涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称**：会昌县麻州镇麻州村谢屋小组一幢自建房

因司法处置涉及的房地产市场价值评估

**估价委托人**：会昌县人民法院

**房地产估价机构**：江西中昌建设土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师**：张自亮 注册号：3620140034

卢明星 注册号：3620210020

**估价报告编号**：赣中昌房[2022](估)字第 31号

**估价报告出具日期：**2022年03月23日

**致估价委托人函**

**会昌县人民法院：**

应贵院委托，我公司派遣注册房地产估价师，就贵院受理的申请执行人江西会昌农村商业银行股份有限公司与被执行人谢水养、邹月秀借款合同纠纷一案中[（2018）赣0733执958号]，所涉及的谢水养、邹月秀所有的位于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组一幢自建房进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年03月17日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用成本法对估价对象价值进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：216.84㎡

评估单价：1803元/㎡

评估总价：390963元（取整）

大写金额：人民币叁拾玖万零玖佰陆拾叁元整

具体估价结果详见估价结果一览表。

特别提示：

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本报告使用期限为自估价报告出具之日2022年03月23日起至2023年03月22日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

江西中昌建设土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年03月23日

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象坐落 | 房屋所有权人 | 房屋所有权  证号 | 建筑  结构 | 用途 | 土地使用权  取得方式 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 会昌县麻州镇麻州村谢屋小组 | 谢水养、邹月秀 | 会房权证会昌字第00021983、00021983G号 | 钢混 | 住宅 | 集体土地  批准使用 | 1-3/3 | 216.84 | 1803 | 390963 |
| 备注：1、估价结果以元为单位且取整，币种：人民币。  2、根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象坐落为会昌县麻州镇麻州村谢屋小组，土地使用权取得方式为集体土地批准使用，根据相关规定，该房屋竞买人仅限于该村小组成员，提请关注。  3、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地合一价值，包括房屋所有权和集体土地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内家具、家电等可移动资产价值。  4、评估价值不包括办理产权登记过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水、电等欠费。  5、本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。  6、因被执行人未出现场，入户门被锁，无法进入估价对象室内进行实地查勘，据实地走访了解，估价对象室内为已装修，综上，本次估价假定估价对象室内为已装修前提进行评估，提请报告使用者予以关注。 | | | | | | | | | |

目录

[一、估价师声明 - 1 -](#_Toc99368092)

[二、估价假设和限制条件 - 2 -](#_Toc99368093)

[三、估价结果报告 - 5 -](#_Toc99368094)

[（一） 估价委托人 - 5 -](#_Toc99368095)

[（二） 房地产估价机构 - 5 -](#_Toc99368096)

[（三） 估价目的 - 5 -](#_Toc99368097)

[（四） 估价对象 - 5 -](#_Toc99368098)

[（五） 价值时点 - 10 -](#_Toc99368099)

[（六） 价值类型 - 10 -](#_Toc99368100)

[（七） 估价原则 - 11 -](#_Toc99368101)

[（八） 估价依据 - 11 -](#_Toc99368102)

[（九） 估价方法 - 13 -](#_Toc99368103)

[（十） 估价结果 - 14 -](#_Toc99368104)

[（十一） 注册房地产估价师 - 14 -](#_Toc99368105)

[（十二） 实地查勘期 - 14 -](#_Toc99368106)

[（十三） 估价作业期 - 14 -](#_Toc99368107)

[四、附件 - 15 -](#_Toc99368108)

[（一） 价格评估委托书复印件 - 15 -](#_Toc99368109)

[（二） 估价对象位置示意图 - 15 -](#_Toc99368110)

[（三） 估价对象实地查勘照片 - 15 -](#_Toc99368111)

[（四） 房屋所有权证复印件 - 15 -](#_Toc99368112)

[（五） 房地产估价机构营业执照（副本）复印件 - 15 -](#_Toc99368113)

[（六） 房地产估价机构备案证书复印件 - 15 -](#_Toc99368114)

[（七） 注册房地产估价师注册证书复印件 - 15 -](#_Toc99368115)

# 一、估价师声明

**我们声明，在我们知识和能力的最佳范围内：**

1. 我们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. 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；注册房地产估价师已于价值时点对估价对象进行了实地查勘；
5. 本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。
6. 参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张自亮 | 3620140034 |  | 年 月 日 |
| 卢明星 | 3620210020 |  | 年 月 日 |

# 二、估价假设和限制条件

**一、一般性假设**

1、估价委托人提供了价格评估委托书、房屋所有权证等资料，我们对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、评估专业人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定建筑结构是安全的。

3、根据估价程序于2022年03月17日对估价对象进行了实地查勘。

4、估价对象权益状况以估价对象价格评估委托书、房屋所有权证等资料为依据；估价对象外部状况、区位状况以房地产估价师实地查勘取得的资料为依据。

5、市场前景分析是在房地产业正常发展的前提下，对房地产市场未来的预期。

6、房地产估价技术报告中有些参数是房地产估价师的经验所得，受到房地产估价师业务水平的限制。

7、估价对象合法、持续使用；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。

8、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（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。

9、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

**二、未定事项假设**

本次估价无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

根据估价委托人提供的房屋所有权证，估价对象已抵押，结合本次估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素对估价对象房地产价值的影响。

**四、不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

估价委托人未提供集体土地使用证复印件，估价对象房屋占地面积不详，经实地调查及房产幢平面图，本次估价对象集体土地使用面积为房屋一层占地面积87.16㎡，本次估价对象集体土地使用面积以房产幢平面图一层占地面积为依据，提请报告使用者予以关注。

因被执行人未出现场，入户门被锁，无法进入估价对象室内进行实地查勘，据实地走访了解，估价对象室内为已装修，综上，本次估价假定估价对象室内为已装修前提进行评估，提请报告使用者予以关注。

**六、估价报告使用限制**

1、估价对象的价值内涵是因司法处置涉及的房地产市场价值，未考虑未来市场变化风险对评估价值的影响，评估价值不包括办理产权登记过

程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费，土地转让产生的费用）及有可能存在的物业费、水、电等欠费，本次评估不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素的影响。

2、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地合一价值，包括房屋所有权和集体土地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内家具、家电等可移动资产价值。

3、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。

4、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格的保证。

5、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。

6、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状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、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。

8、未经估价机构和估价委托人书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或报告中引用，也不得以任何形式公开发表。

9、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地产价值，如估价假设和限制条件发生变化，估价结果必须相应调整或重新估价。

10、本报告使用期限为自估价报告出具之日2022年03月23日起至2023年03月22日止。

11、本估价报告加盖公章有效，未盖公章及复印件无效。

**三、估价结果报告**

## 估价委托人

估价委托人：会昌县人民法院

地 址：会昌县文武坝镇红旗大道324号

邮 编：342600

电 话：13879736609

## 房地产估价机构

机构名称：江西中昌建设土地房地产评估有限公司

法定代表人：严兴镛

住 所：江西省南昌市西湖区中山路150号

统一社会信用代码：913601007485176599

备案等级：贰级

证书编号：赣建房评字90号

有效期限：至2023年07月03日

单位地址：南昌市西湖区中山路150号

联系电话：（0791）86236166 86231599

邮政编码：330000

## 估价目的

因司法处置涉及的房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 估价对象

估价对象描述和分析，应有针对性地较详细说明、分析估价对象的区位状况、实物状况和权益状况。

**A、估价对象区位状况**

1、位置状况

⑴坐落：估价对象位于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组，具体位置详见下图：



估价对象

估价对象位置图

⑵方位：估价对象位于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组。

⑶与重要场所（设施）的距离：估价对象所在项目距离会昌县麻州镇人民政府约1.8公里，距离会昌县麻州镇卫生所约2.1公里。

⑷临街（路）状况：估价对象所在建筑物临村道，临路状况一般。

⑸朝向：估价对象属南北朝向。

⑹楼层：所在建筑物总楼层为3层，本次估价对象位于所在建筑物第1-3层。

2、交通条件

⑴道路状况

估价对象所在区域交通主干道为206国道等，道路状况良好，车流量较大。

⑵出入可利用交通工具

估价对象所在区域位于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组，周边出入可利用交通工具主要有公交等，估价对象所在区域附近有会昌县至麻州镇公交线路通行，公共交通便利度一般。

⑶交通管制情况

估价对象所在区域无交通管制。

⑷停车方便程度

估价对象停车较方便。

3、外部配套设施

⑴基础设施

估价对象所在区域外部已实现“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯），各项状况较好。

⑵公共服务设施

估价对象所在区域公共服务设施较完善，具体如下：

商业：麻州广场等；

医院：麻州镇卫生院等；

银行：江西农商银行、中国银行等；

学校：麻州中心小学、麻州镇初级中学等；

其他：君悦大酒店等。

4、环境况状

⑴自然环境

估价对象所在区域属于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组，自然环境一般。

⑵人文环境

估价对象所在区域附近有麻州中心小学、麻州镇初级中学，人文环境一般。

⑶景观

估价对象所在区域景观一般。

**B、估价对象实物状况**

1、土地实物状况

⑴座落

估价对象土地座落于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组。

⑵用途

估价委托人未提供集体土地使用证复印件，证载土地用途不详，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地。

⑶面积

估价委托人未提供集体土地使用证复印件，证载土地面积不详，经实地调查及房产幢平面图，本次估价对象集体土地使用面积为房屋一层占地面积87.16㎡。

⑷四至

用地四至：东至谢屋小组土地、南至谢屋小组土地、西至谢屋小组土地、北至谢屋小组土地。

⑸性质

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，本次估价对象土地权利性质为集体土地。

⑹形状

用地形状为长方形，形状较规则。

⑺地形地势、地质水文条件

估价对象所在土地地形地势较平坦，地质水文条件较好。

⑻开发程度

经实地查勘，估价对象所在共用宗地实际土地开发程度为红线外“五通”及红线内“五通一平”。

⑼土地使用期限

估价委托人提供的房屋所有权证复印件，土地性质为集体土地，故土地使用期年限为长期。

2、建筑物实物状况

⑴名称及坐落

估价对象名称及坐落：估价对象位于会昌县麻州镇麻州村谢屋小组一幢自建房。

⑵规模

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象建筑面积为216.84㎡。

⑶用途

根据估价委托人提供的价格评估委托书、房屋所有权证复印件，估价对象房屋用途为住宅。

⑷建筑结构及楼层

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件并结合实地查勘，估价对象建筑结构为钢混，所在建筑物总楼层为3层，本次估价对象位于所在建筑物第1-3层。

⑸建成时间

根据估价委托人提供的房屋所有权证，估价对象建成时间为2008年。

⑹层高

因被执行人未出现场，未能入室查勘，室内层高不详。

⑺设施设备

经实地查勘，估价对象所在建筑物配有上水、下水、电梯等设施设备。

⑻装饰装修

外立面：

估价对象所在建筑物外墙为外墙砖，装饰风格较好。

入户门为防盗门，铝合金窗，因被执行人未出现场，入户门被锁，无法进入估价对象室内进行实地查勘，据实地走访了解，估价对象室内为已装修，本次估价假定估价对象室内为已装修前提进行评估，详见实地查勘照片。

⑼空间布局

估价对象为会昌县麻州镇麻州村谢屋小组一幢自建房，位于3层建筑物第1-3层，南北朝向，通风采光较好，空间布局较好。

⑽使用及维护状况

经实地查勘，估价对象现状为住宅，维护状况较好。

⑾完损状况：无明显的损毁状况，现状较好，属于完好房，约七成新。

**C、估价对象权益状况**

(1)土地权益状况

①土地所有权状况

估价对象集体土地所有权归村集体。

②土地使用权状况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象权利人为谢水养、邹月秀。

③他项权利设立情况

根据估价委托人提供的价格评估委托书及房屋所有权证复印件，估价对象已抵押，结合本次估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素对估价对象房地产价值的影响。

④土地使用管制

估价对象暂无土地使用管制。

⑤其他特殊情况

估价对象土地无其他特殊情况。

(2)建筑物权益状况

①房屋所有权状况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象权利人为谢水养、邹月秀，房屋所有权状况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 房屋所有权人 | 房屋所有权  证号 | 建成年份 | 建筑面积（㎡） | 产权来源 | 登记时间 |
| 会昌县麻州镇麻州村谢屋小组一幢自建房 | 谢水养、邹月秀 | 会房权证会昌字第00021983、00021983G号 | 2008年 | 216.84 | 自建 | 2015.09.29 |

②他项权利设立情况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件，估价对象已设定抵押，结合本次估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素对估价对象房地产价值的影响。

③出租或者占用情况

经实地查勘，估价对象无出租或者占用情况。

④其他特殊情况

估价对象房屋无其他特殊情况。

## 价值时点

2022年03月17日（以实地查勘之日为价值时点）

## 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在设计用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年03月17日房地产市场价值。

是在估价假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：指在公开市场上最可能形成的价格。

公开市场：指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

## 估价原则

估价原则：是指在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价所应依据的法则或标准。房地产估价原则主要有：

1、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。

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、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间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、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。

最高最佳利用是指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。

## 估价依据

1.法律、法规和政策性文件

1.1《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自2020年1月1日起施行]；

1.2《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国

人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

1.3《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自2020年1月1日起施行]；

1.4《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

1.5《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第24号，自

2015年4月24日起施行);

1.6《全国人民代表大会常务委员会关于司法处置管理问题的决定》

(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

1.7《司法处置程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，自2016

年5月1日起施行)；

1.8《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》

(法释[2004]16号)；

1.9《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发[2007]5号)；

1.10《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》（2009年8月24日法释〔2009〕16号）;

1.11《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，自2018年9月1日起施行）;

1.12《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办（2018）

273号，2018年12月10日）。

1.13省市有关法律、行政法规、规章和政策。

2.技术标准、规程、规范

2.1《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.估价委托人提供的有关资料

3.1价格评估委托书复印件；

3.2房屋所有权证复印件；

4.估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

4.1估价对象位置图；

4.2估价对象实地查勘照片；

4.3估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有收益法、成本法、比较法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

房地产估价师通过实地查勘，认真分析调查收集的有关资料，在上述确定估价原则的基础上，根据估价对象的具体条件及估价目的，结合房地产估价师的经验，决定选用成本法进行估价。

2、确定估价方法的依据

估价对象为自建房，在目前房地产市场状况下，①估价对象符合城市规划要求，与周围环境相协调，会昌县建筑市场正常、稳定，建筑勘察设计费和前期工程费、建筑安装工程费、利息、利润等资料和参数可以获取和确定，符合成本法的评估要求，故可选用成本法测算;②经过走访和调查，在同一地区或同一供求范围内的类似区域中，与估价对象相类似的交易买卖实例较少，故不宜选用比较法测算；③估价对象类似自建房获取的租金较低，难以反映客观市场价格，故不适宜选用收益法测算。

3、估价的技术路线

成本法：成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状态的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的估价对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。

成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值。通常把成本法测算出的价值简称为积算价格。

房地产价值=土地取得成本+建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

## 估价结果

经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用成本法对估价对象价值进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：216.84㎡

评估单价：1803元/㎡

评估总价：390963元（取整）

大写金额：人民币叁拾玖万零玖佰陆拾叁元整

具体估价结果详见估价结果一览表。

## 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张自亮 | 3620140034 |  | 年 月 日 |
| 卢明星 | 3620210020 |  | 年 月 日 |

## 实地查勘期

2022年03月17日

## 估价作业期

2022年03月17日至2022年03月23日

# 四、附件

## 价格评估委托书复印件

## 估价对象位置示意图

## 估价对象实地查勘照片

## 房屋所有权证复印件

## 房地产估价机构营业执照（副本）复印件

## 房地产估价机构备案证书复印件

## 注册房地产估价师注册证书复印件