

房地产估价报告

估价项目名称：溧阳市人民法院司法鉴定涉及李忠顺、杨爱芳
所属位于万竹园 19 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：溧阳市人民法院

委托书号：（2021）苏 0481 法司鉴委字第 381 号

房地产估价机构：江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：姜雯君 注册号：3120130021

李 辰 注册号：3220100113

估价报告出具日期： 2021 年 09 月 18 日

估价报告编号：（江苏）中大（2021）（估）字第 0903CZ 号

致估价委托人函

溧阳市人民法院：

受贵方委托，本公司对李忠顺、杨爱芳所属位于万竹园 19 号住宅房地产（本次评估房屋建筑面积 352.12m²，宗地面积 104.8m²）用比较法进行了市场价值评估，价值时点为 2021 年 09 月 06 日，估价目的是为委托人确定该涉案房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方所提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及其相关法律、法规和政策等规定，经过详实的现场勘察和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序和估价方法，结合估价师的经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象房地产价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。最终确定估价对象在估价时点的市场价值为：

建筑面积：352.12 平方米；

房地产单价：¥19803 元/平方米；

房地产市场价值：¥697.30 万元；

大写：人民币陆佰玖拾柒万叁仟元整。

估价对象估价结果一览表

估价对象	产权人	楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
万竹园 19 号	李忠顺 杨爱芳	-1-3/4	住宅	352.12	19803	697.30

本评估报告房地产市场价值包括房屋价值、不可移动的装修价值及房屋占有范围内的土地使用权价值。

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：

1、司法鉴定评估的价值定义为房地产市场价格，非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费以及税费的转移分担。本报告评估结果也未考虑司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房地产损耗、房地产拍卖成交产生的相关费用等对价格影响因素。

2、本报告自 2021 年 09 月 18 日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

以上内容摘自本房地产估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2021 年 09 月 18 日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、估价人员	18
十二、实地勘察期	19
十三、估价作业日期	19
十四、估价报告使用期限	19
十五、特殊说明事项	19
附 件	20

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 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。

5. 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标准》等进行分析，形成专业性的意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料和常规设计进行评估。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。本报告必须完整使用，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应责任。

10. 本报告由江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象所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) 估价对象能够自由地在市场上销售，未受特殊因素的影响；
- (2) 交易双方自愿地进行交易；
- (3) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (4) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

2、我们对估价委托人提供的《不动产权属信息查询证明》中估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未向政府有关部门予以核实，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。

3、注册房地产估价师已对房屋安全（基础及结构）、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。

4、产权人或估价委托人指认的不动产位置与产权证所述位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的不动产位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

二、未定事项假设

1、委托人提供的资料中未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以房地产估价师现场实际调查为准。

2、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、

市场机构转变、遇有自然力和其他不可抗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。

三、背离实际情况假设

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运行失当对其价值的影响。

3、本次对估价对象的市场价值进行评估，不考虑抵押、查封等因素的影响。

4、假定估价对象不存在房屋买卖纠纷。

四、依据不足假设

1、房地产估价师对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，因委托人只提供《不动产权属信息查询证明》。假定估价对象已领取《不动产权证书》且产权明晰。

五、本报告使用的限制条件

1. 本报告确定的评估结果，是反映估价对象在特定的估价目的下于价值时点时所形成的公开市场价值，仅适用于本次估价所确定的特定的估价目的和价值时点。不作它用。

2. 估价报告应用有效期

本估价报告自完成之日起，有效期为壹年，当房地产市场价格变化较快时，估价报告应用的有效期限不超过半年。在有效期内，由于不可预测的原因使委托评估的房地产质量和价值标准发生变化，并且对房地产评估值产生明显影响时，委托人应委托房地产评估机构进行调整或重新确定其评估价值。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

3. 本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定

的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价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的责任。

4. 本估价报告结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施。

5. 本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6. 本报告专为委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：溧阳市人民法院

二、房地产估价机构

名称：江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

地址：南京市鼓楼区广州路228号503室

资质证书：苏建房估备(壹)南京00043

资格等级：壹 级

获得时间：2016年08月25日

有效期限：2022年10月09日

法人代表：丁亚

联系人：金湖滨

联系电话：0519-85190090、13861020980

三、估价目的

为委托人确定该涉案房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象基本状况

估价对象状况一览表

项目名称	万竹园 19 号		
所有权人	李忠顺、杨爱芳	房产证号	132639、132639-1
建筑面积	352.12 m ²	不动产单元号	320481010007GB00063F00010001
建筑年代	2012 年	楼层	-1-3/4
土地证号	溧国用(2013)第 07066 号	宗地面积	104.8 m ²
权利性质	出让	用途	城镇住宅用地

本次评估范围包括权证记载的房屋所有权、土地使用权与房地产不

可分割的满足其使用功能的相关外部公共配套及自身基础设施等财产。

（二）区位状况描述与分析

1. 区位及四至

估价对象位于万竹园 19 号，所在区域位置东临南山大道，南临珠江西路，西临支路，北临长江西路。

2. 交通条件

2.1 道路状况

估价对象所在区域内的道路体系为格网状，道路类型为混合型与生活型并重，道路等级为主次干道并重，有主干道南山大道等，道路状况较优。

2.2 出入可利用交通工具

估价对象周边溧阳 294 路、溧阳 71 路、溧阳 247 路、溧阳 271 路等公交线路经过，交通便捷度较高。

2.3 交通管制状况

估价对象周边基本无交通管制状况。

2.4 停车方便程度

估价对象所在区域设有地面停车位，车位数量较多，停车便捷度较好。

综上，估价对象交通状况总体良好。

3. 商服、生活及教育配套设施

估价对象所处区域周围有超市、宾馆、医院、银行、学校等配套设施，生活方便度较优，商业服务设施较优，生活配套设施和教育配套设施较优。

4. 周边环境

4.1 自然环境

估价对象所在区域建筑式样较多，区域有少量机动车的噪声及尾气

污染；绿化环境较好。总体而言，空气质量较好，自然环境质量较优。

4.2 人文环境

估价对象所在区域居住人口文化程度较高，收入水平较高，生活方式较现代，治安状况较好，相邻房地产以住宅、商业为主。人文环境总体良好。

4.3 景观

估价对象所在区域主要道路两侧栽有绿化树木，楼栋间有绿化灌木等，绿化景观总体较好。

综上，估价对象周围环境状况总体良好。

5. 基础设施

估价对象所在区域土地开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发水平，供水、供电、供气保证率 98% 以上，排水状况、电讯状况较优；总体来讲，估价对象所在区域基础设施状况较优。

6. 区域环境状况

估价对象所在区域住宅建筑式样较新颖，成新度较高；所在区域基本无水污染，所在区域沿道路绿化程度较好；所在区域附近基本无危险设施。

（三）估价对象实物状况

1. 土地实物状况描述与分析：

1.1 名称：万竹园 19 号房地产对应的土地。

1.2 面积：宗地面积为 104.8 平方米。

1.3 形状：估价对象所在小区地块形状较规则。

1.4 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，起伏平缓，坡度 $<3^{\circ}$ ，各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

1.5 地基：经实地查勘和调查，近年来未发生水浸、水淹记录，未发现其它不良地质条件，未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记载；且估价对象所在区域为较成熟区域，周边路网已成型。估价对象所在宗地地基承载力较大，所在宗地建设建筑进行桩基处理时候，对周边建筑物影响较小。综上，估价对象所在宗地地基条件较优。

1.6 土壤：估价对象所在宗地土壤未受污染。

1.7 开发程度：估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”，基础设施状况较好。根据《不动产权属信息查询证明》记载，土地性质为出让城镇住宅用地，为已经开发的熟地，宗地内“六通一平”。估价对象的所在宗地地形平整，地势较好，地质状况较优。

2. 建筑物实物状况：

2.1 名称：万竹园 19 号建筑物。

2.2 建筑规模：根据估价对象《不动产权属信息查询证明》，估价对象房屋建筑面积为 352.12m²，本次评估建筑面积为 352.12m²。估价对象室内平均层高约为 2.85 米。

2.3 建筑结构：结构设定为钢混。房屋主要部件完好牢固，无变形、裂纹、腐蚀等情况。

2.4 设施设备：估价对象给水、排水设施较齐全，性能良好。燃气等设施完好，能正常使用。

2.5 装饰装修：

一楼客餐厅：地面铺设石材地砖、木地板及相应踢脚线，防盗门，墙面乳胶漆，铝合金窗。

厨房：地面铺设地砖，墙面瓷砖饰面，集成吊顶，整体橱柜，移门。

二楼房间 1：地面铺设木地板及相应踢脚线，木门，塑钢窗，墙面墙纸。

衣帽间：地面铺设木地板及相应踢脚线，木门，整体墙柜。

房间 2：地面铺设木地板及相应踢脚线，木门，铝合金窗，墙面墙纸，组合衣柜。

内外卫生间：地面铺设地砖，墙面墙砖饰面，全套卫浴设施。

三楼房间 1：地面铺设木地板及相应踢脚线，木门，塑钢窗，墙面墙纸。

衣帽间：地面铺设木地板及相应踢脚线，木门，整体墙柜。

内外卫生间：地面铺设地砖，墙面墙砖饰面，全套卫浴设施。

阳光房：地面铺设地砖，墙面墙砖，塑钢门窗。

地下一层客厅：地面铺设地砖及相应踢脚线，墙面墙砖。

房间 1：地面铺设地砖及相应踢脚线，木门，塑钢窗，墙面墙砖。

卫生间：地面铺设地砖，墙面墙砖饰面，全套卫浴设施。

估价对象已安装独立电梯、中央空调、地暖等设施设备。

根据现场查勘，估价对象平面布局基本合理，建筑物外立面整体维护保养状况较好，成新度较高。

2.6 空间布局：估价对象南北朝向。小区内各项配套用地布局相对合理，小区内楼房布局基本预防了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊和非常情况。空间布局较合理。

2.7 建筑功能：小区内住宅保持合理的间距及走向，利于获得充足的日照和良好的通风条件，并能有效地防止噪声污染；防水、通风、采光、日照状况较好。

2.8 外观：外墙为墙砖，外观较美观。

2.9 新旧程度：估价对象建成于 2012 年，维护保养情况较好，门窗无破损，墙面和地面装饰完好。

2.10 小区环境

估价对象坐落于万竹园，属现代化住宅模式。住宅区内道路较为平

整，各幢建筑物间整体绿化状况较好。该小区由物业管理公司提供专业物业管理服务，物业服务水平较好。

（四）估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

1.1 用途

在价值时点，估价对象的建筑物用途为住宅用房。

1.2 房屋所有权状况

根据估价对象《不动产权属信息查询证明》，估价对象权利人为李忠顺、杨爱芳。权证号为 132639、132639-1，房屋坐落万竹园 19 号，建筑面积 352.12 平方米。

2. 土地权属状况

2.1 用途

在价值时点，估价对象的土地用途设定为住宅用地。

2.2 所有权状况

在价值时点，估价对象的土地所有权为国家所有。

2.3 使用权性质

土地使用权性质：出让。

2.4 土地利用现状

在价值时点，估价对象土地上有房屋建筑物。

2.5 其他特殊情况

无其他特殊情况。

3. 他项权属状况

根据委托人提供的估价对象《不动产权属信息查询证明》记载：他项权人：江苏江南农村商业银行股份有限公司，设定期限：2020-03-26 起 2025-03-26 止。

限制权力信息

查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	备注

溧阳市人民 法院	查封	2020 苏 0481 执保 712 号	2020-06-05 起 2023-06-04 止	
溧阳市人民 法院	轮候查封	(2020) 苏 0481 执 3864 号 之一	2020-09-10 起	

本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑抵押、司法查封对估价对象市场价值的影响。

五、价值时点

本次评估价值时点设定为估价师对估价对象实地查勘之日，即为 2021 年 09 月 06 日。

六、价值类型

房地产市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2021 年 09 月 06 日的现状利用条件下，用途为住宅用房，现状基础设施条件下的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1. 遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3.遵循价值时点原则,要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格,所以在评估一宗房地产价格时,必须假定市场情况停止在价值时点上,同时估价对象房地产的状况也以其在该时点的状况为准。

4.遵循替代原则,要求评估价值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应在合理范围。所谓替代原则,即在评估一宗房地产价格时,如附近地区有相近效用的房地产价格存在,那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5.遵循最高最佳利用原则,要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用,是法律上允许、技术上可能、财务上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.2 《中华人民共和国土地管理法》

1.3 《中华人民共和国民法典》

1.4 《中华人民共和国民事诉讼法》

1.5 《中华人民共和国拍卖法》

1.6 《中华人民共和国房地产税暂行条例》

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015年12月1日实施)

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2013年2月1日实施)

2.3 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.3.6 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(BG/T 50291-2015), 房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘, 认真分析调查收集的资料, 在确定估价原则的基础上, 根据估价对象的实际情况, 结合本报告的评估目的, 选取比较法进行评估。

估价对象周边同类物业二级市场交易相对较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象为已建成物业，物业成新率尚可，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估。

估价对象所在区域同类物业除出租收益外，还具有增值保值的投资预期，总体收益回报率较低，故不采用收益法评估。

2.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的方法。

其基本思路是：根据估价对象的估价目的及其所在区位、用途、类型、建筑结构等，在同一供需圈内选择3-5个与估价对象相类似的房地产交易案例，通过对交易案例与估价对象的分析、比较，对交易案例进行交易情况、交易日期、区域因素和实物因素等的修正，测算各比较案例的修正价格，后经一定方式（如平均法）综合，确定估价对象的市场价值。

其估价公式为：

$$V_a = P_c \cdot \alpha \cdot \beta \cdot \gamma \cdot \lambda$$

式中： V_a ——估价对象价值；

P_c ——比较案例交易价格；

$$\alpha = \frac{\alpha_a}{\alpha_c} = \frac{\text{估价对象(正常)交易情况条件指数}}{\text{比较案例房地产交易情况条件指数}};$$

$$\beta = \frac{\beta_a}{\beta_c} = \frac{\text{估价对象估价时点条件指数(价格指数)}}{\text{比较案例房地产交易日期条件指数(价格指数)}};$$

$$\gamma = \frac{\gamma_a}{\gamma_c} = \frac{\text{估价对象区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}};$$

$$\lambda = \frac{\lambda_a}{\lambda_c} = \frac{\text{估价对象微观因素条件指数}}{\text{比较案例房地产微观因素条件指数}}。$$

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，对估价对象的实际情况和影响估价对象房地产价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。最终确定估价对象在估价时点的市场价值为：

建筑面积：352.12 平方米；

房地产单价：¥19803 元/平方米；

房地产市场价值：¥697.30 万元；

大写：人民币陆佰玖拾柒万叁仟元整。

估价对象估价结果一览表

估价对象	产权人	楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
万竹园 19 号	李忠顺 杨爱芳	-1-3/4	住宅	352.12	19803	697.30

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜雯君	3120130021		2021 年 09 月 18 日
李 辰	3220100113		2021 年 09 月 18 日

十二、实地勘察期

2021年09月06日

十三、估价作业日期

2021年09月06日至2021年09月18日

十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，如市场状况变化很大，估价报告应用的有效期则不超过半年。

十五、特殊说明事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价报告是根据估价委托人提供的有关资料、估价人员实地查看、调查以及在当地政府相关部门获取的资料基础上得出的。如果有关调查证明这些资料是不正确的，那么需要对估价报告进行必要的调整。

3. 由于此次估价对象涉及司法裁决的执行，一旦执行时可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象市场价格的实现产生不利影响，本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑，以决定拍卖底价或快速变现价格。

附 件

1. 房地产评估委托书（复印件）
2. 估价对象区域位置图
3. 估价对象现场照片
4. 估价对象《不动产权属信息查询证明》（复印件）
5. 鉴定人承诺书（复印件）
6. 估价人员注册资格证书（复印件）
7. 估价机构资质证书及营业执照（复印件）