

致委托人函

武汉市江夏区人民法院：

我公司于 2019 年 4 月 17 日受贵单位的委托，对位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 9 栋 1 单元 12 层 1 室房地产市场价值进行了估价。估价目的为委托方司法鉴定的房地产提供参考依据而评估的房地产市场价值，至 2019 年 5 月 29 日估价工作结束。

根据委托方提供的资料，本次估价对象为江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 9 栋 1 单元 12 层 1 室的房产，该房屋建筑面积为 131.4 平方米，土地使用权面积为 4.04 平方米，估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，本次估价以法定用途为前提。

评估人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和平时积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定委托评估房地产在价值时点 2019 年 5 月 15 日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值单价为 **RMB 14100 元/平方米**，总价为 **RMB 185.27 万元**，大写金额：**人民币壹佰捌拾伍万贰仟柒佰元整**。

本报告书的应用有效期为壹年，自完成日期起壹年内有效，即从 2019 年 5 月 29 日起至 2020 年 5 月 28 日止。随此函附交陆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

特此函告

武汉岸房房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年五月二十八日

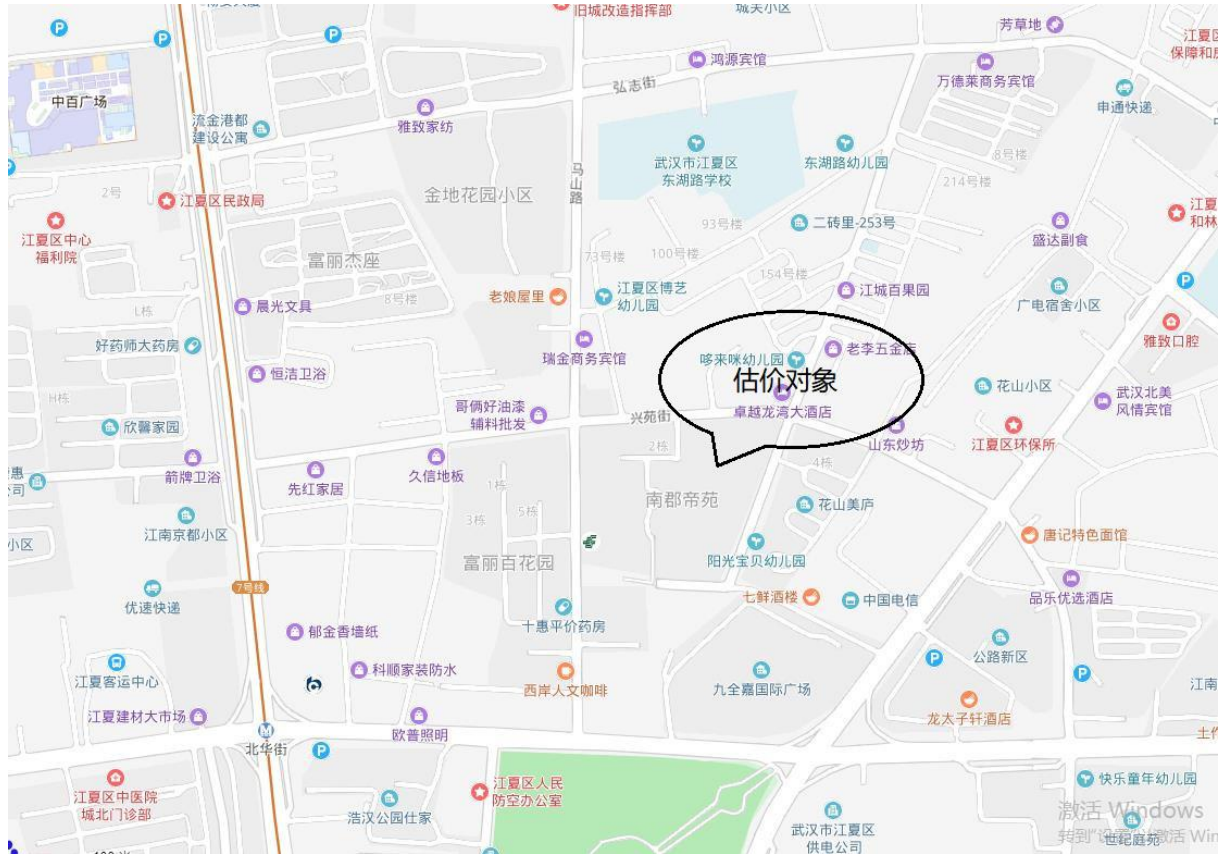
房地产市场估价结果报告单

岸法字（2019）第 011 号

估价项目名称		江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 9 栋 1 单元 12 层 1 室				
一、委托估价方		武汉市江夏区人民法院				
二、受理估价方		估价机构名称	武汉岸房房地产评估有限责任公司			
		估价机构住所	武汉市江岸区胜利街 128 号新源大厦 302 房			
		估价资格等级	二级	估价资格证号	武房估备（2017）202 号	
三、估价对象概况	(1) 产权状况	房屋坐落	江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 9 栋 1 单元 12 层 1 室			
		产权人	张栋梁	产权类别	私有房产	
		产权证件	不动产权证书			-----
		其他相关证件	武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单（2019）第 34 号 武汉光谷联合产权交易所诉讼资产委托鉴定评估通知书 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书 [2019]第 0585 号 武汉市不动产权登记信息查询单			
		是否有租赁	无			
		房屋法定用途	住宅	房屋实际用途	住宅	
		房屋建筑面积	131.4 平方米	土地使用权面积	4.04 平方米	
		土地等级	VII—夏 09	土地用途	----	
		权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	权利性质	市场化商品房	
		(2) 实物状况	房屋建成时间	2013 年	房屋建筑结构	钢混
	物业外型		高层	楼层/总楼层	12/32	
	成新率		九成	平面布置	四室二厅二卫	
	物业管理		有	朝向及通风情况	南北	
	外 墙		涂料、墙砖	内 墙	墙纸、墙砖	
	天 花		石膏吊顶	楼地面	地板、地砖	
	门		防盗门	窗	塑钢窗	
	水 电		有	电 梯	有	
	煤 气		有	消 防	有	
	(3) 区域概况	四 至	东：江夏一路		西：马山路	
			南：江夏四路		北：兴苑街	
繁华程度		一般				
周边典型物业		九全嘉国际广场				
交通便捷度	地铁 7 号线、918 路公交					

	公共服务设施	武汉市江夏区东湖路学校		
	景观、绿化	有		
四、估价目的	为委托方司法鉴定的房地产提供价值参考依据而评估的房地产市场价值			
五、价值定义	本报告采用公开市场价值标准			
六、价值时点	2019年5月15日			
七、估价依据	1、国家、省、市人民政府及有关部门颁布的法律、法规和政策文件。 2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。 3、估价人员现场查勘收集的相关资料。 4、委托方提供的其他资料。(见附件)			
八、估价原则	合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则			
九、估价方法	比较法			
十、估价结果	单价	¥14100元/m ² ；大写人民币壹万肆仟壹佰元每平方米		
	总价	¥185.27万元；大写人民币壹佰捌拾伍万贰仟柒佰元整		
十一、估价说明	1、本报告估价结果仅供本次估价目的使用。 2、假定估价时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。 3、估价对象土地等级依据《武汉市2014年住宅用地级别与基准地价图》确定。 4、本报告估价结果未考虑抵押权对本次估价对象的影响，估价对象市场价值为房屋完全权利状态下的价值。 5、经估价人员现场勘察，估价对象实为 <u>钢混</u> 结构。 6、估价对象成新率由估价人员现场勘察确定。 7、本次估价结果考虑了估价对象装修对房地产价值的影响因素。			
十二、估价报告应用的限制	本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。			
	本估价报告自交付之日（2019年5月29日）起生效。			
	本报告书的应用有效期自本估价报告出具之日起 <u>365天</u> 内有效。			
十三、估价作业日期	2019年4月17日至2019年5月29日			
十四、注册房地产估价师签字	姓名	注册号	签名	
	高元鹏	4220060126		
	吴飞	4220030111		
法人代表及机构签章	(法人代表签章) 武汉岸房房地产评估有限责任公司 2019年5月29日			

估价对象位置示意图：



估价对象照片（一）



小区大门



小区环境



外观



单元门

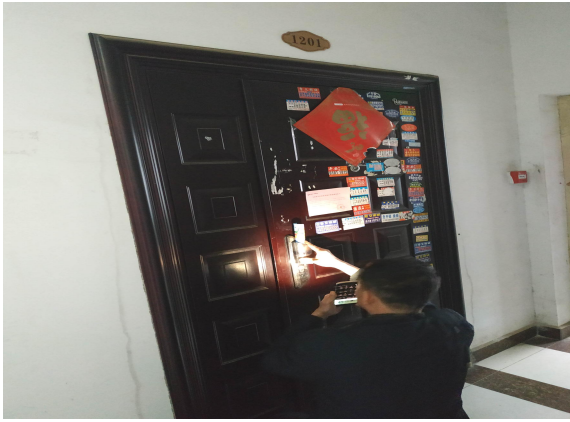


电梯



楼梯

估价对象照片（二）



进门



客厅



书房



卧室



卧室



卧室

估价对象照片 (三)



厨房



卫生间



卫生间



阳台