

# 房地产估价报告

估价项目名称：江阴广昊置业发展有限公司位于江阴市英伦尚郡 59 套住宅房地产及临港街道浦江路 5 套非住宅房地产市场价值评估

估价委托方：江阴广昊置业发展有限公司管理人

房地产估价机构：江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：石明涵（注册证号：3220000094）

施 坚（注册证号：3220030171）

估价报告出具日期：2020 年 07 月 03 日

估价报告编号：翔和评估（2020）第 HQT0001 号

# 致估价委托人函

## 1. 致函对象

江阴广昊置业发展有限公司管理人

## 2. 估价目的

为估价委托人了解房地产的市场价值提供参考依据。

## 3. 估价对象

本次估价对象位于江阴市英伦尚郡 59 套住宅房地产，及临港街道浦江路 5 套非住宅房地产，房屋总建筑面积为 17819.60 平方米，房屋代码、建筑面积详见表 1。

## 4. 价值时点

估价委托人指定日期：2019 年 07 月 12 日

## 5. 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本报告评估估价对象于价值时点的市场价值，是未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

## 6. 估价方法

比较法、还原法

## 7. 估价结果

根据评估，确定估价对象在满足各项假设和限制条件的前提下，在价值时点的房地产市场总价值为 RMB **19863.42** 万元，大写金额：人民币壹亿玖仟捌佰陆拾叁万肆仟贰佰整，详见下表。

表 1.1——估价结果汇总表（非住宅）

币种：人民币

序号	房屋代码	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	楼层	房地产总 价(万元)	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	JYS005199001	浦江路 279 号	3510.02	非住宅	1-8/9	3314.58	9443
2	JYS005199007	浦江路 281 号	298.1	非住宅	1-2/9	326.12	10940
3	JYS005199006	浦江路 283 号	298.1	非住宅	1-2/9	326.12	10940
4	JYS005199003	浦江路 289 号	319.18	非住宅	1-2/9	349.18	10940
5	JYS005199002	浦江路 291 号	391.38	非住宅	1-2/9	428.17	10940
合计			<b>4816.78</b>	/	/	<b>4744.17</b>	

表 1.2——估价结果汇总表（住宅）

币种：人民币

序号	房屋代码	房屋坐落	建筑面积 ( $m^2$ )	规划用途	楼层	房地产总价 (万元)	平均单价 (元/ $m^2$ )
1	JYS004523001	英伦尚郡 70 号	357.17	双拼	1-3/4	457.93	12821
2	JYS004520001	英伦尚郡 83 号	253.18	联排（边）	1-3/4	312.4	12339
3	JYS004236005	英伦尚郡 92 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.7	11874
4	JYS004520003	英伦尚郡 115 号	241.9	联排（中）	1-3/4	291.47	12049
5	JYS004520002	英伦尚郡 116 号	241.9	联排（中）	1-3/4	291.47	12049
6	JYS004368002	英伦尚郡 120 号	242.42	联排（中）	1-3/4	293.33	12100
7	JYS005075004	英伦尚郡 170 号	242.27	联排（中）	1-3/4	287.7	11875
8	JYS005075005	英伦尚郡 171 号	242.27	联排（中）	1-3/4	287.7	11875
9	JYS005075006	英伦尚郡 172 号	242.27	联排（边）	1-3/4	294.79	12168
10	JYS005076001	英伦尚郡 173 号	217.25	联排（边）	1-3/4	263.89	12147
11	JYS005074002	英伦尚郡 181 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
12	JYS005357001	英伦尚郡 211 号	357.17	双拼	1-3/4	457.93	12821
13	JYS005359002	英伦尚郡 213 号	242.89	联排（中）	1-3/4	288.41	11874
14	JYS005359004	英伦尚郡 216 号	242.89	联排（边）	1-3/4	295.33	12159
15	JYS005355002	英伦尚郡 218 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.72	11875
16	JYS005355003	英伦尚郡 219 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.72	11875
17	JYS005342002	英伦尚郡 223 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
18	JYS005342001	英伦尚郡 225 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
19	JYS005358002	英伦尚郡 227 号	242.47	联排（中）	1-3/4	292.15	12049
20	JYS005358003	英伦尚郡 228 号	242.47	联排（中）	1-3/4	292.15	12049
21	JYS005358004	英伦尚郡 229 号	242.47	联排（边）	1-3/4	299.16	12338
22	JYS005353001	英伦尚郡 230 号	241.9	联排（边）	1-3/4	298.29	12331
23	JYS005352003	英伦尚郡 239 号	242.26	联排（中）	1-3/4	287.71	11876
24	JYS005352005	英伦尚郡 252 号	242.26	联排（中）	1-3/4	287.71	11876
25	JYS005356005	英伦尚郡 259 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
26	JYS005356006	英伦尚郡 260 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
27	JYS005356007	英伦尚郡 261 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
28	JYS005351002	英伦尚郡 265 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
29	JYS005351003	英伦尚郡 266 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
30	JYS005351004	英伦尚郡 267 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
31	JYS005351005	英伦尚郡 268 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
32	JYS005364006	英伦尚郡 276 号	216.39	联排（中）	1-3/4	260.73	12049
33	JYS005363008	英伦尚郡 289 号	172.17	叠加	3-4/5	179.04	10399
34	JYS005362006	英伦尚郡 298 号	172.58	叠加	3-4/5	179.47	10399
35	JYS005106001	英伦尚郡 310 号	187.64	叠加	1-2/5	208.26	11099
36	JYS005106002	英伦尚郡 311 号	176.72	叠加	3-4/5	173.36	9810

37	JYS005106003	英伦尚郡 312 号	181.78	叠加	1-2/5	200.83	11048
38	JYS005106004	英伦尚郡 313 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
39	JYS005106006	英伦尚郡 316 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
40	JYS005106010	英伦尚郡 320 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
41	JYS005176001	英伦尚郡 321 号	180.1	叠加	1-2/5	201.21	11172
42	JYS005176002	英伦尚郡 322 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
43	JYS005176003	英伦尚郡 323 号	180.1	叠加	1-2/5	201.95	11213
44	JYS005176004	英伦尚郡 325 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
45	JYS005176008	英伦尚郡 329 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
46	JYS005573011	英伦尚郡 362 号	179.39	叠加	1-2/5	200.41	11172
47	JYS005574001	英伦尚郡 365 号	179.91	叠加	1-2/5	198.85	11053
48	JYS005574003	英伦尚郡 367 号	179.91	叠加	1-2/5	199.68	11099
49	JYS005574011	英伦尚郡 376 号	179.91	叠加	1-2/5	198.85	11053
50	JYS005634003	英伦尚郡 380 号	179.39	叠加	1-2/5	201.13	11212
51	JYS005634004	英伦尚郡 381 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
52	JYS005634006	英伦尚郡 383 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
53	JYS005634012	英伦尚郡 390 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
54	JYS005632001	英伦尚郡 391 号	187.18	叠加	1-2/5	207.73	11098
55	JYS005632009	英伦尚郡 400 号	181.34	叠加	1-2/5	199.55	11004
56	JYS005582001	英伦尚郡 402 号	186.71	叠加	1-2/5	208.29	11156
57	JYS005582002	英伦尚郡 403 号	175.85	叠加	3-4/5	180.05	10239
58	JYS005582005	英伦尚郡 407 号	180.88	叠加	1-2/5	202.82	11213
59	JYS005582010	英伦尚郡 412 号	173.63	叠加	3-4/5	180.56	10399
合计			<b>13002.82</b>	/	/	<b>15119.25</b>	

江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司

法定代表人（签字）：

二〇二〇年七月三日

# 目 录

一、估价师声明	6
二、估价的假设和限制条件	7
三、估价结果报告	11
四、附件	23

翔和评估

# 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中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. 我们依据中华人民共和国国家标准《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. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供过重要的专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。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相应的责任。
8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

## 参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
石明涵	3220000094		2020年07月03日
施 坚	3220030171		2020年07月03日

# 估价的假设和限制条件

## 本次评估依据如下假设：

### 1.一般假设

- ①估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- ②市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- ③本次估价对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未予以核实其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，合理假设其合法、真实、准确和完整。
- ④本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，估价对象是否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，合理假设其安全。
- ⑤交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- ⑥本次估价价值时点为2019年07月12日，实地查勘日期为2020年07月03日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

### 2.未定事项假设

- ①估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、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。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- ②本报告评估以在价值时点的估价对象房地产市场公开、平等、自愿为假设前提，即本报告所估得的估价对象市场价值是估价对象在假定未设立法定优先受偿权下、且进行了适当营销后，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估计金额。

### 3.背离事实假设

- ①根据估价委托人提供的《无锡市中级人民法院协助执行通知书》、《抵押物清单》（复印件）记载，估价对象房屋已设立抵押权（详见表2），且估价对象已被法院

查封（详见表3）。鉴于本次评估目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

表 2-估价对象抵押状物清单

序号	房屋代码	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物价 值(元)	他项权证号
1	JYS005199001	浦江路 279 号	3510.02	63066960	澄房他证江阴字第 f201400201
2	JYS005199007	浦江路 281 号	298.1	5356440	澄房他证江阴字第 f201400203
3	JYS005199006	浦江路 283 号	298.1	5356440	澄房他证江阴字第 f201400205
4	JYS005199003	浦江路 289 号	319.18	5734980	澄房他证江阴字第 f201400087
5	JYS005199002	浦江路 291 号	391.38	7032240	澄房他证江阴字第 f201400207
6	JYS004523001	英伦尚郡 70 号	357.17	4648930	澄房他证江阴字第 f201400145
7	JYS004520001	英伦尚郡 83 号	253.18	3002160	澄房他证江阴字第 f201400134
8	JYS004236005	英伦尚郡 92 号	242.29	2873160	澄房他证江阴字第 f201400137
9	JYS004520003	英伦尚郡 115 号	241.9	2871600	澄房他证江阴字第 f201400148
10	JYS004520002	英伦尚郡 116 号	241.9	2871600	澄房他证江阴字第 f201400130
11	JYS004368002	英伦尚郡 120 号	242.42	2877960	澄房他证江阴字第 f201400212
12	JYS005075004	英伦尚郡 170 号	242.27	2911800	澄房他证江阴字第 f201400080
13	JYS005075005	英伦尚郡 171 号	242.27	2911800	澄房他证江阴字第 f201400083
14	JYS005075006	英伦尚郡 172 号	242.27	2907480	澄房他证江阴字第 f201400085
15	JYS005076001	英伦尚郡 173 号	217.25	2607000	澄房他证江阴字第 f201400208
16	JYS005074002	英伦尚郡 181 号	356.92	4304160	澄房他证江阴字第 f201400180
17	JYS005357001	英伦尚郡 211 号	357.17	4672460	澄房他证江阴字第 f201400609
18	JYS005359002	英伦尚郡 213 号	242.89	2912280	澄房他证江阴字第 f201400214
19	JYS005359004	英伦尚郡 216 号	242.89	2912280	澄房他证江阴字第 f201400177
20	JYS005355002	英伦尚郡 218 号	242.29	2905080	澄房他证江阴字第 f201400179
21	JYS005355003	英伦尚郡 219 号	242.29	2905080	澄房他证江阴字第 f201400116
22	JYS005342002	英伦尚郡 223 号	356.92	4306800	澄房他证江阴字第 f201400603
23	JYS005342001	英伦尚郡 225 号	356.92	4306800	澄房他证江阴字第 f201400605
24	JYS005358002	英伦尚郡 227 号	242.47	2909640	澄房他证江阴字第 f201400082
25	JYS005358003	英伦尚郡 228 号	242.47	2909640	澄房他证江阴字第 f201400098
26	JYS005358004	英伦尚郡 229 号	242.47	2909640	澄房他证江阴字第 f201400200
27	JYS005353001	英伦尚郡 230 号	241.9	2902800	澄房他证江阴字第 f201400209
28	JYS005352003	英伦尚郡 239 号	242.26	2904840	澄房他证江阴字第 f201400126
29	JYS005352005	英伦尚郡 252 号	242.26	2904840	澄房他证江阴字第 f201400202
30	JYS005356005	英伦尚郡 259 号	216.67	2600640	澄房他证江阴字第 f201400099
31	JYS005356006	英伦尚郡 260 号	216.67	2600640	澄房他证江阴字第 f201400174
32	JYS005356007	英伦尚郡 261 号	216.67	2600640	澄房他证江阴字第 f201400118



33	JYS005351002	英伦尚郡 265 号	241.87	2902440	澄房他证江阴字第 f201400178
34	JYS005351003	英伦尚郡 266 号	241.87	2902440	澄房他证江阴字第 f201400181
35	JYS005351004	英伦尚郡 267 号	241.87	2902440	澄房他证江阴字第 f201400146
36	JYS005351005	英伦尚郡 268 号	241.87	2902440	澄房他证江阴字第 f201400111
37	JYS005364006	英伦尚郡 276 号	216.39	2599920	澄房他证江阴字第 f201400113
38	JYS005363008	英伦尚郡 289 号	172.17	1921260	澄房他证江阴字第 f201400104
39	JYS005362006	英伦尚郡 298 号	172.58	1925550	澄房他证江阴字第 f201400129
40	JYS005106001	英伦尚郡 310 号	187.64	2056450	澄房他证江阴字第 f201400210
41	JYS005106002	英伦尚郡 311 号	176.72	1964380	澄房他证江阴字第 f201400071
42	JYS005106003	英伦尚郡 312 号	181.78	2173320	澄房他证江阴字第 f201400169
43	JYS005106004	英伦尚郡 313 号	174.48	2116200	澄房他证江阴字第 f201400192
44	JYS005106006	英伦尚郡 316 号	174.48	2116200	澄房他证江阴字第 f201400190
45	JYS005106010	英伦尚郡 320 号	174.48	2116200	澄房他证江阴字第 f201400189
46	JYS005176001	英伦尚郡 321 号	180.1	1978460	澄房他证江阴字第 f201400072
47	JYS005176002	英伦尚郡 322 号	172.89	1926430	澄房他证江阴字第 f201400073
48	JYS005176003	英伦尚郡 323 号	180.1	2146320	澄房他证江阴字第 f201400172
49	JYS005176004	英伦尚郡 325 号	172.89	2101560	澄房他证江阴字第 f201400187
50	JYS005176008	英伦尚郡 329 号	172.89	1926430	澄房他证江阴字第 f201400075
51	JYS005573011	英伦尚郡 362 号	179.39	1973510	澄房他证江阴字第 f201400144
52	JYS005574001	英伦尚郡 365 号	179.91	1979670	澄房他证江阴字第 f201400194
53	JYS005574003	英伦尚郡 367 号	179.91	1979670	澄房他证江阴字第 f201400108
54	JYS005574011	英伦尚郡 376 号	179.91	1979670	澄房他证江阴字第 f201400186
55	JYS005634003	英伦尚郡 380 号	179.39	1973510	澄房他证江阴字第 f201400167
56	JYS005634004	英伦尚郡 381 号	172.2	1921700	澄房他证江阴字第 f201400164
57	JYS005634006	英伦尚郡 383 号	172.2	1921700	澄房他证江阴字第 f201400161
58	JYS005634012	英伦尚郡 390 号	172.2	1921700	澄房他证江阴字第 f201400151
59	JYS005632001	英伦尚郡 391 号	187.18	2060630	澄房他证江阴字第 f201400162
60	JYS005632009	英伦尚郡 400 号	181.34	1996280	澄房他证江阴字第 f201400141
61	JYS005582001	英伦尚郡 402 号	186.71	2055240	澄房他证江阴字第 f201400135
62	JYS005582002	英伦尚郡 403 号	175.85	1963170	澄房他证江阴字第 f201400133
63	JYS005582005	英伦尚郡 407 号	180.88	1991000	澄房他证江阴字第 f201400131
64	JYS005582010	英伦尚郡 412 号	173.63	1938750	澄房他证江阴字第 f201400120

表 3-估价对象查封情况明细表

来文单位	来文编号	查封日期	限制内容
江苏省无锡市中级人民法院	(2015)锡执字第 00698 号	2017 年 1 月 5 日至 2020 年 1 月 4 日	查封期间禁止办理房产的转让、抵押手续

②估价对象部分住宅已被占用（详见表 4），实际使用人已装修，本次估价除临港街道浦江路 279 号售楼处装饰装潢设定为已装修外，其余 63 套均设定为毛坯状态。

③估价结果是司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、未来市场变化风险、市场结构转变及遇到自然力及其它不可抗力等对房地产价格产生的影响；未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜、短期强制处分，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价格的影响；也没考虑变现时将产生的相关税费。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

④本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作失当对其价值的影响

#### 4.不相一致假设

委托方提供的《抵押物清单》复印件的临港街道浦江路 279 号、临港街道浦江路 281 号、临港街道浦江路 283 号、临港街道浦江路 289 号、临港街道浦江路 291 号的建筑面积与《江阴市房屋登记簿》登记的建筑面积不一致，本次估价以《江阴市房屋登记簿》登记的建筑面积为准。

#### 5.依据不足假设

①估价对象部分住宅室内有装饰装修，但估价委托人未提供其房屋装修合同及其他装修文件、凭证等及装修的合法性，本次评估时设定为毛坯条件。非住宅（售楼处部分）的装修由注册房地产估价师现场查勘确定。

②估价委托人未提供估价对象阁楼、地下室的相关资料，本次估价的阁楼、地下室面积均以江阴市商品房发布平台发布的数据为依据。

### 本报告使用的限制条件：

1.本次估价结果为满足全部假设条件和限制条件下的价值。

2.本报告及估价结果仅作为委托方了解本宗房地产计税价值时之参考依据，不得做其他用途。

3.本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

4.本次估价结果未考虑委估标的强制变现及特殊交易方式的影响因素，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然灾害和其它不可抗力的影响因素。

5.本报告作为整体使用时有效。本报告有效期为一年,从2020年07月03日至2021年07月02日,超过有效期使用,本公司不承担任何责任。

翔和评估

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：江阴广昊置业发展有限公司管理人

## 二、房地产估价机构

估价机构：江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司

法定代表人：施坚

联系电话：0510-86810091

资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）无锡 00014

单位地址：江苏省江阴市香叶路 1 号

## 三、估价目的

为估价委托人了解房地产的市场价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象界定

本次估价对象为江阴广昊置业发展有限公司所有的位于江阴市英伦尚郡 59 套住宅房地产及临港街道浦江路 5 套非住宅房地产，东临苏港路，南临镇澄路，北临浦江路。根据估价委托人的委托及提供的估价对象《抵押物清单》复印件，评估范围包含建筑面积 17819.60 平方米及对应分摊的土地使用权价值、临港街道浦江路 279 号的装饰装修价值以及住宅的阁楼、地下室价值，不包含动产、债权债务及其他权益价值

### 2、估价对象实物状况

#### 2.1 土地基本状况

- (1) 坐落：江阴市英伦尚郡 59 套住宅及临港街道浦江路 5 套非住宅；
- (2) 土地使用权人：江阴广昊置业发展有限公司；
- (3) 用途：住宅、商业用地；
- (4) 面积：不详；

- (5) 四至：东临苏港路，南临镇澄路，北临浦江路；
- (6) 形状：宗地形状较规则；
- (7) 地形、地势、地质：地形为平地、地势平坦、地质承载力较好；
- (8) 开发程度：宗地红线内外已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

## 2.2 建筑物基本状况

- (1) 房屋坐落：江阴市英伦尚郡 59 套住宅及临港街道浦江路 5 套非住宅；
- (2) 所有权人：江阴广昊置业发展有限公司；
- (3) 规划用途：住宅、非住宅；
- (4) 建筑结构：钢混结构；
- (5) 建筑面积：总建筑面积 17819.60 m<sup>2</sup>；
- (6) 楼层/层高：叠加平均层高 3.0 米，联排、双拼平均层高 3.4 米，非住宅平均层高 3.6 米，楼层见明细表 4；
- (7) 设施设备：估价对象供电、供水、通讯等基本设备齐全，使用方便；
- (8) 装饰装修：现场勘查浦江路 279 号为英伦尚郡售楼中心，一至二层大理石地面，大理石墙面，造型吊顶，成套木门；卫生间内地砖地面，大理石墙面，高档卫生洁具；大理石楼梯踏步，铸铁栏杆木扶手。第三层为矿棉板吊顶。其余房屋装修情况详见表 4。
- (9) 空间布局：

叠加单元楼为一梯二户。估价对象设计户型为三房两厅三卫，四房三厅四卫，南北朝向，室内布局较好，采光通风较好；

联排别墅设计户型有四房三厅五卫、五房三厅五卫，南北朝向，室内布局较好，采光通风较好；

双拼别墅设计户型为六房四厅五卫，南北朝向，室内布局较好，采光通风较好；

非住宅中临港街道浦江路 279 号为整幢建筑的东侧，及西侧两部分，临港街道浦江路 281、283、289、291 号均为二间二层，朝北。
- (10) 建筑功能、外观：估价对象均为钢混结构，外墙面为条形面砖贴面，建筑

外观较优，房屋日照间距较优，建筑物外部状况较优；

(11) 建筑年代：2012 年；

(12) 维护保养：估价对象的维护状况较好，能正常使用，综合成新率约九成新；

(13) 利用现状：估价对象 59 套为住宅，5 套为非住宅，查封中，使用情况见表 4；估价对象部分房屋已被占用，目前使用人对占用的房屋进行了装修。

表 4-估价对象建筑物基本状况一览表

序号	房屋代码	房屋坐落	规划用途	楼层	层高 (m)	阁楼面积 (m <sup>2</sup> )	地下室面积 (m <sup>2</sup> )	房屋现状	利用现状
1	JYS005199001	浦江路 279 号	非住宅	1-8/9	3.6			装修	使用
2	JYS005199007	浦江路 281 号	非住宅	1-2/9	3.6			设定毛坯	使用
3	JYS005199006	浦江路 283 号	非住宅	1-2/9	3.6			设定毛坯	使用
4	JYS005199003	浦江路 289 号	非住宅	1-2/9	3.6			设定毛坯	空置
5	JYS005199002	浦江路 291 号	非住宅	1-2/9	3.6			设定毛坯	空置
6	JYS004523001	英伦尚郡 70 号	双拼	1-3/4	3.4		114.98	毛坯	空置
7	JYS004520001	英伦尚郡 83 号	联排(边)	1-3/4	3.4		94.58	设定毛坯	使用
8	JYS004236005	英伦尚郡 92 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.38	设定毛坯	使用
9	JYS004520003	英伦尚郡 115 号	联排(中)	1-3/4	3.4		91.88	毛坯	空置
10	JYS004520002	英伦尚郡 116 号	联排(中)	1-3/4	3.4		91.88	毛坯	空置
11	JYS004368002	英伦尚郡 120 号	联排(中)	1-3/4	3.4		95.16	毛坯	空置
12	JYS005075004	英伦尚郡 170 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.5	毛坯	空置
13	JYS005075005	英伦尚郡 171 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.5	毛坯	空置
14	JYS005075006	英伦尚郡 172 号	联排(边)	1-3/4	3.4		80.13	设定毛坯	使用
15	JYS005076001	英伦尚郡 173 号	联排(边)	1-3/4	3.4		70.72	设定毛坯	使用
16	JYS005074002	英伦尚郡 181 号	双拼	1-3/4	3.4		126.96	毛坯	空置
17	JYS005357001	英伦尚郡 211 号	双拼	1-3/4	3.4		114.98	毛坯	空置
18	JYS005359002	英伦尚郡 213 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.58	毛坯	空置
19	JYS005359004	英伦尚郡 216 号	联排(边)	1-3/4	3.4		79.79	设定毛坯	使用
20	JYS005355002	英伦尚郡 218 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.5	毛坯	空置
21	JYS005355003	英伦尚郡 219 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.5	毛坯	空置
22	JYS005342002	英伦尚郡 223 号	双拼	1-3/4	3.4		126.96	毛坯	空置
23	JYS005342001	英伦尚郡 225 号	双拼	1-3/4	3.4		126.96	毛坯	空置
24	JYS005358002	英伦尚郡 227 号	联排(中)	1-3/4	3.4		92.1	毛坯	空置
25	JYS005358003	英伦尚郡 228 号	联排(中)	1-3/4	3.4		92.1	毛坯	空置
26	JYS005358004	英伦尚郡 229 号	联排(边)	1-3/4	3.4		90.48	毛坯	空置
27	JYS005353001	英伦尚郡 230 号	联排(边)	1-3/4	3.4		89.83	毛坯	空置
28	JYS005352003	英伦尚郡 239 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.49	毛坯	空置
29	JYS005352005	英伦尚郡 252 号	联排(中)	1-3/4	3.4		81.49	毛坯	空置

30	JYS005356005	英伦尚郡 259 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		72.09	设定毛坯	使用
31	JYS005356006	英伦尚郡 260 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		72.09	设定毛坯	使用
32	JYS005356007	英伦尚郡 261 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		72.09	毛坯	空置
33	JYS005351002	英伦尚郡 265 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		91.87	毛坯	空置
34	JYS005351003	英伦尚郡 266 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		91.87	毛坯	空置
35	JYS005351004	英伦尚郡 267 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		91.87	毛坯	空置
36	JYS005351005	英伦尚郡 268 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		91.87	毛坯	空置
37	JYS005364006	英伦尚郡 276 号	联排 (中)	1-3/4	3.4		82.17	毛坯	空置
38	JYS005363008	英伦尚郡 289 号	叠加	3-4/5	3	42.56		毛坯	空置
39	JYS005362006	英伦尚郡 298 号	叠加	3-4/5	3	42.66		毛坯	空置
40	JYS005106001	英伦尚郡 310 号	叠加	1-2/5	3		79.21	设定毛坯	使用
41	JYS005106002	英伦尚郡 311 号	叠加	3-4/5	3	17.66		设定毛坯	使用
42	JYS005106003	英伦尚郡 312 号	叠加	1-2/5	3		74.43	毛坯	空置
43	JYS005106004	英伦尚郡 313 号	叠加	3-4/5	3	21.76		毛坯	空置
44	JYS005106006	英伦尚郡 316 号	叠加	3-4/5	3	21.76		毛坯	空置
45	JYS005106010	英伦尚郡 320 号	叠加	3-4/5	3	21.76		毛坯	空置
46	JYS005176001	英伦尚郡 321 号	叠加	1-2/5	3		79.35	毛坯	空置
47	JYS005176002	英伦尚郡 322 号	叠加	3-4/5	3	21.57		毛坯	空置
48	JYS005176003	英伦尚郡 323 号	叠加	1-2/5	3		81.16	毛坯	空置
49	JYS005176004	英伦尚郡 325 号	叠加	3-4/5	3	21.57		毛坯	空置
50	JYS005176008	英伦尚郡 329 号	叠加	3-4/5	3	21.57		毛坯	空置
51	JYS005573011	英伦尚郡 362 号	叠加	1-2/5	3		79.04	毛坯	空置
52	JYS005574001	英伦尚郡 365 号	叠加	1-2/5	3		73.91	设定毛坯	使用
53	JYS005574003	英伦尚郡 367 号	叠加	1-2/5	3		75.99	毛坯	空置
54	JYS005574011	英伦尚郡 376 号	叠加	1-2/5	3		73.91	毛坯	空置
55	JYS005634003	英伦尚郡 380 号	叠加	1-2/5	3		80.84	毛坯	空置
56	JYS005634004	英伦尚郡 381 号	叠加	3-4/5	3	42.56		毛坯	空置
57	JYS005634006	英伦尚郡 383 号	叠加	3-4/5	3	42.56		毛坯	空置
58	JYS005634012	英伦尚郡 390 号	叠加	3-4/5	3	42.56		毛坯	空置
59	JYS005632001	英伦尚郡 391 号	叠加	1-2/5	3		79.02	毛坯	空置
60	JYS005632009	英伦尚郡 400 号	叠加	1-2/5	3		72.28	毛坯	空置
61	JYS005582001	英伦尚郡 402 号	叠加	1-2/5	3		81.51	毛坯	空置
62	JYS005582002	英伦尚郡 403 号	叠加	3-4/5	3	36.42		毛坯	空置
63	JYS005582005	英伦尚郡 407 号	叠加	1-2/5	3		81.51	毛坯	空置
64	JYS005582010	英伦尚郡 412 号	叠加	3-4/5	3	42.92		毛坯	空置

(14) 所在小区状况: 估价对象所处英伦尚郡位于江阴临港新城开发区, 东临苏港大道, 南临锡澄路, 北临浦江路, 总建筑面积约 11.5 万平方米, 以联排、叠加别墅为主。项目采用差异化的景观与空间设计, 以一谷两湖串联社区景观, 配以五重院落、

花庭空间，形成艺术性自然感十足的居住环境。

### 3、估价对象他项权利状况

根据估价委托人提供的《抵押物清单》《江阴市房屋登记簿》（复印件）记载，估价对象房屋已设立抵押权（详见表 2），且估价对象已被法院查封（详见表 3）。

### 4、估价对象区位状况

表 5 -估价对象区位状况一览表

估价对象	江阴市英伦尚郡 59 套住宅及临港街道浦江路 5 套非住宅	
楼层/总楼层	详见表 4	
朝向	南北	
地理位置	座落与方位	估价对象位于英伦尚郡小区，东临苏港路，南临镇澄路，北临浦江路。
	与重要场所距离	距江阴世新客运服务中心直线距离 8.5 公里。
	临路状况	估价对象所在小区，三面临路，临路状况优。
道路通达度 公交便捷度	道路状况	估价对象周边有镇澄、苏港路、浦江路等主干道交汇于此，周边道路网密集度较高，道路通达度较好。
	出入可利用的交通工具	估价对象所在区域有 128、37、29、101、102 等多条公交线路可到达，自驾及公共交通均较为便利。距离京沪高速江阴北收费站直线距离约 10.5 公里。
	交通管制情况	至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。
	停车方便程度	估价对象小区设有停车位，能够基本满足小区业主停车需求。
环境状况	自然环境	江阴市属北亚热带湿润季风气候区，四季分明，热量充足，降水丰沛，雨热同季江阴市境内以平原为主，星散分布着低山、残丘，城市环境优良。估价对象位于夏港街道，区域噪音污染程度较低，空气质量较好。
	人文环境	估价对象附近多为住宅区，区域治安状况较好，人文环境较优。
	景观	估价对象附近无景观等。
外部配套设施状况	公共服务设施情况	估价对象所在小区为大型住宅小区，项目周边配套较完善，周边有万达广场、夏港实验小学，夏港实验中学、江阴市第三医院、长江之心公园、永安公园及各银行网点等公共配套服务。
	基础设施条件	估价对象所在区域供水、供电、排水、通讯、通气等基础设施条件较优。
区域状况分析	综上所述，估价对象所处区域为江阴市夏港街道，区域内住宅小区较多，治安状况较好，配套设施较齐全，交通便捷度较高，区位状况一般。	

## 五、价值时点

根据江阴广昊置业发展有限公司管理人的委托函，估价时点指定为 2019 年 7 月 12 日，故本次将 2019 年 07 月 12 日作为本次评估的价值时点。



## 六、价值类型

### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2、价值定义

本报告估价值，是指估价对象房地产在价值时点不存在抵押权等他项权利及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值。

### 3、价值内涵

本次所评估的价值是交易双方按税法规定各自负担交易税费下的价值，包含了估价对象建筑范围内的房产、对应分摊土地使用权价值以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修价值，不包含动产、债权债务及其他权益价值。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、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，预期收益原则，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：

1.独立、客观、公正原则：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的价值或价格。

2.合法原则：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。

3.价值时点原则：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。

4.替代原则：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内。

5.最高最佳利用原则：最高最佳利用原则要求评估价值应为在估计对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6.预期收益原则：要求估价结果应充分考虑到预期潜在的收益因素，动态分析得出委托对象的价格。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

- 1.1 《中华人民共和国物权法》；
- 1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.3 《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.4 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 1.5 《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》；
- 1.6 《中华人民共和国房地产担保法》及最高人民法院关于适用《中华人民共和国房地产担保法》若干问题的解释（法释【2000】44号）
- 1.7 《中华人民共和国房地产税暂行条例》；
- 2、技术标准、规范、规程
  - 2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
  - 2.2 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2000）；
  - 2.3 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、委托人提供的相关资料
  - 3.1 《无锡市中级人民法院司法评估委托书》；
  - 3.2 《无锡市中级人民法院协助执行通知书》复印件；
  - 3.3 《抵押物清单》复印件。
- 4、估价人员调查收集的相关资料
  - 4.1 估价对象现场查勘记录；
  - 4.2 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
  - 4.3 土地一级市场成交公示表；
  - 4.4 江阴市商品房信息发布平台的面积登记资料；
  - 4.5 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

根据 GB/T 50291-2015 号《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及长期趋势法等。根据估价对象的特点和估价目的、注册房地产估价师对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的勘察，遵循房地产市场价格评估的规则，本次评估采用比较法、收益法进行评估，主要出于以下考虑：

### 1、住宅：

### 1.1 本次估价选用的估价方法

选取比较法的理由：由于估价对象周边类似房地产交易较活跃，市场依据较充分，可比实例便于收集，故可选用比较法。

### 1.2 本次估价未选用的估价方法

①虽然估价对象同类物业租赁市场较活跃，但区域内住宅价格增长幅度远高于其租金增长幅度，租售比严重失衡。此外，收益法是预测房地产在收益年限内的未来收益折算成价值时点价值的方法，而根据《物权法》的规定“住宅建设用地使用期限届满的，自动续期”，收益法的测算忽视了土地期满后的土地使用权价格。故收益价值无法体现正常市场价值，本次估价不采用收益法进行评估。

②由于本次估价对象已开发完成，为较新投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

③成本法估价结果为各投入要素的简单累加，其估价结果是一种积算价格，不能准确的反映估价对象的市场价值。故本次估价不采用成本法进行估价。

### 1.3 估价方法定义及公式

比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。就是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，即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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 2、非住宅

### 2.1 本次估价选用的估价方法

选取收益法的理由：商业用房属收益型物业，估价对象所在片区类似物业的租赁较为活跃，故适宜采用收益法进行评估。

### 2.2 本次估价未选用的估价方法

①估价对象所在片区商业物业的市场交易较少，市场不活跃，收集相关成交实例较难，故商业用房不适宜选用比较法进行评估。

②由于本次估价对象已开发完成，为较新投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

③成本法估价结果为各投入要素的简单累加，其估价结果是一种积算价格，不能准确的反映估价对象的市场价值。故本次估价不采用成本法进行估价。

### 2.3 估价方法定义及公式

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。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产在价值时点的收益价格

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y—房地产报酬率

g—净收益逐年递增的比例

n—房地产的收益年限

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足各项假设和限制条件的前提下，在价值时点的房地产市场总价值为 RMB 19863.42 万元，大写金额：人民币壹亿玖仟捌佰陆拾叁万肆仟贰佰元整，详见下表。

表 1.1——估价结果汇总表（非住宅）

币种：人民币

序号	房屋代码	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	楼层	房地产总 价(万元)	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	JYS005199001	浦江路 279 号	3510.02	非住宅	1-8/9	3314.58	9443
2	JYS005199007	浦江路 281 号	298.1	非住宅	1-2/9	326.12	10940
3	JYS005199006	浦江路 283 号	298.1	非住宅	1-2/9	326.12	10940
4	JYS005199003	浦江路 289 号	319.18	非住宅	1-2/9	349.18	10940
5	JYS005199002	浦江路 291 号	391.38	非住宅	1-2/9	428.17	10940
合计			<b>4816.78</b>	/	/	<b>4744.17</b>	

表 1.2——估价结果汇总表（住宅）

币种：人民币

序号	房屋代码	房屋坐落	建筑面积 ( $m^2$ )	规划用途	楼层	房地产总价 (万元)	平均单价 (元/ $m^2$ )
1	JYS004523001	英伦尚郡 70 号	357.17	双拼	1-3/4	457.93	12821
2	JYS004520001	英伦尚郡 83 号	253.18	联排（边）	1-3/4	312.4	12339
3	JYS004236005	英伦尚郡 92 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.7	11874
4	JYS004520003	英伦尚郡 115 号	241.9	联排（中）	1-3/4	291.47	12049
5	JYS004520002	英伦尚郡 116 号	241.9	联排（中）	1-3/4	291.47	12049
6	JYS004368002	英伦尚郡 120 号	242.42	联排（中）	1-3/4	293.33	12100
7	JYS005075004	英伦尚郡 170 号	242.27	联排（中）	1-3/4	287.7	11875
8	JYS005075005	英伦尚郡 171 号	242.27	联排（中）	1-3/4	287.7	11875
9	JYS005075006	英伦尚郡 172 号	242.27	联排（边）	1-3/4	294.79	12168
10	JYS005076001	英伦尚郡 173 号	217.25	联排（边）	1-3/4	263.89	12147
11	JYS005074002	英伦尚郡 181 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
12	JYS005357001	英伦尚郡 211 号	357.17	双拼	1-3/4	457.93	12821
13	JYS005359002	英伦尚郡 213 号	242.89	联排（中）	1-3/4	288.41	11874
14	JYS005359004	英伦尚郡 216 号	242.89	联排（边）	1-3/4	295.33	12159
15	JYS005355002	英伦尚郡 218 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.72	11875
16	JYS005355003	英伦尚郡 219 号	242.29	联排（中）	1-3/4	287.72	11875
17	JYS005342002	英伦尚郡 223 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
18	JYS005342001	英伦尚郡 225 号	356.92	双拼	1-3/4	462.43	12956
19	JYS005358002	英伦尚郡 227 号	242.47	联排（中）	1-3/4	292.15	12049
20	JYS005358003	英伦尚郡 228 号	242.47	联排（中）	1-3/4	292.15	12049
21	JYS005358004	英伦尚郡 229 号	242.47	联排（边）	1-3/4	299.16	12338
22	JYS005353001	英伦尚郡 230 号	241.9	联排（边）	1-3/4	298.29	12331
23	JYS005352003	英伦尚郡 239 号	242.26	联排（中）	1-3/4	287.71	11876
24	JYS005352005	英伦尚郡 252 号	242.26	联排（中）	1-3/4	287.71	11876
25	JYS005356005	英伦尚郡 259 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
26	JYS005356006	英伦尚郡 260 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
27	JYS005356007	英伦尚郡 261 号	216.67	联排（中）	1-3/4	256.99	11861
28	JYS005351002	英伦尚郡 265 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
29	JYS005351003	英伦尚郡 266 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
30	JYS005351004	英伦尚郡 267 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
31	JYS005351005	英伦尚郡 268 号	241.87	联排（中）	1-3/4	291.43	12049
32	JYS005364006	英伦尚郡 276 号	216.39	联排（中）	1-3/4	260.73	12049
33	JYS005363008	英伦尚郡 289 号	172.17	叠加	3-4/5	179.04	10399
34	JYS005362006	英伦尚郡 298 号	172.58	叠加	3-4/5	179.47	10399
35	JYS005106001	英伦尚郡 310 号	187.64	叠加	1-2/5	208.26	11099
36	JYS005106002	英伦尚郡 311 号	176.72	叠加	3-4/5	173.36	9810

37	JYS005106003	英伦尚郡 312 号	181.78	叠加	1-2/5	200.83	11048
38	JYS005106004	英伦尚郡 313 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
39	JYS005106006	英伦尚郡 316 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
40	JYS005106010	英伦尚郡 320 号	174.48	叠加	3-4/5	172.89	9909
41	JYS005176001	英伦尚郡 321 号	180.1	叠加	1-2/5	201.21	11172
42	JYS005176002	英伦尚郡 322 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
43	JYS005176003	英伦尚郡 323 号	180.1	叠加	1-2/5	201.95	11213
44	JYS005176004	英伦尚郡 325 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
45	JYS005176008	英伦尚郡 329 号	172.89	叠加	3-4/5	171.32	9909
46	JYS005573011	英伦尚郡 362 号	179.39	叠加	1-2/5	200.41	11172
47	JYS005574001	英伦尚郡 365 号	179.91	叠加	1-2/5	198.85	11053
48	JYS005574003	英伦尚郡 367 号	179.91	叠加	1-2/5	199.68	11099
49	JYS005574011	英伦尚郡 376 号	179.91	叠加	1-2/5	198.85	11053
50	JYS005634003	英伦尚郡 380 号	179.39	叠加	1-2/5	201.13	11212
51	JYS005634004	英伦尚郡 381 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
52	JYS005634006	英伦尚郡 383 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
53	JYS005634012	英伦尚郡 390 号	172.2	叠加	3-4/5	179.07	10399
54	JYS005632001	英伦尚郡 391 号	187.18	叠加	1-2/5	207.73	11098
55	JYS005632009	英伦尚郡 400 号	181.34	叠加	1-2/5	199.55	11004
56	JYS005582001	英伦尚郡 402 号	186.71	叠加	1-2/5	208.29	11156
57	JYS005582002	英伦尚郡 403 号	175.85	叠加	3-4/5	180.05	10239
58	JYS005582005	英伦尚郡 407 号	180.88	叠加	1-2/5	202.82	11213
59	JYS005582010	英伦尚郡 412 号	173.63	叠加	3-4/5	180.56	10399
合计			<b>13002.82</b>	/	/	<b>15119.25</b>	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
石明涵	3220000094		2020 年 07 月 03 日
施 坚	3220030171		2020 年 07 月 03 日

### 十二、实地勘察期

2020 年 07 月 03 日。

### 十三、估价报告作业期

2020 年 06 月 30 日至 2020 年 07 月 03 日。

## 附 件

1. 估价对象权属证明
2. 估价对象状况照片
3. 评估机构企业法人营业执照（复印件）
4. 房地产价格评估机构资格证书（复印件）
5. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

翔和评估