

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：江苏省无锡市梁溪区人民法院司法鉴定涉及  
无锡市蠡湖香樟园 22 房地产市场价格价值评估

委 托 方：江苏省无锡市梁溪区人民法院

鉴定委托书编号：（2022）苏 0213 法鉴委字第 212 号

估 价 方：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

估价人员：吴艳明 注册号 3220210549

夏朝辉 注册号 1120050114

估价报告出具日期：2022 年 05 月 25 日

估价报告编号：诚丰房估（锡法）字（2022）第 002 号

## 致委托方函

### 江苏省无锡市梁溪区人民法院：

依据（2022）苏0213法鉴委字第212号《江苏省无锡市梁溪区人民法院司法鉴定委托书》，江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司受贵院的委托，对无锡市蠡湖香樟园22房地产进行了市场价值评估。价值时点为2022年04月29日，估价目的是为贵院确定该涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估其市场价值。价值类型：本次估价采用市场价值类型，估价结果是估价对象在价值时点于公开市场条件下最可能形成的房地产价值。

房屋权属状况							
房屋代码	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	共有情况	建造年代	
3202110030073 4041004900020	高庆东	蠡湖香樟园22	856.41	成套住宅	无	2013	
土地登记状况							
不动产单元号	土地使 用权人	土地坐落	独用土地使 用权 面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	权利性质	用途	国有建设用地使 用权
320211004129G B00003F002600 22	高庆东	蠡湖香樟园22	321.4	国有建设用地 使用权	出让	城镇住宅用地	2079年10月18日 止

财产范围：根据估价委托人提供的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》复印件，估价对象为无锡市蠡湖香樟园22房地产，房屋建筑面积为856.41平方米，估价师现场调查土地实际用途为住宅用地。评估范围包括房屋的所有权和分摊的土地使用权，也包含了与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定设施及水、电等配套辅助设施。

本公司注册房地产估价师依据依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及其相关法律、法规和政策规定，贵方提供的有关资料，估价人员实地查勘和市场调查资料，遵循独立、客观、公正原则，选用比较法估

价方法并结合估价师的经验，评估估价对象于价值时点 2022 年 04 月 29 日在满足本价值定义及其估价假设和限制条件下的市场价值为（含国有土地使用权价值和装潢价值）：单位建筑面积价格 37206 元/m<sup>2</sup>，房地产总价格为 3186.36 万元，大写人民币叁仟壹佰捌拾陆万叁仟陆佰元整，其中装潢价值为 0 万元，详细见表 1：

房屋代码	产权人	共有人	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
3202110030073404100 4900020	高庆东	无	-1-2/2	856.41	37206	3186.36

**特别提示：**委估方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

法定代表人：

江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 05 月 25 日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、一般假设 .....	5
二、未定事实假设 .....	6
三、背离事实假设 .....	6
四、不相一致假设 .....	6
五、依据不足假设 .....	7
六、估价报告使用限制 .....	7
房地产估价结果报告 .....	9
一、委托方 .....	9
二、估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价依据 .....	13
八、估价原则 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	18
十一、估价人员 .....	18
十二、估价作业日期 .....	18
十三、实地勘察期 .....	18
十四、估价报告应用的有效期 .....	18
十五、其他需要说明的事项 .....	18
附 件 .....	20

- 1、江苏省无锡市梁溪区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象房地产权属证明复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和现场相关照片
- 5、专业帮助情况和相关专业意见  
(本次评估无外部专家和单位对估价报告提供专业帮助)
- 6、受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件

## 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陈述和说明是客观、真实和正确的，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. 我们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个人利害关系，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】、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 参与估价的注册房地产估价师吴艳明、夏朝辉承诺本次估价勤勉尽职，对估价委托人提供的资料进行了检查，并对估价对象进行了实地查勘。

6. 没有专家对本估价报告提供了重要专业帮助。

2022年05月25日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价对象以价值时点之权证及权证证明所记载范围内的建筑物、相应土地及附着物以及与其相应的各项权益为前提，本报告所称“估价结果”是指估价对象维持现状用途、利用状况且持续利用，在以外部环境相对稳定为前提以及本估价报告所明列的估价假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 04 月 29 日的市场价值的估计值。

2、本报告依据了估价委托人所提供的估价对象权属、面积、用途等有关资料及资料证明。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑，即假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

3、估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大影响因素给予了关注，在无相应专业机构鉴定、检测估价对象存在安全与环境隐患的情况下，对其作合理性假定，即本次评估假设估价对象无基础、结构以及环境等方面的重大问题。

4、估价人员于 2022 年 04 月 29 日对估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但勘查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，以及估价对象建筑结构质量，依据估价委托人提供的资料和常规设计进行评估。

5、在价值时点，房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场；估价对象在市场上的交易可以有一段合理的洽谈时间。期间，国家

宏观经济政策、市场供求关系相对稳定，未发生重大变化或实质性改变，也不考虑特殊交易情况对估价对象价格的可能影响。

6、在价值时点，估价对象存在一般性抵押权。抵押人：高庆东，抵押权人：上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行，抵押价值：5160万；抵押权人：孙炳良，抵押价值：3000万。估价对象处于查封状态，查封人：无锡市梁溪区人民法院。

涉及债权债务纠纷的房地产司法鉴定评估中，估价对象原有的抵押权及其他权益、优先受偿权，通常因拍卖（变现）而消灭，故本次评估不考虑其对估价对象价值的影响。

7、本报告估价结果是指在满足价值定义下的房地产价格。若估价对象权属、面积、用途、使用年期、价值时点以及法定优先受偿权等基础性因素发生变化，其估价结果应作相应调整。

## 二、未定事实假设

本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

在价值时点，估价对象存在抵押、查封等权利限制，鉴于本次估价目的特点，本次评估未考虑估价对象抵押、查封等权利限制以及产权、债务纠纷对评估价格的影响，本次评估按照正常产权评估房地产市场价格。

## 四、不相一致假设

估价对象规划用途、登记用途、实际用途相一致；不同权属证明之权利人与名称、地址等相同，故无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(1) 委托方未能提供估价对象的无锡市不动产（房屋）登记簿证明的原件供估价人员核实，仅提供了无锡市不动产（房屋）登记簿证明复印件。本估价机构依据委托方提供的产权资料评估，委托方对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人之于本次估价目的服务。如用于其它权利人或目的，本估价报告结果无效。

2、本估价报告包括估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告供估价委托人之于本次估价目的使用。估价结果报告与估价技术报告可供建设行政管理部门、行业协会审核、检查等之用。

3、估价委托人须依据本估价报告所载事项恰当使用，保证报告使用的完整性，不得化整为零，分割使用，或使用其中的部分分析或结论。除提供给相关方当事人或当事人律师以及法律规定的以外，不得以任何方式向第三方提供本估价报告的全部或部分内容。

4、本估价报告自出具之日起，有效期为 12 个月。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的。

5、在估价委托人提供必要资料客观、真实、完整、全面的前提下，本估价机构对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。本估价结果为专业性咨询意见，无强制执行效力。

6、本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经本估价机构和制作本报告的注册房



地产估价师书面同意，签字认可。

7、如果使用者发现本估价报告有文字或数字校对、印刷、装订等方面的错误，请及时与本公司联系，以便更正。

8、本估价报告的使用权归估价委托人所有，本估价机构对本估价报告及其结果拥有解释权。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：江苏省无锡市梁溪区人民法院

与产权人关系：不是同一主体

鉴定委托书编号：（2022）苏 0213 法鉴委字第 212 号

### 二、估价机构

估价机构名称：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

类 型：有限责任公司

估价机构地址：江苏省江阴市青年广场 17 号 2005

法定代表人：夏朝辉

估价资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）无锡 00026

有效期限：2019 年 07 月 05 日至 2025 年 07 月 04 日

统一社会信用代码：913200007527015048

联系电话：0510-86883666

### 三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人确定该涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估其市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象财产范围

本次估价对象范围为估价委托人委托评估的位于无锡市蠡湖香樟园 22 的房地产，包含建筑物、相应土地，及与其不可分割的

满足其使用功能的辅助设施。

## 2. 估价对象实物

### 2.1 土地状况

(1) 位置：位于无锡市蠡湖香樟园 22。

(2) 用途：成套住宅。

(3) 面积：321.4 m<sup>2</sup>。

(4) 四至：东至隐秀路、南至望山路、西至鸿桥路、北至中南西路。

(5) 开发程度：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

### 2.2 建筑物状况

(1) 名称：无锡市蠡湖香樟园 22。

(2) 用途：成套住宅。

(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 建筑面积：856.41 m<sup>2</sup>。

(5) 楼层/层高/楼层数：第-1-2层/3.8m/2层（总层数）。

(6) 设施设备：估价对象供电、供水、通讯、网络、供气等基本设备齐全。

(7) 装饰装修：外貌：干挂进口石材立面，铝木复合门窗，建筑外观较优；内饰：室内装修状况为毛坯。

(8) 建成时间：建成于 2013 年，维护良好，使用正常。

## 3. 估价对象权益

### 3.1 所有权

据估价对象所属房地产权属证明，其土地所有权为国家所有，

建筑物所有权为高庆东所有。

### 3.2 使用权

估价对象土地使用权为高庆东所有。

### 3.3 他项权

在价值时点，估价对象存在一般性抵押权。估价对象目前查封状态，查封人：无锡市梁溪区人民法院。

3.4 其他限制权利情况：至价值时点，土地所有权属于国家；不存在地役权、土地承包经营权等用益物权。

表 1 估价对象基本状况一览表

房屋代码	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	共有情况	建造年代	
3202110030073 4041004900020	高庆东	蠡湖香樟园22	856.41	成套住宅	无	2013	
土地登记状况							
不动产单元号	土地使 用权人	土地坐落	独用土地使 用权 面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	权利性质	用途	国有建设用地使 用权
320211004129G B00003F002600 22	高庆东	蠡湖香樟园22	321.4	国有建设用 地使用权	出让	城镇住宅用 地	2079年10月18日 止
他项权利	抵押权人	债权数额(万 元)	抵押时间	拟解押时间			
	上海浦东发展 银行股份有限 公司无锡分行	2580	2019.04.16	2020.12.31			
	上海浦东发展 银行股份有限 公司无锡分行	2580	2019.5.8	2034.12.31			
	孙炳良	3000	2019.5.29	2021.5.28			

## 4. 估价对象区位状况描述与分析

### 4.1 所在城市区位

估价对象位于江苏省无锡市，无锡，简称“锡”，古称梁溪、金匮，是江苏省地级市，国务院批复确定的中国长江三角洲的中心城市之一、重要的风景旅游城市。截至 2018 年，全市下辖 5 个区、代管 2 个县级市，总面积 4627.47 平方千米，建成区面积 552.13 平方千米，截至 2019 年末，无锡市常住人口 659.15 万人，其中城镇常住人口 508.2 万人，常住人口城镇化率 77.10%。

### 4.2 估价对象所在区域在城市中的区位

估价对象位于无锡市滨湖区，无锡市滨湖区位于江苏省无锡市西南部，依太湖而立，由原无锡市郊区大部、马山区整体以及锡山市南片部分乡镇整合组建而成，现辖区面积 572 平方公里，其中陆地面积 206 平方公里，拥有无锡 90%的太湖岸线，汇集无锡 90%的旅游资源，集聚无锡 90%的省部级科研院所。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，滨湖区常住人口为 592984 人。

#### 4.3 估价对象区位

估价对象位于无锡市蠡湖香樟园 22。该区域东至隐秀路、南至望山路、西至鸿桥路、北至中南西路。区域内有无锡市蠡园中心小学、无锡市蠡园中学；蠡湖华庭商业广场；无锡市第九人民医院；以及各大银行商业网点等配套设施齐全；小区建筑质量较好，有配套停车位。

#### 4.4 交通状况

估价对象对象所在区域内有隐秀路、望山路、鸿桥路等主次干道，道路通达度较好。估价对象对象所在区域内公交 98 路、公交 106 路、公交 53 路等公交线路。道路通达度较好，交通状况较好。

估价对象区位见附件：估价对象区位示意图。

### 五、价值时点

根据本次委托估价目的和评估业务委托合同要求，确定本次评估的价值时点为 2022 年 04 月 29 日。

### 六、价值类型

本估价报告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。

在价值时点，估价对象存在一般性抵押权。估价对象目前查封

状态，查封人：无锡市梁溪区人民法院。涉及债权债务纠纷的房地产司法鉴定评估中，估价对象原有的抵押权及其他权益、优先受偿权，通常因拍卖（变现）而消灭，故本次评估不考虑其对估价对象价值的影响。

## 七、估价依据

### 1、法律、法规和规章

- (1) 《中华人民共和国物权法》。
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》。
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》。
- (5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（全国人大常委，2005）。
- (6) 《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）。
- (7) 江苏省及无锡市人民政府及相关主管部门颁布的有关政策文件。
- (8) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）

### 2、规范与标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。
- (3) 《江苏省房地产司法鉴定评估指导意见》（征求意见稿，2015）。
- (4) 《全国房地产估价报告评审标准（试行）》（2010）。
- (5) 《江苏省房地产估价报告评审标准（试行）》（2015）。

### 3、估价委托人提供、估价机构掌握、估价人员收集的资料

#### 3.1 估价委托人提供的有关资料

- (1) 估价对象《房屋登记簿证明》。
- (2) 估价对象《土地情况登记表》

#### 3.2 估价机构掌握的有关资料

- (1) 估价对象所在区域自然环境、经济社会等资料。
- (2) 估价对象所在区域城市规划方面的资料。
- (3) 估价对象所在区域基础设施方面的资料。
- (4) 估价对象所在区域同类型房地产市场状况与交易资料。
- (5) 估价对象所在区域房屋重置价格及其构成等方面的资料。
- (6) 估价对象所在区域土地级别、基准地价及地价动态监测资料。

#### 3.3 估价人员实地勘查收集的资料

- (1) 估价对象基本情况等资料（含照片）。
- (2) 估价对象实地查勘记录表。

## 八、估价原则

依据估价目的及其对应估价对象的价值内涵，本次估价遵循以下估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正表示估价的立场或视角。本估价机构和相关估价人员坚持从公正的立场客观独立地分析、比较和评判估价过程中所涉及的方法以及方法中的估价参数。

### 2. 合法性原则

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**

市场是一个动态的复杂系统，其价格随市场因素而波动。房地产价值量大，房地产市场具有较大的波动性。价值时点原则即强调估价过程、估价参数确定以及估价结果的时点性和时效性。

### **4. 替代原则**

市场经济体系中，品质相同或相近的商品具有相互替代性，将会在市场机制下形成相同或相近的市场价格。房地产具有异质性，但其价格形成、影响因素等仍具替代性。因此，估价需遵循替代原则。

### **5. 最高最佳使用原则**

最高最佳使用体现于法律上允许、技术上可能、财务上可行和价值最大化。估价过程中，从维持现状、更新改造、转变用途、改变规模、重新开发等视角考察估价对象利用状况，遵循最高最佳使用原则。

### **6. 谨慎原则**

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则，它要求在对影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## **九、估价方法**

### **1. 估价思路**

估价对象范围明确、单一，故采用独立评估思路。

### **2. 方法适用性分析**



一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

根据《房地产估价规范》和估价人员现场查勘，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法评估其价值，其理由：

1.1 该区域内同类房地产租金普遍偏低，故不能真实反映估价对象的市场价值，所以不适宜选用收益法进行测算。

1.2 由于不同房地产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。

1.3 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，具体指待开发的土地；在建工程；可装修改造或可改用途的旧房。依据估价对象的特点、具体条件，本次评估不适宜选用此方法进行评估。

1.4 估价对象所在区域内有一定的住宅房地产买卖成交案例，故可以选用比较法进行评估。

## （二）本次估价选用的估价方法

估价人员深入仔细地分析了本估价项目的特点和实际状况，研究了估价委托人提供的及本公司掌握的资料，在实地查勘、市场调查的基础上认为：估价对象属成套住宅房屋，区域内相同类型的房地产近期有实际交易案例，故采用比较法进行评估较为客观、合理。

### 3. 估价方法选择

根据方法适用性分析，以及市场上有丰富的比较法所需的资

料，本估价采用比较法。

所谓比较法，是将估价对象与具有替代性的可比实例进行比较，并对交易情况、市场状况、房地产状况进行必要而适当的修正，以估算估价对象在价值时点一定产权状况下价格的一种估价方法。比较法技术路线如下：

其估价公式为： $V=V_c \cdot \alpha \cdot \beta \cdot \gamma$

式中， $V$ —估价对象房地产价格；

$V_c$ —所选的可比实例价格；

$\alpha$ —交易情况修正系数，为正常交易情况条件指数(设100%)与可比实例交易情况条件指数之比；

$\beta$ —市场状况修正系数，为价值时点房地产价格指数与可比实例交易日期价格指数之比；

$\gamma$ —房地产状况调整，为估价对象房地产状况条件指数(设100%)与可比实例房地产状况条件指数之比。

房地产状况包括区位状况(区域因素 $\gamma_1$ )、实物状况(个别因素 $\gamma_2$ )和权益状况 $\gamma_3$ ，且各状况又存在次一级的因素或因子。

## 十、估价结果

江苏省无锡市梁溪区人民法院委托评估的位于无锡市蠡湖香樟园 22 住宅房地产，其建筑总面积 856.41 平方米，于价值时点 2022 年 04 月 29 日在满足本价值定义及其估价假设和限制条件下的市场价值为（含国有土地使用权价值及装潢价值）：单位建筑面积价格 37206 元/m<sup>2</sup>，房地产总价格为 3186.36 万元，大写人民币：**叁仟壹佰捌拾陆万叁仟陆佰元整**，其中装潢价值为 0 万元。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师吴艳明（签字）\_\_\_\_\_注册号 3220210549

注册房地产估价师夏朝辉（签字）\_\_\_\_\_注册号 1120050114

## 十二、估价作业日期

2022 年 04 月 29 日起至 2022 年 05 月 25 日止。

## 十三、实地勘察期

2022 年 04 月 29 日起至 2022 年 04 月 29 日止

## 十四、估价报告应用的有效期

一年（自 2022 年 05 月 25 日起至 2023 年 05 月 24 日止）。

## 十五、其他需要说明的事项

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是估价机构或估价师对估价对象可实现价格的认证。

2、本次估价是在假定估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的，否则估价对象价值将有所减损。估价师对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使

用现状，对其内部是否存在质量缺陷或建筑材料是否具有潜在危险性不负调查、检测和鉴定责任，如需要的话，请估价报告的使用者聘请这方面的专家。

3、由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑，以决定拍卖底价或快速变现价格。

4、本次估价过程中的数据测算采用电算化，而在报告中反映的估价结果数值全部四舍五入取整，因此可能会出现个别等式左右与传统计算方式结果略有差异的现象，但不影响最终所确定的估价结果。如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

5、本报告一式六份，其中一份本公司留档，其余五份交估价委托人使用，除此之外的任何非正本均无任何效力。

6、除另有指明外，本报告呈列的所有款额均以人民币为单位。

## 附 件

- 1、司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象房地产权属证明复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和现场相关照片
- 5、专家帮助情况表（本次评估无外部专家和单位对估价报告提供专业帮助）
- 6、受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件