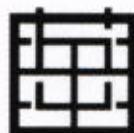


涉执房地产处置司法评估报告

(北辰区都旺新城兰芳园14-2-1101)



估价项目名称：天津市北辰区都旺新城兰芳园14-2-1101
房地产用于为人民法院确定财产处置参
考价提供参考依据的房地产市场价值评
估

委托方：天津市北辰区人民法院

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵世垒 (1220040054)

韩 璐 (1220070016)

估价报告出具日期：2021年10月09日

估价报告编号：津岳房估(2021)第Q130号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

天津岳华房地产土地
报告

房地产估价报告

估价报告编号：津岳房估（2021）第Q130号

估价项目名称：天津市北辰区都旺新城兰芳园14-2-1101房地产
用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考
依据的房地产市场价格评估

估价委托人：天津市北辰区人民法院

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵世垒(1220040054)
韩璐(1220070016)

复核人员：赵世垒(1220040054)

估价报告出具日期：2021年10月09日

序列号：2021-280-042631





致估价委托人函

天津市北辰区人民法院：

我们接受委托，对坐落于北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101 房地产市场价值进行评估。

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象房地产基本状况如下：

权利人	张英杰		共有情况	单独所有		
坐落	北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101					
不动产单元号	120113003005GB00245F00280039					
权利类型	/					
登记日期	2011 年 03 月 11 日					
不动产权证号	113021103216					
不动产登记证明号	113041100713, 津 (2017) 北辰区不动产权证明第 4003623 号, 津 (2017) 北辰区不动产权证明第 4007996 号					
土地 (非林地) 登记信息						
权利性质	面积		使用 (承包) 期限		用途	
出让	63.2 平方米		至 2072 年 10 月 09 日		城镇住宅用地	
房屋 (构筑物) 等登记信息						
幢 (房) 号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)	构筑物类型
14-2-1101	钢混	11	11	居住	112.01	-
抵押权登记信息						
登记日期	2011 年 03 月 03 日	不动产登记证明号	113041100713			
抵押人	张英红					
抵押权人	中国工商银行股份有限公司天津新华支行					
抵押范围	112.01 平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币 300000 元		债务履行期限 (债权确定期间)		2011 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 28 日	
登记日期	2017 年 04 月 27 日	不动产登记证明号	津 (2017) 北辰区不动产权证明第 4003623 号			
抵押人	张英红					
抵押权人	中原信托有限公司					
抵押范围	112.01 平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币 750000 元		债务履行期限 (债权确定期间)		2017 年 04 月 25 日至 2020 年 04 月 25 日	



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

登记日期	2017年09月22日	不动产登记证明号	津(2017)北辰区不动产证明第4007996号
抵押人	张英红		
抵押权人	中原信托有限公司		
抵押范围	112.01平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币910000元	债务履行期限 (债权确定期间)	2017年09月20日至 2020年09月20日

估价对象范围包括房屋建筑物和其分摊的土地使用权。

估价对象在价值时点存在抵押权利；估价对象权属清晰，无产权纠纷。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产市场价值。

价值时点：2021年09月16日

报告有效期：2021年10月09日-2022年10月08日

价值类型：价值类型为房地产市场价值。房地产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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：房地产市场价值为人民币单价：17469元/平方米，总价1956703元，取整195万元（大写：壹佰玖拾伍万元整）。

特别提示：

(1) 因估价人员的权利限制，无法对估价对象是否拖欠其他费用进行核实。故此次估价结果以估价对象在价值时点未拖欠其他费用为前提。

(2) 委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》打印时间为2021年04月28日，如与价值时点的权属情况不符，应以价值时点的权属状况为准。

(3) 人民法院未明确估价对象司法处置过程中相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故此次评估未考虑其对评估结果的影响。

(4) 本次评估无法确认评估对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付等情况，故未考虑此种情况对于评估结果的不利影响。



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

(此处无内容)



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

2021年10月09日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 复核人员	13
(十三) 实地查勘期	13
(十四) 估价作业期	13
附件	14



估价师声明

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】及《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5.本次评估未超出估价师专业胜任能力和本机构业务范围，没有估价机构之外的其他人员对本估价报告提供重要专业帮助；

6.我公司注册房地产估价师韩璐，估价助理张丽萌已于2021年09月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并记录；



估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 估价委托人提供了估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但受到房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- (5) 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关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。
- (6) 本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准。
- (7) 估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况相同。
- (8) 由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）的情况，故此次评估假定估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。
- (9) 人民法院未书面明确交易税费负担方式，估价方调查市场上房地产转让时的税费负担情况，结合估价目的，确定本次评估交易税费负担方式为全部由买受人负担，并考虑了税费负担方式对价值的影响。
- (10) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价师经过尽职调查后也未发现，故未考虑估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

2. 未定事项假设



本次估价的估价对象在所必需的土地用途、容积率等方面不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿的影响。

(2) 经估价人员实地查勘及调查，人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占用使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，不存在不同权属证明上的权利人之间不一致，不存在名称或地址不一致等情况，故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 报告使用人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。凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任；本估价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可能导致的损失，本评估机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(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处置成交价格的保证。

(3) 本次估价对估价对象的权属、用途，估价范围及土地使用权面积、房屋建筑物面积，采用了估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》所记载的信息和数据，打印时间为2020年04月28日，设定打印时间与价值时点的权属情况形同，提醒报告使用人注意。

(4) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的和价值时点限制条件下的价值参考，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、市场结构转变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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，评估结果一般亦会发生变化。



(5) 本估价报告中对房地产建成年代进行了描述，对建成年代的描述是估价机构通过公开信息、中介机构、自有资料等方式获得，不具备权威性，仅供报告使用人参考使用，房地产的权威性信息应由有调取资料权限的权利人在房地产管理部门调取。

(6) 本估价报告所列明之目的而作，并专为委托人及与本次评估的经济情形有关单位使用，除按规定报送有关政府管理部门外，未经天津岳华房地产土地资产评估有限公司同意，不得向估价委托人及与本次评估的经济情形有关单位之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告解释权为天津岳华房地产土地资产评估有限公司所有。

(7) 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会使用。

(8) 在评估报告使用有效期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声明想变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(9) 当事人、利害关系人收到评估报告后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异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(10) 本估价报告的有效期限自报告出具之日 2021 年 10 月 09 日起，有效期截止到 2022 年 10 月 08 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，应委托估价机构重新估价。



7. 特别提示

(1) 因估价人员的权利限制，无法对估价对象是否拖欠其他费用进行核实。故此次估价结果以估价对象在价值时点未拖欠其他费用为前提。

(2) 委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》打印时间为 2021 年 04 月 28 日，如与价值时点的权属情况不符，应以价值时点的权属状况为准。

(3) 人民法院未明确估价对象司法处置过程中相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故此次评估未考虑其对评估结果的影响。



(4) 本次评估无法确认评估对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付等情况，故未考虑此种情况对于评估结果的不利影响。



估价结果报告

(一) 估价委托人

姓名：天津市北辰区人民法院

住址：天津市北辰区北辰道 316 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

注册地址：天津开发区洞庭路 66 号 3 号楼 407 室

办公地址：天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 3806

资质等级：壹级

资质证书编号：(2018) 津房评估证字第 10 号

(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而评估涉执房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围：

估价对象为金红拥有产权的坐落于北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101 房地产，估价对象范围包括房屋建筑物和其分摊的土地使用权。

2. 估价对象基本状况：

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象房地产基本状况如下：

权利人	张英杰	共有情况	单独所有
坐落	北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101		
不动产单元号	120113003005GB00245F00280039		
权利类型	/		
登记日期	2011 年 03 月 11 日		
不动产权证号	113021103216		
不动产登记证明号	113041100713, 津 (2017) 北辰区不动产权证明第 4003623 号, 津 (2017) 北辰区不动产权证明第 4007996 号		
土地 (非林地) 登记信息			



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

权利性质	面积	使用(承包)期限	用途			
出让	63.2平方米	至 2072年10月09日	城镇住宅用地			
房屋(构筑物)等登记信息						
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)	构筑物类型
14-2-1101	钢混	11	11	居住	112.01	-
抵押权登记信息						
登记日期	2011年03月03日	不动产登记证明号	113041100713			
抵押人	张英红					
抵押权人	中国工商银行股份有限公司天津新华支行					
抵押范围	112.01平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币300000元		债务履行期限 (债权确定期间)	2011年01月28日至 2031年01月28日		
登记日期	2017年04月27日	不动产登记证明号	津(2017)北辰区不动产证明第4003623号			
抵押人	张英红					
抵押权人	中原信托有限公司					
抵押范围	112.01平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币750000元		债务履行期限 (债权确定期间)	2017年04月25日至 2020年04月25日		
登记日期	2017年09月22日	不动产登记证明号	津(2017)北辰区不动产证明第4007996号			
抵押人	张英红					
抵押权人	中原信托有限公司					
抵押范围	112.01平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币910000元		债务履行期限 (债权确定期间)	2017年09月20日至 2020年09月20日		

估价对象在价值时点存在抵押权利; 估价对象权属清晰, 无产权纠纷。

3. 土地基本状况

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》及现场查勘情况, 估价对象土地基本状况如下:

权利人	张英杰	共有情况	单独所有
坐落	北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101		



不动产单元号	120113003005GB00245F00280039		
权利类型	/		
登记日期	2011年03月11日		
不动产权证号	113021103216		
不动产登记证明号	113041100713, 津(2017)北辰区不动产权证明第4003623号, 津(2017)北辰区不动产权证明第4007996号		
土地(非林地)登记信息			
权利性质	面积	使用(承包)期限	用途
出让	63.2平方米	至 2074年08月04日	城镇住宅用地
所在小区四至	东临朝阳路, 南临果园北道, 西临高峰路, 北临北辰道	剩余使用期限	52.7年
宗地形状	较规则多边形	地势	平坦
基础设施完备程度	宗地红线外“七通”(即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路)	规划限制条件	符合区域规划利用要求, 无特殊性使用限制
地质条件	地基承载力较好, 无不利于工程建设的特殊地形地貌	水文状况	平原地区, 防汛及排水设施较为完备, 无不利于工程建设的影响
备注			

4. 建筑物基本状况

估价对象坐落于北辰区都旺新城兰芳园 14-2-1101, 房地产权利人为张英杰, 估价对象规划用途为居住; 估价对象所在建筑物总层数为 11 层, 钢混结构, 约建成于 2005 年, 使用及保养状况一般, 新旧程度一般, 屋顶为平屋顶, 外檐刷涂料; 估价对象位于 11 层, 建筑面积 112.01 平方米, 两室两厅, 层高约 2.78 米, 朝向为南北, 入户门为防盗门, 室内为木门、塑钢窗, 室内简装修, 具体装修情况如下:

装修情况			
	顶棚	墙面	地面
房厅	石膏吊顶	涂料	瓷砖
餐厅	涂料	涂料	瓷砖
居室 1	涂料	涂料	瓷砖
居室 2	涂料	涂料	瓷砖
卫生间	铝扣板吊顶	瓷砖	瓷砖
厨房	PVC	瓷砖	瓷砖

室内有上下水、照明、电、燃气、供暖、通讯、电梯等设备设施; 经实地查看, 估价对象主体结构完好, 地基无不均匀沉降。所在小区物业管理完善。



估价对象房地产在价值时点实际用途为居住。

(五) 价值时点

依据估价委托，经与估价委托人协商确认，确定本次估价的时点为 2021 年 09 月 16 日。

(六) 价值类型

价值类型为房地产市场价格。房地产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) 估价原则

本次估价遵循的原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

1. 独立、客观、公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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. 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。

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. 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。

(八) 估价依据

1. 有关法律、法规和政策，有关估价标准：

(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》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(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) 《房地产估价规范》；

(8) 《房地产估价基本术语标准》；



(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) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）

(11) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法【2020】202号）

2. 委托估价方提供的估价所需资料：

- (1) 《天津市不动产登记资料查询结果》（复印件）；
- (2) 天津市北辰区人民法院《委托书》（复印件）；
- (3) 《天津市北辰区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- (4) 《评估申请书》（复印件）；

3. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

- (1) 实地查勘的照片、影像及现场查勘记录；
- (2) 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- (3) 估价机构及估价人员搜集的相关市场交易资料；
- (4) 本地房地产、土地市场相关的价格指数资料；
- (5) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用

依据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015），选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

- (1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- (2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- (3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。



(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象为住宅房地产，在同一供求范围内并在价值时点的近期，公开市场上有估价对象类似房地产的交易，符合市场比较法的评估条件，宜选用市场比较法评估；估价对象作为住宅房地产，属收益型房产，应选用收益法为估价方法；假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或改变用途的旧房，即待开发房地产，估价对象作为已经建成的房地产显然不适用假设开发法；估价对象属住宅房地产，房地产市场价格受众多因素影响，与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价格，因此不宜选取成本法作为估价方法。所以本报告选用市场比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和估价对象的特点，确定对估价对象选用市场比较法和收益法进行评估。

2. 估价方法的定义和技术路线

(1) 市场比较法

市场比较法—是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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。

市场比较法估价的技术路线：

市场比较法分为直接比较法和间接比较法，本次评估选取直接比较法对估价对象进行评估。

搜集交易实例——选取可比实例——建立比较基础——进行交易情况、市场状况及房地产状况调整——计算比较价值

计算公式：

估价对象价格=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) 收益法

收益法—是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成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。

收益法估价的技术路线：



根据未来收益转化为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法又分为“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”。

鉴于收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年收益情况，本次评估采用报酬资本化法中的“持有加转售模式”。

选择具体估价方法——测算收益期或持有期——测算未来收益——确定报酬率或资本化率、收益乘数——计算收益价值

持有加转售模式，采用计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{V_t}{(1+r)^t}$$

其中 $V_t = V \times (1+a)^t \times (1-b)$

式中：V—收益价值(元)；

A_i —期间收益(元)；

V_t —期末转售收益(元)；

Y_i —未来第 i 年的报酬率(%)；

Y_t —期末报酬率(%)；

t—持有期(年)；

a—年变化率(%)；

b—转售成本比率(%)。

(十) 估价结果

我公司房地产估价人员按照估价委托人提供的有关资料进行了实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合现有资料选取合理的估价方法，经过周密、准确的测算，确定估价对象房地产未设立法定优先受偿权下的价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	市场比较法	收益法



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

方法权重		100%	0%
测算结果	总价 (万元)	195	41
	单价 (元/㎡)	17469	3732
评估价值	总价 (万元)	195	
	单价 (元/㎡)	17469	

房地产市场价值为人民币单价：17469元/平方米，总价1956703元，取整195万元（大写：壹佰玖拾伍万元整）。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
赵世奎	1220040054			2021年10月9日
韩璐	1220070016			2021年10月9日

助理估价人员：张丽萌

（十二）复核人员

注册房地产估价师：赵世奎

（十三）实地查勘期

我公司估价人员于2021年09月16日对估价对象进行现场查勘。

（十四）估价作业期

2021年09月09日-2021年10月09日



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2021年10月09日