

房地产司法评估报告

估价项目名称：温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室住宅房地

产市场价值评估

估价委托人：浙江省温州市瓯海区人民法院

房地产估价机构：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：卢林勇 3320150115

吴国烤 4420060139

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十一日

估价报告编号：浙嘉评房字(2022)第 W2211349 号

委托函号：(2022)温瓯法委评 194 号



- 评估报告防伪码
- 地址：温州市黎明东路盛泰大厦 1204 室
- 联系电话/客服电话：0577-89718188

致估价委托人函

浙江省温州市瓯海区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对王炳豹拥有的位于温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室住宅房地产进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象状况

权利人	王炳豹		
房屋坐落	温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室		
建筑面积	206.83 m ²	土地使用权面积	36.49 m ²
用途	住宅	使用权类型	出让
总层数	7 层	所在层数	6-7 层
建成年份	2003	建筑结构	钢混

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点

2022 年 11 月 2 日（实地查勘日）

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法

六、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，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，其中总价保留到万位，单价保留到个位）

序号	项目	数量		评估金额（元）
1	合法产权	建筑面积	206.83 m ²	3821184
		土地使用权面积	36.49 m ²	
2	未登记建筑物	9.00 m ²		5040
合计				3826224
大写金额：叁佰捌拾贰万陆仟贰佰贰拾肆元整				

特别提示：

1、以上估价结果范围包括证载土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，以及未登记建筑物的价值，不包括室内可移动的家具、电器等物品价值及附带相关的拖欠宽带、水电费。

2、为正确合理使用本估价结果，请报告使用方仔细阅读以下房地产估价报告内容。

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十一日

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	4
一、一般假设	5
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	6
无不相一致假设。	6
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	6
七、特别提示	6
第三部分 估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
第四部分 附件	14
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象现场照片	
三、《浙江省温州市瓯海区人民法院评估委托书》（复印件）	
四、《房屋所有权证》（复印件）	
五、《国有土地使用证》（复印件）	
六、《温州市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）	
七、房地产估价机构营业执照（复印件）	
八、房地产估价机构资质证书（复印件）	
九、注册房地产估价师注册证书（复印件）	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 六、注册房地产估价师卢林勇已于 2022 年 11 月 2 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、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
卢林勇	3320150115		2022 年 11 月 11 日
吴国烤	4420060139		2022 年 11 月 11 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果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估价结论的影响。
- 5、本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8、本次估价对象的房屋权属情况以委托方提供的《温州市不动产登记信息查询结果证明》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 10、本次估价以委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。本次评估假定估价委托方查询的获取的资料合法、真实、准确、完整。
- 11、估价人员于 2022 年 11 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- 12、未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

- 1、根据估价人员查询获取的资料获知，估价对象房产和宗地均有查封、有抵押，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据估价目的，故本次评估不考虑设定的他项权利对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。
- 2、估价对象虽然已进入司法程序，但鉴于本次估价目的以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》对司法拍卖有关估价的相关规定，本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其

他优先受偿权的影响，同时假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

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、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，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，如果擅自将估价报告用于其他估价目的，本估价机构及估价人员不承担相应责任。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 11 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，不包括室内可移动的家具、电器等物品价值及附带相关的拖欠宽带、水电费。

七、特别提示

1、本次估价结果未考虑估价对象可能存在拖欠水费、电费、宽带费、电信通讯费以及其他拖欠费用，特提请报告使用方自行关注及核实。

2、于价值时点，由估价人员自行前往并进入室内查勘，申请人与被执行人及执行法官均未到达现场协助现场查勘，估价对象已腾空，特提醒报告使用方注意。

3、报告中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、估价对象顶层南面有 1 处未登记建筑物约 9 平方米，委托人未提供相应的《房屋测绘报告》，以上面积系估价人员现场测量，如上述面积有变化，本次估价结果应做相应调整，请委托方及报告使用者核实并给予关注。估价对象如果涉及违法、违章情况，由受让人自行接受当地行政主管部门依照有关行政法规的处理甚至无条件拆除。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

- ◆委 托 人：浙江省温州市瓯海区人民法院
- ◆联系人：倪珍珍
- ◆联系电话：0577-55888894

二、房地产估价机构

- ◆单 位 名 称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司
- ◆类 型：有限责任公司
- ◆法定代表人：张凡
- ◆住 所：浙江省杭州市上城区建国南路 288 号第八层 803 室
- ◆资 质 等 级：一级
- ◆证 书 编 号：浙建房估证字[2016]002 号
- ◆资质有效期：2022 年 03 月 07 日至 2025 年 03 月 06 日
- ◆分支机构名称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司温州分公司
- ◆分支机构负责人：卢林勇
- ◆住 所：浙江省温州市鹿城区黎明东路盛泰大厦 1204 室
- ◆证 书 编 号：浙房估备[2021]004 号
- ◆联 系 电 话：0577-89718188

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价范围

根据估价委托人提供的委托资料，纳入本次评估范围的估价对象为王炳豹拥有的位于温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室住宅房地产，建筑面积为 206.83 平方米，设计用途为居住，土地使用权面积 36.49 平方米，用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 8 月 6 日，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，不包括室内可移动的家具、电器等物品。

2、估价对象权利登记状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《温州市不动产登记信息查询结果证明》，本次估价对象房屋权属登记状况见下表：

房屋所有权证号	温房权证鹿城区字第 371109 号
房屋所有权人	王炳豹
房屋坐落	市府路丽景花苑 5 幢 603 室
结构	钢混
总层数	7 层
建筑面积 (m²)	206.83 m ² (其中 6 层建筑面积 128.36 m ² , 7 层建筑面积 78.47 m ²)
设计用途	居住

(2) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》和《温州市不动产登记信息查询结果证明》，本次估价对象土地权属登记状况见下表：

土地证编号	温国用 (2006) 第 1-18877 号
土地使用权人	王炳豹
座落	鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室
地号	1-21-24218-80
地类 (用途)	住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2052 年 8 月 6 日
使用权面积 (m²)	36.49

(3) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《温州市不动产登记信息查询结果证明》及其他相关资料，至查询日 2022 年 8 月 18 日，估价对象房产、宗地权属及限制状况：“有查封、有抵押”，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

(4) 其他特殊情况

根据估价人员查询获取的资料以及实地勘察，估价对象有查封，已腾空，估价对象虽然已进入司法程序，但鉴于本次估价目的以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》对司法拍卖有关估价的相关规定，本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，同时假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况



估价对象位于温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室，房屋外墙面刷防水涂料，建成于 2003 年，钢混结构，共 7 层，估价对象位于 6-7 层，建筑面积为 206.83 平方米，所在单元上下交通配有一处楼梯（花岗岩铺面，铁木扶手）供每层二户使用，入户门为钢板防盗门，室内层高约 2.5 米，6 层内部格局为二室二厅一厨一卫一阳台一储藏室，室内装修：地面抛光砖、实木地板，墙面为墙纸，顶面为石膏板；7 层内部格局为二室一厅一卫一阳台一书房一衣帽间，室内装修：地面抛光砖、实木地板，墙面为墙纸，顶面为石膏板；楼顶南面有 1 处未登记建筑物（阳光房）约 9 平方米，北面为露台小花园，另有一通透型顶棚约 6 平方米，室内通风、采光较好，房屋总体使用与保养状况较好。

（2）土地实物状况

估价对象位于温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室，所在小区四至：东临开源路，南临勤民路，西临无名道路，北临华兴公寓，宗地较规则形状，水文地质条件较好，土壤无污染，环境质量较好，地质坚实，承载力适于建筑，地下水水质未发现污染，无不良地质现象。至价值时点，该宗地外达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

4、区位状况描述与分析

区域状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况、区位状况及规划条件、区域状况分析等，本次主要分析如下：

位置状况	坐落	温州市鹿城区市府路丽景花苑 5 幢 603 室
	朝向	房屋主体南北朝向，估价对象为南北通透。
	楼层	总楼层 7 层，估价对象位于第 6-7 层。
交通状况	道路	估价对象所在区域内主要交通道路有车站大道、市府路、绣山路等，路网发达，道路体系为网格状，主次干道道路较通畅、状况较好，道路通达度较好。
	公共交通	距离“温迪路口（BRT）”公交站点约 210 米，有 B107 路、B109 路、B1 路、B2 外环、B301 路、B3 路等多路公交车通行，公交便捷程度较优。
	交通管制	无交通管制。
	停车便利度	停车便捷度较优。
环境状况	自然环境	区域无大气、噪音、水体污染，自然环境较好。
	人文环境	区域人员素质较好，治安状况好、人文环境较好。
公共	基础设施	宗地外“五通”，已完成开发建设。

配套状况	公共服务设施	酒店、超市、银行等公共服务设施齐全。
区位状况		估价对象位于温州市鹿城区，区域公共配套设施完善，交通便利度较好，周边自然人文环境较好。经综合分析估价对象区位状况较好。

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 11 月 2 日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为 2022 年 11 月 2 日。

六、价值类型

本报告的房地产价值是指估价对象在在房地产公开市场条件下形成的于价值时点 2022 年 11 月 2 日的市场价值。

◆设定状态如下：涉案的估价对象权属清晰，不考虑设定的他项权利、附带相关的拖欠宽带、水电费等情况，能正常持续使用。

◆房地产公开市场条件是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；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。

◆本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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应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。

八、估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- ◆《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）（中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- ◆《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）（中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- ◆《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、2016 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆《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）；

2、估价技术规范、指导意见及指引

- ◆《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ◆《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- ◆关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）；
- ◆《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第 1 号的通知》（浙估协〔2016〕46 号）；
- ◆《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协〔2021〕3 号）；
- ◆浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299 号）；
- ◆关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知（浙高法执〔2020〕6 号）。

3、估价委托人提供的资料

- ◆《浙江省温州市瓯海区人民法院评估委托书》〔（2022）温瓯法委评 194 号〕复印件；
- ◆《房屋所有权证》复印件；
- ◆《国有土地使用证》复印件；
- ◆《温州市不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- ◆估价委托人提供的其他有关资料。

4、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

- ◆注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

- ◆温州市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ◆温州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要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展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、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经反复研究，最终选取比较法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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	估价对象用途为住宅，所在区域近期有类似住宅成交案例，可比性较高，故宜采用比较法进行评估	选取
收益法	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	收益法适宜用于收益物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅房地产，考虑到目前温州市住宅房地产租售比严重背离，其收益价格不能客观反映当前的房地产市场价格水平，故不适合收益法进行评估	不选取
假设开发法	在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造买卖有关的专业费、前期费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法	假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为住宅房地产，属于产成品，就目前状态，处于最佳使用，不存在重新开发利用可能，也无需改造或改变用途，故不适合采用假设开发法进行估价	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	住宅房地产的价格大部分取决于地段，而非取决于其成本，故采用成本法可能会与市场产生偏差，一般成本法适用于新开发房产、工业房产估价，故不适合采用成本法进行估价	不选取

2、估价方法定义及基本公式

◆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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转变成估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，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，其中总价保留到万位，单价保留到个位）

序号	项目	数量		评估金额（元）
1	合法产权	建筑面积	206.83 m ²	3821184
		土地使用权面积	36.49 m ²	
2	未登记建筑物	9.00 m ²		5040
合计				3826224
大写金额：叁佰捌拾贰万陆仟贰佰贰拾肆元整				

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢林勇	3320150115		2022年11月11日
吴国烤	4420060139		2022年11月11日

十二、实地查勘期

2022年11月2日

十三、估价作业期

2022年11月1日至2022年11月11日

第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《浙江省温州市瓯海区人民法院评估委托书》（复印件）
- 四、《房屋所有权证》（复印件）
- 五、《国有土地使用证》（复印件）
- 六、《温州市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）
- 七、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 八、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 九、注册房地产估价师注册证书（复印件）

估价对象位置图



估价对象现场照片 1



估价对象所在小区东临开源路现状照片



估价对象所在小区南临勤民路现状照片



估价对象所在小区西临无名道路现状照片



估价对象所在小区北临华兴公寓住宅区现状照片



估价对象所在小区周边环境照片



估价对象所在小区东出入口现状照片

估价对象现场照片 2



估价对象所在小区南出入口现状照片



估价对象所在小区环境现状照片



估价对象所在楼宇整体现状照片



估价对象所在单元一层出入口和单元门现状照片



估价对象所在单元配套楼梯现状照片



估价对象入户门照片

估价对象现场照片 3



估价对象第六层室内现状照片 1



估价对象第六层室内现状照片 2



估价对象第六层室内现状照片 3



估价对象第六层室内现状照片 4



估价对象第六层室内现状照片 5



估价对象第七层室内现状照片 1

估价对象现场照片 4



估价对象第七层室内现状照片 2



估价对象第七层室内现状照片 3



估价对象第七层室内现状照片 4



估价对象第七层未登记建筑物现状照片



估价对象第七层楼顶通透型顶棚现状照片



估价对象第七层楼顶现状照片