

房地产估价报告

- 估价项目名称： 张国平所拥有位于黄冈市团风县回龙山镇
四光大道 1 栋 1 号房产房地产市场价格价值评估
- 估价委托方： 鄂州市中级人民法院
- 估价机构： 湖北金盛源土地房地产评估咨询有限公司
- 注册房地产估价师： 董秀梅（注册号：4220110025）
吴琪（注册号：4220160022）
- 估价作业日期： 2021 年 10 月 26 日至 2021 年 11 月 29 日
- 估价报告编号： 湖北金盛源估字 2021-SF-010 号

致估价委托人函

鄂州市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于 2021 年 10 月 26 日对张国平所拥有位于黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号房产的住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了实地查勘以及我们认为必要实施的其它估价程序。

1、估价目的：为鄂州市中级人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据。

2、价值时点：2021 年 10 月 26 日。

3、估价对象概况：估价对象位于黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号，产权人为张国平，房屋设计用途为住宅，地类（用途）为住宅，土地使用权类型为划拨，证载建筑面积为 304.70 平方米，土地使用权面积为 100 平方米。

房屋所有权人	房屋坐落	标的物四至	规划用途	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (万元)	评估方法
张国平	黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号	北、南、东临回龙山镇自建房，西临四光大道	住宅	1-3/3	304.70	100	2121	64.63	比较法
合计	-	-	-	-	304.70	100	-	64.63	-

4、价值类型：房地产市场价值。

5、价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2021 年 10 月 26 日，土地实际用途为住宅用地，基础设施条件为宗地红线外“五通”（即供电、供水、排水、通路、通讯）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为 304.70 平方米，房屋登记用途为住宅。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

6、估价方法与结果：估价对象市场价值（包含估价对象应分摊的土地使用权价值及装饰装修价值）为 **RMB 64.63 万元**，大写陆拾肆万陆仟叁佰元整，单价为 2121 元/平方米。

请相关使用者在使用之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告！

湖北金盛源土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二十九日

目录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 本项估价的假设条件.....	5
(二) 本估价报告使用的限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托方.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象概况.....	10
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价依据.....	13
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 估价人员.....	18
(十二) 估价作业日期.....	18
(十三) 估价报告书应用的有效期.....	18
(十四) 估价师盖章.....	18
四、附 件.....	19
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
3. 《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》（案件编号：（2021）鄂07技鉴 225 号）	
4. 《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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；

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》（GB/T 50291-2015）、

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2021 年 10 月 26 日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料进行了查验。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册证书号	签名
董秀梅	4220110025	
吴 琪	4220160022	

二、估价假设和限制条件

（一）本项估价的假设条件

1、一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象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、假设任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、案件申请人、委托法院法官、我公司估价师于 2021 年 10 月 26 日进入实地查勘。

5、本次估价对象由案件申请人、委托法院法官现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

6、估价委托人仅提供了估价对象《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》（案件编号：（2021）鄂 07 技鉴 225 号）、《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》、《湖北省黄冈市中级人民法院民事调解书》（案件编号：2015 鄂黄冈中民二初字第 00038 号）、《湖北省高级人民法院执行裁定书》（2018 鄂执他 236 号）、《湖北省鄂州市华容区人民法院执行裁定书》（2019 鄂 0703 执 35 号）、《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》（2019）鄂 0703 至 35 号之二复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料复印件进行了核对，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

7、本次评估估价对象建筑面积、产权登记信息等以《湖

北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》（案件编号：（2021）鄂 07 技鉴 225 号）、《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》、《湖北省黄冈市中级人民法院民事调解书》（案件编号：2015 鄂黄冈中民二初字第 00038 号）、《湖北省高级人民法院执行裁定书》（2018 鄂执他 236 号）、《湖北省鄂州市华容区人民法院执行裁定书》（2019 鄂 0703 执 35 号）、《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》（2019）鄂 0703 至 35 号之二上登记为准。如最终与有关部门确认不一致，本估价报告应作相应修改。

8、我公司注册房地产估价师于 2021 年 10 月 26 日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况等情况进行了查勘，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、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，本次估价假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

9、估价对象成新率根据估价对象实际使用年限并结合估价师现场查勘综合确定。

2、未定事项假设

1、在价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

3、因委托方提供的《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》复印件未能标明查询时间，而我公司估价人员现场查勘之日及价值时点为 2021 年 10 月 26 日，因委托方未提供价值时点时估价对象相关权属查询状况资料，本次评估是以估价对象在价值时点时产权清晰，能在市场上正常交易为假设前提，且本报告期内关于估价对象权益描述是以委托方提供的《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》所记载的内容和现场查勘之日一致为假设前提。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》（案件编号：（2021）鄂 07 技鉴 225 号）与《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》（2019）鄂 0703 至 35 号之二记载，估价对象已被查封，查封期限为 2019 年 07 月 09 日至 2022 年 07 月 08 日止，查封法院为鄂州市华容区人民法院。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法诉讼估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应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”，因本次估价为委托方司法诉讼提供房地产市场价格参考依据，故均未考虑查封、抵押对其价值的影响，也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

（二）本估价报告使用的限制条件

1、本报告评估目的仅为鄂州市中级人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本次评估估价结果中已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

3、本报告估价结果包含估价对象房地产（房屋及其分摊土地）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，若上述假设与实际情况不符，本报告应作相应修改。

4、本报告估价结果是估价对象在价值时点、本次估价目的特定条件下客观公允价值，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果将会发生变化。

5、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

6、未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

7、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二一年十一月二十九日至二〇二二年十一月二十八日。若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



8、本报告最终解释权归湖北金盛源土地房地产评估咨询有限公司。

三、估价结果报告

湖北金盛源估字 2021-SF-010 号

一、估价委托方

鄂州市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：湖北金盛源土地房地产评估咨询有限公司

注册地址：鄂州市文星路 61 号人事局办公楼东部 3 层东部

证书编号：鄂州房估证字第 3 号

资质等级：贰级

法定代表人：文艳

统一社会信用代码：914207005506819710

三、估价目的

为鄂州市中级人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据。

四、估价对象概况

本次估价对象为位于黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号的住宅房地产（包括房屋及其分摊土地）。房屋所有权人及土地使用权人均为张国平，估价对象建筑面积为 304.70 平方米，土地使用权面积为 100 平方米，结构为混合结构，房屋设计用途为住宅，土地使用权类型为划拨。

1、项目概况

因司法诉讼的需要，鄂州市中级人民法院现委托我公司对张国平所拥有位于黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号房产的房地产市场价值进行评估。

2、建筑物基本情况

（1）建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》（案件编号：（2021）鄂 07 技鉴 225

号)、《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》记载,建筑物权益状况如下:

- (1) 房屋所有权人: 张国平。
- (2) 房权证号: 团政房权字第 040128 号
- (3) 房屋坐落: 回龙山镇四光大道
- (4) 建成年份: 1999 年
- (5) 产别: 私有。
- (6) 产权来源: 自建。
- (7) 结构: 混合。
- (8) 层数: 3 层。
- (9) 用途: 住宅。
- (10) 建筑面积: 304.70 平方米, 土地使用权面积 100 平方米。

他项权利: 根据估价委托人提供的《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》(案件编号: (2021)鄂 07 技鉴 225 号)与《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》(2019)鄂 0703 至 35 号之二记载, 估价对象已被查封, 查封期限为 2019 年 07 月 09 日至 2022 年 07 月 08 日止, 查封法院为鄂州市华容区人民法院。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法诉讼估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响, 但不应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”, 因本次估价为委托方司法诉讼提供房地产市场价值参考依据, 故均未考虑查封、抵押对其价值的影响, 也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

（2）建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于黄冈市团风县回龙山镇四光大道 1 栋 1 号。估价对象所在楼共 3 层，估价对象位于其中的 1-3 层。估价对象为混合结构独栋自建房，简单装修，客厅卧室墙面乳胶漆、地面为普通地砖，楼梯为普通地砖、不锈钢扶手，厨卫顶棚塑料扣板吊顶、内墙瓷砖墙裙到顶、地面防滑地砖、整体橱柜、一般洗菜池、无烟灶台、普通面盆、蹲式大便器。

（3）使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象约建成 1999 年，混合结构。

估价对象建筑面积为 304.70 平方米。估价对象登记用途为住宅。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件基本完好，外粉刷基本完整。估价对象使用状况一般，室内水电卫设施能正常使用，保养情况一般。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合综合确定估价对象成新率约为 70%。

3、土地基本情况

（1）土地权益状况

根据委托方提供的《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》复印件记载估价对象土地相关权属情况如下：

- （1）土地使用者：张国平。
- （2）地号：063300573
- （3）用途：住宅用地
- （4）地类（用途）：划拨。
- （5）座落：团风县回龙山镇四光大道 131 号
- （6）土地使用权面积：100 平方米。
- （7）使用权类型：划拨

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“五通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象所在楼为独栋自建楼。

（3）区位及配套状况

区位状况：估价对象位于团风县回龙山镇，属于住宅密集度较低区域。道路通达度：估价对象紧临四光大道，道路通达性较好。

环境状况：估价对象所在区域内配套一般；周边其他环境状况一般。

交通状况：交通便利度一般，近临四光大道。

配套设施：估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信较完善。周边有李四光中学，回龙山卫生院，李四光故里等，周边配套设施较完善。

类似物业集聚度：所在区域为团风县回龙山镇为乡镇，周边聚集众多自建房，集聚度较高。

五、价值时点

根据本次估价目的，本次估价价值时点为 2021 年 10 月 26 日。

六、价值类型

1、价值类型：房地产市场价格。市场价值，市值估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（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。）

2、价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2021 年 10 月 26 日，土地实际用途为住宅用地，基础设施条件为宗地红线外“五通”（即供电、供水、排水、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为 304.70 平方米，房屋设计用途为住宅，土地使用权面积为 100 平方米，使用权类型为划拨。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

七、估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六

十二号,2007 年 3 月 16 日公布,自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(2) 《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七十二号,2007 年 8 月 30 日公布并施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号,2004 年 8 月 28 日公布并施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016 年 7 月 2 日公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(5)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国主席令第 656 号,2014 年 11 月 24 日公布,自 2015 年 3 月 1 日起施行);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国主席令第 256 号,2014 年 7 月 29 日第二次修订);

(7) 《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 55 号,1990 年 5 月 19 日公布并施行);

(8) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23 号,2016 年 2 月 17 日公布,自 2016 年 2 月 22 日起施行);

(9) 《房屋完损等级评定标准》。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策文件

(1) 《湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015 年第 7 号)。

3、估价技术标准

(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);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

4、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》

（案件编号：（2021）鄂 07 技鉴 225 号）；

（2）《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》复印件；

（3）《湖北省黄冈市中级人民法院民事调解书》（案件编号：2015 鄂黄冈中民二初字第 00038 号）；

（4）《湖北省高级人民法院执行裁定书》（2018 鄂执他 236 号）；

（5）《湖北省鄂州市华容区人民法院执行裁定书》（2019 鄂 0703 执 35 号）；

（6）《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》（2019）鄂 0703 至 35 号之二；

5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

（1）估价人员实地查勘、收集整理和估价机构掌握的资料；

（2）估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正的原则下，结合估价目的对估价对象进行市场价值评估，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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、实践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。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。遵循合法原则，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。

3、价值时点原则

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有不同的市场价格。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

市场价值评估要遵循替代原则，由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。遵循替代原则，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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。最高最佳利用需要同时满足四个条件：

①法律上允许②技术上可能③财务上可行④价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳利用原则，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。

九、估价方法

1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

(2) 估价对象实际用途为住宅，市场上与估价对象类似房地产交易实例较多，故适宜采用比较法测算。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 估价对象所在区域内，与其类似的房地产租金案例不多，估价对象的未来收益不可预测，故不适宜采用收益法进行评估。

据此分析，本次评估采用比较法进行评估。

2、估价方法简介

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系

数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘察，运用科学的估价方法，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，经过测算，确定估价对象在估价时点 2021 年 10 月 26 日的市场价值（包含估价对象应分摊的土地使用权价值及装饰装修价值）为 **RMB 64.63 万元**，金额大写：人民币陆拾肆万陆仟叁佰元整。

十一、估价人员

注册房地产估价师：董秀梅 吴琪

十二、估价作业日期

二〇二一年十月二十六日至二〇二一年十一月二十九日

十三、估价报告书应用的有效期

本评估报告的应用有效期为二〇二一年十一月二十九日至二〇二二年十一月二十八日止。

本评估报告一式肆份，复印件无效。

十四、估价师盖章

注册房地产估价师	注册证书号	签名
董秀梅	4220110025	
吴 琪	4220160022	

湖北金盛源土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二十九日

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》
(案件编号：(2021)鄂 07 技鉴 225 号) 复印件
- (四) 《团风县房屋所有权登记发证申请审批表》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象区位状况



估价对象实物状况



标的物所在道路



标的物



标的物



标的物



标的物



标的物



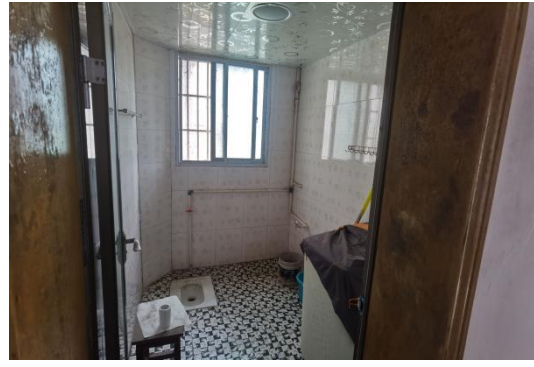
标的物



标的物



标的物



标的物



标的物



标的物



标的物



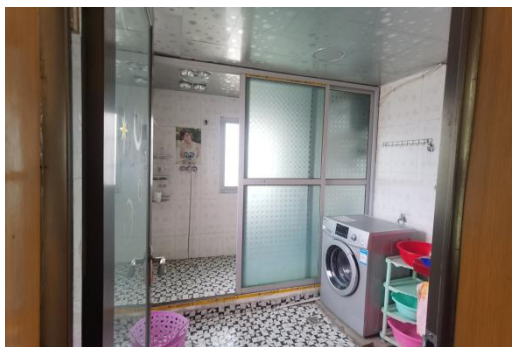
标的物



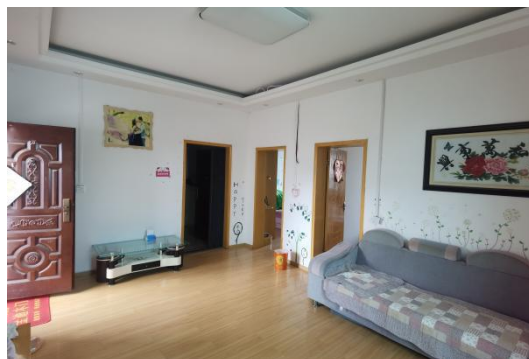
标的物



标的物



标的物



标的物



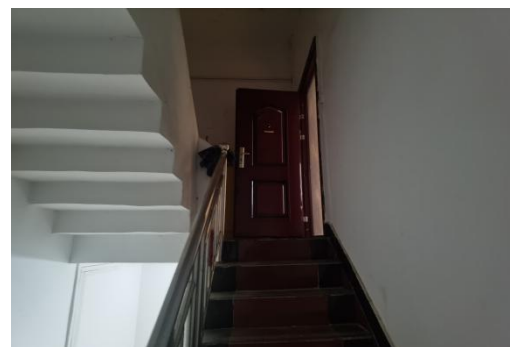
标的物



标的物



标的物



标的物



标的物



标的物