暖设施。 | 2008 年 | 维护状况较好 | 三室两厅一厨一卫一梯一户 |

五、价值时点

依据估价委托人要求, 结合本次估价目的, 确定本次估价的时点为 2022 年 3 月 10 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称: 房地产市场价格

(二) 价值定义: 房地产市场价格: 是指估价对象房地产经适当营销后, 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。

(三) 价值内涵: 估价的在正常使用条件下的房地产价值, 包括建筑物及分摊的土地使用权、附属配套设施及装饰装修价值, 但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

(四) 估价结果币种及货币计量单位: 人民币/元。



七、估价原则

我们在本次估价时遵循了独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等房地产估价原则。

（一）独立、客观、公正原则

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，要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

所谓“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，在估价中不受估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“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。

所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价时注册房地产估价师和估价机构坚持了独立、客观、公正原则，主要体现在以下几个方面：

1. 本估价机构是一个不依附于他人、不受他人约束的、具有独立法人地位的机构。估价机构的独立性是客观、公正估价的前提。
2. 本次估价时参加估价的估价师和估价机构与估价委托人或估价利害关系人均没有利害关系，与估价对象也没有利益关系。
3. 本次估价过程和估价结果的作出未受任何单位和个人干预。



（二）合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在的人民政府颁发的有关地方规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、建设用地使用权出让招标文件、建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

房地产估价之所以要遵循合法原则，是因为房地产实物状况、区位状况相同的房地产，如果权益状况不同，评估价值会有所不同。估价对象状况不是委托人或注册房地产估价师随意假定的，而是根据估价对象实际状况并依法确定的。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指房地产估价师必须根据依法判定的房地产状况确定估价结果。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分的权利。遵循合法原则的在估价对象权益方面应做到以下几点：

1. 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及归属，一般应以不动产权登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

2. 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

3. 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或合同等允许的处分方式为依据。

4. 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策，如评估政府定



价或政府指导价答房地产，应遵守相应的政府定价和政府指导价。

合法原则是指有规定的，应依照规定；没有规定的，应依照估价行业惯例；没有估价行业惯例的，应咨询有关专家的意见。合法效力等级方面，法律的效力高于行政法规，行政法规的效力高于地方性法规、部门规章、地方政府规章。

（三）价值时点原则

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。这个由估价目的决定的所评估的价值对应的时间，称为价值时点，并一般用公历年、月、日表示。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而使房地产价格和价值不断变化。同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值，价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产市场价值。

（四）替代原则

替代原则是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的原则。

估价时遵循替代原则是因为根据经济学原理，同一个市场上相同的商品有相同的价格，任何理性的买者在购买商品时都会在市场上进行搜寻并“货比三家”，然后购买其



中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格，所以理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，理性的卖者也不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，使它们的价格相互接近。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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。但是最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、城市规划和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

在实际估价中，不能以其中某一种估价前提的可行，就判断该种估价前提为最高最佳利用，而应把它与其他几种可行的估价前提进行比较后，才能作出最高最佳利用的判断与选择。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
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第12次会议修订通过，自2020年1月1日起实施）（中华人民共和国主席令第八十八号）



32号)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第12次会议修订通过，自2020年1月1日起实施）（中华人民共和国主席令第32号）；

4. 《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第21次会议修订通过，自2016年12月1日起实施）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》；

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》；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

9. 《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）；

10. 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

11. 《司法鉴定程序通则》。

（二）估价技术标准、规程、规范

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

（3）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（4）《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》DBJD25-67-2019；

（5）《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；



(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号。

（三）委托人提供的相关资料

1. 《甘肃省临泽县人民法院价格评估委托书(2022)甘 0723 执 212 号》；
2. 《不动产登记信息查询结果》；
3. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》，结合估价对象的特点、用途及我们所掌握的资料，确定选用比较法和成本法进行估价。

比较法定义：

比较法是依据是替代原理，将估价对象房地产与在近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

成本法定义：

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置成本由土地取得费用、勘察设计和前期费用、基础设施配套费、建安费用、管理费、贷款利息及税金、开发商利润等组成。由于

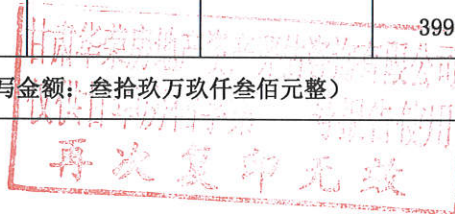


估价对象可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且本地同类房地产重置成本交易资料较易取得，故选用成本法进行估价。

十、估价结果

估价专业人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘和市场调查，选用比较法和成本法对估价对象价格进行了评估，经综合测算和分析，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2022年3月10日估价结果如下（币种：人民币）：

| 估价对象房号 | 建筑面积 (m ²) | 房地产单价 (元/m ²) | 房地产价值 (元) | 装修单价 (元/m ²) | 装修价值 (元) | 评估总价 (元) |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|----------|-----------|
| 402室 | 105.22 | 3150.73 | 331519.81 | 540 | 56818.8 | 388338.61 |
| 储藏室 | 12.87 | 852.82 | 10975.79 | | | 10975.79 |
| 合计 | | | | | | 399314.40 |
| 评估总价：39.93万元（大写金额：叁拾玖万玖仟叁佰元整） | | | | | | |



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：

| 姓名 | 注册号 | 签字盖章 | 签字日期 |
|-----|------------|------|-----------|
| 黄更生 | 6220040010 | | 2022.3.24 |
| 张栋 | 6220190015 | | 2022.3.24 |



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘日为 2022 年 03 月 10 日

十三、估价作业日期

2022 年 03 月 10 日至 2022 年 03 月 24 日

十四、报告有效期

2022 年 03 月 24 日-----2023 年 03 月 23 日