

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于杭州市西湖区云荷廷公寓云轩 4 幢 1 单元 1502 室的居住房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省杭州市公安局滨江分局

房地产估价机构：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

虞银芳（中国注册房地产估价师，注册号 3319980075）

卢永芳（中国注册房地产估价师，注册号 3320120057）

估价报告出具日期：二〇二一年九月十六日

估价报告编号：杭汇鑫（2021）（估）字第 A110 号

## 致估价委托人函

浙江省杭州市公安局滨江分局:

受贵单位的委托，我对俞莲芳、虞伟兴共同共有的位于杭州市西湖区云荷廷公寓云轩4幢1单元1502室的居住房地产进行了市场价值估价。估价目的为估价委托人了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。价值时点为二〇二一年九月十三日。

依据房地产估价的法律法规政策和规范，根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，经实地勘查，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，采用比较法进行估价，经过测算并结合估价人员的估价经验，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象(房屋建筑面积226.78平方米及相应使用范围内的国有土地使用权面积)于价值时点的评估价值为人民币1485.41万元(估价对象房地产单价为65500元/平方米，按建筑面积予以计价)，大写为人民币：壹仟肆佰捌拾伍万肆仟壹佰元整。

### 特别提示：

- 1、本估价报告使用期限一年(二〇二一年九月十六日至二〇二二年九月十五日)。
- 2、本次估价的价值类型为市场价值，目的为估价委托人了解房地产市场价值提供参考。
- 3、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及与其功能相匹配的附着在建筑物上、不可移动的装饰装修和设备设施价值；也已考虑相应使用范围内国有土地上保证估价对象正常使用的配套设施(如道路、绿化、围护、水电等)的价值。
- 4、本估价报告中的估价结果是将地上房屋建筑物室内的固定装修及其相应使用范围内的国有土地使用权作为一个整体价值来考虑；按建筑面积予以计价。
- 5、由于估价对象存在客观原因，估价人员无法进入房屋内部进行实勘，经我公司与浙江省杭州市公安局滨江分局工作人员沟通，估价人员对估价对象进行了外围评估，估价人员无法进入估价对象室内进行现场勘查，故本次估价对象室内的装饰装修按浙江省商品房买卖合同(合同编号：2017预1408913)中的约定内容进行描述，特此说明，提醒报告使用人注意。
- 6、至价值时点，估价对象尚未领取不动产权证，一旦发生产权交易、办理过户手续时，买受人应缴纳各项税、费。先办理出原产权人所有的不动产权证；然后再次缴纳相应税、费，办理出买受人所有的不动产权证。本次评估结果未考虑以上两次应缴纳的相关税、费，特此提醒报告使用人注意。
- 7、经估价人员向云荷廷云轩物业服务中心调查了解，根据云荷廷云轩物业服务中心提供的说明：估价对象房屋2021年7月1日至今，尚未缴纳物业费，每月应缴纳物业费金额为1020.06元，最终情况应向该物业管理公司了解为准，特此提醒报告使用人注意。

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司  
法定代表人 虞银芳  
二〇二一年九月十六日

## 目 录

一、估价师声明-----	( 4 )
二、估价假设和限制条件-----	( 5 )
三、估价结果报告-----	( 8 )
(一) 估价委托人-----	( 8 )
(二) 估价机构-----	( 8 )
(三) 估价目的-----	( 8 )
(四) 估价对象-----	( 8 )
(五) 价值时点-----	( 10 )
(六) 价值类型-----	( 11 )
(七) 估价原则-----	( 11 )
(八) 估价依据-----	( 12 )
(九) 估价方法-----	( 12 )
(十) 估价结果-----	( 14 )
(十一) 注册房地产估价师-----	( 15 )
(十二) 实地查勘期-----	( 15 )
(十三) 报告作业期-----	( 15 )
四、估价技术报告(仅供本公司存档)-----	( 16 )
(一) 实物状况描述与分析-----	( 16 )
(二) 权益状况描述与分析-----	( 18 )
(三) 区位状况描述与分析-----	( 19 )
(四) 市场背景描述与分析-----	( 22 )
(五) 最高最佳利用分析-----	( 39 )
(六) 估价方法适用性分析-----	( 41 )
(七) 估价测算过程-----	( 43 )
(八) 估价结果的确定-----	( 51 )
五、附件	
评估委托书复印件、杭州市不动产登记信息查询记录复印件、浙江省商品房买卖合同复印件、物业费说明复印件、估价对象(外部状况、周边环境和景观)照片、估价对象位置示意图、估价机构营业执照复印件、房地产估价师注册证书复印件、房地产估价机构资质证书复印件	

## 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司已派估价人员于2021年09月13日对本估价报告中的估价对象进行现场实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、中国注册房地产估价师:

虞银芳 中国注册房地产估价师 注册号: 3319980075

卢永芳 中国注册房地产估价师 注册号: 3320120057

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《浙江省商品房买卖合同复印件》，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、准确和完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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与了关注，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、监测的情况下，假定估价对象能够正常安全使用
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自由的交易市场，即能够满足以下条件：（1）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（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）不存在特殊买者的附加出价。

### 二、未定事项假设

- 1、本报告出具的评估价格为房地合一价格（即含土地使用权和房屋产权价值在内的完全价值）。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### 三、背离事实假设

- 1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易

价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### **四、不相一致假设**

无。

#### **五、依据不足假设**

1、由于估价对象存在客观原因，估价人员无法进入房屋内部进行实勘，经我公司与浙江省杭州市公安局滨江分局工作人员沟通，估价人员对估价对象进行了外围评估，估价人员无法进入估价对象室内进行现场勘查，故本次估价对象室内的装饰装修按浙江省商品房买卖合同（合同编号：2017 预 1408913）中的约定内容进行描述，特此说明，提醒报告使用人注意。

#### **六、估价报告使用限制**

1、估价委托人对提供的所有情况和资料的真实性、完整性和合法性负责。本估价报告中所有估价对象的一切情况，均采用估价委托人向杭州市规划和自然资源局等查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《浙江省商品房买卖合同复印件》等复印资料以及估价人员现场查勘所得数据。

2、本估价报告中的估价结果只为确定房地产市场价格提供参考依据，不得用作其他任何用途，如改变估价目的和使用条件，估价结果应作必要的修正乃至重新评估。

3、本估价报告中采用的专业术语的解释和定义适用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定。

4、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、估价目的有关方和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容，亦不得应用于任何公开的文件、通告或其它书面报告中。

5、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的任何后果，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告使用期限一年，自估价报告出具之日起计算（二〇二一年九月十六日至二〇二二年九月十五日）。请报告使用人在报告使用期限内使用，否则，本估价结果无效。随着时间的推移和房地产市场的变动，国家法律政策的调整等，估价结果应作相应调整。

7、本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

8、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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

#### 七、其他特殊说明事项

1、估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估意见的准确性。

2、至价值时点，估价对象尚未领取不动产权证，一旦发生产权交易、办理过户手续时，买受人应缴纳各项税、费。先办理出原产权人所有的不动产权证；然后再次缴纳相应税、费，办理出买受人所有的不动产权证。本次评估结果未考虑以上两次应缴纳的相关税、费，特此提醒报告使用人注意。

3、经估价人员向云荷廷云轩物业服务中心调查了解，根据云荷廷云轩物业服务中心提供的说明：估价对象房屋 2021 年 7 月 1 日至今，尚未缴纳物业费，每月应缴纳物业费金额为 1020.06 元，最终情况应向该物业管理公司了解为准，特此提醒报告使用人注意。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：浙江省杭州市公安局滨江分局

地址：浙江省杭州市滨江区通和路 71 号

### 二、估价机构

名称：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

房地产估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）060 号

土地估价机构执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资格证书注册号：A201433019

法定代表人：虞银芳

地址：杭州市萧山区北干街道金惠路 398 号

**三、估价目的：**为估价委托人了解市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象范围界定

本次估价对象是指位于杭州市西湖区云荷廷公寓云轩 4 幢 1 单元 1502 室的地上建筑物及其相应使用范围内的国有土地使用权，估价范围包括房屋建筑面积 226.78 平方米（包括室内固定的装饰装修部分）及相应使用范围内的国有出让城镇住宅用地土地使用权面积；不包括室内动产、债权债务及其它特许经营权等。

#### （二）房屋实体状况

不动产登记状况一览表	
不动产权证号	浙（2017）杭州市不动产证明第 0115520 号
浙江省商品房买卖合同编号	2017 预 1408913
房屋所有权人	俞莲芳、虞伟兴
共有情况	共同共有
房屋坐落	杭州市西湖区云荷廷公寓云轩 4 幢 1 单元 1502 室
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅



所在层数/总层数	15/16			
面积	土地使用权面积/m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 226.78 m <sup>2</sup>			
权利状态	预告登记			
使用期限	自 2013 年 11 月 5 日至 2083 年 11 月 4 日			
附记	预告抵押权利人：中国工商银行股份有限公司杭州众安支行， 债权数额：498 万元，登记时间：2017 年 7 月 10 日。			
建成年份	2019 年			
平面布置	估价对象房屋主体结构方向朝南。			
装饰装修	外墙	外墙石材干挂		
	室内	由于估价对象存在客观原因，估价人员无法进入估价对象室内进行查勘，故本次估价对象室内的装饰装修按浙江省商品房买卖合同（合同编号：2017 预 1408913）中的约定内容进行描述。室内内墙：客餐厅为墙纸、局部木饰面，主卧、次卧为墙纸，主卫、厨房为石材，保姆房为乳胶漆；顶棚：石膏板吊顶乳胶漆饰面；地面：卧室、衣帽间为实木复合地板，保姆房、保姆房卫生间、阳台为地砖，客餐厅、主卫、次卫、厨房为石材；门窗：分户门为防火防盗钢木复合门，各房间外窗为断桥隔热铝合金型材，中空玻璃的系统窗。层高约 3.2 米。		
设施设备	水电	暗设	电梯	二部电梯
	空调	按浙江省商品房买卖合同（合同编号：2017 预 1408913）描述为中央空调	楼梯	一道消防梯
	其他设备	网络设施及其他设备齐全		
使用维护	使用状况	现空置	实际用途	住宅
	维护保养	有正常的维护，使用状况良好。		
	物业管理	有专业的物业管理		
宗地形状及四至	宗地形状较规则，东至龙起路，南至之江财富中心，西至江涵路，北至珊瑚沙路。			
宗地开发程度	宗地内水、电、煤、通讯、有线电视、宽带等管网均已接通，场地内部已完成开发，达到六通一平，地面上已建有房屋建筑物。			
宗地条件	周边环境较好，宗地条件一般，工程地质条件一般，地势平坦，水文状况良好，交通便利，已建立起围护，已进行绿化。目前无特殊的城市规划限制。			

### （三）房地产权利状况

土地权益状况	
估价对象宗地土地所有权人	属国家所有
估价对象宗地使用权人	俞莲芳、虞伟兴
不动产权证号	浙（2017）杭州市不动产证明第 0115520 号
浙江省商品房买卖合同编号	2017 预 1408913
土地出让最高年限/实际剩余使用年限	70 年/剩余使用年限为 62.14 年
目前使用情况	现作为城镇住宅用地使用

他项权利设立	详见建筑物权益状况
土地使用限制	无
其他特殊情况	无

建筑物权益状况	
房屋所有权人	俞莲芳、虞伟兴
共有情况	共同共有
不动产权证号	浙(2017)杭州市不动产证明第0115520号
他项权利设立	抵押权人:中国工商银行股份有限公司杭州众安支行,登记证明号:浙(2017)杭州市不动产证明第0115521号,抵押方式:一般抵押,债权数额:498万元;登记日期:2017年07月10日,债务履行期限(债权确定期间)2017年05月19日起2040年05月19日止。附记:预告抵押权利人:中国工商银行股份有限公司杭州众安支行,债权数额:498万元,登记时间:2017年7月10日。
查封状况	①查封文号为杭滨公(经)封通字[2019]50047号,查封期限为2019年10月11日起2021年10月10日止,查封机关为杭州市滨江区分局;②查封文号为(2019)浙0102民初5108号,查封期限为2019年11月22日起2022年11月21日止,查封机关为杭州市上城区人民法院;③查封文号为(2019)浙0104民初10052号,查封期限为2019年11月26日起2022年11月25日止,查封机关为杭州市江干区人民法院。
目前使用情况	现空置
其他特殊情况	无

#### (四) 估价对象的区位状况

整体状况	估价对象坐落于滨江区嘉里云荷廷,嘉里云荷廷位于杭州市西湖之江,由汇耀置业(杭州)有限公司建成,总建筑面积250000,总占地面积140000,共计房屋1428户,小区物业公司为嘉里物业管理有限公司,小区建筑新颖,立面大气典雅。
地理位置	杭州市西湖区云荷廷公寓云轩4幢1单元1502室
道路通达度	以估价对象所在区域为中心,东至龙起路,南至之江财富中心,西至江涵路,北至珊瑚沙路;道路通达度好。
交通便捷度	有189M路、1411M路等多路公交车在附近设有站点;距杭州火车东站约45分钟车程;距萧山国际机场约70分钟车程;交通条件较好。
公共配套情况	所在区域市政公建配套设施较齐全,环境整洁气派。
居住环境	周边有和昌云潮、珊瑚沙家园、西湖墅、Co.C理想城、九溪玫瑰苑等住宅小区,水、电、煤、通讯等基础设施配套齐全;所在区域市政公建配套设施已完善,居住生活便利度较好。

#### 五、价值时点:二〇二一年九月十三日

选取上述日期为价值时点的理由是:

根据评估目的与委托方协商确定价值时点。主要考虑使价值时点尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是价值时点有效的价格标准。

**六、价值类型：**本次估价所要确定的价值是估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方出于利己动机，有充实的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

### **七、估价原则：**

本次估价遵循独立客观公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

（一）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。“独立”要求房地产估价机构和房地产估价师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的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”要求房地产估价机构和房地产估价师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”是要求房地产估价机构和房地产估价师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。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。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。

（三）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。

（四）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。

（五）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、现行法律法规规章规定政策

① 《中华人民共和国民法典》

② 《中华人民共和国资产评估法》

③ 《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国城乡规划法》。

④ 《中华人民共和国房产税暂行条例》；《中华人民共和国契税暂行条例》；《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》

⑤ 《住宅室内装饰装修管理办法》；《不动产登记暂行条例》；《房地产估价规范》

### 2、技术标准依据

中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》；中国房地产估价师与房地产经纪人学会公布的《房地产估价报告评审标准（试行）》

### 3、估价委托人提供的资料依据

估价委托书；产权资料等

### 4、估价机构掌握的资料依据

不动产登记中心和相关房地产代理有限公司提供和了解到的交易案例；本地相关税费；现场勘查资料等

## 九、估价方法：

根据《房地产估价师规范》(GB/T50291-2015)规定，在进行房地产估价时，应根据估价的实际情况充分考虑掌握的资料、选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合理的房地产价格。在选用估价方

法进行评估时，应根据评估的实际情况，充分考虑房地产类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观公正科学合理的房地产价格，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择，应当按照估价的技术标准，以及估价对象的具体条件及估价目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场的发展程度，选择适当的估价方法。

通常的估价方法主要是比较法、收益法、假设开发法、成本法，以下是对本次估价方法适用性分析：

**比较法：**比较法就是将估价对象与在估价期日的近期发生过交易的类似房地产市场交易价格进行比较，对这些类似的房地产市场交易价格的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。目前待估房地产周边有类似房地产市场交易价格的成交情况，有可选择的可比交易实例，故本次估价可以采用比较法。

**收益法：**是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。现阶段房屋租金与房屋市场价值有较大差距，故本次估价不宜选用收益法。

**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；具体是指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的成新率，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。在卖方市场下，成本法求取的市场价格不能合理反映估价对象的合理价格，不宜采用。

**假设开发法：**是根据估价对象预期开发完后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成

后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支付及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用的估价对象：凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，都适用假设开发法估价，如可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地），在建工程（或称为房地产开发项目），可重新开发、更新改造或改变用途的房地产（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是重建，则属于毛地的范畴）。这类房地产，统称为“待开发房地产”。本次为评估对象为已建成成套住宅，假设开发法不在适用范围内，故不宜采用假设开发法。

故本次估价采用比较法一种估价方法进行测算，将比较法求得的房地产市场交易价格与目前同类地区同类房地产的市场交易价格水平进行综合分析比较，最终确定估价结果。

通过不动产交易资料登记中心和相关的房地产代理有限公司提供、了解等途径搜集类似房地产的交易实例，选取三个可比实例；建立价格比较基础；将可比实例的已知价格进行交易情况修正，交易日期修正，房地产状况调整[区位状况、个别状况（权益状况、实物状况）]，以此求取估算房地产的比准价格。计算公式为：估价对象的比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×个别状况修正系数。根据估算得出的房地产比准价格，经综合分析，确定估价对象客观合理的价值。

## 十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价程序和估价原则，充分考虑估价依据，经实地勘察，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，运用比较法进行评估，根据杭州市西湖区同类居住房地产价格水平，以及估价人员的估价经验，经综合分析，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象杭州市西湖区云荷廷公寓云轩4幢1单元

1502室的居住房地产在价值时点二〇二一年九月十三日的最终价值为：

房地产单价=65500 元/平方米

房地产总价=1485.41 万元

大写为人民币：壹仟肆佰捌拾伍万肆仟壹佰元整。

**十一、中国注册房地产估价师：**

姓名	注册号	签名	签名日期
虞银芳	3319980075		年 月 日
卢永芳	3320120057		年 月 日

**十二、实地查勘期：**

二〇二一年九月十三日

**十三、估价作业期：**

二〇二一年九月十三日 ~ 二〇二一年九月十六日

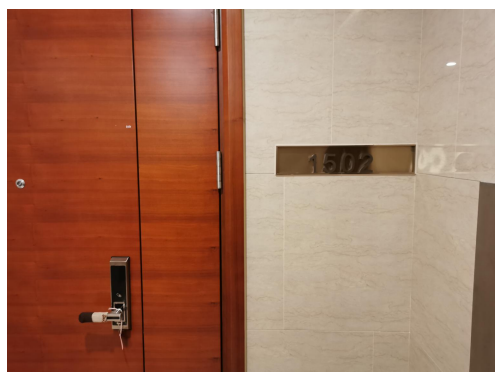
## 估价对象照片



估价对象外部照片



估价对象



估价对象



估价对象内部及外部道路



# 估价对象位置示意图

