**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：靖江市兰园雅居10幢04房地产价格司法鉴定**

**估价委托人：江苏省靖江市人民法院**

**房地产估价机构：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司**

**注册房地产估价师：吴 君 （注册号：3220210062）**

**吴 强 （注册号：3220190170）**

**估价报告出具日期：2022年8月29日**

**估价报告编号：苏佳房估TZ2022082910F号**

**致估价委托人函**

**靖江市人民法院：**

受贵院的委托（委托函号：（2022）苏1282法委字第236号），根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，认真细致的进行了现场勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，坚持独立、客观、公正的基本原则，对估价对象的市场价格进行了评估，内容如下：

估价对象基本状况：估价对象为靖江市兰园雅居10幢04的住宅房地产，建筑面积以靖江市人民政府网站2019年公示《兰园雅居商品房明码标价表》预测的10幢04室建筑面积316.95㎡为依据及相应的分摊土地使用权面积。本次评估的财产范围为估价对象房屋所有权、相应的土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施，不含动产价格及债权债务等其他财产权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2022年8月9日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：市场价格为**人民币673万元整，大写（人民币）：陆佰柒拾叁万元整，单价21233元/平方米。**

特别提示：

①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；委估面积以靖江市政府网站2019年公示的兰园雅居《商品房明码标价表》预测绘面积316.95㎡为依据，另根据靖江市自然资源和规划局的复函，由于估价对象未办理首次登记，故暂时不能办理不动产转移登记。

②评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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；

③财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

④在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

⑤估价委托人在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

⑥本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，若当地房地产市场状况变化较大时，应对该房地产价格进行再评估。

此致

法定代表人（盖章）：

江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司



2022年8月29日

**目 录**

[估价师声明 - 5 -](#_Toc114643942)

[估价的假设和限制条件 - 6 -](#_Toc114643943)

[房地产估价结果报告 - 9 -](#_Toc114643944)

[一、估价委托人 - 9 -](#_Toc114643945)

[二、估价机构 - 9 -](#_Toc114643946)

[三、估价目的 - 9 -](#_Toc114643947)

[四、 价值时点 - 14 -](#_Toc114643948)

[六、价值类型 - 14 -](#_Toc114643949)

[七、估价原则 - 15 -](#_Toc114643950)

[八、估价依据 - 16 -](#_Toc114643951)

[九、估价技术思路与方法 - 18 -](#_Toc114643952)

[十、估价结果 - 19 -](#_Toc114643953)

[十二、实地查勘期 - 20 -](#_Toc114643954)

[十三、估价作业日期 - 20 -](#_Toc114643955)

**[附 件](#_Toc114643956)** [- 21 -](#_Toc114643956)

[1、 《靖江市人民法院司法鉴定委托书》复印件 - 21 -](#_Toc114643957)

[2、 委估对象产权资料复印件 - 21 -](#_Toc114643958)

[3、 估价对象地理位置示意图 - 21 -](#_Toc114643959)

[4、 估价对象内外部状况照片 - 21 -](#_Toc114643960)

[5、 其他材料 - 21 -](#_Toc114643961)

[6、 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件 - 21 -](#_Toc114643962)

[7、 参加此次估价的估价师注册证书复印件 - 21 -](#_Toc114643963)

# 估价师声明

我们郑重声明：

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也没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关法律、法规进行分析、形成意见和结论后撰写本估价报告。

# 估价的假设和限制条件

1. **本次估价的假设前提**

（1）一般假设

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》，《靖江市自然资源和规划局复函》等，委估建筑面积以靖江市人民政府网站2019年公示《兰园雅居商品房明码标价表》预测的10幢04室建筑面积316.95㎡为依据。注册房地产估价师对述资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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. 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格的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在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. 本报告测算估价对象的房地产市场价值时，是以估价对象的现状用途为最高最佳利用进行估价的，并以估价对象持续、有效、正常运营且可在公开市场上自由转让为估价的假设前提。

4. 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，交易的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；（6）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。

5. 委托估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6.根据靖江市自然资源和规划局的复函，由于估价对象未办理首次登记，故暂不能办理不动产转移登记。土地出让金已交清，开发建设单位尚未申请办理首次登记。

7. 由于委托方未明确估计对象交易税费的负担方式，可按照下列情形进行交易税费的负担或处理：①按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；②全部从财产处置价款中扣除；且本次评估未考虑评估费、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。

（2）未定事项假设

无未定事项假设。

（3）背离事实假设

本评估结果不考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权的影响。

（4）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（5）依据不足假设

1.估价对象尚未办理不动产初始登记，且委托方未提供《商品房测绘成果报告》，本次委估建筑面积以靖江市人民政府网站2019年公示《兰园雅居商品房明码标价表》预测的10幢04室建筑面积316.95㎡为依据，提醒报告使用者注意。若与最终不动产登记发证面积发生变化，则评估价值需做相应调整。

2.委托方未提供估价对象的《商品房销售许可证》、《竣工备案表》等材料，本次评估价值是基于估价对象已竣工交付且可正常上市销售为假设前提。

**二、本报告使用的限制条件**

1. 本估价报告的使用者仅为估价委托人。未经估价机构和估价委托人确认，任何机构或个人使用本估价报告均为无效。估价机构不承担报告使用者以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。同时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;

2. 未经本评估机构书面同意，不得将本报告的全部或部分内容及任何参考资料提供其他单位或个人，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本报告须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

1. 本估价报告自出具之日起一年内有效，使用者应在本报告有效期内使用，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。超过有效期使用，本机构不承担任何责任。
2. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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. 本估价报告由江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

苏佳房估TZ2022082910F号

## 一、估价委托人

姓名：靖江市人民法院

住址：江苏省靖江市阳光大道5号

## 二、估价机构

名 称：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司

公司地址:南京市中山路99号1303室

法定代表人：王咏

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00077

有效期限：2015年3月4日至2024年4月27日

分公司名称：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司泰州分公司

分公司地址：泰州市海陵区青年南路480号

联系电话：0523－86565111

## 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**

**(一)估价对象范围**

本次估价对象范围为靖江市兰园雅居10幢04房地产的房屋所有权、土地使用权及与房地产不可分测的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施，不含动产价格及债权债务等其他财产权益。

**(二)估价对象基本状况**

1、估价对象名称及坐落:靖江市兰园雅居10幢04，靖江市城东大道东侧。

2、估价对象规模:建筑面积316.95㎡及相应分摊的土地使用权面积。

3、估价对象用途:住宅。

4、估价对象权属: 估价对象小区靖江市兰园雅居的不动产权证书号为苏（2019）靖江不动产权第0009868号、0009870号，土地使用权人江苏好美家置业有限公司，土地权利类型国有建设用地使用权，土地权利性质出让。根据《不动产产权情况表》和靖江市自然资源和规划局的复函，该产权已抵押和已查封，土地出让金已缴清，开发建筑单位尚未申请办理首次登记。

**(三)土地基本状况**

3.1 名称:靖江市兰园雅居10幢04。

3.2 估价对象四至:估价对象所在宗地东至文兴路、南至正兴花苑北侧、西临城东大道、北至工农路。

3.3 形状:估价对象所在宗地形状为较规则四边形。

3.4 地形:估价对象所在区域地形平坦，无坡度。

3.5 地势:与相邻土地、道路高低一致，被洪水淹没可能性小。

3.6 地质:地质水文状况较好。

3.7 地基:估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，高层建筑建设需做桩基础处理。

3.8 土壤:该宗地未受过污染，可直接开发利用。

3.9 土地平整程度:委估宗地场地平整。

3.10 土地开发程度:宗地红线外达到六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气) ，宗地红线内达到“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)，委估宗地场地平整。

3.11土地权利状态：估价对象小区靖江市兰园雅居的不动产权证书号为苏（2019）靖江不动产权第0009868号、0009870号，土地使用权人江苏好美家置业有限公司，土地权利类型国有建设用地使用权，土地权利性质出让。根据《不动产产权情况表》和靖江市自然资源和规划局的复函，该产权已抵押和已查封，土地出让金已缴清，开发建筑单位尚未申请办理首次登记。

**(四)建筑物基本状况**

4.1 层数和层高:估价对象位于兰园雅居小区，所在建筑为钢筋混凝土结构联排别墅，总层数共5层，地下1层，地上4层，一至四层平均层高约3.2m，地下室层约高4.9m。

4.2 建筑结构:钢筋混凝土结构。

4.3 建筑年代:约建于2020年。

4.4 装饰装修:

4.4.1 公共部分装修:估价对象所在建筑外墙为外墙面砖，屋顶为刚性防水屋面。设有地下停车位，为环氧地坪。

4.4.2 室内装修:估价对象室内毛坯。

4.5 设施设备:估价对象所在单元设有一部楼梯连接上下楼层，设有消防水栓等消防设施，宽带、供水、供电等设施均已接通并可正常使用。

4.6 空间布局:估价对象地下1层，地上4层，空间布局较好。

4.7 朝向:估价对象所在建筑南北朝向。

4.8 临街状况:估价对象所在建筑不临街。

4.9院落：估价对象南部有35㎡左右的空地，用绿篱与相邻空地分隔。

4.10 维护状况:建筑物的结构、墙体、楼屋面基本完好坚圆，无空鼓、损坏、腐蚀；门窗开关基本灵活、基本完好无损，内外墙粉刷较完整、无脱落；水电卫、消防、监控等设备较齐全，使用较正常。维护保养较好。

4.11 完损状况:估价人员根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》，考虑房屋用途、年限等因素，结合评估经验，确定估价对象为完好房。

**(五)估价对象区位状况**

1、位置状况

1.1 坐落:靖江市兰园雅居10幢04；

1.2 方位:位于靖江市中心，位置优；

1.3 与重要场所(设施)的距离:距靖江市政府约2.3公里；

1.4 临街(路)状况:临交通型主干道城东大道，临路状况较优；

1.5 朝向:南北朝向；

1.6 楼层:主体建筑总层数:总层数共5层，地下1层，地上4层。

2、交通状况

2.1 道路状况:有城东大道、工农路等交通主次干道，道路等级较高，通达度好，路面为沥青，保养维护好；

2.2 出入可利用交通工具:周边有115路、206路等2条公交车经过，公共交通较便利，距靖江汽车站约3.8公里，对外交通便捷；

2.3 交通管制情况:无交通管制:

2.4 停车方便程度:估价对象所在区域内有地下停车位，停车位基本能满足需要。

3、周围环境状况

3.1 自然环境:估价对象所在区域基本无水污染，空气质量较好，污染物排放基本达标，污染治理状况较好，且周边没有高压输电线路、加油站等，自然环境较好；

3.2 人文环境:估价对象正兴花苑、东环花苑、越江中心小学，所在区域居民素质良好，社会治安良好，卫生条件良好，人文环境较好；

3.3 景观:附近有百蔚园，景观状况较优。

4、外部配套设施状况

4.1 基础设施:区域内城市基础设施建设基本完善，宗地红线外已达“六通”(通上水、通下水、通路、酒电、通讯、通气) ；

4.1.1 供水:估价对象所在区域供水保证99%以上，能满足企业经营、生活用水需求，供水条件优；

4.1.2 排水:估价对象所在区域排水为雨污分流方式，雨水排入市政排水管网，污水接入污水管网经污水处理厂处理达标后排放，排水设施完善，排水通畅，排水条件优；

4.1.3 道路:区域道路四通八达，经城东大道可与江阴大桥、京沪高速连通，道路条件优。

4.1.4 供电:估价对象所在区城由国家电网靖江供电公司供电，供电保证率99%以上，供电条件优；

4.1.5 电讯:日前已建成的通信网络可提供国际直拨长途电话业务、全国互联漫游(包括部分国外城市)移动电话业务、无线寻呼业务、国内主要城市电视和电话会议业务、传真通信业务、ISDN、 ADSL 业务及公用数据通信业务，电讯条件优；

4.1.6 供气:估价对象所在区域由靖江天力燃气有限公司供气，压力高，供气保证率99%以上，供气条件优；

4.2 公共服务设施:估价对象附近公共服务设施数量多，靖江市人民医院、恒天商务广场、越江中心小学，中国农业发展银行等配套设施，生活便利度优，能够满足人们正常的生产和生活需要；

4.3 居住聚集度:估价对象位于靖江市中心，附近有正兴花苑、东环花苑、南环花苑等多个住宅小区，居住聚集度较高；

分析:估价对象所在区域地理位置优，区位状况优。

## 价值时点

根据估价委托人要求及估价师查勘进展情况，确定本报告的价值时点为2022年8月9日。

## 六、价值类型

1、价值类型：房地产市场价格，即估价对象在价值时点的市场价格。

2、价值定义：指估价对象于价值时点2022年8月9日，在本次估价的假设和限制条件下，包括建筑物、相应的土地使用权及相关配套设施的价格；付款方式是一次性；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为宗地红线外具备“六通”红线内“六通一平”条件下的假定未设立法定优先受偿权的房地产市场价格。

## 七、估价原则

1.遵循独立、客观、公正原则。是指要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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格的原则。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏祖相关当事人中任何方。

2、遵循合法原则。是指要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格的原则。应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括:合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、遵循价值时点原则。是指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格的原则。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。

4、遵循最高最佳利用原则。是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价格的原则。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价格最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

5、遵循替代原则。是指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格偏差在合理范围内的原则。即要求估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

## 八、估价依据

**(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件**

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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12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29号，第三次修正，2020年1月1日起施行）

4、《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第248号，自发布之日1998年7月20日起施行，2020年3月27日进行了第四次修订)

5、《中华人民共和国土地管理法》( 第三次修正，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行)

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》 (2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)

7、《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》（2020年修改版，自发布之日2020年11月29日起施行）

8、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日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次会议第二次修正)

9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

10、《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》；

11、《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》；

12、《人民法院委托评估工作规范》

13、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)

**（二）估价技术依据**

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

**（三）委托方提供的有关资料**

1、《司法评估委托书》复印件等

2、其他相关材料复印件

**(四) 受托估价方掌握的有关资料**

1、估价对象现场勘察表

2、估价对象内部外部状况、周围环境和景观照片

3、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

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

5、估价对象所在地土地与房地产供需状况的市场资料

6、建设部《房屋完损等级评定标准》

## 九、估价技术思路与方法

(一)估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法测算估价对象房地产价格。分析如下:

◆由于估价对象为住宅用房，所在区域具有较为活跃和成熟的住宅交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故可采用比较法评估其价格。

◆因估价对象为住宅用房，估价对象所在区域此类型房屋虽然租赁案例较多，但租售比较低，较难选取合适的报酬率，故不采用收益法评估其市场价格。

◆成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，如公益类房地产或有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建设的房地产。而估价对象所在区域出售或出租市场较为活跃和成熟，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故不适宜选用成本法进行计算。

◆假设开发法适用于待开发房地产“是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

(二)估价方法的定义

2.1 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

2.2 从房地产买卖实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体条件如下:

①可比实例应从可比实例中选取且不得少于三个；

②可比实例房地产的交易方式应适合估价目的；

③可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

④可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；

⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

⑥在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的可比实例选为可比实例。

2.3 将估价对象与参照实例进行比较，对影响房地产市场价格的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象比较价格。

测算的基本公式为:

比较价格=可比案例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

## 十、估价结果



估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法在认真分析现有各种资料的基础上，经过周密、细致的测算，确定靖江市兰园雅居10幢04室房地合一房地产在2022年8月9日的市场价格为**人民币陆佰柒拾叁万元整（￥673万元），单价21233元/平方米。**

**估价结果内涵**

估价结果内涵与本估价报告假设与限制条件中设定的价格内涵一致，于

价值时点估价对象房屋所有权、相应的土地使用权及与房地产不可分割的满

足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价格，不含动产价格及债权债务等其他财产权益。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 吴君 | 3220210062 |  | 2022年8月29日 |
| 吴强 | 3220190170 |  | 2022年8月29日 |

## 十二、实地查勘期

2022年8月9日至2022年8月9日。

## 十三、估价作业日期

2022年8月9日至2022年8月29日。