



GREAT STRATEGY APPRAISAL
R E P O R T

房地产估价报告

估价报告编号：深国策评字 HY[2017]110014 号

估价项目名称：和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476
号公共事业用地及地上 2 套建筑物市
场价值评估

估价委托人：河源市源城区人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

李远朋 注册号：4420080095

陆艳玲 注册号：4420150084

估价报告出具日期：2017 年 11 月 21 日



防伪编码：20171103187

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.cn

致估价委托人函

河源市源城区人民法院：

承蒙委托，我对和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地及地上 2 套建筑物市场价值进行评估，估价目的是为贵院审理、执行案件提供价值参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用成本法、比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 11 月 16 日的市场价值为 RMB3,869,658 元，大写人民币叁佰捌拾陆万玖仟陆佰伍拾捌元整。

房地产评估结果明细表

序号	房屋座落	房地证号	权利人	住宅建筑面积 (m ²)	市场价值 (元/m ²)	市场总值 (元)
1	和平县彭寨镇开发区 07A 号第壹层	00019689	和平县苏川小汽车出租有限公司	954.39	900	858,951
2	和平县彭寨镇开发区 07A 号第贰层	00019690	和平县苏川小汽车出租有限公司	833.23	900	749,907
建筑物小计				1,787.62	—	1,608,858
序号	座落	土地证号	权利人	土地面积 (m ²)	地面单价 (元/m ²)	市场总值 (元)
3	和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地	和府国用(2013)字第 185 号	和平县苏川小汽车出租有限公司	14,130	160	2,260,800
合计					—	3,869,658

特别提示：本次估价对象范围包含和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地土地使用权价值及地上建筑物价值。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法人代表：

(注册房地产估价师)

二〇一七年十一月二十一日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、估价假设条件	4
二、估价报告使用限制	5
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	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15

(仅供估价机构存档及有关管理部门查阅)

- 一、估价对象状况一览表
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、《河源市源城区人民法院函》
- 五、估价对象《土地登记卡》、《房地产权档案查阅答复书》复印件
- 六、房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，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，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房地产权档案查阅答复书》记载建筑面积大体相当，估价对象土地面积与《土地登记卡》记载土地面积大体相当，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

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、运用比较法对土地使用权价值进行测算的假设前提条件：

1)、买卖双方处于公平交易状态，对估价对象成交有充分议价的权利；

2)、买卖双方能充分了解估价对象现状及市场行情，并且有一段合理的洽谈交易时间；

3)、估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；

4)、估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响；

5)、自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

②、运用成本法对建筑物成本价值进行测算的假设前提条件：

1)、重新建造或购置的成本是在价值时点的成本或价格。

2)、测算中的成本，是开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的正常成本，是客观成本而非个别房地产建造的实际成本。

3)、测算中的利润、应交税金和利息，以现行国家及地方有关法规及有关行

业费用标准计算。

4)、估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

5、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

6、房地产市场价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2017 年 11 月 16 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

(二) 未定事项假设

本次估价无此项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价是为估价委托人审核、执行案件使用，故本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

(四) 不相一致假设

根据委托方提供的《土地登记卡》，估价对象和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地使用权类型为转让，用途为公共事业用地；根据委托方介绍，估价对象原规划用途为汽车客运站，对应《河源市基准地价用地类型修正系数对比表》二级用地类型为街巷用地，适用基准地价类型为工业，土地用途修正系数为 1.0；故本次评估参照工业用地对其价值进行测算，如与登记情况不符，估价结果应重新出具。

(五) 依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本次估价报告估价结果仅为法院审理、执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本次估价结果为市场价值，未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响，在此提醒本报告使用者注意。

(四) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑

物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（六）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均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。

（七）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：河源市源城区人民法院

住 所：河源市源城区公园路 37 号

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人：骆晓红

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心十六楼 A、B 房

统一社会信用代码：91440300192381740H

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200003

有效期限：2018 年 07 月 02 日止

分公司地址：河源市建设大道西 19 号德润东方银座 B1313 号

联 系 人：程必锋

联系电话：（0762）3893200

三、估价目的

委托方河源市源城区人民法院为审理、执行案件而委托深圳市国策房地产土地估价有限公司对和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地及地上 2 套建筑物市场价值进行评估，估价目的是为贵院审理、执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次评估的估价对象为和平县苏川小汽车出租有限公司拥有的位于和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地及地上建筑物。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

(1) 估价对象产权登记情况

（详见《估价对象状况一览表》）

(2) 估价对象土地基本情况

委估宗地位于和平县彭寨镇开发区，东至邻地、南至道路、西至邻地、北至道路，根据委托方提供的《土地登记卡》记载，土地使用权面积为 14,130 平方米，土地使用权类型为转让，终止日期为 2054 年 05 月 11 日，土地用途为公共事业用地。据估价人员现场勘察与委托方提供的《房地产权档案查阅答复书》，至估价时点，宗地的土地开发程度为“五通一平”（即宗地外上通水、下通水、通电、通路、通讯），形状为较规则多边形，宗地内现建有 1 栋 2 层的建筑物，且第 1、2 层分别办理了《房地产权证》，评估总建筑面积为 1,787.62 平方米。根据委托方介绍，估价对象原规划用途为汽车客运站，对应《河源市基准地价用地类型修正系数对比表》二级用地类型为街巷用地，适用基准地价类型为工业，土地用途修正系数为 1.0，设定容积率为 1.0。

名称（坐落）		和平县彭寨镇开发区
土地 实物 状况 描述	宗地号	G-10-476 号
	面积	14,130 平方米
	四至	东至邻地，南至道路，西至邻地，北至道路
	用途	公共事业
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施 完备程度	宗地外“五通”，基础设施完善
	地形地势	地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地内外“五通”

(3) 估价对象建筑物基本情况

名称（坐落）		和平县彭寨镇开发区 07A 号第壹层	和平县彭寨镇开发区 07A 号第贰层
建筑物 实物 状况 描述	规模（平方米）	954.39	833.23
	现状用途	---	---
	层数或高度	共 2 层（估价对象位于第 1 层）	共 2 层（估价对象位于第 2 层）
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	层高	标准层高	标准层高
	空间布局	平面	平面
	建成时间	---	---
	设施及设备	---	---
	维护状况	维护及保养状况一般	维护及保养状况一般
	室	外墙	条形砖

内 装 修 状 况	内墙	由于委托方未联系到权属人，我 公司查勘人员未能进入房屋内查 勘，仅能就视线范围进行一般查 看，本报告以估价对象为普通装 修且室内无重大破坏为前提。	由于委托方未联系到权属人，我 公司查勘人员未能进入房屋内查 勘，仅能就视线范围进行一般查 看，本报告以估价对象为普通装 修且室内无重大破坏为前提。
	天花		
	地面		
	门窗		
	卫生间及 厨房		
完损状况	八成新	八成新	
其他	---	---	

(4) 估价对象他项权利设立情况

根据委托人提供的《房地产权档案查阅答复书》及《土地登记卡》复印件，在价值时点，估价对象有抵押、担保等他项权利记载。

3、估价对象区位状况描述表

名称		和平县彭寨镇开发区 07A 号第 壹层	和平县彭寨镇开发区 07A 号第 贰层
位置 状况	坐落	和平县彭寨镇开发区	
	方位	彭寨镇中部	
	所在楼层	第一层	第二层
	临路状况	项目位于 S339 边	
	与重要场所的距离	距离彭寨中心幼儿园约 470 米、和平县四联中学约 900 米、鑫宇购物中心约 400 米、和平县彭寨镇汽车客运站约 240 米、彭寨康平医院约 500 米、彭寨镇人民政府约 560 米	
交通 状况	道路状况	近 S339，此段为双向 4 车道，道路状况一般，交通流量一般；近 S229，此段为双向 4 车道，道路状况一般，交通流量一般。	
	出入可利用交通工具	周边出行以自驾为主，交通便捷度一般	
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制	
	停车方便程度	停车位能满足用户的需求	
环境 状况	自然环境	周边主要以商业、住宅为主，自然环境一般	
	人文环境	周边人口素质一般，治安状况一般	
	景观	无特殊景观	
外部 配套 设施 状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备	
	公共服务设施	教育：彭寨中心幼儿园、和平县四联中学；商业：鑫宇购物中心；医疗：彭寨康平医院；配套：和平县彭寨镇汽车客运站；各项公共服务设施完善度一般。	

4、区位状况及片区未来变化趋势分析

估价对象所在城市概况

地理位置：和平县位于广东省东北部、东江上游、粤赣边境的九连山区。东连龙川，南邻东源，西毗连平，北与江西省定南县、龙南县接壤。全县面积 2310 平方公里，县人民政府驻地阳明镇，下辖 17 个镇。

自然资源：和平县自然环境优越，生态环境优良，拥有清新的空气、洁净的水，具有独特的旅游资源品牌：有奇异的山岳，清澈的山泉；有众多的温泉群，且含有特殊的元素和气体；有密不见天的原始次生林和青翠欲滴的“万亩竹海”和和平热水漂流。万亩猕猴桃园，是广东省猕猴桃唯一的大型生产基地。因此，和平县有“山清水秀温泉美，川塬秀丽百果奇”的美誉。和平县地灵人杰，这里人文历史丰富，民俗淳厚，客家风情浓郁。和平自然资源较丰富，主要有土地、森林、水力、矿产（含地热）等四大类。

城市由来：明正德十三年（1518 年），御史王守仁（王阳明）平定浚源（现和平浚源镇）命名为和平县。和平县被誉为“联络闽广，带控龙南、安远，要害之地”，是京九铁路入粤第一县、广东沿海地区向内地辐射的一个窗口。1988 年和平县归属河源市管辖。

行政区划：和平县东连龙川，南邻东源，西毗连平，北与江西省定南县、龙南县接壤。下辖 17 个镇，管理 25 个居民委员会，216 个村民委员会；下设 160 个居民小组、3804 个村民小组。

人口构成：河源市和平县人口 49 万，主要民族为汉族。

城市发展定位：发展目标定位为粤赣边境重要的边贸型发展城市，以精密机械加工和休闲旅游业主导的山水宜居城市。

五、价值时点

依据现场勘查日期，本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即 2017 年 11 月 16 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

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

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如

果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

4、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在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 01 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 28 号，2004 年 08 月 28 日修订）

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 72 号，2009 年 08 月 27 日二次修订）

4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 01 日起施行，2014 年 07 月 29 日第二次修订）

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》（中华人民共和国国务院令 第 055 号，1990 年 05 月 19 日起施行）

6、《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）

（二）估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《河源市源城区人民法院函》
- 2、估价对象《土地登记卡》、《房地产权档案查阅答复书》复印件

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员实地查勘获得的估价对象实况资料
- 2、河源市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

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》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，选取成本法、比较法作为本次估价的基本方法。

1、和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地地上 2 套建筑物房地产

➤ 选取方法的理由

（1）对于地上建筑物

成本法：成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。考虑到本次评估依据有关文件规定仅测算房地产的建筑物成本积算价值，其建筑物的成本的各项费用在公开市场上易于获取，故适合用成本法来测算求取估价对象的评估价值。

（2）对于待估宗地

待估宗地位于和平县彭寨镇开发区，土地用途为公共事业用地，区域内有较

为充足的类似土地交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地的方法。

➤ 未选取其他方法的理由

(1) 估价对象位于河源市和平县基准地价覆盖范围内，由于基准地价具有平均性及滞后性，基准地价价格与区域内近期市场土地成交价格差异较大，故不选择基准地价系数修正法；

(2) 目前河源单纯土地出租案例较少，难以确定估价对象合理的租金水平，虽然开发完成后住宅房地产能够采集到相关的租赁价格，但房地产总收益如何剥离房地收益及相关还原利率的合理水平均较难客观确定，使得采用收益法较难准确确定估价对象的土地使用权价格。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 11 月 16 日的市场价值为 RMB3,869,658 元，大写人民币叁佰捌拾陆万玖仟陆佰伍拾捌元整。

房地产评估结果明细表

序号	房屋座落	房地证号	权利人	住宅建筑面积 (m ²)	市场价值 (元/m ²)	市场总值 (元)
1	和平县彭寨镇开发区 07A 号第壹层	00019689	和平县苏川小汽车出租有限公司	954.39	900	858,951
2	和平县彭寨镇开发区 07A 号第贰层	00019690	和平县苏川小汽车出租有限公司	833.23	900	749,907
建筑物小计				1,787.62	——	1,608,858
序号	座落	土地证号	权利人	土地面积 (m ²)	地面单价 (元/m ²)	市场总值 (元)
3	和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地	和府国用 (2013) 字第 185 号	和平县苏川小汽车出租有限公司	14,130	160	2,260,800
合计					——	3,869,658

特别提示：本次估价对象范围包含和平县彭寨镇开发区 07A 号 G-10-476 号公共事业用地土地使用权价值及地上建筑物价值。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师	注册证书编号	签 字
李远朋	4420080095	
陆艳玲	4420150084	

十二、实地查勘期

二〇一七年十一月十六日。

十三、估价作业期

二〇一七年十一月十六日至二〇一七年十一月二十一日止。