

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：法院执行案件涉及的李垚鑫、唐芹名下位于湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302 住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：广州市番禺区人民法院

估价机构：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：黎清元（注册号：3220150318）

陈 琳（注册号：4420110092）

估价人员：黎清元、陈琳、林嘉婷

估价作业日期：二〇二〇年五月二十日至二〇二〇年五月三十日

估价报告出具日期：二〇二〇年五月三十日

估价报告编号：粤房评字 202005A007 号

致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙委托，我公司秉持独立、客观、公正、合法的原则，对位于湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302 住宅用途房地产的市场价值进行评估，详情如下：

估价对象：根据《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）、《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）、《商品房买卖合同》、《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》等相关记载：估价对象买受人为李垚鑫、唐芹，房屋建筑面积 128.47 平方米，房屋结构及层数为框剪结构地上 27 层，地下 1 层，房屋用途为住宅；土地规划用途为住宅用地，共用土地面积为 18424.21 平方米，土地取得方式为出让，土地使用年限自 2012 年 2 月 26 日至 2082 年 2 月 25 日；估价对象于 2019 年 3 月 20 日由广东省广州市番禺区人民法院首次进行网签备案查封（协助执行通知书（2019）粤 0113 民初 4012 号）。查封期限三年；估价对象已办理预购商品房抵押预告登记，预告登记权利人为鹤峰县农村信用合作联社，债权数额为贰拾壹万元整，约定期限为 2014 年 2 月 24 日至 2014 年 12 月 30 日。

估价目的：为法院执行（2019）粤 0113 执 6194 号案件提供房地产市场价值参考

价值时点：根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为二〇二〇年五月二十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相

关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302，建筑面积 128.47 平方米住宅用途房地产在二〇二〇年五月二十日（价值时点）的市场价值总价为人民币陆拾贰万叁仟壹佰元整（¥62.31 万元），单价为每平方米人民币肆仟捌佰伍拾元整（¥4850 元/平方米）；详见附表《估价结果明细表》。

特别提示：

1、本报告估价结果为包含国有土地使用权出让金的正常市场条件下的住宅用途房地产的市场价值。

2、本次评估不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其评估价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响。

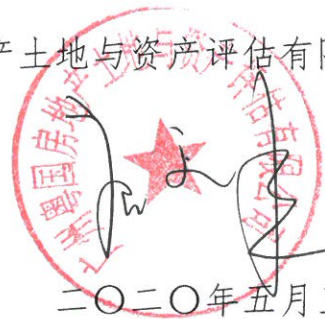
3、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

特此函告。

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二〇年五月三十日

估价结果明细表

估价委托人：广州市番禺区人民法院

价值时点：2020年5月20日

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

估价对象	评估依据	地址	买受人	土地用途	结构及总层数	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	《不动产登记信息查询结果证明》(编号：201909100005)、《房屋房预告登记证明》(鹤峰房预容美字第 2014074 号)、《鹤峰县商品房买卖合同》、《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》	湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇区华柳潭新区华龙半岛 2-0302	李珏鑫、唐芹	住宅用地	框剪结构地上 27 层, 地下 1 层	第 3 层	住宅	128.47	4850	62.31	土地使用年限自 2012 年 2 月 26 日至 2082 年 2 月 25 日。
合计										62.31	

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
1. 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》（（2020）粤 0113 委评字第 00034 号）复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片；	
4. 《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）复印件；	
5. 《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）复印件；	
6. 《商品房买卖合同》复印件；	
7. 《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》；	
8. 估价机构企业法人营业执照复印件；	
9. 估价机构资质证书复印件；	
10. 注册房地产估价师注册证书复印件；	
11. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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. 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。

4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的注册房地产估价师黎清元已于二〇二〇年五月二十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名 注册号 签名 签名日期

黎清元 32320150318



2020 年 5 月 30 日

陈 琳 4420110092



2020 年 5 月 30 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）、《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）、《商品房买卖合同》、《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，经估价师现场查勘，估价对象的面积与《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）记载的面积大体相当。

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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封及设定抵押权，本次估价不考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等其他权利限制及查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等其他权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 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，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即二〇二〇年五月三十日至二〇二一年五月二十九日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市番禺区人民法院

住所：广州市番禺区沙头街侨兴大道 733 号

二、房地产估价机构

机构名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：唐文峰

住所：广州市海珠区宝岗大道 100-102 号 12 楼

统一社会信用代码：914401057256053141

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0100023 号

有效期限：2021 年 03 月 09 日止。

三、估价目的

为法院执行(2019)粤 0113 执 6194 号案件提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象界定

根据估价委托人设定，本报告的估价对象为湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302 住宅用途房地产。

根据委托方提供的资料，《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）、《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）、《商品房买卖合同》、《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》等相关记载：估价对象买受人为李垚鑫、唐芹，房屋建筑面积 128.47 平方米，房屋结构及层数为框剪结构地上 27 层，地下 1 层，房屋用途为住宅；土地规划用途为住宅用地，共用土地面积为 18424.21

平方米，土地取得方式为出让，土地使用年限自 2012 年 2 月 26 日至 2082 年 2 月 25 日；估价对象于 2019 年 3 月 20 日由广东省广州市番禺区人民法院首次进行网签备案查封（协助执行通知书（2019）粤 0113 民初 4012 号）。查封期限三年；估价对象已办理预购商品房抵押预告登记，预告登记权利人为鹤峰县农村信用合作联社，债权数额为贰拾壹万元整，约定期限为 2014 年 2 月 24 日至 2014 年 12 月 30 日。

2、估价对象概况

(1)、区位状况描述与分析

位置描述	坐落	估价对象坐落于湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302；具体位置见《估价对象位置示意图》。
	方位	估价对象位于湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县，鹤峰县位于恩施东南部。
	距离	距离容美镇政府 950 米，距鹤峰县政府 1500 米
	朝向	西向
	楼层	总楼层 27 层，估价对象位于第 3 层。
交通描述	道路状况	估价对象小区临沿河路，道路状况良好，车流量一般。
	出入口可利用交通工具	附近出入可使用的公共交通工具较少，附近居民出入主要以汽车及摩托车为主。
	交通管制情况	附近道路全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象所在小区内设有停车场，停车较方便。
	交通收费情况	收费标准参照当地停车场机动车停放服务收费标准。
周围环境和景观	自然环境	估价对象环境、卫生状况良好，无噪音影响。
	人文环境	估价对象位于湖北省恩施鹤峰县，人文环境较好。
	景观	华龙半岛楼盘东西两面临（溇水）河景。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整，外部基础设施较完备，保障率高。
外部配套设施	外部公共服务设施	附近有医疗服务（鹤峰县中心医院）、商服服务（恒好连锁超市、容阳购物广场）、住宅小区（容阳半岛、碧渥园、银坤花园、城中阁）、学校（鹤峰县中等职业技术学校、鹤峰思源学校、鹤峰县第一高级中学）餐厅、宾馆、银行等设施齐备，所在区域公共服务设施配套一般。

(2)、权益状况描述与分析

估价委托人提供资料	1、《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》（（2020）粤 0113 委评字第 00034 号）复印件； 2、《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）复印件； 3、《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）复印件； 4、《商品房买卖合同》复印件； 5、《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》复印件；	
土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	出让
	土地使用管制	估价对象位于恩施恩施土家族苗族自治州鹤峰县，属于住宅用地，符合环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	房屋所有权	买受人为李垚鑫、唐芹
	出租或占用情况	在现场查勘日估价对象由业主自住。
	其他权利设立情况	已被法院查封；已办理抵押权预告登记。
	其他	——

(3)、实物状况描述与分析

①土地实物状况

土地面积	共用地面积 18424.21 平方米
土地用途	住宅用地。
土地形状	形状规则
地形	平地。
地势	高于相邻土地和周边道路，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整，宗地内建有建筑物。
土地使用期限	土地使用年限自 2012 年 2 月 26 日至 2082 年 2 月 25 日。
其他	无。

②建筑物实物状况

建筑规模	建筑面积为 128.47 平方米。
层数和高度	钢筋混凝土结构地上 27 层。地下 1 层。

建筑结构	钢筋混凝土结构。
外观	外墙面刷外墙漆。
设施设备	估价对象所在建筑物安装有消防设备，室内安装有给水、排水等设施，水电管线暗敷设，设备状况良好。
装修装饰	估价对象内部装修情况为：厅房地面铺抛光砖，厨卫地面铺防滑砖；厅房墙面贴墙纸，厨卫墙面贴瓷片；厅房天花刷乳胶漆，厨卫天花吊铝扣板。大门为防盗门，窗为铝合金玻璃窗。
层高	约为 3 米。
空间布局	室内间隔为 3 房 2 厅 1 厨 2 厕 2 阳台，空间布局合理。
通风、采光等	通风、采光较好。
新旧成度	钢筋混凝土结构非生产用房经济耐用年限 60 年，房屋承重构件和非承重墙基本完好坚固，整体面层平整，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗基本完好；维护、保养较好。
其他说明	——。

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二〇年五月二十日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托约定，依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为二〇二〇年五月二十日。

六、价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易的方式在估值时点自愿进行交易的金额。本报告估价结果为包含国有土地使用权出让金的正常市场条件下的住宅用途房地产的市场价值。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押、查封等他项权利限制对其价值的影响。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值与估价对象的类似房地产在同等等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交及租赁价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

4. 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估

价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次按照证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用，本次评估采取保持现状方式经济上可行。

由于估价对象为开发完成的房地产项目，估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇二〇年五月二十日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令〔2016〕第 46 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（主席令〔2007〕第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第〔2019〕32 号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于 2019 年 8

月 26 日通过，现予公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第〔2019〕32 号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，现予公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令〔2019〕第 29 号，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日由国务院《国发〔1986〕90 号》文件公布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第 23 号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议修正，自 2004 年 8 月 28 日起施行）；

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起施行）。

（二）本次估价采用的技术规程

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/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
3. 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）估价委托人提供的有关资料

1. 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》（〔2020〕粤 0113 委评字第 00034 号）；
2. 《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）复印件；

3. 《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）复印件；
4. 《商品房买卖合同》复印件；
5. 《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》复印件；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查勘并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：选取一定数量的比较实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较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。

比较法测算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中：

V—估价对象比准价格；V₀—比较实例价格；

A—正常交易情况指数；A₀—实例实际交易情况指数；

B—价值时点房地产市场状况指数；B₀—实例交易日期房地产市场状况指数；

C—估价对象房地产区位状况指数；C₀—实例房地产区位状况指数；

D—估价对象房地产实物状况指数；D₀—实例房地产实物状况指数；

E—估价对象房地产权益状况指数；E₀—实例房地产权益状况指数。

收益法计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^{n_1} \right] + \frac{A_2}{Y} \times \left[1 - \left(\frac{1}{1 + Y} \right)^{n_2} \right] \times \left(\frac{1}{1 + Y} \right)^{n_1}$$

（其中：V=待估房地产价值；A_i=待估房地产未来第 i 年的净收益；Y=

资本化率； n =待估房地产未来可获收益的年限； g 为租金收益年递增率)。

十、估价结果

我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定湖北省恩施土家族苗族自治州鹤峰县容美镇杨柳潭新区华龙半岛 2-0302，建筑面积 128.47 平方米住宅用途房地产在二〇二〇年五月二十日（价值时点）的市场价值总价为人民币陆拾贰万叁仟壹佰元整（¥62.31 万元），单价为每平方米人民币肆仟捌佰伍拾元整（¥4850 元/平方米）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黎清元	3220150318		2020 年 5 月 30 日
陈琳	4420110092		2020 年 5 月 30 日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二〇年五月二十日。

十三、估价作业期

二〇二〇年五月二十日至二〇二〇年五月三十日。

附件

1. 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》（（2020）粤0113 委评字第 00034 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片；
4. 《不动产登记信息查询结果证明》（编号：201909100005）复印件；
5. 《房屋预告登记证明》（鹤峰房预容美字第 2014074 号）复印件；
6. 《商品房买卖合同》复印件；
7. 《鹤峰县住房和城乡建设局关于广州市番禺区人民法院公函的回复》；
8. 估价机构企业法人营业执照复印件；
9. 估价机构资质证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件；
11. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。