

Boma[®] 铂码



北京市朝阳区光华路2号院3号楼5
层601的公寓

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
房地产估价报告

编号：铂码[2021]房法(评)渝第0087号

估价项目名称：为重庆市第一中级人民法院确定财产处置参考价涉及的
位于北京市朝阳区光华路2号院3号楼5层601的公寓房地
产估价项目

估价委托人：重庆市第一中级人民法院

房地产估价机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师：邓志韵（注册号5120160065）

周名鸣（注册号5020210078）

估价报告出具日期：2021年7月7日

致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院:

我们接受贵院委托,对贵院出具的《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2020)渝01执委评字第208号]委托评估的位于北京市朝阳区光华路2号院3号楼5层601的公寓房地产进行了估价,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

估价对象:为被执行人郑光华名下的坐落于北京市朝阳区光华路2号院3号楼5层601的公寓房地产(房屋建筑面积173.37平方米及应分摊的出让土地使用权面积25.50平方米),评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修以及满足估价对象合理功能需要且不可分割的水、电等配套设施设备,不包含室内动产、可移动的设施设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

价值时点:2021年6月30日。

价值类型: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。

估价结果:1,218.62万元(人民币壹仟贰佰壹拾捌万陆仟贰佰元整)

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(万元)	1,218.62	—	—
	单价(元/㎡)	70,290	—	—
评估价值	总价(万元)	1,218.62		
	单价(元/㎡)	70,290		

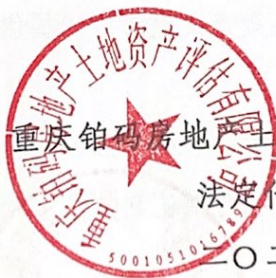
特别提示:

1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。

2、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。

3、估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件记载: 估价对象已向大连银行股份有限公司重庆分行办理了最高额抵押, 被担保主债权数额为 6,800 万元, 债务履行期限为 2016 年 9 月 6 日起 2019 年 9 月 5 日止。截止价值时点, 具体还款情况不详。

4、估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件记载: 估价对象已被重庆市第一中级人民法院查封, 查封期限为 2020 年 8 月 3 日起 2023 年 8 月 2 日止。截止价值时点, 尚未解除查封。



重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 刘重军

二〇二一年七月七日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
一、《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2020)渝 01 执委评字第 208 号]复印件	
二、《房屋所有权证书》[X 京房权证朝字第 1404727 号]复印件	
三、《国有土地使用权证书》[京市朝私国用(2006 出)第 3210280 号]复印件	
四、《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件	
五、估价对象实地查勘照片	
六、估价对象位置图	
七、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

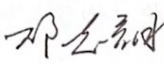
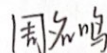
我们郑重声明:

一、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;

二、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假设和限制条件的限制;

三、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;

四、注册房地产估价师是按照《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)、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]的规定进行估价工作,撰写估价报告。

姓名	房地产估价师注册号	签名
邓志韵	5120160065	
周名鸣	5020210078	

估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、一般假设

(一) 本次估价依据了估价委托人提供的北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的《房屋所有权证书》[X京房权证朝字第1404727号]、《国有土地使用权证书》[京市朝私国用(2006出)第3210280号]复印件和《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其是合法、真实、准确和完整的，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

(二) 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

(三) 估价结论成立的假设条件之一为：转让估价对象时，转让各方正常负担交易税费。

(四) 假设价值时点与司法处置之日，当地房地产政策及市场条件无重大变化。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

(一) 估价委托人提供的北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件记载：估价对象已向大连银行股份有限公司重庆分行办理了最高额抵押，被担保主债权数额为6,800万元，债务履行期限为2016年9月6日起2019年9月5日止。截止价值时点，具体还款情况不详。

(二) 估价委托人提供的北京市朝阳区不动产登记事务中心出具的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件记载: 估价对象已被重庆市第一中级人民法院查封, 查封期限为 2020 年 8 月 3 日起 2023 年 8 月 2 日止。截止价值时点, 尚未解除查封。

根据《房地产估价规范》第 5.4 条的规定, 房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响, 但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响, 故本次估价不考虑估价对象的抵押、查封事项对估价结果的影响。

四、不相一致假设

估价委托人提供的《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2020)渝 01 执委评字第 208 号]委托对被执行人郑 所有的位于北京市朝阳区光华路 2 号院 3 号楼 5 层 601 的房屋[权证号: X 京房权证朝字第 1404727 号, 京市朝私国用(2006 出)第 3210280 号]、位于重庆市渝北区龙溪街道新南路 6 号龙湖花园南苑 4-2 幢 3 的房屋(权证号: 201 房地证 2014 字第 017483 号); 张 所有的位于重庆市沙坪坝区大学城南路 596 号 53 幢 1-2 的房屋(权证号: 104 房地证 2013 字第 12664 号); 郑 所有的位于重庆市沙坪坝区大学城南路 596 号 53 幢 1-3 的房屋(权证号: 104 房地证 2013 字第 12668 号)、位于重庆市沙坪坝区大学城东路 66 号附 36 号 1-1 的房屋(权证号: 104 房地证 2012 字第 41402 号); 郑 所有的位于重庆市沙坪坝区大学城南路 596 号 53 幢 1-1 的房屋(权证号: 104 房地证 2013 字第 12666 号); 谢 所有的位于重庆市沙坪坝区大学城东路 66 号附 43 号 1-4 的房屋(权证号: 104 房地证 2012 字第 18176 号)的市场价值予以评估。

本估价报告仅对坐落于北京市朝阳区光华路 2 号院 3 号楼 5 层 601 的公寓房地产进行评估。委托评估的另外 6 套房屋的估价结论见《房地产估价报告》(铂码[2021]房法(评)渝第 0074 号)。提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

(一) 受限于实地查勘条件, 我司估价人员及领勘人(估价委托承办人、申请人代理人、被执行人代理人)均未进入估价对象室内进行查勘。估价对象所在小区物业工作人员介绍: 小区房屋均为开发商精装房, 并带领估价人员及领勘人查勘了位于北京市朝阳区光

华路2号院2号楼0301室的房屋室内,被执行人代理人确认2号楼0301的室内固定装修部分与估价对象的室内固定装修状况一致。

(二)我司估价人员及领勘人在估价对象所在小区物业公司工作人员的带领下,于估价对象入户门处、估价对象所在大楼入户处,并根据估价委托承办人提供的估价对象户型图进行对比,对估价对象的朝向进行实地查勘,经核查,估价对象客厅朝东。被执行人代理人认可此事项。

综上所述,本次假设估价对象室内装修,朝向状况以实地查勘状况一致为前提。同时,估价人员对估价对象外部状况和区位状况进行了实地查勘。

(三)估价委托人提供的资料中无估价对象的宗地图,故宗地形状不详。

六、估价报告使用限制

(一)估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见,不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。

(二)本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用,超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意,使用者不得提供给非案件相关人,亦不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

(三)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效,在本报告使用期限内,当房地产市场价格变化快时,应重新评估。

(四)如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

七、特别事项说明

(一)估价对象证载房屋规划用途为公寓,证载土地用途为公寓。

(二)实地查勘时,估价人员在电梯内见到北京市工商行政管理局朝阳分局于2014年8月22日出具的《致阳光100小区承租人的一封信》,该信记载内容:根据《北京市人民政府办公厅转发市工商局关于进一步支持产业优化升级加强业态调整促进经济发展方式转变工作意见的通知》(京政办发[2011]62号)的规定,因本小区A、B、C、E单元等房屋用途为公寓,不属于经营性用房,无法办理营业执照注册登记。

(三)估价委托人提供的《国有土地使用权证书》[京市朝私国用(2006出)第3210280

号]复印件记载,估价对象土地使用权终止日期为2071年2月20日,根据《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》第十二条可知:居住用地的出让最高年限为70年。

(四)估价委托人提供的《北京市住宅公共维修基金专用收据》(00670009)复印件可知,估价对象的公共维修基金是按照住宅用房收费。

上述情况提请报告使用者注意。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市第一中级人民法院

地 址：重庆市渝北区龙塔街道紫薇支路 36 号

联 系 人：.....

联 系 电 话：.....

二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2018）1-011 号

有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联 系 人：邓志韵

联系电话：（023）61528245

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

为被执行人郑 名下的坐落于北京市朝阳区光华路 2 号院 3 号楼 5 层 601 的公寓
房地产（房屋建筑面积 173.37 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 25.50 平方米），
评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修以及满足估价对象合理功

能需要且不可分割的水、电等配套设施设备，不包含室内动产、可移动的设施设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称: 阳光 100 国际公寓。

(2) 坐落: 北京市朝阳区光华路 2 号院 3 号楼 5 层 601。

(3) 规模: 房屋建筑面积 173.37 平方米, 套内建筑面积 141.75 平方米。

(4) 用途: 房屋证载用途为公寓, 实际用途为公寓。

(5) 建成时间: 估价对象所在小区的建成年代为 2002 年。

(6) 建筑结构: 钢混结构。

(7) 楼层: 估价对象所在建筑物共计 35 层(其中: 地上共 32 层均为住宅, 地下共 3 层, B1 层部分为车库、部分为库房, B2 层部分为车库、部分为物业用房, B3 层为车库), 估价对象位于名义层第 5 层。

(8) 空间布局: 平层住宅, 设计户型为四室两厅一厨双卫。未进入室内查勘, 室内净高、维护状况、通风采光条件等不详。

(9) 设施设备: 楼栋配备水、电、气、通讯等设施, 配备两部客梯一部货梯, 所在楼层共 10 户。

(10) 装饰装修: 估价对象所在建筑物外墙为防水涂料, 入户安装有防盗门。受限于实地查勘条件, 未进入估价对象室内查勘, 本次估价以与估价对象相同室内装饰装修状况的位于北京市朝阳区光华路 2 号院 2 号楼 0301 室的房屋进行描述: 室内客厅地面铺木地板、内墙刷乳胶漆、天棚刷白; 卧室地面铺木地板、内墙刷乳胶漆、天棚刷白; 厨房及卫生间地面铺地砖、内墙贴墙砖、天棚为铝塑板吊顶。

(11) 完损及保养维护状况: 根据估价人员现场观察及了解, 建筑物及设施完整, 估价对象目前空置, 未进入室内查勘, 室内维护保养状况等不详。

2、土地基本情况

(1) 用途: 公寓。

(2) 土地使用权面积: 共有土地使用权面积 30,602.32 平方米, 估价对象分摊的土地使用权面积为 25.50 平方米。

(3) 土地形状: 不详。

(4) 地形地势: 估价对象所在宗地地势较平坦, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在小区西临郎家园路、南临景辉街、北临光华路、东临郎家园东路。

(8) 土地使用权类型: 出让。

(9) 土地使用权终止日期: 2071年2月20日。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落: 北京市朝阳区光华路2号院3号楼5层601, 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 位于景辉街以北, 郎家园路以东, 光华路以南, 郎家园东路以西。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距离首都经济贸易大学(红庙校区)约100米; 距离地铁1号线/14号线东段大望路站约400米。

(4) 临街状况: 所在小区临郎家园路、景辉街、光华路、郎家园东路。

(5) 楼层: 估价对象所在建筑物共计35层(其中: 地上共32层均为住宅, 地下共3层, B1层部分为车库、部分为库房, B2层部分为车库、部分为物业用房, B3层为车库), 估价对象位于名义层第5层。

(6) 朝向: 估价对象客厅朝东。

2、交通状况

(1) 道路状况: 周边有郎家园路、景辉街、光华路、郎家园东路等道路, 道路状况较好。

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象所在小区距离光华路东口公交站约100米, 有639路、夜34路公交车停靠; 距离地铁1号线/14号线东段大望路站约400米。交通便捷程度较高。

(3) 交通管制情况: 估价对象所在小区所临道路行车较畅通, 道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在小区自备有地下室内停车库, 停车便捷程度较高。

3、环境状况

(1) 自然环境: 周边有轻微噪声污染, 绿化率一般, 自然环境一般。

(2) 人文环境: 所处区域为商住混合区, 流动人口较多, 治安状况较好, 周边物业多为住宅、商业。

(3) 景观: 主要景观为城市建筑、小区绿化。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有新世纪百货、北京 SKP、华贸购物中心, 有呼家楼中心小学(南校区)、首都经济贸易大学(红庙校区), 有北京市第一中西医结合医院(CBD院区), 银行网点、邮局等公共服务设施配套较完善。

(四) 估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 估价委托人提供的《房屋所有权证书》[X京房权证朝字第1404727号]复印件记载: 估价对象的房屋所有权权利人为郑光华, 房屋用途为公寓。

(2) 他项权利状况: 估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105001001GB00097]复印件记载: 估价对象已向大连银行股份有限公司重庆分行办理了最高额抵押, 被担保主债权数额为6,800万元, 债务履行期限为2016年9月6日起2019年9月5日止。截止价值时点, 具体还款情况不详。

(3) 出租或占用情况: 无。

(4) 权利限制状况: 估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105001001GB00097]复印件记载: 估价对象已被重庆市第一中级人民法院查封, 查封期限为2020年8月3日起2023年8月2日止。截止价值时点, 尚未解除查封。

(5) 物业管理: 物业管理公司为北京阳光壹佰物业服务有限公司, 估价对象物业管理费为建筑面积3.8元/平方米·月。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 估价委托人提供的《国有土地使用权证书》[京市朝私国用(2006出)第3210280号]复印件记载: 估价对象的土地使用权权利人为郑光华, 土地使用权类型为出让, 土地用途为公寓, 土地使用权终止日期: 2071年2月20日。

(3) 他项权利状况: 估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105001001GB00097]复印件记载: 估价对象已向大连银行股份有限公司重庆分行办理了最高额抵押, 被担保主债权数额为6,800万元, 债务履行期限为2016年9月6日起2019年9月5日止。截止价值时点, 具体还款情况不详。

(4) 权利限制状况: 估价委托人提供的《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105001001GB00097]复印件记载: 估价对象已被重庆市第一中级人民法院查封, 查封期限为2020年8月3日起2023年8月2日止。截止价值时点, 尚未解除查封。

(5) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

五、价值时点

以实地查勘日2021年6月30日确定为价值时点。

六、价值类型

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

(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。

(二) 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。

(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日期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。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 2、《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）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）
- 5、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]
- 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(2009)16号]
- 7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知[渝高法(2013)285号]
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知[法办(2018)273号]
- 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、《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）
- 11、重庆市高级人民法院关于印发《对外委托鉴定工作管理规定（试行）》的通知（渝高法〔2020〕48号）

(二) 技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）

3、本公司评估工作规程

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2020)渝01执委评字第208号]
- 2、《房屋所有权证书》[X京房权证朝字第1404727号]复印件
- 3、《国有土地使用权证书》[京市朝私国用(2006出)第3210280号]复印件
- 4、《不动产登记簿》[宗地/宗海代码: 110105 001001 GB00097]复印件
- 5、《致阳光100小区承租人的一封信》复印件
- 6、其他估价相关资料

(四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的和估价对象的特点、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

估价对象周边类似房地产可比实例较多，适宜采用比较法。估价对象为公寓房地产，已经建成多年，不具有投资开发和再开发潜力，不适宜使用假设开发法；成本法适用于评估市场发育不充分、交易不活跃的房地产，比如工业用房、博物馆等，不宜采用成本法评估住宅用房类房地产；收益法适用于商业物业的评估。

根据以上的分析，估价人员采用比较法评估估价对象的市场价值。

(二) 估价方法定义

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。

十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

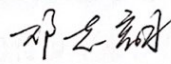
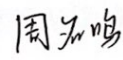
估价结果：1,218.62 万元（人民币壹仟贰佰壹拾捌万陆仟贰佰元整）

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价（万元）	1,218.62	—	—
	单价（元/㎡）	70,290	—	—
评估价值	总价（万元）	1,218.62		
	单价（元/㎡）	70,290		

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
邓志韵	5120160065		2021年7月7日
周名鸣	5020210078		2021年7月7日

十二、实地查勘期

2021年6月30日。

十三、估价作业期

2021年6月30日至2021年7月7日。