

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：安庆市文采花园 G1-1 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：安庆市中级人民法院

房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：施志君 3420140047

侯金刚 3420200062

估价报告出具日期：2022 年 07 月 20 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2022]第 4324 号

致估价委托人函

安庆市中级人民法院：

我公司受贵院《委托书》【（2022）皖 08 执恢 34 号】的委托，对杨春名下的位于安庆市文采花园 G1-1 室涉案住宅用房，建筑面积为 230.65 平方米，于价值时点 2022 年 07 月 05 日的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象一览表

权利人	坐落	房地产权证号	建筑面积（m ² ）	设计用途	结构	所在层/总层数	建筑年代	土地性质
杨春	安庆市文采花园 G1-1 室	房地权宜房字第 3068732 号	230.65	住宅	钢混	1-3/6F	2002 年	出让

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修、部分家具家电及附属配套设施价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法、收益法、成本法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 07 月 05 日的市场价值为：

评估总价：¥2783900 元；

大写：人民币贰佰柒拾捌万叁仟玖佰元整。

估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
杨春	安庆市文采花园	230.65	10926	2520082
	G1-1 室	装潢价值		193746
	无证建筑			68512
	家具家电			1560
合计				2783900

特别提示:

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日 (2022 年 07 月 20 日) 起计算, 根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定, 不宜超过一年;
2. 评估报告使用者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、评估目的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;
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 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;
4. 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, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人: 曹凤琴

二〇二二年七月二十日



目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、估价限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告有效期.....	17
十五、其他需要说明的事项.....	17
房地产估价技术报告.....	19
一、实物状况描述与分析.....	19
二、权益状况描述与分析.....	20
三、区位状况描述与分析.....	20
四、市场背景描述与分析.....	21
五、最高最佳利用分析.....	25
六、估价方法适用性分析.....	25
七、估价测算过程.....	27
八、估价结果确定.....	46
附 件.....	48
一、估价对象位置图	
二、估价对象委托书复印件	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构备案证书复印件	
七、注册估价师资质证书复印件	

估 价 师 声 明

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师施志君（3420140047）、侯金刚（3420200062）对本估价报告中的估价对象在 2022 年 07 月 05 日进行了实地查勘。

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以及当前建筑行业的一般标准或相关规范，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收标准。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告是估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验，对影响房地产价格的各项因素进行分析，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

一般假设：主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1. **【对权属证书审慎检查但未核实】**估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》，我们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、完整。

2. **【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】**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。

3. **【对房地产市场的假设】**估价对象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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. **【估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的假设】**人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. **【涉执房地产处置司法评估关于评估对象交易税费负担方式的假设】**人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，本次评估假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

特殊类假设：主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

6. **【背离事实假设】**背离事实假设，是指因估价目的的特殊需要、交易条件设

定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

7. **【未定事项假设】**未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

本次估价无未定事项假设。

8. **【不相一致假设】**不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

9. **【依据不足假设】**依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

估价对象无证建筑为估价师现场测量，并经当事人签字确认，如与实际不符，应以测绘部门测绘的结果为准，估价结果做相应调整。

二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1. **【估价报告使用期限】**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. **【价值类型限制】**估价结果为房地产市场价值，房地合一价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

3. **【估价报告用途限制】**本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考

价提供参考依据，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。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. **【报告分类使用限制】**本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关人需要时提供给相关人。

5. **【报告内容采用限制】**未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：安庆市中级人民法院

地址：安庆市宜秀区振风大道 109 号

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

所在地址：合肥市庐阳区宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

营业执照注册号：913401007117323125

资质等级：一级

行政许可决定书号：建审[2016]17 号

证书编号：建房估证字[2016]001 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。

四、估价对象

估价对象为安庆市文采花园 G1-1 室住宅用房。本次估价对象建筑面积为 230.65 平方米，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物、部分家具家电以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象位于安庆市文采花园 G1-1 室，所在宗地位于安庆市宜秀区菱湖北路 27 号，宗地位置东至裕庆路、南至菱湖北路、西至幸福巷、北至旺园路，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于安庆市文采花园 G1-1 室，根据委托人提供的《房地产权证》等资料显示，房地产权利人为杨春，建筑面积为 230.65 平方米，且有庭院，庭院面积较大，钢混结构，设计用途为住宅，总层数 6 层，本次评估位于第 1-3 层，层高 2.8 米，建成于 2002 年。估价对象上下水、电、通讯、燃气、中央空调等配套设施齐全。室内房屋布局为五室三厅一厨三卫，现状空置。估价对象八成新左右。

根据估价人员现场勘查，入户门为防盗门，塑钢窗，室内为地板砖、木地板，墙面乳胶漆、墙纸，顶为乳胶漆、石膏吊顶，精装，2005 年装修，维护状况较好，七成新。

无证房屋：

南侧 1 层混合结构房屋面积 21.42 平方米，混合结构，2012 年建成，高 3.1 米，地面地板砖，墙面乳胶漆。

南侧 2 层玻璃阳光房面积 21.42 平方米，玻璃墙、顶，2012 年建成，高 3 米，地面地板砖。

北侧混合结构房屋面积 25.2 平方米，混合结构，2012 年建成，高 3 米，地面地板砖。墙面墙砖。

家具家电：

实木柜 1 张：尺寸 4.5*0.4*2，2008 年购入；书柜 1 张，尺寸 0.45*0.9*1.92，2005 年购入，按摩椅 1 张，2010 年购入；音箱：1 组（2 大 2 小），尺寸：1.43*0.5*0.36，0.5*0.26*0.34。

（二）权益状况

1、土地权益状况

根据《国有土地使用证》，证号庆国用（2007）10749 号，面积 230.65 平方米，用途住宅，类型出让，终止日期 2048 年.11 月，使用权人杨春，至价值时点 2022 年 07 月 05 日，土地使用权剩余使用年限为 24.8 年。

2、建筑物权益状况

估价对象位于安庆市文采花园 G1-1 室，房地产权利人为杨春，房屋产别为私有房产，房地产权证号为房地权宜房字第 3068732 号，建筑面积为 230.65 平方米，设计用途为住宅，建成于 2002 年。至价值时点房屋已使用年限 20 年，按钢混结构 60 年耐用年限计算，尚可使用年限为 40 年。

综上所述，估价对象的权益为土地使用权、房屋所有权。

(三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于安庆市文采花园 G1-1 室。估价对象所在宗地位置东至裕庆路、南至菱湖北路、西至幸福巷、北至旺园路。周边有东湖首府、东湖一品、景湖嘉苑、旺园小区等住宅小区，附近有安庆市实验中学、中国银行、中国工商银行菱湖公园、银行、超市、移动营业厅等公共服务设施，各项公共服务设施较齐全；出行交通较便捷，附近有 28、37 路等公交途经此处；地势较平坦，基础配套设施较齐全，生活较便利。

五、价值时点

2022 年 07 月 05 日（价值时点设定为估价对象现场查勘之日）。

六、价值类型

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。

此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点 2022 年 07 月 05 日的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构

本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。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是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

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》（1990年5月19日国务院令 第55号）；

7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号）。

（二）部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日修正）；

2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）；

3. 《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》；

4. 《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）；

5. 《最高人民法院关于委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日施行）。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（四）委托人提供的有关资料

1. 安庆市中级人民法院《委托书》【（2022）皖 08 执恢 34 号】复印件；

2. 《房地产权证书》复印件；

3. 《国有土地使用证》复印件。

（五）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

1. 估价对象周边房地产市场状况；

2. 估价对象现状照片及区域位置示意图；

3. 估价对象现状利用及周边环境情况；

4. 其他与本次评估相关的资料。

九、估价方法

（一）本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

1、不选用的方法

假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一

般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度、配套设施等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

2、选用的方法

比较法，即将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。目前，周边房地产市场类似估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故可以选用比较法对估价对象进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象设计用途为住宅，属于收益性房地产，可以对外出租获得收益，故本次也可采用收益法进行评估。

3、估价技术路线

根据估价对象的特点和实际状况，运用比较法、收益法测算房地产市场价格。

4、装潢部分价值的计算

参照《安庆市人民政府关于印发安庆市市区国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》宜政发〔2018〕15号中的装潢划分标准，结合现场勘查估价对象实际情况及装修时间，综合确定成新率，测算得出估价对象在价值时点的装潢价值。

5、无证建筑的计算

无证建筑采用成本法计算，首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率，最终计算出估价对象的市场价值。

6、家具家电的计算

家具家电采用比较法计算，市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的

或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。

(二) 估价方法的定义

1、比较法：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法基本公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}{100} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}$$

交易情况 市场状况 区位状况 实物状况 权益状况
 修正系数 调整系数 调整系数 调整系数 调整系数

2、收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估房地产估价师根据同类型房地产的出租情况，选用收益法中按市场租金、净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

$$\text{基本公式} : P = [a / (r - g)] [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

P---- 房地产收益价格

a---- 房地产净租金收入

n---- 房地产剩余收益年限

r---- 房地产报酬率

g---- 房地产租金年增长率

3、成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率，最终计算出估价对象的市场价值。

基本公式：建筑物评估价值 = 建筑物重置价格 × 建筑物成新率。

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点

2022 年 07 月 05 日的市场价值为：

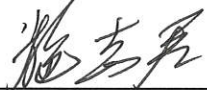

评估总价：¥2783900 元；

大写：人民币贰佰柒拾捌万叁仟玖佰元整。

估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
杨春	安庆市文采花园 G1-1 室	230.65	10926	2520082
	无证建筑		装潢价值	193746
	家具家电			68512
				1560
合计				2783900

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
施志君	3420140047	
侯金刚	3420200062	

十二、实地查勘期

二〇二二年七月五日

十三、估价作业期

2022 年 07 月 05 日至 2022 年 07 月 20 日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年七月二十日至二〇二三年七月十九日止。

十五、其他需要说明的事项

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对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价结果仅供为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、

该类房地产的市场状况等因素综合确定。

3. 关于估价对象权属证件的合法性、有效性，登记机关在办理转让时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

4. 本估价报告正本一式五份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。