

房地产估价报告

估价报告编号 : 广天一评字(2022)11TQC第011号

估价项目名称 : 台山市台城环市东路明珠苑9号201房及11号112号车房共两套房地产以财产处置为目的的价格评估

估价委托人 : 广宁县人民法院

房地产估价机构 : 广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师 : 麦雪茵(注册号:4420210082)

欧卓靖(注册号:4420200021)

估价报告出具日期 : 二〇二二年十一月十四日



防伪二维码

致估价委托人函

广宁县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于台山市台城环市东路明珠苑9号201房及11号112号车房共两套房地产进行估价，权利人均为伍金海，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，建筑面积合计146.97平方米，宗地权利权类型均为出让，详细情况如下：

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	土地终止日期
1	台山市台城环市东路明珠苑9号201房房地产	136.83	456.84	2064-03-07
2	台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房房地产	10.14	456	
—	合计	146.97	—	—

本次估价设定价值时点为2022年11月1日，估价目的是为广宁县人民法院进行财产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价值；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自二〇二二年十一月十四日起至二〇二三年十一月十三日止），若房地产市场有较大波动或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、收益法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为RMB620100元（取整至百位），大写人民币陆拾贰万零壹佰元整，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	产权证号	法定用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价总值 (元)
台山市台城环市东路明珠苑9号201房房地产	粤房地证字第C7047959号	住宅	136.83	4020	550100
台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房房地产	粤房地证字第C7047908号	车库	10.14	6903	70000
合计	—	—	146.97	—	620100

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

广东天一资产评估与土地房地产评估有限公司



二〇二二年十一月十四日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设	2
(二) 限制条件	3
三、 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告使用期限	14
四、 附 件.....	15

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、没有人对本报告提供专业帮助；
- 6、估价人员已于 2022 年 11 月 01 日对本次估价对象进行了实地查勘

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1、一般假设

(1)注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象产权资料复印件中记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，本次估价在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以到政府有关部门核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

(2)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，根据注册房地产估价师的实地查勘，但因估价委托人原因无法进入室内查勘，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

(3)根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税金及相关费用，**提醒报告使用人注意！**

(4)根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未明确估价对象是否存在用益物权及占有使用情况，本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价对象不存在用益物权及占有使用情况，**提醒报告使用人注意！**

(5)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交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

(6)本次估价结果是以估价对象能够正常使用为测算前提。

(7)我们已在能力范围内在既有资料的前提下对估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(8)本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变

化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料及现场勘查了解，台山市台城环市东路明珠苑9号201房房地产已抵押、已查封；台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房房地产未抵押、已查封。由于本次估价目的为估价委托人进行财产处置提供价值参考依据，故本次评估不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象市场价值的影响。

4、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

因估价委托人原因，我司估价人员未能对估价对象进行入内查勘，本次估价设定估价对象的设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用；室内装修情况为普通装修标准，即楼地面铺地砖，内墙面及天花刷乳胶漆。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用者注意！

（二）限制条件

1、本次价值时点设定为实地查勘期：2022年11月1日。

2、本次估价报告和估价结果的用途是为估价委托人进行财产处置而评估房地产市场价格，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，不对其他用途负责。估价报告自出具之日起一年内有效，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、本估价结果包含估价对象对应的土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

4、本报告中市场趋势等专业意见，是估价师根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价师经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点处置权实现时的实际情

况，特提请报告使用人注意。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等于财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。本报告专为估价委托人所使用，未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

9、本报告未考虑估价对象可能存在的查封、抵押、担保、瑕疵等因素对其价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

10、估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均会产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

11、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

12、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本估价报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。

13、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

14、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：广宁县人民法院

（二）房地产估价机构

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：田律

统一社会信用代码：914412007375876006

营业执照营业期限：长期

资质等级：

壹级房地产估价机构（证书编号：粤房估备字贰 1700004）

二级土地估价机构（证书编号：B202244113）

住 所：肇庆市端州区芹田路 31 幢首层

电 话：（0758）2588522

（三）估价目的

根据《广东省广宁县人民法院司法评估委托书》〔（2022）肇宁法技鉴字第 133 号〕记载，设定本次估价目的为：为估价委托人进行财产处置提供价值参考依据而估价房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

本次估价范围为位于台山市台城环市东路明珠苑 9 号 201 房及 11 号 112 号车房共两套房地产，建筑面积合计 146.97 平方米。包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、相关债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

(1)估价对象区位状况

估价对象名称	台山市台城环市东路明珠苑 9 号 201 房及 11 号 112 号车房共两套房地产
地理位置	估价对象位于台山市台城环市东路明珠苑，东至陈宜禧路，南至他人用房，西至道路，北至他人用房。

道路通达度	周边道路网较密集，道路通达度较高。
交通便捷度	距公交车站较近，交通便捷度较高。
公共配套情况	附近有台城中心小学、中国银行、广发银行、台山市城区人民医院及各类型临街商铺等，公共配套设施较完善。
居住环境	周边有东富花园、东方名城、东方豪苑等商住小区，居住环境较好。

(2)估价对象土地基本状况

表一：

项 目	台山市台城环市东路明珠苑 9 号 201 房房地产
宗地地址	台山市台城环市东路明珠苑
四 至	东至陈宜禧路，南至他人用房，西至道路，北至他人用房
面 积	456.84 平方米
用 途	城镇住宅用地
土地终止日期	2064-03-07
形 状	多边形
地形地势	地势高低适中、地表平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般。
土 地开发程度	宗地红线外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内场地平整，已建有建筑物。

表二：

项 目	台山市台城环市东路明珠苑 11 号 112 号车房房地产
宗地地址	台山市台城环市东路明珠苑
四 至	东至陈宜禧路，南至他人用房，西至道路，北至他人用房
面 积	456 平方米
用 途	城镇住宅用地
土地终止日期	2064-03-07
形 状	多边形
地形地势	地势高低适中、地表平坦

土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般。
土地开发程度	宗地红线外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内场地平整，已建有建筑物。

(3)估价对象建筑物基本状况

表一：

估价对象名称	台山市台城环市东路明珠苑 9 号 201 房房地产			
建筑面积 (m ²)	136.83	建筑结构	钢筋混凝土结构	
总楼层	8	评估楼层	2	
朝向	东南	景观	无特殊景观	
房屋用途	住宅	现实用途	住宅	
平面布置	1 梯 2 户，按普通住宅平面布局。			
装修情况	外 墙	条形砖	内 墙	设定为普通装修
	天 花	设定为普通装修	楼地面	设定为普通装修
	门	外防盗门	窗	铝合金窗、防盗网
	厨 房	设定为普通装修		
	卫 生 间	设定为普通装修		
	阳 台	设定为普通装修		
设施设 备	水 电	水电齐全	电 梯	无
	供 气	——	消 防	消防栓
使用与 维护	竣工年份	2005 年	成新度	八五成新
	使用状况	——	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	小区物业管理		

表二：

估价对象名称	台山市台城环市东路明珠苑 11 号 112 号车房房地产			
建筑面积 (m ²)	10.14	建筑结构	钢筋混凝土结构	
总楼层	8	评估楼层	1	
房屋用途	车库	现实用途	杂物房或摩托车房	
平面布置	按普通摩托车房布局。			
装修情	外 墙	条形砖	内 墙	设定为普通装修

况	天花	设定为普通装修	楼地面	设定为普通装修
	门	外铁门	窗	——
设施设 备	水电	水电齐全	电梯	无
	供气	——	消防	消防栓
使用与 维护	竣工年份	2007年	成新度	八五成新
	使用状况	——	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	小区物业管理		

(4)估价对象权益状况

表一：

估价对象名称	台山市台城环市东路明珠苑9号201房房地产			
房屋坐落	台山市台城环市东路明珠苑9号201房			
不动产权证	粤房地证字第C7047959号			
权利人及共有情况	伍金海，单独所有			
不动产单元号	——			
权利类型	——			
权利性质	宗地权利类型	出让	房屋性质	——
用途	土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
面积	宗地面积(m ²)	456.84	房屋建筑面积(m ²)	136.83
土地终止日期	2064-03-07		登记日期	2009年04月09日
权利其他状况	*抵押情况： 是 *查封情况： 轮候查封			
备注	查封期限为三年			

表二：

估价对象名称	台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房房地产			
房屋坐落	台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房			
不动产权证	粤房地证字第C7047908号			
权利人及共有情况	伍金海，单独所有			
不动产单元号	——			

权利类型	---			
权利性质	宗地权利类型	出让	房屋性质	---
用途	土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	车库
面积	宗地面积(m ²)	456	房屋建筑面积(m ²)	10.14
土地终止日期	2064-03-07		登记日期	2009年04月13日
权利其他状况	*抵押情况： 否 *查封情况： 查封			
备注	---			

估价对象权利调查情况表：

表一（台山市台城环市东路明珠苑9号201房房地产）：

项目	情况	概要描述
用益物权设立情况	无	---
担保物权设立情况	已抵押	抵押方式：一般抵押； 债权数额：320000； 债务履行期限：2021-01-04~2021-11-03；
租赁或占用情况	设定为无	---
拖欠税费情况	设定为无	---
查封等形式限制权利情况	已查封	查封机关：广宁县人民法院 申请执行人：罗木华 被查封人：伍金海 查封期限：2022-06-09至2025-06-08
权属清晰情况	清晰	---

表二（台山市台城环市东路明珠苑11号112号车房房地产）：

项目	情况	概要描述
用益物权设立情况	无	---
担保物权设立情况	否	---
租赁或占用情况	设定为无	---
拖欠税费情况	设定为无	---
查封等形式限制权利情况	已查封	查封机关：广宁县人民法院 申请执行人：罗木华 被查封人：伍金海 查封期限：2022-06-09至2025-06-08

权属清晰情况	清晰	——
--------	----	----

（五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点设定为现场查勘日期：2022年11月1日。

（六）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值：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

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。

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

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，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，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

3、《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七十二号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第46号，自2016年12月1日起施行）；

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号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自1990年5月19日起实施）；

7、城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）；

8、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布，自公布之日起施行）；

9、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起）；

10、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）。

11、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日施行）

12、《房地产估价基本术语标准》（编号：GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）

13、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自2015年3月1日起施行）

14、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正，自2016年1月1日起执行）

15、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

16、《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09月01日起施行）；

17、《人民法院委托评估工作规范》；

18、估价对象权属状况登记信息及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料；

19、估价委托书、估价委托合同；

20、台山市台城镇房地产市场租售价格调查及有关信息；

21、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

（九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。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，根据估价对象的特点及本身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选择比较法作为本次估价的测算方法，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

（1）适用的估价方法

估价对象所在区域周边类似物业的房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多交易实例，适宜采用比较法。

估价对象属于具有经济收益或潜在经济收益的房地产，目前自用，且其所在区域市场租赁较为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁成交实例，从而可以较为客观合理的分析估价对象未来收益年限内的收益，适宜采用收益法。

（2）不适用的估价方法

①房地产市场近几年经历了快速发展阶段，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此，不适宜采用成本法。

②估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，也不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。其计算公式为：

比较法计算公式为： $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——估价对象比较价值

P_B ——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$

$$C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$

$$E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

具体步骤如下：

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. 计算比较价值。

（十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行估价测算，**通过比较法和收益法测算**确定估价对象于价值时点的最终市场市场价值为 **RMB620100 元（取整至百位）**，大写人民币**陆拾贰万零壹佰元整**，详见下表：

（本页以下无正文，下页续）

估价结果明细表

估价对象	产权证号	法定用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	估价总值 (元)
台山市台城环市东路明珠苑 9 号 201 房房地	粤房地证字第 C7047959 号	住宅	136.83	4020	550100
台山市台城环市东路明珠苑 11 号 112 号车房房地	粤房地证字第 C7047908 号	车库	10.14	6903	70000
合计	——	——	146.97	——	620100

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
麦雪茵	4420210082		年 月 日
欧卓靖	4420200021		年 月 日

(十二) 实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2022 年 11 月 1 日

(十三) 估价作业期

二〇二二年九月七日至二〇二二年十一月十四日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期从报告出具之日起计，不得超过一年（即二〇二二年十一月十四日至二〇二三年十一月十三日止），若市场情况有较大波动及房地产状况有明显改变，报告应用有效期会相应缩短。

四、附 件

- (一) 评估委托书（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片（无）
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见（无）

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

- (七) 估价所依据的其他文件资料（无）
- (八) 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件