

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：***所有的位于嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

估价机构：嘉善县中信房地产估价造价有限公司

注册房地产估价师：张雪梅（注册号：3320210197）

李建兴（注册号：3320040198）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 8 日

估价报告编号：中信(2022)估字第 SFG2022001 号

致估价委托人函

嘉兴市南湖区人民法院：

承蒙委托，本估价机构及估价人员对估价的市场价值进行了评估测算，特此函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室住宅房地产。根据贵方提供的《不动产登记信息查询结果》，权利人为***，房屋建筑面积 117.93 平方米，国有土地使用权分摊面积 7.8 平方米，规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。估价对象财产范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），以及室内固定装修。

三、价值时点：2022 年 8 月 2 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次房地产采用比较法进行估价，室内固定装修采用成本法进行估价。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积 (m ²)	所在层/总层次	规划用途	建成年份	结构	评估价值 (元)	按建筑面积折算价 (元/m)
嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室	117.93	1/18	成套住宅	2015	钢混	1597598	13547
	室内固定装修价值					29691	
	总价					1627289	

大写金额：人民币壹佰陆拾贰万柒仟贰佰捌拾玖元整

七、估价结果内涵：

本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其他相关交易费用）由相应的买卖双方各自承担。

以上内容均摘自估价报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

嘉善县中信房地产估价造价有限公司

法定代表人：李建兴

2022 年 8 月 8 日



目录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 估价时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 估价人员	12
(十二) 估价作业日期	12
(十三) 估价报告应用的有效期限	12
四、附件	13
(一) 固定装修、可移动物品清单	13
(二) 估价对象位置图	13
(三) 估价对象内外部现状实景照片、周围环境和景观照片	13
(四) 评估委托书复印件	13
(五) 《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》、《不动产登记信息查询结果》复印件	13
(六) 房地产估价机构营业执照复印件	13
(七) 房地产估价机构备案证明复印件	13
(八) 注册房地产估价师资质证书复印件	13

一、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陈述的事实是真实的和准确的，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、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；对相关各方的当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。
- 4、我们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》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本公司注册房地产估价师张雪梅于 2022 年 8 月 2 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供专业支持和帮助。
- 7、参与本次估价的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师：张雪梅（签名）盖章



注册房地产估价师：李建兴（签名）盖章



二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2、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《不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿进行交易；
- (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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。人民法院未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、根据委托评估材料，人民法院未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

估价对象《不动产登记信息查询结果》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册估价师实地调查，估价对象房屋建成于 2015 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价确房地产已被法院查封，并设有抵押担保物权。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次未考虑查封、抵押

对估价结果的影响，在计算房地产市场价值时未将上述查封影响因素及抵押债权数额予以扣除。

(四) 不相一致假设

本报告中没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告中没有依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、估价报告的估价目的具有唯一性，本估价报告书仅为本报告载明估价目的提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估机构不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 8 月 2 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或重新估价。

5、估价对象财产范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）以及室内固定装修。

6、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

8、评估报告和评估结果使用的特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证；

(3) 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、欠缴税费状况等与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；

(4) 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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面；当事人、利害关系人对评估机构作出的书面说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业评审。

(七) 其他需要说明的事项

1、本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁特殊的交易方式，以及可能与估价对象有关的抵押权等他项权利对估价结果的影响，也未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

2、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

3、本次估价已关注但是无法确定评估对象被迫转让及处置后被执行人是否存在不自愿配合交付情况，故不考虑该因素对评估有不利影响。

4、秦佶作为估价师的助理人员参与了本次估价的部分工作。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

1. 估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院（以下简称委托人）
2. 地址：嘉兴市南湖区望湖路 616 号
3. 委托联系人电话：82318191

(二) 估价机构

1. 估价机构：嘉善县中信房地产估价造价有限公司
2. 法定代表人：李建兴
3. 机构地址：嘉善县罗星街道时代广场 8 号楼 3 楼
4. 资格等级：二级
5. 资质证书编号：浙建房估证字[2001]022 号
6. 估价资质批准机关：浙江省住房和城乡建设厅
7. 联系电话：0573-84025315（传真）

(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

1、估价对象基本情况及财产范围

根据贵方提供的《不动产登记信息查询结果》（查询编号：XZ202207220008）、产证号：《不动产权证书》浙（2020）嘉秀不动产权第 0047614 号，本次估价对象为***所有的位于嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室（含室内固定装修）住宅房地产，房屋证载建筑面积为 117.93 平方米，土地使用权面积为 7.8 平方米。

2、土地基本状况

类型	估价对象所在小区宗地土地状况	估价对象土地状况
四至	东：穆河溪 南：河道 西：禾兴北路 北：河道	为所在宗地分摊用地，无具体界址
面积（平方米）	/	7.8 平方米
用途	/	住宅用地
土地权利性质	出让	
终止日期	2083 年 2 月 8 日	
地形	平原	
地势	较平坦	
地质	地质环境条件复杂程度简单	
土地开发程度	估价对象所在宗地内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，地上已完成开发建设	

根据估价委托人提供的编号为 XZ202207220008 的《不动产登记信息查询结果》，估价对象土地登记状况如下：

《不动产权证书》 证号	土地使用权人	坐落	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)
浙(2020)嘉秀不动产权第 0047614 号	***	嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室	住宅用地	出让	2083 年 2 月 8 日	7.8

3、建筑物基本状况

估价对象所在的禾城世纪花园小区由多层住宅、小高层住宅、高层住宅等多种物业类型组成，为商品房住宅小区。小区设置一个出入口，西出入口位于禾兴北路，内部设置地面停车位及地下停车位，内部景观绿化较好。小区由“苏嘉物业”进行统一管理，入口设物业值班室，小区大门口有保安站岗。

禾城世纪花园 28 幢位于小区北部，为高层住宅，地上 18 层，地下 1 层，共 2 单元，钢混结构，外墙喷砂，铝合金窗，该幢建筑工程质量较好。

室内装修：地面复合地板；墙面涂料；卫生间地砖、墙砖；设施基本水电。该装修属于在建装修，室内门、灯、开关、洁具未完成安装。部分复合地板出现拱起变形。

估价对象 106 室位于禾城世纪花园 28 幢一层西边套，朝南，具体情况如下：

估价对象地址	建筑面积 (m²)	实际用途	所在层/总层次	层高	空间布局
嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室	117.93	成套住宅	1/18	2.87 米	室内已分割
装饰装修	建成时间	建筑结构	设施设备	使用及维护状况	完损状况

在建装修未完工	2015	钢混	消防、水电等设施备有, 洁具、灯具、内门无	目前空置, 维护状况一般	完好房
---------	------	----	-----------------------	--------------	-----

根据估价委托人提供的编号为 XZ202207220008 的《不动产登记信息查询结果》, 估价对象建筑物登记状况如下:

《不动产权证书》证号	房屋所有人	共有情况	地址	建筑网	所在层/总层次	规划用途	建筑面积 (m ²)
浙(2020)嘉秀不动产权第 0047614 号	***	单独所有	嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室	钢混	1/18	成套住宅	117.93

4、估价对象其他权益

根据查询编号 XZ202207220008 《不动产抵押权登记信息查询结果》, 估价对象权益状况详见下表:

不动产坐落	嘉兴市禾城世纪花园 28 幢 106 室					
所有权人	***		共有情况	单独所有		
不动产单元号	330401011009GB00102F00280002		土地使用权面积 (m ²)	7.8		
土地使用权人	***		土地权利类型	国有建设用地使用权		
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让		
土地使用期限	2083 年 2 月 8 日止					
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢混		所在层/总层数	1/18		
建筑面积 (m ²)	117.93	专有建筑面积 (m ²)	94.95	分摊建筑面积 (m ²)	22.98	
竣工时间	/		异议情况	无		
抵押情况	已被抵押		查封情况	已查封		
权利其他状况	持证人: *** 土地使用权面积: 7.8 m ² , 其中独用土地面积 0 m ² , 分摊土地面积 7.8 m ² 房屋结构: 钢混结构					
附记	该房系买卖所得; 该房欠缴两年物业费					

估价对象已设定抵押权, 权益状况详见下表:

抵押权人	不动产权证书号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记时间
中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行	浙(2020)嘉秀不动产权第0047614号	一般抵押	/	1	1260000	2020年12月24日至2050年12月23日	2020年12月30日11:08:04

5、估价对象权益的合法性分析

委托人根据《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》的有关规定,对涉执房地产财产进行处置,具有合法性。

(五) 价值时点

委托书未明确价值时点,故以现场查勘之日,2022年8月2日作为本次估价的时点。

(六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下,于2022年8月2日房地产市场价值。

市场价值为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) 估价依据

1、法律、法规和政策

本次估价的主要依据有:

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布,自1995年1月1日起施行,于2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布,自2016年12月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布,自2021年1月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布,自1999年1月1日起施行,于2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1

日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2015年4月24日第一次修正,2019年4月23日第二次修正,自2008年1月1日起施行)；

(6) 《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》(2005年2月18日第十届全国人民代表大会常务委员会第14次会议通过2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第14次会议《关于修改中华人民共和国义务教育法)等五部法律的决定》修正)；

(7) 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(2016年12月6日、建房[2016]275号)；

(8) 《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,2018年8月28日公布,自2018年9月1日起施行)；

(9) 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、自2018年12月10日执行)；

(10) 《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》一法释[2004]16号《2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》(法释[2020]21号)修正,自2021年1月1日起施行)；

(11) 国家、省、市的其他有关法规和政策。

2、有关估价标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,住建部、国家质检总局2015年4月8日联合发布,自2015年12月1日起实施)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,住建部、国家质检总局2013年6月26日联合发布,自2014年2月1日起实施)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国家质检总局、国家标准委2014年7月24日发布,自2014年12月1日起实施)；

(4) 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,自2021年9月1日起执行);

(5) 关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第1号的通知(浙估协[2016]46号,自2016年9月13日起执行);

(6) 关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知(浙估协(2021)3号,自2021年2月4日起执行);

(7) 关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知(浙估协[2020]22号,自2020年6月30日起执行);

(8) 关于印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知(浙高法[2021]119号,自2021年11月1日起执行);

(9) 其他有关技术标准。

3、估价委托人提供的估价所需材料

(1) 《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》、《不动产登记信息查询结果》复印件;

(2) 估价委托书(2022浙南湖法委评171号)

(3) 估价委托人提供的其他资料。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需材料

(1) 实地查勘情况记录、影像资料;

(2) 嘉兴市房地产市场状况信息资料、同类房地产拍卖、变卖等市场交易数据资料等资料;

(3) 估价机构及估价人员掌握和搜集的其他有关资料。

(八) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定,遵循估价行业公认的估价工作原则,对估价对象进行独立、客观、科学的评价,并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则:

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价值或价格的原则。

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。

最高最佳使用原则: 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。

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。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某特定时间的价值或价格的原则。

(九) 估价方法

1、比较法是将估价对象房地产与在近期已经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）。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×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。

2、成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法；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；或者测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估中的公式为：成本价值=重置成本×成新率

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象（房屋建筑面积 117.93 平方米，国有土地使用权分摊面积 7.8 平方米）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积(m ²)	所在层/总层次	规划用途	建成年份	结构	评估价值(元)	按建筑面积折算价(元/m)
嘉兴市禾城世纪花园 28幢106室	117.93	1/18	成套住宅	2015	钢混	1597598	13547
	室内固定装修价值					29691	
	总价					1627289	

大写金额：人民币壹佰陆拾贰万柒仟贰佰捌拾玖元整

估价结果内涵：

- 1、估价对象财产范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），包含室内固定装修。
- 2、本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其他相关交易费用）由相应的买卖双方各自承担。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	资格名称
张雪梅	注册房地产估价师
李建兴	注册房地产估价师



(十二) 实地查勘日期

2022 年 8 月 2 日。

(十三) 估价作业日期

2022 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 8 日。

四、附件

- (一) 固定装修、可移动物品清单
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部现状实景照片、周围环境和景观照片
- (四) 评估委托书复印件
- (五) 《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》、
《不动产登记信息查询结果》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证明复印件
- (八) 注册房地产估价师资质证书复印件

固定装修明细表

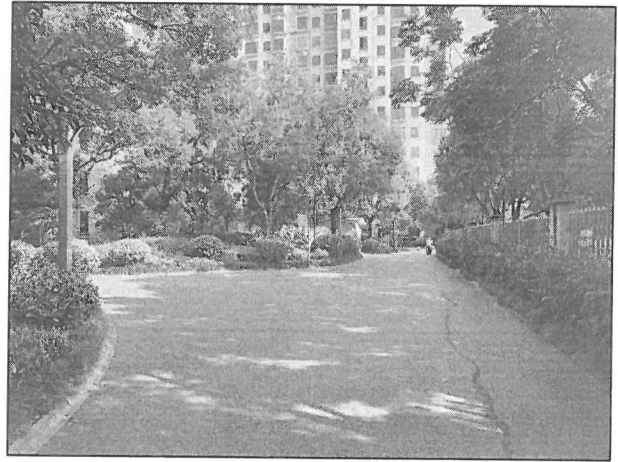
编号	项目名称	单位	工程量
1	北卧室		
2	复合地板	m ²	10.54
3	木踢脚线	m	13.00
4	立邦	m ²	48.14
5	飘窗复合板	m ²	1.20
6	厨房		
7	地砖	m ²	5.58
8	立邦	m ²	5.58
9	0.3*0.6 墙砖	m ²	19.25
10	客厅		
11	复合地板	m ²	28.62
12	木踢脚线	m	19.50
13	立邦	m ²	83.78
14	不锈钢防盗栅栏	m ²	5.70
15	过道		
16	复合地板	m ²	3.08
17	木踢脚线	m	2.80
18	立邦	m ²	10.92
19	卫生间		
20	地砖	m ²	3.57
21	立邦	m ²	3.57
22	0.3*0.6 墙砖	m ²	19.00
23	挡水条	m	1.90
24	西南卧室		
25	复合地板	m ²	16.55

26	木踢脚线	m	18.20
27	立邦	m ²	54.63
28	主卧卫生间		
29	地砖	m ²	4.75
30	立邦	m ²	4.75
31	0.3*0.6 墙砖	m ²	22.00
32	挡水条	m	1.70
33	东南卧室		
34	复合地板	m ²	12.16
35	木踢脚线	m	24.32
36	立邦	m ²	51.36
37	阳台		
38	地砖	m ²	5.89
39	立邦	m ²	5.89
40	装饰水电(成套)	m ²	117.93

估价对象内外部现状实景照片、周围环境和景观照片



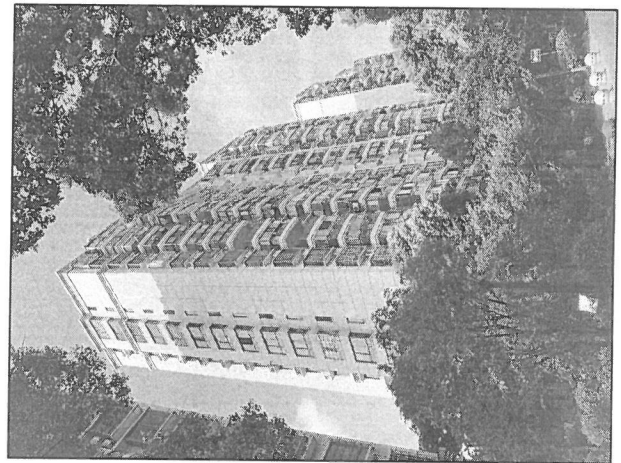
小区大门



小区内部道路



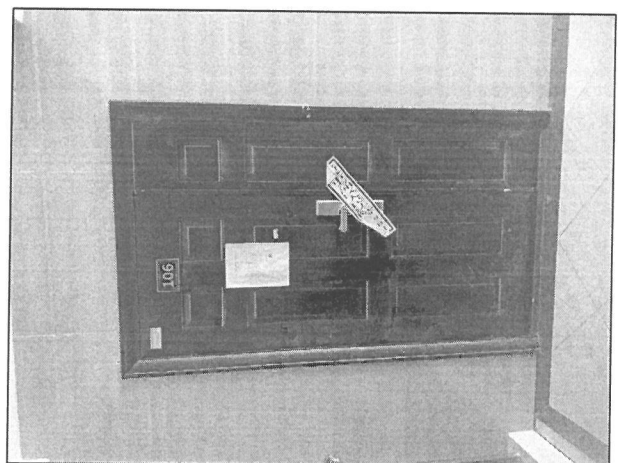
幢号



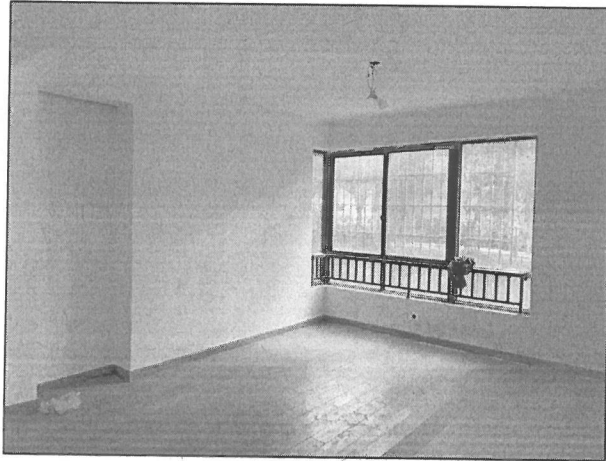
28 幢南立面



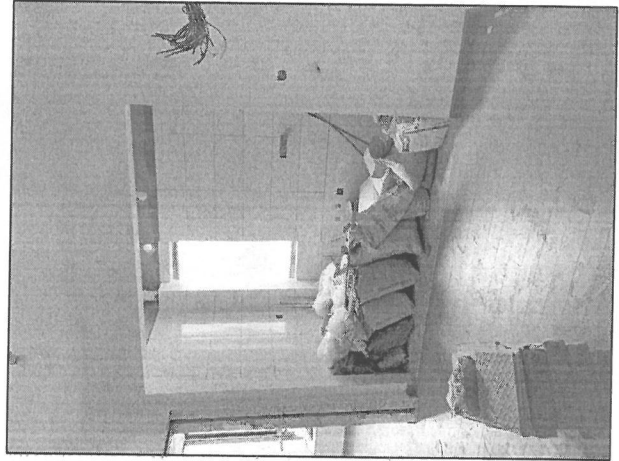
单元门



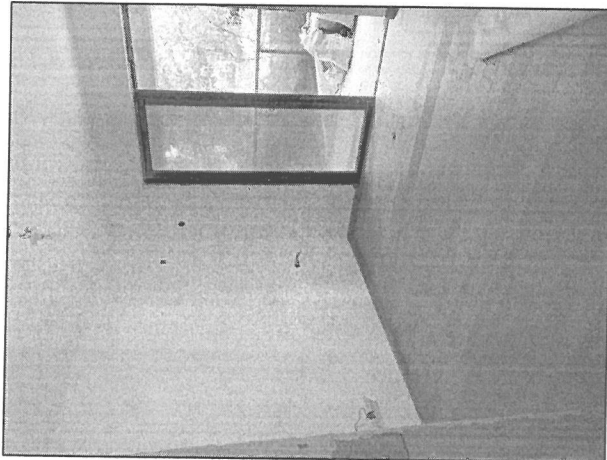
入户门



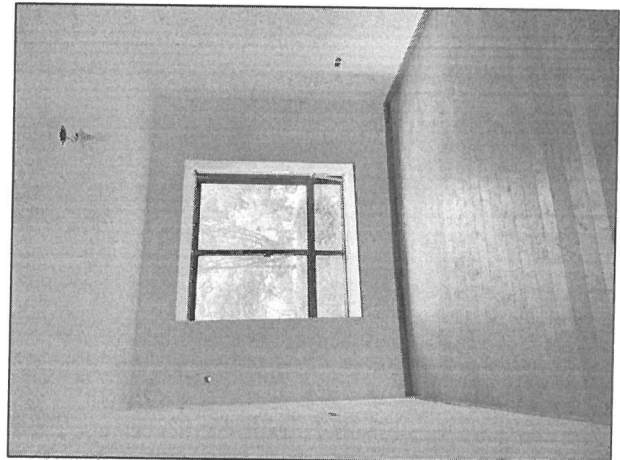
客厅局部



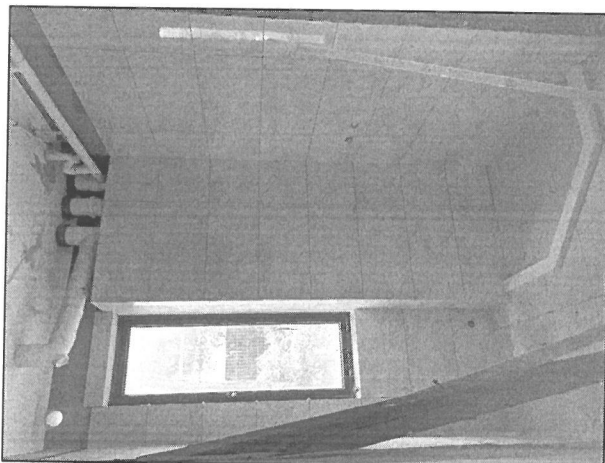
厨房局部



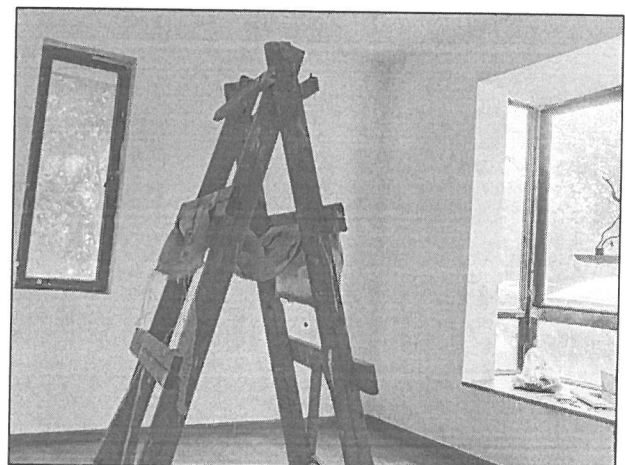
东南卧室局部



西南主卧局部



主卧卫生间局部



北卧室局部