



房地产司法估价报告

估价项目名称：嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2
单元 1201 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：嘉鱼县人民法院

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：二〇一九年十月十六日

估价报告编号：洪房（房估）字（2019）第 XNS1101717 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

嘉鱼县人民法院：

受贵院委托，我公司对嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 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：根据贵院提供的《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》、《商品房买卖合同》、《商品房销售合同备案证明》、《不动产登记查询信息》、《房屋平面图》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号住宅房地产。估价对象权利人为李德煌，房屋用途为成套住宅，建筑面积为 136.11 平方米，估价对象所在项目共用土地面积为 8833.42 平方米，规划用途为住宅。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 26 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 26 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 RMB48.67 万元（不含电器），大写人民币肆拾捌万陆仟柒佰元整，单价为 RMB3576 元/平方米，大写人民币每平方米叁仟伍佰柒拾陆元整。

表一 房地产估价结果一览表

序号	权利人	房屋坐落	《不动产权证号》 (证明)	用途	楼层/ 总楼层	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	总价 (万元)
1	李德煌	嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号幢号: 7, 单元: 2, 房号: 1201	00012909	成套 住宅	12/19	136.11	3576	48.67
合计	—	—	—	—	—	136.11	—	48.67

根据估价委托人要求，评估专业人员对估价对象室内附属设施（晶弘冰箱 BCD-222TGA 一台，真情好太太 JSQ24-A 天然气热水器一台，创维电视一台，老板油烟机一台，3P 格力柜机空调一台）进行市场询价，价格如下：

表二 附属设施（电器）价格一览表

序号	家电类型	品牌型号	金额
1	冰箱	晶弘冰箱 BCD-222TGA	600
2	天然气热水器	真情好太太 JSQ24-A	500
3	电视	创维	500
4	油烟机	老板	600
5	空调	格力悦风 3P	2000
合计			4200

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：

二〇一九年十月十六日



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
(十四) 估价报告使用期限.....	20
四、附 件.....	21

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已于 2019 年 9 月 26 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、外部环境及内部可视部分状况。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、估价对象未办理权属登记手续，本次评估关于估价对象的权属状况根据委托方提供的《商品房买卖合同》、《商品房销售合同备案证明》、《不动产登记查询信息》进行设定。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 26 日对实地进行查勘，估价对象由估价委托人领勘人实地指认，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及共用土地使用权面积数据以估价委

托人提供的《商品房买卖合同》、《不动产登记查询信息》记载面积为准，并进行评估。但评估专业人员未作专业测量，经评估专业人员实地目测大体相当。本次评估以估价对象实际面积与登记面积一致为假设前提。

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。估价对象实际建成年份以相关主管部门登记信息为准。

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。

（二）依据不足假设

根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象未办理权属证书，估价对象权属相关信息根据《不动产登记查询信息》、《商品房买卖合同》设定如下：权利人为李德煌，坐落为嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号，房屋用途为成套住宅，建筑面积为 136.11 平方米，估价对象所在项目共用土地面积为 8833.42 平方米，规划用途为住宅，土地使用权终止日期为 2080 年 1 月 28 日。并以此为前提进行评估、测算。

（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。

3、根据估价委托人提供的资料，我们无法确定估价对象是否存在查封等其他权利限制。结合本次估价目的，本次评估未考虑房屋查封等其他权利对估价结果的影响。

（四）背离事实假设

1、根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象未办理权属证书，估价人员无法确定公共维修基金、契税等缴纳情况，本次评估不考虑权利人可能未缴纳相关税费对估价对象价值的影响。并假定估价对象可办理《不动产权证书》，并以此为前提进行评估。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》，至价值时点，估价对象已预抵押，考虑到本次估价目的及本报告确定的价值类型，本次评估没有考虑房屋抵押、等其他权利因素的影响。

（五）不相一致假设

估价委托人提供的《房屋平面图》记载房屋结构为混合结构，估价人员实地查勘为钢筋混凝土结构，本次评估以实地查勘为准，待有关主管部门认定，若与实际不符，本报告结果将作相应调整。

（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

电器（修晶弘冰箱 BCD-222TGA 一台，真情好太太 JSQ24-A 天燃气热水器一台，创维电视一台，老板油烟机一台。3P 格力柜机空调 1 台）价值仅供参考。

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：嘉鱼县人民法院

(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：

根据估价委托人委托及其提供的《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》、《商品房买卖合同》、《不动产登记查询信息》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号住宅房地产。估价对象权利人为李德煌，用途为成套住宅，建筑面积为 136.11 平方米，估价对象所在项目共用土地面积为 8833.42 平方米，规划用途为住宅。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嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号住宅房地产。其所在楼栋建成于 2013 年，九成新，楼栋外墙面涂红色防水涂料，房屋总层数为 19 层，地上 18 层，地下 1 层，钢筋混凝土结构，本次估价对象位于第 12 层，建筑面积为 136.11 平方米，南北朝向。估价对象室内现状为住宅用房，层高约 3.0 米，房屋户型为三室二厅一厨二卫，通风采光条件较好。室内装修状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；客厅、餐厅地面铺地砖，客厅墙面贴墙纸，餐厅墙面贴墙砖，客厅及餐厅石膏灯池吊顶；卧室地面铺复合地板，墙面贴墙纸，石膏线吊顶；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。房屋维护保养状况较好。

估价对象室内水、电、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；估价对象所在单元楼配备二部楼梯，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嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号房产分摊用地，所在项目共用土地面积为 8833.42 平方米，估价对象分摊土地面积不详。经评估专业人员实地查勘，估价对象所在小区东邻金虾湖小区，南邻其他小区，西临小路，北临水域。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“五通”（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) 不动产权益状况

根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象尚未办理权属证书。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，买受人为李德煌、程群芳，坐落为嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑第 7 幢 2 单元 1201 号，房屋用途为住宅，建筑面积为 136.11 平方米，估价对象所在项目共用土地面积为 8833.42 平方米，规划用途为住宅，土地使用权终止日期为 2080 年 1 月 28 日。至价值时点，土地剩余使用权年限为 60.34 年。

根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》（受理号为 YSP2013000752），权利人为李德煌，义务人为湖北江宇房地产开发有限公司，不动产权证号（证明）00012909，坐落嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号幢号：7，单元：2，房号：1201；用途为成套住宅，面积为 136.11 平方米，无抵押，无查封，已预告，已预抵，登记日期为 2013 年 04 月 18 日，所在层数 12 层，总层数 19 层，抵押机构为中国银行股份有限公司嘉鱼支行，抵押方式一般抵押。查询日期为 2019 年 4 月 17 日。

(2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》及评估专业人员实地查勘调查了解，至价值时点，估价对象房地产已预抵，未发现估价对象存在租赁情况，无法确定估价对象是否存在查封情况。

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置状况

①坐落与方位

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道 28 号小湖雅苑 7 栋 2 单元 1201 号，地处嘉鱼县城区住宅用地 II 级地段（依据《2012 年嘉鱼县城区住宅用地土地级别与基准地价图》确定）。

②与重要场所距离

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇小湖雅苑，处于嘉鱼县沙阳大道北侧，三湖连江湖畔，距二乔公园约 900 米。

③临街状况

估价对象所在小区临沙阳大道北侧三湖连江湖畔，估价对象临小区内部道路。

④朝向与楼层

总楼层 19 层，本次估价对象位于第 12 层，南北朝向。

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

嘉鱼县位于东经 $113^{\circ} 39'$ - $114^{\circ} 22'$ ，北纬 $29^{\circ} 48'$ - $30^{\circ} 19'$ ，地处长江中游南岸，北与武汉接壤，离武汉仅 80 公里，南同赤壁市毗邻，东距咸宁市区 40 公里，西与洪湖市隔江相望。嘉鱼县境全长 85 公里，宽 5.7—17.9 公里，总面积 1017 平方公里，其中陆地面积 712 平方公里，水域面积 305 平方公里。全县年平均气温 17.0°C 。最冷月为一月，平均气温 4.5°C ，极端最低气温 -12°C ；最热月为七月，平均气温 29.2°C ，极端最高气温 40.2°C 。无霜期初日 3 月 13-16 日，终日 11 月 16-28 日，全年无霜期 249-262 天。因受幕阜山脉的阻隔，冬、春季冷暖气流交汇于长江流域，冬季气温下降慢、早春回温快，农业界限温度（稳定通过 5°C 的持续期）平均初日在 2 月 27 日，终日在 12 月 10 日，具有一些既不同于南方，也不同于北方的气候特点。

②人文环境

估价对象位于嘉鱼县鱼沙阳大道北侧三湖连江湖畔，距二乔公园约

900 米，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

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道北侧三湖连江湖畔，为湖景房，自然景观较好。估价对象视野较开阔。

(3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道北侧三湖连江湖畔，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。

周边分布有华茂幼儿园、嘉鱼县第四小学、嘉鱼县实验中学等教育资源，永联生活超市、联乐广场、福源超市等购物场所，嘉鱼农商银行、中国农业银行等金融机构，嘉鱼县中医院等医疗机构；所在片区各种基础设施及公共设施较完善，配套服务保障度较完善。

(4) 商业繁华程度

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇沙阳大道北侧三湖连江湖畔，周边分布有永联生活超市、联乐广场、福源超市所在区域商业氛围较繁华。

(5) 周边典型物业

估价对象周边分布有洪城华庭、可园之家、球场小区、香榭里等等居住小区，人口居住密度较大。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象位于嘉鱼县沙阳大道，附近有沙阳大道、人民大道等主道，交通路网较发达，道路通达性较好，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小湖雅苑站，有 1 路公交线路通达，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，能满足停车需要，停车便捷程度较好。

（五）价值时点

《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》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 26 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) 《2012 年嘉鱼县城区住宅用地土地级别与基准地价图》；

(2) 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/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

4、估价委托人提供的产权证件等资料

(1) 《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》；

(2) 《不动产登记查询信息》(复印件)；

(3) 《商品房买卖合同》(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，选取比较法和收益法进行测算，在认真分析现有资料的基础上，结合嘉鱼县房地产行情，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 26 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 RMB48.67 万元，

大写人民币肆拾捌万陆仟柒佰元整，单价为 RMB3576 元/平方米，大写人民币每平方米叁仟伍佰柒拾陆元整。

根据估价委托人要求，评估专业人员对估价对象室内附属设施（晶弘冰箱 BCD-222TGA 一台，真情好太太 JSQ24-A 天然气热水器一台，创维电视一台，老板油烟机一台。3P 格力柜机空调 1 台）进行市场询价，建议价格为 RMB4200 元整，大写人民币肆仟贰佰元整。

（十一）注册房地产估价师

评估专业人员	注册证号	签名
汪海波	4220140031	
王鑫	3220140020	

（十二）实地查勘期

2019 年 9 月 26 日。

（十三）估价作业期

2019 年 9 月 26 日至 2019 年 10 月 16 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 16 日至 2020 年 10 月 15 日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》(复印件)
- (四) 《商品房买卖合同》(复印件)
- (五) 《不动产登记查询信息》(复印件)
- (六) 房地产评估机构营业执照(复印件)
- (七) 房地产评估机构资格证书(复印件)
- (八) 房地产估价师资格证书(复印件)