



# 涉执房地产处置司法评估报告

诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室  
办公房地产市场价值评估

平正估价

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

房地产估价机构：绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：徐 奇 注册号：3320200005

罗 海 注册号：4220090031

估价报告出具日期：二〇二一年十二月十七日

估价报告编号：平正估价（2021）SF 字 2194 号

## 致估价委托人函

浙江省诸暨市人民法院：

受贵方委托，本所对俞文标、傅玉平名下坐落于诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室办公房地产的市场价值进行了评估，评估结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象为位于诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室，权利人为俞文标、傅玉平，房屋建筑面积为 632.32 m<sup>2</sup>，设计用途为办公用房，另有地下车位 00-244 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-243 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-242 号面积 13.75 m<sup>2</sup>。土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积。

本次评估范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备、与估价对象不可分离的室内固定装饰装修。不包含房产中配备的家具、可移动电器、机械设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

**价值时点：**二〇二一年十二月二日（实地查勘期）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价对象（房屋建筑面积为 632.32 m<sup>2</sup>，设计用途为办公用房，另有地下车位 00-244 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-243 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-242 号面积 13.75 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积）在法定用途、使用年限及现状开发程度条件下，于价值时点二〇二一年十二月二日（实地查勘期）的房地产市场价值为人民币 **435.50 万元整**，大写人民币**肆佰叁拾伍万伍仟元整**。详见下表：

## 估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
诸暨市浣东街道东旺路 218号永业大厦001101室	632.32	相应合法分摊的 国有土地使用权 面积	6318	399.50	含固定装 饰装修
00-244号地下车位	13.75		-	12	-
00-243号地下车位	13.75		-	12	-
00-242号地下车位	13.75		-	12	-
合计	673.57	-	-	435.50	-

## 特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 如相关当事人或其他利害关系人对评估有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向本次评估的委托方浙江省诸暨市人民法院提出。

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二一年十二月十七日

## 目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
一、估价的假设条件.....	2
二、估价的限制条件.....	3
第三部分 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.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、参与估价的注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
第四部分 附件.....	13
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象实地查勘照片	
三、估价对象《司法评估委托书》复印件	
四、估价对象《浙江省商品房买卖合同》、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查 询证明》复印件	
五、估价机构营业执照及资质证书复印件	
六、估价人员注册证书复印件	

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、我们承诺有专业能力胜任该项目的估价工作，按照估价职业道德勤勉尽责完成估价相关工作；

二、注册房地产估价师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。

三、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

四、我们与本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。

五、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》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及相关法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本所注册房地产估价师徐奇于二〇二一年十二月二日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用现状及周围环境与目前维护管理状况。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 奇	3320200005		年 月 日
罗 海	4220090031		年 月 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

1. 根据委托方提供的编号为（2021）浙绍诸法委评字第 444 号《司法评估委托书》、《浙江省商品房买卖合同》、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》等资料，估价人员对上述资料中记载的权属、面积、用途等内容进行了审慎检查，本次估价是以假设估价委托人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。

2. 由于委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次估价不考虑估价对象欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

3. 由于委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况相关情况的，本次估价不考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

4. 房地产估价师实地查勘已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但由于查勘也仅限于估价对象的外观和现状使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，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，假定估价对象其内在质量能维持正常使用寿命为前提。

5. 本次估价以估价对象在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

6. 本次估价以房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

7. 本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

8. 本次估价以估价对象在合法前提下，按其现状合法用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续为假设前提。

9. 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权债务情况对估价结果

的影响，未考虑快速变现、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为假设前提。

## （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2 条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

（一）本估价报告仅用于为浙江省诸暨市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内有效，即 2021 年 12 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况及房地产市场状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；超过壹年，需重新进行估价。

（三）本估价报告的内容及评估价值等事宜，未经本估价结构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（四）本报告由绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）负责解释。

（五）本估价报告必须经估价机构加盖公章和注册房地产估价师签字后方可

使用，复印件以及缺乏鲜章、签字件均无效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本所及估价人员不负任何责任。

### 三、评估报告和评估结果使用的特别提示

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，估价对象对应的交易税费负担或者处理方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（六）相关评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用未从估价结果扣除，报告使用人应考虑处置费用对估价结果的影响。

（七）本所已关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的影响，因无法确定被执行人是否自愿配合交付，故本次评估不考虑其对估价结果的影响。

（八）报告使用人应谨慎考虑上述情况对估价结果造成的影响，本评估事务所不承担任何法律责任。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：浙江省诸暨市人民法院

地址：诸暨市浣东街道东旺路 77 号

### 二、房地产估价机构

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

地址：浙江省绍兴市越城区马臻路 205 号 2 幢三楼-1

联系电话（传真）：0575-85142477

资质等级：贰级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2003]088 号

营业执照统一社会信用代码：9133060274772236X4

### 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）估价对象基本状况及财产范围界定

#### 1. 估价对象基本状况

（1）估价对象坐落：诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室

（2）权利人：俞文标、傅玉平

（3）权证号：00074231、00074230

（4）房屋建筑面积为 632.32 m<sup>2</sup>，设计用途为办公用房，另有地下车位 00-244 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-243 号面积 13.75 m<sup>2</sup>、00-242 号面积 13.75 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为相应合法分摊的国有土地使用权面积。

#### 2. 估价对象财产范围

财产范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备、与估

价对象不可分离的室内固定装饰装修。不包含房产中配备的家具、可移动电器、机械设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

## （二）估价对象实物状况

### 1. 土地实物状况

坐落	诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室
土地使用权人	俞文标、傅玉平
四至	东临暨东路 70 弄，南临运昇大厦，西临东旺路，北临支路。
形状	较规则，有利于开发利用。
地形、地势	该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。
土壤、地基	土壤无污染，地基承载及稳定性好。
基础设施完备程度、土地平整程度	至价值时点该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内达到“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯及红线内“场地平整”）。

### 2. 建筑物实物状况

坐落	诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室
建筑面积	632.32 m <sup>2</sup> ，另有地下车位 00-244 号 13.75 m <sup>2</sup> 、00-243 号 13.75 m <sup>2</sup> 、00-242 号 13.75 m <sup>2</sup>
设计用途	办公用房
建筑结构	钢混
朝向	南北朝向，东边套
总层数	地上 25 层、地下 2 层
所在层数	永业大厦 001101 室位于地上第 11 层；地下车位 00-244 号、00-243 号、00-242 号位于地下二层
平面布局	目前与诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001102 室合并使用中，估价对象内部分为多个办公室，另有卫生间、厨房。
设施设备	水电卫设施齐全
装饰装修	建筑物外墙为干挂石材、玻璃幕墙，室内装修如下：办公室内地面为木地板、墙面为涂料、顶为轻钢龙骨吊顶；卫生间地面为地砖、墙面为墙砖、顶为轻钢龙骨吊顶；走廊区域地面为木地板、墙面为涂料，顶为轻钢龙骨吊顶；厨房地面为地砖、墙面为墙砖、顶为轻钢龙骨吊顶。
建成年份	2013 年
维护状况	估价对象房屋通风采光较好，维护状况较好。
完损状况	无明显的损毁状况，现状良好，能正常使用。

### （三）估价对象权益状况

#### 1. 不动产信息查询记录

序号	权利人	权证号	坐落	用途	户号	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	俞文标、傅玉平	00074231、00074230	浣东街道东旺路 218 号永业大厦	/	001101	632.32 m <sup>2</sup>	2013-11-22	房产：有查封，有预告、预告抵押，无抵押
2	俞文标、傅玉平	00074231、00074230	浣东街道东旺路 218 号永业大厦	/	00-244	13.75 m <sup>2</sup>	2013-11-22	房产：有查封，有预告、预告抵押，无抵押
3	俞文标、傅玉平	00074231、00074230	浣东街道东旺路 218 号永业大厦	/	00-243	13.75 m <sup>2</sup>	2013-11-22	房产：有查封，有预告、预告抵押，无抵押
4	俞文标、傅玉平	00074231、00074230	浣东街道东旺路 218 号永业大厦	/	00-242	13.75 m <sup>2</sup>	2013-11-22	房产：有查封，有预告、预告抵押，无抵押

### （四）估价对象区位状况

#### 1. 基本概况

浣东街道东旺路 218 号永业大厦位于建银大厦南侧、运昇大厦北侧，建成于 2013 年，由诸暨市永业望泰置业有限公司负责开发建设，由诸暨天翊物业有限公司服务物业管理。

#### 2. 位置状况

- (1)坐落：诸暨市浣东街道东旺路 218 号永业大厦 001101 室。
- (2)方位：位于诸暨市浣东街道。
- (3)与重要场所距离：估价对象距诸暨市中医医院（浣东院区）约 1.2km、距诸暨市人民政府约 2km、距浣东小学约 1.2km。
- (4)朝向：南北朝向，东边套。
- (5)楼层：地上总层数 25 层、地下 2 层，估价对象永业大厦 001101 室位于地上第 11 层；地下车位 00-244 号、00-243 号、00-242 号位于地下二层。

#### 3. 交通状况

- (1)道路状况：均为人车混合型道路，流量一般。
- (2)出入可利用交通工具：公交车、私家车。
- (3)交通管制：无交通管制。
- (4)停车方便程度：停车较便利。

#### 4. 环境状况

- (1) 自然环境：绿化率一般，自然环境一般。
- (2) 人文环境：人文环境一般，治安情况良好。
- (3) 景观：无特别景观。

#### 5. 外部配套设施

- (1) 基础设施：各类基础设施齐全，宗地内外达到“五通一平”。
- (2) 公共服务设施：永业大厦位于诸暨市浣东街道，附近有浣东幼儿园、浣东小学、滨江中学等教育设施；诸暨市中医医院（浣东院区）、十里牌农贸市场。万达广场（高湖东路店）等生活配套，区域公共配套设施较齐全。。

### 五、价值时点

本次评估价值时点以实地查勘期为准，即二〇二一年十二月二日。

### 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

房地产估价遵循独立客观公正原则、合法原则，同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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

### （一）相关法律、法规、司法解释、法院文件

1. 《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）；
2. 《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 32 号，1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）；
6. 关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364 号，2019 年 11 月 22 日）；
7. 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估知道意见》的通知（中评协〔2019〕14 号，2019 年 5 月 6 日）；
8. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
9. 《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）；
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；
11. 《浙江省高级人民法院关于本院机关对外委托司法鉴定、评估和拍卖的规定（试行）》；
12. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
13. 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

### （二）相关估价国家标准和技术规范要求

1. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899—2013）；
3. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
4. 关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知（浙估协（2020）22 号）；
5. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协（2021）3 号）；
6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。

### （三）委托方提供的有关资料

1. 编号为（2021）浙绍诸法委评字第 444 号《司法评估委托书》；
2. 估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》复印件资料。

### （四）其他依据

1. 估价人员实地查勘记录；
2. 房地产估价机构收集调查的诸暨市房地产市场信息等资料；
3. 本所掌握的其它相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产；

成本法适用的估价对象是无市场依据或不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的估价；

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

本次估价对象为办公房地产，该区域房地产市场较活跃，类似房地产的交易

实例较多，适宜采用比较法估价；估价对象作为办公房地产，虽可以出租获取收益，理论上可以用收益法估价，但在目前房地产市场状况下，现状实际房租收益较低，租售比失衡，收益法测算的收益价值不能客观体现估价对象的市场价值，故不适宜采用收益法；估价对象属于已建成且能正常使用的办公房地产，无更新改造必要，又非在建工程，故不适宜采用假设开发法；同时估价对象所在区域属于成熟市区，房地产价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边同类房地产价格等因素相关，而与成本关联性弱，成本法测算的成本价值不能真实反映估价对象市场价值，故不宜采用成本法。

## （二）估价方法选用

根据综合分析，故本次估价采用比较法。

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。

比较价值 = 可比实例价格 × 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，按照估价程序，遵循估价原则，在对估价对象进行了实地查勘和市场调查，广泛搜集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因素，采用比较法对估价对象进行评估，确定估价对象在价值时点二〇二一年十二月二日（实地查勘期）的房地产市场价值为人民币 435.50 万元整，大写人民币肆佰叁拾伍万伍仟元整。详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
诸暨市浣东街道东旺路 218号永业大厦001101室	632.32	相应合法分摊的 国有土地使用权 面积	6318	399.50	含固定装 饰装修
00-244号地下车位	13.75		-	12	-
00-243号地下车位	13.75		-	12	-
00-242号地下车位	13.75		-	12	-
<b>合计</b>	<b>673.57</b>	-	-	<b>435.50</b>	-

### 十一、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐奇	3320200005		年 月 日
罗海	4220090031		年 月 日

### 十二、实地查勘期

二〇二一年十二月二日

### 十三、估价作业日期

二〇二一年十二月二日至二〇二一年十二月十七日。

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二一年十二月十七日



## 第四部分 附件

- 一、估价对象地理位置示意图
- 二、估价对象实地查勘照片
- 三、估价对象《司法评估委托书》复印件
- 四、估价对象《浙江省商品房买卖合同》、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》复印件
- 五、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 六、估价人员注册证书复印件

平正估价

### 估价对象地理位置示意图



## 估价对象实地查勘照片



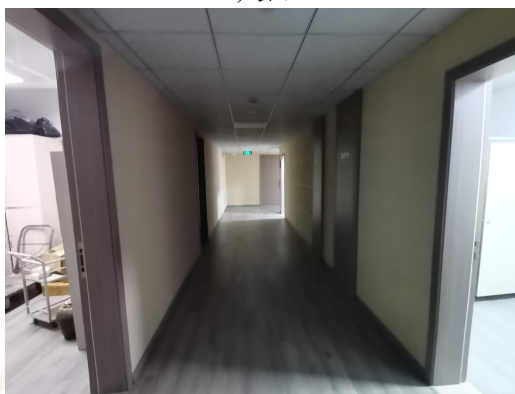
建筑物外立面



入口



电梯间



走廊



室内



室内



室内



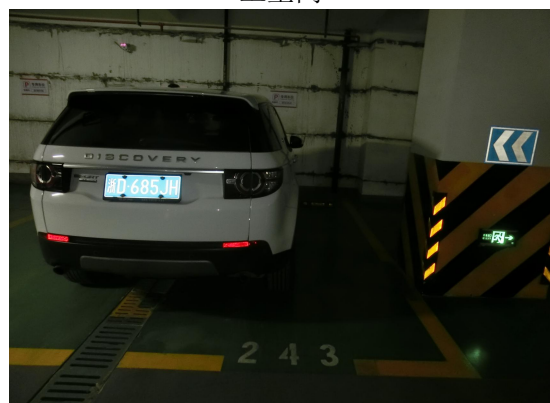
厨房



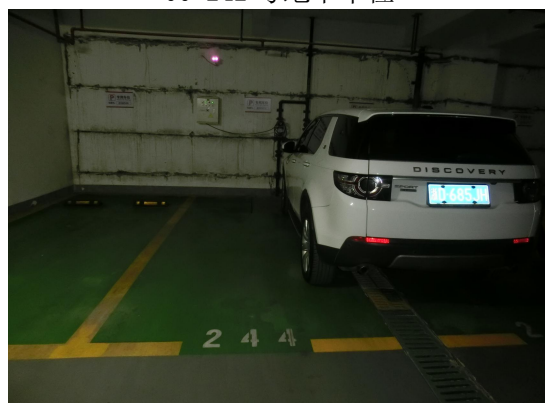
卫生间



00-242 号地下车位



00-243 号地下车位



00-244 号地下车位

平正估