

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18  
幢-502 成套住宅房地产价值司法鉴定评估

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：顾丽珍（注册号：3220150053）

沈芸蕾（注册号：3220200032）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 18 日

估价报告编号：(苏吴)金土地(2022)(房估)字第 FY011 号

## 致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院：

受贵院（2022）苏 0509 鉴委字第 295 号委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502 成套住宅进行价值评估，估价对象房屋建筑面积为 61.38 m<sup>2</sup>。价值时点为 2022 年 10 月 13 日，估价目的为贵院受理的中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行与张启宇、孙娟金融借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘察和市场调查，依据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》、国家法律法规及政策，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 13 日的房地产公开市场价值（含房屋所有权、分摊土地使用权及室内不可移动装修）总价为 **RMB120.05** 万元，大写：人民币壹佰贰拾万零伍佰元整。

## 估价结果汇总表

委托人：苏州市吴江区人民法院

价值时点：2022年10月13日

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
苏州市吴江区松陵镇亨通路488号迎春乐家18幢-502	单价（元/m <sup>2</sup> ）	18695
	总价（万元）	114.75
	室内不可移动装修（万元）	5.30
	汇总（万元）	120.05

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十八日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价依据 .....	11
八、估价原则 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、实地查勘期 .....	17
十二、注册房地产估价师 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
十四、估价报告应用的有效期 .....	17
附    件 .....	18

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产注册估价师顾丽珍（注册号 3220150053）和沈芸蕾（注册号 3220200032）于 2022 年 10 月 13 日对估价对象进行了实地勘察，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们均假设估价对象建筑物质量符合使用标准。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告确定的估价对象为苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502 房地产。房屋建筑面积依据委托方提供的相关权属证明复印件。委托方对资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。
- 8、本次受托估价方仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为委托方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。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、委托方提供的资料是真实的合法有效的。估价人员现场仅对可视、可触摸部分进行查勘。对不可见之建筑基础及房屋结构合理推测为符合房屋建筑规范，无质量问题。

2、本次评估设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、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)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。

4、估价对象于价值时点用途为成套住宅并持续利用。

5、价值时点：2022年10月13日。

### 二、未定事项假设

1、未考虑价值时点后，估价对象的质量发生变化对估价结果的影响。

2、没有考虑未来国家宏观经济政策、市场供需关系、市场结构、价格标准等的变化对估价结果的影响；也无法预测遇有自然力和其他不可抗力因素对估价结果的影响。当上述条件发生重大变化时，应重新评估。

### 三、背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已设定他项权利及限制权利。根据估价目的，本次估价不考虑他项权利、限制权利因素的影响，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其它情形为假设前提。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、本报告的使用限制

1、本报告出具之估价结论系为苏州市吴江区人民法院受理的中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行与张启宇、孙娟金融借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价结论的应用范围或使用条件，须向本评估机构咨询后作必要修正乃至重新估价。

2、本报告估价结果包含估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权及室内不可移动装修（含地砖、地板、墙砖、涂料、固定柜、木门、卫生洁具、燃气集成灶等）。

3、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、报告的全部或部分内容未经本公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。报告解释权为本评估机构所有。

5、若房地产市场无重大波动，本估价报告自报告出具日起一年内有效。随着时间的推移，国家宏观经济环境、估价对象所处区域环境、估价对象本身的物理状况、房地产市场供求状况等因素均会发生变化，评估价值也需作相应调整。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委 托 人：苏州市吴江区人民法院  
地 址：苏州市吴江区松陵镇高新路 788 号  
电 话：0512-63493844

### 二、估价机构

企业名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司  
类型：有限责任公司  
营业场所：南通市崇川区星城路 299 号 2 幢 301、306 室  
法定代表人：丛全  
统一社会信用代码：913206027272321361  
备案等级：壹级  
证书编号：苏建房估备（壹）南通 00005  
有效期限：2014 年 03 月 11 日至 2023 年 03 月 10 日  
联系电话：0512-63191765  
邮政编码：215200

### 三、估价目的

为苏州市吴江区人民法院受理的中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行与张启宇、孙娟金融借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为位于苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502 成套住宅房地产。估价对象建筑面积为 61.38m<sup>2</sup>，土地类型国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用起止期限为



2081-10-26 止。

## 2、估价对象基本状况

2.1 名称：苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502 成套住宅房地产；

2.1 坐落：苏州市吴江区松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502；

2.3 规模：建筑面积 61.38m<sup>2</sup>；

2.4 用途：成套住宅；

2.5 层数：总层数 17 层，所在层 5 层；

## 3、估价对象权益状况

### 3.1 估价对象不动产登记状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》复印件，不动产信息登记情况如下表：

### 不动产登记簿查询记录

查询时间：2022 年 09 月 22 日 10 时 41 分 28 秒

查询编号：公开 2022 区号 0900657223

查询目的：

#### 权证号信息

权证号	苏（2017）吴江区不动产权第 9046031 号
不动产单元号	320509400004GB00202F00010059
权利人	张启宇/孙娟
权利人证件号	362321199411278318/320826199402282024
登记日期	2017-06-26
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

#### 房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层	坐落
1	61.38	成套住宅	市场化商品房	17	5	松陵镇亨通路 488 号 迎春乐家 18 幢-502

#### 土地信息

坐落	面积（平方米）	使用起止期限	土地性质	土地用途



松陵镇亨通路 488 号迎春乐家 18 幢-502		2081-10-26 止	出让	城镇住宅用地
------------------------------	--	--------------	----	--------

## 附属设施信息

用途	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	房屋坐落	土地使用期限

## 共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
苏(2017)吴江区不动产权第 9046031 号	张启宇	共同共有	
苏(2017)吴江区不动产权第 9046031 号	孙娟	共同共有	

## 他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	被担保主债权 数额(最高债权额) (万元)	债务履行期 限(债权确定 期间)	设定日期
苏(2019)苏州市 吴江区不动产证 明第 9038920 号	四川锦程消费 金融有限责任 公司		最高额 抵押	39	2019-08-16 起 2027-08-16 止	2019-08-23
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						
苏(2021)苏州市 吴江区不动产证 明第 9004232 号	中国建设银行 股份有限公司 苏州吴中支行		一般抵 押	60	2017-06-12 起 2037-06-12 止	2021-02-03
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						
苏(2021)苏州市 吴江区不动产证 明第 9012349 号	杨祥		一般抵 押	10	2021-03-30 起 2022-03-29 止	2021-03-31
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						

## 限制权利信息

限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏 0509 执 7129 号	2022-09-13	2025-09-12		
苏州市吴中区人 民法院	查封	(2021)苏 0506 执保 3277 号	2021-12-24	2024-12-23		

## 其他

锁定情况	无
------	---

预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住权登记	无

## 备注

备注	
----	--

经办时间：2022年09月22日10时41分28秒 经办人：王熙彤 苏州市吴江区不动产登记中心

## 3.2 他项权利状况

于价值时点，估价对象房屋所有权及土地使用权存在抵押权及限制权利，本次评估价值根据估价目不考虑抵押权及限制权利因素的影响。

## 4、估价对象实物状况

## 4.1 建筑物实物状况

估价对象坐落于苏州市吴江区松陵镇亨通路488号迎春乐家18幢-502，房屋约建成于2014年，钢混结构，配有2部垂直电梯及踏步楼梯，一楼层面为六户住宅，建筑物总层数17层（含地下一层），估价对象成套住宅位于第5层。房屋外墙面喷砂，安装入户防盗门、铝合金窗，室内进行了整体装修，布局为两室两厅一厨一卫带一朝南阳台，两室朝南，地面铺设地砖、地板，墙面涂料、墙砖，阴角线平顶、局部凹凸吊顶，安装成套厨卫设备，采光通风良好，房屋整体保养良好。

估价对象具备通水、通电、通气、通网络、排水通畅，设施设备能满足生活需要。

## 4.2 土地实物状况

4.2.1 宗地位置：苏州市吴江区松陵镇亨通路488号迎春乐家18幢-502；

4.2.2 宗地形状：较规则；

4.2.3 土地用途：城镇住宅用地；

4.2.4 使用权类型：出让；

4.2.5 宗地四至（小区）：东至厂区，南至花港路，西至亨通路，北至东港河；

4.2.6 地形和地势状况：估价对象地形地势一般；

4.2.7 土地使用期限：2081-10-26；

4.2.8 土地开发程度：

估价对象宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地内通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”的开发水平；

4.2.10 地基、水文状况：

估价对象所在区域属于长江流域太湖水系，地表水系发达，河网密布，地下水主要为孔隙潜水，建造时需提升地面，增加防洪等措施，对估价对象利用有一定影响；

估价对象地块承载力一般，地质条件一般，建筑物建造时需作地基处理，地基、水文条件一般，对估价对象利用有一定影响；

4.2.11 临路状况：

估价对象所在小区南临花港路，西临亨通路，道路体系呈网格状，道路通达性优；

4.2.12 周边配套：

估价对象所在区域学校有吴江经济技术开发区齐心小学、吴江经济技术开发区花港迎春幼儿园、吴江经济技术开发区花港迎春小学；医院有仁济永鼎医院花港门诊部；银行有中国邮政储蓄银行(苏州市花港营业所)、苏州农商银行 24 小时自助银行(花港分理处)等；其他有伟业迎春广场、花港农贸市场、花港综合市场等配套设施。

4.2.13 交通状况：

估价对象所在区域属吴江区江陵街道，距地铁 4 号线花港站约 2.5 公里，附近有 94 路、701 路、750 路、7120 路联中路西线、7120 路清阳路东线等公交可乘坐，距最近公交站约 250 米，居民出行较为方便。

4.2.14 周围环境和景观：

估价对象所在区域住宅小区有伟业优橙家、迎春华府、迎春丽家、河西小区等，区域内无明显大气污染、水污染、声污染，污染治理状况较优。



## 五、价值时点

2022年10月13日。（实地勘查日）

## 六、价值类型

### 1、价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价格。所谓市场价值是估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可取得的合理价格：

- （1）买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；
- （2）买卖双方有一段合理的周期和交易时间；
- （3）在此周期内，市场状况和价格水平是稳定的；
- （4）房地产买卖符合国家法律规定。

### 2、价值内涵

#### 2.1 市场价值内涵

是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额，其内涵为在价值时点2022年10月13日，设定估价对象开发程度为通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”和宗地内为现状建筑物条件下的房地产市场价格，包含室内固定装修价值。

#### 2.2 权利限制情况

考虑到本次的估价目的为无限制权利下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利及限制权利状况的影响。

## 七、估价依据

### 1. 法律、法规和政策文件

- 1.1、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
- 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，2016年12月1日起施行）；

1.3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，1995年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修正并公布实施）；

1.4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日施行）；

1.5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行）；

1.6、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令 第74号公布）；

1.7、《江苏省土地管理条例》（2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正，自2004年4月28日起施行）；

1.8、全国人民代表大会常务委员会《关于司法鉴定管理问题的决定》（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，自2005年10月1日起施行）；

1.9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第107号，2007年7月18日司法部部务会议审议通过，自2007年10月1日起施行）；

1.10、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，2007年8月23日发布，自2007年9月1日施行）；

1.11、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，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

1.12、江苏省高级人民法院《关于人民法院执行过程中司法评估、拍卖有关问题的规定》（试行）（[2015]4号，2015年9月21日江苏省高级人民法院审判委员会第17次全体委员会讨论通过）；

1.13、苏州市人民政府《市政府印发关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见的通知》（苏府[2016]119号）；

1.14、苏州市人民政府《市政府印发关于进一步加强全市房地产市场调

控的意见的通知》（苏府[2016]150号）；

1.15、江苏省人民政府、江苏省住房和城乡建设厅和江苏省自然资源厅颁发的有关文件；

1.16、苏州市人民政府、苏州市住房和城乡建设局和苏州市自然资源和规划局颁发的有关文件。

## 2. 技术规程

2.1、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

2.2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

2.3、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

2.5、《市住房城乡建设局关于公布 2020 年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》（苏住建房[2020]8号）

## 3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 司法鉴定委托书

3.1.2 《不动产登记簿查询记录》复印件

3.1.3 委托方提供的其他有关资料

3.2 受托估价方掌握的有关资料

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 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员实地踏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 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境照片

3.3.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 估价人员实地踏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

## 八、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳使用原则，力求得到客观、公正、科学、合理的房地产价值。

### 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的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。其中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。

## 九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，该区域的居住用房均是多年前建设的，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不宜采用成本法。估价对象为住宅用途房地产，虽然可以出租取得收益，但估价对象周边类似规模的住宅用途房地产租金案例较少且租售比失衡，因此，不适合采用收益法对估价对象进行估价；

3、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值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。



技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

2、选取可比实例，具体条件如下：

2.1 与待估房地产用途相同的交易案例

2.2 交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配

2.3 交易案例是正常交易，或可修正为正常交易

2.4 交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正

2.5 交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近

3、建立价格可比基础

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格=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

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘察和市场调查，遵照 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》、国家法律法规及政策，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 13 日的房地产公开市场价值（含房屋所有权、分摊土地使用权及室内不可移动装修）总价为 **RMB120.05** 万元，大写：人民币壹佰贰拾万零伍佰元整。（详见估价结果汇总表）。





## 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
苏州市吴江区松陵镇亨通路488号迎 春乐家18幢-502	单价 (元/m <sup>2</sup> )		18695
	总价 (万元)		114.75
	室内不可移动装修 (万元)		5.30
	汇总 (万元)		120.05

## 十一、实地查勘期

2022年10月13日。

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
顾丽珍	3220150053		2022年10月8日
沈芸蕾	3220200032		2022年10月18日

## 十三、估价作业期

2022年10月12日-2022年10月18日。

## 十四、估价报告应用的有效期

在当地房地产市场价格无重大波动情况下本估价报告自报告出具日起一年内有效，即2022年10月18日至2023年10月17日。但如市场状况发生较大变化时应重新评估。

## 附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、《不动产登记簿查询记录》复印件
- 3、估价对象实物照片及位置图
- 4、估价机构营业执照及资格证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件