



# 房地产司法估价报告

估价项目名称：荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园  
11 幢 408 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省荆门市中级人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：汪海波（注册号 4220140031）

王 鑫（注册号 3220140020）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 23 日

估价报告编号：洪房(房估)字(2019)第 JMS1102137 号

## 武汉洪房房地产土地估价有限公司

（本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，  
报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

## 致估价委托人函

湖北省荆门市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为司法执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象：**根据贵方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号房地产。估价对象房屋所有权人为余正芳，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，使用权类型为划拨，估价对象建筑面积为 127.57 平方米，分摊土地使用权面积 19.31 平方米。财产范围包括估价对象的房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。

**价值时点：**2019 年 9 月 20 日

**价值类型：**市场价值，价值标准为公开市场价值，不考虑估价对象在价值时点的抵押、查封等因素影响。

**估价结果：**我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2019

年 9 月 20 日满足假设限制条件下及价值类型下的房地产公开市场价值总价为 RMB52.58 万元,大写人民币伍拾贰万伍仟捌佰元整,单价为 RMB4122 元/平方米,大写人民币每平方米肆仟壹佰贰拾贰元整。详见表一《估价对象及估价结果一览表》。

表一 房地产估价结果一览表

序号	权利人	房屋坐落	《房屋所有权证》号	设计用途	楼层/总楼层	建筑面积(M <sup>2</sup> )	评估单价(元/M <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	余正芳	白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号	荆门市房权证市辖区字第 00025951 号	住宅	4/8	127.57	4122	52.58
合计	--	--	--	--	--	127.57	--	52.58

### 特别提示:

1、本函为估价报告的摘要,与估价报告全文是一个有机整体,提请报告使用人对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读、正确理解,以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价值标准,内涵是房地产经适当营销后,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。

3、在现实房地产交易中,一般难以达到理想的公开市场条件,致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

4、本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提,未考虑实地查勘之后、处置完毕之前,因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

5、报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费,以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人:

二〇一九年十月二十三日

## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 估价报告使用期限.....	18
四、附    件.....	19

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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。

4、我们与本次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。

5、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师汪海波、王鑫已于 2019 年 9 月 20 日对本次估价对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于估价对象位置、外部环境与内部可视部分状况。估价师不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及对其它隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
汪海波	4220140031	
王鑫	3220140020	

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

- 1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、价值时点到估价目的实现期间的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 3、假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- 4、本次评估根据估价目的，以公开市场价值标准为原则，并假设有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，可在公开市场上自由转让。本次估价专业意见为交易税费按国家有关规定双方正常负担下的价格。
- 5、本次评估依据了委托方提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》所载信息，我们对本次估价所依据的权属资料进行了审慎检查，同时对估价对象产权状况与现场状况的一致性进行了核查。在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性且无法调取权属原件的情况下，假设估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效。
- 6、评估专业人员于 2019 年 9 月 20 日对实地进行查勘，同时进行了现场拍照（估价对象照片附后）。评估专业人员对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大问题予以了关注，未见异常。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。
- 7、本次评估所涉及到建筑面积数据以估价委托人提供的《房屋所有权证》记载面积为准。但评估专业人员未作专业测量，经估价人员现场

观测，证载建筑面积与估价对象实际面积大体相当。本次评估以二者一致为假设前提。

8、估价对象为其所在楼栋整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

9、本报告中估价对象建筑物的建成年份根据评估专业人员实地查勘调查综合确定，仅供参考。

10、估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

11、评估专业人员实地查勘由估价委托人授意本案当事人实地领勘指认，注册估价师现场核对，未发现异常。本次评估以查勘对象与估价对象为同一标的物为前提。

#### （二）依据不足假设

无依据不足假设。

#### （三）未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力以内的估价对象外观及使用状况的常规性检查，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及对设备进行测试，未对其他被隐埋、被遮盖和难以接触到的部位进行验视。本次评估假设估价对象无基础、结构、设备等影响房屋正常使用的质量问题。

2、估价人员无法判断估价对象是否存在水电费、物业管理费等有关物业使用的滞纳情况，以及处置过程中发生的税费转嫁等情况。本次估价假定无物业使用的滞纳及处置过程中发生的税费转嫁情况。

#### （四）背离事实假设

由于本次估价目的为司法拍卖估价，根据《房地产估价规范》，不考

虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑房屋查封、抵押及其他他项权利对估价结果的影响。

#### （五）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载房屋坐落为白云大道 103 号，《国有土地使用证》记载座落为白云大道 103 号 11 栋 4 单元 408。两者坐落不完全一致，本次评估，以估价对象门牌地址具有对应性且以“荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号”进行描述。

2、本次估价对象由估价委托人指定领勘人现场指认，现在实际指认单元为 1 单元，经评估专业人实地查勘，估价对象实物状况与登记状况基本符合，本次评估假定估价委托人指定领勘人现场指认房屋对权属证书对应房屋。

#### （六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为司法执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象分摊土地的国有土地使用权价值。

3、本报告未考虑相关司法诉讼费用、拖欠或结余物业费及水电费、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响。

4、本报告估价结果不包含室内可移动物品及其他债权债务。

5、本报告测算结果为一种专业估算，不作为估价对象房地产在实际司法执行过程中可实现价格的保证，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受房地产市场变化的影响。

6、本报告结果的有效性受本报告设定的价值时点、价值类型、估价结果有效期、估价对象权利状况和实体状况以及估价假设限制条件等估价要素的影响和限制，本次估价结果的使用也受到本报告及附件中的相



关解释、说明的约束和限制。如上述条件或状况与本报告不一致，应重新估价或调整估价报告。

7、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。

8、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

9、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

10、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

11、使用本报告需注意的其他事项

(1) 本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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。

(2) 在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

(3) 本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

(4) 报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：湖北省荆门市中级人民法院

住所：荆门市象山大道 152 号

联系人：肖正华

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区 3 号综合楼

法定代表人：潘建西

估价资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 32 号

#### (三) 估价目的

本次估价目的为司法执行提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号房地产。估价对象房屋所有权人为余正芳，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，使用权类型为划拨，估价对象建筑面积为 127.57 平方米，分摊土地使用权面积 19.31 平方米。财产范围包括估价对象的房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的

装饰装修。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物为荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号房产。其所在楼栋建成于 2005 年，大楼外墙面为黄色涂料，房屋总层数为 8 层，混合结构，本次估价对象位于第 4 层，建筑面积为 127.57 平方米。南北朝向，窗外无遮挡物，视野优，可观小区绿化带。估价对象现状为住宅用房，层高约 3.0 米，房型为三室二厅一厨一卫，通风采光条件较好。室内装修状况如下：入户门为防盗门，铝合金窗。客厅、餐厅地面铺复合地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏灯池刷乳胶漆；卧室地面铺复合地板，墙面乳胶漆，顶棚为石膏脚线刷乳胶漆；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，铝扣板吊顶。房屋维护保养状况较好。

估价对象室内水、电、燃气、通信网络等设施设备运行正常；安防、公共照明及消防系统功能正常，各项设施设备维护保养状况较好。

### (2) 土地实物状况

本次估价对象土地为荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号房产分摊用地，分摊土地面积为 19.31 平方米，经评估专业人员实地查勘，其所在小区东临白云大道、南邻荆门市国宇电梯公司、西邻象山小天鹅幼儿园、北邻现代花园。所在项目土地现状用途为住宅用地，估价对象所在宗地土地面积适中，宗地形状较规则，地势平坦，坡度小于 2%，平原地貌，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）和宗地红线内场地平整。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(复印件),证号为荆门市房权证市辖区第 00025951 号,房屋所有权人为余正芳,房屋坐落为白云大道 103 号,幢号为宝运花园 11,房号为 408,设计用途为住宅,建筑结构为混合,总层数为 8,所在层数为 4,建筑面积为 127.57 平方米。设定他项权利摘要记载,他项权利登记已经注销。

#### (2) 土地权益状况

根据估价委托人提供估价对象的《国有土地使用证》(复印件),证号为荆国用(2008)第 01010308185-3 号,土地使用权人为余正芳,座落为白云大道 103 号 11 栋 4 单元 408,地号为 01010308185-3,图号为 33.50-70.75,地类(用途)为住宅,使用权类型为划拨,共有使用权面积为 1063.89 平方米,其中分摊面积为 19.31 平方米,登记日期为 2008 年 5 月 23 日。

#### (3) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(复印件),估价对象办理抵押登记已经注销,我们无法获知估价对象是否存在查封情况,未发现估价对象存在租赁等其他他项权利登记。

### 4、估价对象区位状况

#### (1) 估价对象位置状况

##### ① 坐落与方位

估价对象位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号。

##### ② 与重要场所距离

估价对象位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号，距天鹅广场约 450 米。

### ③临街状况

估价对象所在小区白云大道，有一定噪音、粉尘污染。

### ④朝向与楼层

总楼层 8 层，本次估价对象位于第 4 层，南北朝向。

## (2) 估价对象环境状况

### ①自然环境

荆门市属亚热带大陆性季风气候，江淮小气候区。四季光热界线分明。2009 年度全市年平均气温偏高，夏季高温日数明显偏多，年降水量偏少，年日照时数基本正常。梅雨期出现局地暴雨洪涝，夏秋有阶段性伏旱、秋旱，农业气候角度分析总体属正常偏好年景。估价对象所在小区，自然环境一般，小区绿化一般，噪音污染程度一般，空气质量一般。

### ②人文环境

估价对象位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号，周边有政府机关、学校、公园，区域居住环境较好，区域治安状况较好，人文环境较好。

### ③景观

估价对象所在项目周边有市政绿化建设等景观建设，自然景观一般。估价对象窗外视野较开阔，但无特殊自然景观。

## (3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 98%；排水与市政排水网相连，排水率

大于 98%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。

周边分布有万家乐平价超市、家福乐超市等商业零售网点；有仁爱医院、荆门市第一人民医院等医疗机构；有荆门小天鹅幼儿园、白云路小学、文峰中学等教育机构；有工商银行、荆门农商银行银行等金融机构；有中国电信、中国移动、中国联通等公共配套服务场所，所在片区基础设施完善、公共设施较完善，配套服务保障度较高。

#### （4）商业繁华程度

估价对象位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号，周边商业主要以小区配套商业为主，商业繁华程度较好。

#### （5）周边典型物业

估价对象附近有 现代花园、豪景花园、土门园小区等居住小区，人口居住密度较大。

#### （6）交通条件

##### ①道路状况

估价对象所在项目位于荆门市东宝区白云大道 103 号宝运花园 11 幢 408 号，附近分布有白云大道、天鹅路等道路，交通路网较发达，道路通达性较优，出行较便捷。

##### ②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网发达，附近最近的公交站点为南台公交站，有 1、4、8、10、59、68 路等多条公交线路通达，公共交通便捷度较优。

##### ③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

#### ④停车方便程度

估价对象所在小区设有停车位，能基本满足小区业务停车需要，停车便捷程度一般。

#### (五) 价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次评估以估价人员实地查勘之日 2019 年 9 月 20 日为价值时点。

#### (六) 价值类型

本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

市场价值为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

本估价报告采用如下估价原则：

##### 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

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的原则。

##### 3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

##### 4、替代原则

替代原则是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。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

### (八) 估价依据

#### 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(1) 《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);

(2) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正));

(5) 《城市房屋权属登记管理办法》(中华人民共和国建设部令第 99 号);

(6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号, 2016 年 5 月 1 日施行);

(7) 《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, 2018 年 9 月 1 日起施行);

(8) 最高法、五大评估行业协会联合发布关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号, 2018 年 12 月 10 日施行);

(9) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

#### 2、省市有关行政法规、规章和政策性文件



- (1) 《荆门市城区土地级别与基准地价更新技术报告》;
- (2) 《荆门市城区住宅用地土地级别与基准地价图》。
- (3) 省市颁发的其它有关行政法规、规章和政策、技术文件。

### 3、技术标准、规程、规范等技术性文件

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

### 4、估价委托人提供的产权证件等资料

- (1) 《湖北省荆门市中级人民法院委托书》(复印件);
- (2) 《房屋所有权证》(复印件);
- (3) 《国有土地使用证》(复印件);
- (4) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件);
- (5) 《抵押权登记信息》(复印件);

### 5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同

类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象为单套商品房住宅，评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象实际情况，确定采用比较法进行价值测算。

所选用的估价方法定义

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。

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×房地产状况调整系数

#### (十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合荆门市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2019 年 9 月 20 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下，假定未设立法定优先受偿权利下估价对象房地产的公开市场价值总价为 **RMB52.58 万元**，大写人民币**伍拾贰万伍仟捌佰元整**，单价为 **RMB4122 元/平方米**，大写人民币**每平方米肆仟壹佰贰拾贰元整**。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
汪海波	4220140031	
王鑫	3220140020	

(十二) 实地查勘期

2019 年 9 月 20 日。

(十三) 估价作业期

2019 年 9 月 20 日至 2019 年 10 月 23 日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日后壹年，即从 2019 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 22 日。

## 四、附 件

- (一) 《湖北省荆门市中级人民法院委托书》(复印件)
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《房屋所有权证》(复印件)
- (五) 《国有土地使用证》(复印件)
- (六) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件)
- (七) 《抵押权登记信息》(复印件)
- (八) 房地产评估机构营业执照(复印件)
- (九) 房地产评估机构资质证书(复印件)
- (十) 房地产估价师注册证书(复印件)