

# 房地产估价报告

估价报告编号：广天一评字（2022）10TQC 第 005 号

估价项目名称：肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室  
001 号车位等 36 套房地产以财产处置为目的  
的价格评估

估价委托人：肇庆市端州区人民法院

房地产估价机构：广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：田 律（注册号：5220160022）

曾伟豪（注册号：4420190074）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十日



防伪二维码

## 致估价委托人函

肇庆市端州区人民法院：

承蒙委托，我对位于肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位等 36 套房地产进行估价，房屋建筑面积合计为 1642.03 平方米（详见估价结果明细表），权利人均为肇庆市好客房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，房屋用途均为车库/车位，坐落在同一宗地上，土地用途为城镇住宅用地、批发零售用地，宗地面积为 18826 平方米，宗地权利性质为出让。

本次价值时点设定为估价现场查勘日期 2022 年 09 月 19 日；估价目的是为肇庆市端州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而估价房地产市场价值，本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇二二年十月十日起至二〇二三年十月九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、收益法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 5940000 元，大写人民币伍佰玖拾肆万元整，详见下表：

### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
1	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位	粤 (2018) 肇庆市不动产权第 0038687 号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
2	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 002 号汽车位	粤 (2018) 肇庆市不动产权第 0038746 号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
3	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 003 号汽车位	粤 (2018) 肇庆市不动产权第 0038747 号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
4	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 004 号汽车位	粤 (2018) 肇庆市不动产权第 0038748 号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
5	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室005号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038749号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
6	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室006号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038750号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
7	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室007号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038751号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
8	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室008号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038752号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
9	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室009号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038753号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
10	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室010号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038754号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
11	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室011号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038755号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
12	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室012号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038756号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
13	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室013号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038757号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
14	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室014号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038758号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
15	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室015号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038759号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
16	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室016号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038760号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
17	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室017号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038761号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
18	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室018号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038762号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
19	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室019号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038763号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
20	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室020号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038764号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
21	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室021号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038765号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
22	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室022号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038766号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
23	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室023号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038767号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
24	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室024号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038768号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
25	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室025号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038769号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
26	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室026号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038770号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
27	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室027号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038771号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
28	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室028号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038772号	车库/车位	44.16	3736	165000	子母车位
29	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室029号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038773号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位
30	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室030号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038774号	车库/车位	44.16	3736	165000	子母车位
31	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室031号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038775号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位
32	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室032号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038776号	车库/车位	48.00	3438	165000	子母车位

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
33	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室033号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038777号	车库/车位	45.13	3656	165000	子母车位
34	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室034号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038778号	车库/车位	45.13	3656	165000	子母车位
35	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室035号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038779号	车库/车位	47.05	3507	165000	子母车位
36	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室036号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038780号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位
——	合计	——	——	1642.03	——	5940000	——

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十日

# 目 录

一、 估价师声明 .....	1
二、 估价假设和限制条件 .....	2
(一) 估价假设 .....	2
(二) 限制条件 .....	3
三、 估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价原则 .....	12
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
四、 附 件 .....	20

## 一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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；

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估价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、没有人对本报告提供专业帮助；

6、估价人员已于 2022 年 9 月 19 日对本次估价对象进行了实地查勘。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1、一般假设

(1)注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象产权资料复印件中记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，本次估价在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以到政府有关部门核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

(2)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

(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)本次估价结果是以估价对象能够正常使用为测算前提。

(5)根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税金及相关费用，**提醒报告使用者注意！**

(6)根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益特权及占有使用情况，本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益特权及占有使用情况，**提醒报告使用者注意！**

#### 2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

根据不动产登记资料查询结果证明记载，房地产未抵押，已查封，本次估价不考虑抵押、查封对房地产价值的影响，作背离事实假设。



#### 4、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》由于估价委托人未能提供产权证原件，估价人员无法对相关权属证明资料原件进行核对，本次估价假设估价委托人提供的权属证明资料复印件与原件一致。并依据估价委托人提供的权属证明资料复印件记载信息进行评估，如与实际不符，应重新估价，特提请各方估价报告使用者注意。

### （二）限制条件

1、本次价值时点设定为实地查勘期：2022年9月19日。

2、本次估价报告和估价结果的用途是为人民法院进行财产处置而评估房地产市场价格，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。估价报告自出具之日起一年内有效，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

3、本估价结果包含估价对象对应的土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

4、本估价报告在确定估价对象的公开市场价值时，估价师已按勤勉尽责的原则对估价对象法定优先受偿款进行调查了解，但可能存在估价师无法知悉的法定优先受偿款。

5、本报告中市场趋势等专业意见，是估价师根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价师经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点处置权实现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

6、随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况将发生变化，导致估价对象的市场价值变化，因此，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。本报告专为估价委托人所使用，未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

10、本报告未考虑估价对象可能存在的查封、抵押、担保、瑕疵等因素对其价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

11、估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均会产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

12、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

13、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本估价报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。

14、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

15、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：肇庆市端州区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：田律

统一社会信用代码：914412007375876006

营业执照营业期限：长期

资质等级：

壹级房地产估价机构（证书编号：粤房估备字壹 1700004）

二级土地估价机构（证书编号：B202244113）

住 所：肇庆市端州区芹田路 31 幢首层

电 话：（0758）2588522

#### (三) 估价目的

本次估价目的设定为：为肇庆市端州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而估价房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

本次估价范围为位于肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位等 36 套房地产，建筑面积合计为 1642.03 平方米。包含土地使用权、房屋产权价值、部分装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、相关的债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、估价对象基本情况

###### (1)估价对象区位状况

估价对象名称	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位等 36 套房地产（座落在同一小区）
地理位置	估价对象位于肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑商住小区，东至道路，南至端州七路，西至街道，北至光大时代公馆小区。
道路通达度	周边道路分布广，道路通达度较高。

交通便捷度	离公交车站约 50 米，有 5、10、16 路公交车通达，交通便捷度好。
公共配套情况	附近有酒家、幼儿园、百花小学、市场、百花中学、银行、酒店等，公共配套设施较完善。
居住环境	附近有光大时代公馆、君安现代城等商住小区，居住环境较好。

(2)估价对象土地基本状况

项 目	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位等 36 套房地
宗地地址	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期
四 至	东至道路，南至端州七路，西至街道，北至光大时代公馆小区。
面 积	共用面积 18826 平方米
用 途	城镇住宅用地；批发零售用地
使用期限	至 2082 年 12 月 31 日
形 状	较规则
地形地势	地势高低适中、地表平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力一般，地质条件一般。
土地开发程度	宗地红线外六通（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内场地平整，地面水泥硬化，已建有建筑物。

(3)估价对象建筑物基本状况

估价对象名称	肇庆市端州区端州七路 23 号黄浦花苑二期地下室 001 号汽车位等 36 套房地		
	产		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	合计 1642.03	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层	——	评估楼层	负一层
朝向	——	景观	无特殊景观
房屋用途	车库/车位	现实用途	车库/车位
平面布置	地下划线车位，为子母车位，形状较方正。		
装修情况	外 墙	条形砖	
	天 花	刷白	
	门	自动升降闸	
	地面	地坪漆	

设施设备	水 电	明设	电 梯	有
	供 气	——	消 防	——
使用与维护	竣工时间	2017年12月25日	成新度	九成新
	使用状况	不详	租金水平	——
	维护与保养	有正常的维护、保养状况较好		
	物业管理	小区物业管理		

#### (4) 估价对象权益状况

##### ① 估价对象权利调查情况表：

估价对象	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室001号车位等36套房地产	
项目	情况	概要描述
用益物权设立情况	设定为无	——
担保物权设立情况	无抵押	——
租赁或占用情况	设定为无	——
拖欠税费情况	设定为无	——
查封等形式限制权利情况	部分已查封（详见估价对象权益状况表）	查封类型：轮候查封；查封文号：（2022）粤1202执961号；登记时间：2022-03-30；查封期限：——；查封单位：肇庆市端州区人民法院；申请执行人：程丽平；被告：肇庆市好客房地产开发有限公司；附记：由正式实施查封之日起计三年。 查封类型：预查封；查封文号：（2018）粤1202民初5061号；登记时间：2019-09-26；查封期限：2019-09-25至2022-09-24；查封单位：肇庆市端州区人民法院；申请执行人：程丽平、李小玲；被告：肇庆市好客房地产开发有限公司；附记：——。
权属清晰情况	清晰	——

##### ② 估价对象权益状况明细表

序号	估价对象	产权证号	产权人及份额	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地(共用)面积(m <sup>2</sup> )	土地使用期限	土地权利性质	是否查封	登记日期
1	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室001号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038687号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	43.67	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
2	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室002号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038746号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.51	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
3	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室003号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038747号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	43.67	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
4	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室004号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038748号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
5	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室005号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038749号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
6	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室006号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038750号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
7	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室007号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038751号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
8	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室008号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038752号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
9	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室009号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038753号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.56	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
10	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室010号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038754号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10

序号	估价对象	产权证号	产权人及份额	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地(共用)面积(m <sup>2</sup> )	土地使用期限	土地权利性质	是否查封	登记日期
11	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室011号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038755号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
12	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室012号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038756号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
13	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室013号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038757号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
14	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室014号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038758号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.51	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
15	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室015号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038759号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
16	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室016号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038760号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
17	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室017号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038761号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
18	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室018号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038762号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
19	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室019号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038763号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10
20	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室020号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038764号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.51	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	已查封	2018-10-10

序号	估价对象	产权证号	产权人及份额	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地(共用)面积(m <sup>2</sup> )	土地使用期限	土地权利性质	是否查封	登记日期
21	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室021号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038765号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.61	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
22	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室022号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038766号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.56	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
23	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室023号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038767号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.46	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
24	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室024号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038768号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.56	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
25	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室025号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038769号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	43.67	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
26	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室026号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038770号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.56	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
27	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室027号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038771号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	43.67	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
28	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室028号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038772号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.16	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
29	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室029号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038773号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.08	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
30	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室030号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038774号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	44.16	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10



序号	估价对象	产权证号	产权人及份额	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地(共用)面积(m <sup>2</sup> )	土地使用期限	土地权利性质	是否查封	登记日期
31	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室031号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038775号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.08	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
32	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室032号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038776号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	48.00	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
33	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室033号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038777号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.13	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
34	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室034号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038778号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	45.13	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
35	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室035号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038779号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	47.05	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
36	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室036号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038780号	肇庆市好客房地产开发有限公司, 单独所有	车库/车位	46.08	城镇住宅用地; 批发零售用地	18826	至2082年12月31日	出让	未查封	2018-10-10
—	合计	—	—	—	1642.03	—	—	—	—	—	—

## （五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点设定为现场查勘日期：2022年9月19日。

## （六）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值：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

### 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。

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。

## （八）估价依据

1、《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）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；
- 5、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 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》（国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自1990年5月19日起实施）；
- 7、城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）；
- 8、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布，自公布之日起施行）；
- 9、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起）；
- 10、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）。
- 11、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起施行）
- 12、《房地产估价基本术语标准》（编号：GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）
- 13、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订，自2015年3月1日起施行）
- 14、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正，自2016年1月1日起执行）

15、《不动产登记资料查询结果证明》及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

16、估价委托书、估价委托合同

17、肇庆市端州区房地产市场租售价格调查及有关信息

18、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

### （九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选择比较法和收益法作为本次估价的测算方法，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

#### （1）适用的估价方法

估价对象所在区域周边类似物业的房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多交易实例，适宜采用比较法。

估价对象属于具有经济收益或潜在经济收益的房地产，其所在区域市场租赁较为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁成交实例，从而可以较为客观合理的分析估价对象未来收益年限内的收益，适宜采用收益法。

#### （2）不适用的估价方法

房地产市场近几年经历了快速发展阶段，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此，不适宜采用成本法。

估价对象属于建成并可投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，也不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。其计算公式为：

比较法计算公式为： $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——估价对象比较价值

$P_B$ ——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$

$$C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$

$$E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

具体步骤如下：

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

其计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1 + F_1} + \frac{A_2}{(1 + F_1)(1 + F_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1 + F_1)(1 + F_2) \cdots (1 + F_n)}$$
$$= \sum_{j=1}^n \frac{A_j}{\prod_{j=1}^j (1 + F_j)}$$

其中：V --- 收益价格

$A_n$  --- 年净收益

$r_n$  --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集有关收入和费用的资料；
- 2.估算潜在毛收入；
- 3.估算有效毛收入；
- 4.估算运营费用；
- 5.估算净收益；
- 6.选用适当的资本比率；
7. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

本次评估采用两种方法测算结果的加权平均数作为估价对象的最终估价结果。

### （十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行估价测算，**通过比较法、收益法测算**确定估价对象于价值时点的最终市场价值为 **RMB5940000 元（取整至百位）**，大写人民币**伍佰玖拾肆万元整**，详见下表：

#### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
1	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室001号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038687号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
2	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室002号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038746号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
3	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室003号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038747号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
4	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室004号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038748号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
5	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室005号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038749号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
6	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室006号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038750号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
7	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室007号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038751号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
8	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室008号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038752号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
9	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室009号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038753号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
10	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室010号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038754号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
11	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室011号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038755号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
12	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室012号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038756号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
13	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室013号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038757号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
14	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室014号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038758号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
15	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室015号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038759号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
16	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室016号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038760号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位

序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
17	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室017号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038761号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
18	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室018号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038762号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
19	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室019号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038763号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
20	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室020号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038764号	车库/车位	46.51	3548	165000	子母车位
21	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室021号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038765号	车库/车位	44.61	3699	165000	子母车位
22	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室022号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038766号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
23	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室023号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038767号	车库/车位	47.46	3477	165000	子母车位
24	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室024号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038768号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
25	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室025号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038769号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
26	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室026号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038770号	车库/车位	45.56	3622	165000	子母车位
27	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室027号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038771号	车库/车位	43.67	3778	165000	子母车位
28	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室028号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038772号	车库/车位	44.16	3736	165000	子母车位
29	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室029号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038773号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位



序号	估价对象	产权证号	规划用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总值 (元)	备注
30	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室030号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038774号	车库/车位	44.16	3736	165000	子母车位
31	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室031号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038775号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位
32	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室032号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038776号	车库/车位	48.00	3438	165000	子母车位
33	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室033号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038777号	车库/车位	45.13	3656	165000	子母车位
34	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室034号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038778号	车库/车位	45.13	3656	165000	子母车位
35	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室035号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038779号	车库/车位	47.05	3507	165000	子母车位
36	肇庆市端州区端州七路23号黄浦花苑二期地下室036号汽车位	粤(2018)肇庆市不动产权第0038780号	车库/车位	46.08	3581	165000	子母车位
——	合计	——	——	1642.03	——	5940000	——

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
田 律	5220160022		2022年10月10日
曾伟豪	4420190074		2022年10月10日

### (十二) 实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2022年09月19日

### (十三) 估价作业期

二〇二二年九月九日至二〇二二年十月十日。

## 四、附件

- (一) 评估委托书（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片（无）
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见（无）

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

- (七) 估价所依据的其他文件资料（无）
- (八) 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件