

房地产价值咨询 估价报告



估价项目名称：朱新桥、黄莉共同共有的位于英山县温泉镇莲花西路山城一品12栋1单元606号一套住宅房地产价值咨询评估

估价委托人：英山县兴源中小企业融资担保有限公司

房地产估价机构：黄冈市海正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沈 绮（注册号：4220030031）
付险峰（注册号：4220040036）
李炼

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十五日

估价报告编号：黄海房估字【2022】第510号



黄冈市海正房地产评估有限公司

公司总部地址：	黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产大楼二楼	0713-8693126
公司分部地址：	红安县沿河路金沙世纪城侧街 113 号	0713-3851288
	黄梅县迎宾大道 640 号（房产局斜对面）	0713-3367698
	麻城市金桥大道 126 号	13227396068
	武穴市刊江大道 59 号兴雨科技大楼 406 室	18671652282
	英山县温泉镇莲花小区	15171351678
	浠水县清泉镇丽文大道 310 号（房管局一楼）	13469919309
	罗田县凤山镇发展大道 9 号	15997365186
	蕲春县漕河大道 38 号（房管局院内）	0713-7235131

致估价委托人函

英山县兴源中小企业融资担保有限公司：

受贵公司委托，我公司估价人员于 2022 年 5 月 24 日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产市场价值，现函告如下：

估价对象：根据委托事项，本次估价对象为一套住宅房地产，详见下表：

不动产证号	不动产权利人	座落	共有情况	建成年份	登记用途	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	层数	结构	使用期限
鄂(2022)英山县不动产权第 0001797 号	朱新桥 黄莉	英山县温泉镇 莲花西路山城 一品 12 栋 1 单元 606 号	共同共有	2013	住宅/ 城镇住宅 用地	117.51	16.79	6/7	钢筋 混凝土	2078 年 6 月 28 日止

估价目的：为确定房地产价值咨询提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 5 月 24 日。

价值类型：此次评估的价值类型为房地产市场价值。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下估价结果为：

估价对象的市场价值为 **RMB49.60 万元**，大写金额 **肆拾玖万陆仟元整**。评估单价为 4225 元/m²。详见下表：

不动产权利人	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	市场价值 (万元)	房产单价 (元/m ²)
朱新桥 黄莉	117.51	16.79	49.60	4225

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为确定房地产价值咨询提供参考依据而评估房地产市场价格，不作其他用途。

2、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而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至 2023 年 5 月 24 日止，报告使用人必须在有效期内使用。

4、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告 5 日内向估价机构咨询或书面申请复估，或在签收本估价报告 15 日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

5、本估价报告须经参与本次估价的注册房地产估价师签字、盖章和估价机构盖章后方可生效。

6、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

7、提交报告份数：贰份。

特此奉达！



法定代表人：

二〇二二年五月二十五日

目 录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
估价结果报告	10
一、 估价委托人	10
二、 估价方	10
三、 估价目的	10
四、 估价对象	10
五、 价值时点	13
六、 价值类型	13
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	17
十二、 实地查勘期	18
十三、 估价作业期	18
十四、 估价报告应用的有效期	18
房地产估价技术报告	19
(仅供估价机构存档和有关管理部门查阅, 不向报告使用人提供)	
附 件	45
一 估价对象区位示意图	
二 估价对象现场查勘照片	
三 《不动产权证书》(复印件)	
四 房地产评估委托函	
五 估价机构营业执照(复印件)	
六 估价机构资质证书(复印件)	
七 房地产估价师注册证(复印件)	

估价师声明

我们郑重声明：

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。

4、注册房地产估价师对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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师沈绮和估价员李炼于 2022 年 5 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师付险峰未对估价对象进行实地查勘；我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的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。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
			
			

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师对估价利害关系人提供的估价对象《不动产权证书》复印件内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

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、估价对象房屋建筑面积为 117.51 平方米，分摊土地使用权面积为 16.79 平方米，来源于委托人提供的《不动产权证书》（鄂(2022)英山县不动产权第 0001797 号）复印件上注明的面积，仅作为本次估价之依据，本报告以此为估价的前提条件。

4、估价对象应以价值时点保持《不动产权证书》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。

5、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，

没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

6、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

7、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

8、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况，也不存在任何留置权和要求权。

9、委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价利害关系人所提供的《不动产权证书》等资料均为复印件，未提供原件。我们进行了审慎的检查但未与原件核实，在无理由怀疑其真实的情况下，假设利害关系人提供的资料是真实的且与原件一致。

六、估价报告使用限制

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本估价报告仅为确定房地产价值咨询提供参考依据，不作其他用途。

5、本估价报告的有效期限自出具估价报告之日起为一年。在有效期内实现估价目的时，可以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，须重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

估价结果报告

一、 估价委托人

- (一) 委托人名称：英山县兴源中小企业融资担保有限公司
- (二) 住所：英山县温泉镇金石路
- (三) 联系电话：段经理 13971715656

二、 估价方

- (一) 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
- (二) 法定代表人：付险峰
- (三) 工商注册号：91421100730853961B
- (四) 机构地址：黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产二楼
- (五) 房地产估价机构等级：贰级
- (六) 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第 43 号
- (七) 执业范围：执业范围不受限
- (八) 估价机构备案号：2020420026
- (九) 联系电话：0713-8693126

三、 估价目的

本次估价目的是为确定房地产价值咨询提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、 估价对象

(一) 估价对象范围的确定

根据委托方提供的相关资料及介绍，本次评估对象为朱新桥、黄莉所有的位于英山县温泉镇莲花西路山城一品 12 栋 1 单元 606 号的一套住宅的房屋所有权及国有土地使用权。详见下表：

不动产证号	不动产权利人	座落	共有情况	建成年份	登记用途	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	层数	结构	使用期限
鄂(2022)英山县不动产权第 0001797 号	朱新桥 黄莉	英山县温泉镇莲花西路山城一品 12 栋 1 单元 606 号	共同共有	2013	住宅/城镇住宅用地	117.51	16.79	6/7	钢筋混凝土	2078 年 6 月 28 日止

（二）估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于英山县温泉镇莲花西路山城一品 12 栋 1 单元 606 号，所在住宅楼东临莲花西路，南面为山城一品二期住宅楼，西临新凯花园道，北临莲花西路，四至清晰。

2、外部配套设施

（1）城市基础设施状况

估价对象所处区域为城市建设成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

（2）公共服务设施状况

估价对象所处的区域为城市建设成熟区，以估价对象 1000 米为半径分布有中国建设银行、中国工商银行、佳乐福生活广场、小太阳幼儿园等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

3、交通条件

估价对象位于山城一品二期，所临近的莲花西路为城区主要交通要道，道路条件较好，可及性较强；委估对象便捷性较好，目前暂有 7 路公交通过，交通条件较好。

4、周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边自然环境较好，区域内无污染性工业性企业，周边空气质量、卫生条件均较好，周边噪音污染较小；周边环境较好。

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

（三）估价对象实物状况

本次估价对象为英山县温泉镇莲花西路山城一品 12 栋 1 单元 606 号房地产，现状用途为住宅，证载用途为住宅。

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

用途	城镇住宅用地
面积	所在宗地使用权面积 65796.2 平方米，土地分摊面积 16.79 平方米
四至	东临莲花西路，南面为山城一品二期住宅楼，西临新凯花园道，北临莲花西路，四至清晰
土地使用期限	土地出让终止日期为 2078 年 6 月 28 日，土地剩余年限为 56.1 年
形状	所在宗地形状较规则
地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
开发程度	宗地内开发程度“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
土地利用状况	宗地内已按规划建成住宅
基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

建筑物用途		规划用途：住宅；实际用途：住宅
建筑物基本情况	建成年代	2013 年
	建筑面积	117.51 平方米，其中分摊面积为 11.58 平方米
	总层数	7 层
	所在楼层	6 层
	建筑结构	钢筋混凝土
	层高	约 3 米
	垂直交通	楼梯
	朝向	南
	外墙装饰	墙砖
	设施、设备	水、电、气、视、讯、宽带。
	户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫
	空间布局	平层，布局较为合理，功能分区明显
	通风采光	良好
利用现状	空置	
装修状况	门	入户防盗门，室内木门
	窗	铝合金窗
	地面	地砖、木地板
	内墙	乳胶漆
	天棚	造型吊顶、乳胶漆

	其他	卧室设有整体衣柜，厨房设有整体橱柜，卫生间设普通卫生洁具
	水电	暗线布置
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	设计使用年期为 60 年，已使用约 9 年，尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	保养较好
	装修装饰	普通装修，保养较好
	完损状况	完好
物业管理		一般小区物管

（四）估价对象权属状况

估价对象权利人为朱新桥、黄莉，属共同共有。英山县自然资源和规划局于 2022 年 4 月 25 日核发了《不动产权证书》，证号为鄂(2022)英山县不动产权第 0001797 号，房屋权利性质为市场化商品房，用途为住宅用房，建筑面积为 117.51 平方米，其中共有分摊建筑面积为 11.58 平方米，房屋结构为钢筋混凝土，房屋总层数为 7 层，估价对象位于第 6 层；土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，所在宗地面积为 65796.2 平方米，估价对象分摊的土地使用权面积为 16.79 平方米，土地使用权终止日期为 2078 年 6 月 28 日。

五、价值时点

二〇二二年五月二十四日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为房产市场价值。

本次估价采用公开市场价值标准。市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有效充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

1、用途：估价对象证载用途为住宅用地和商品住宅，实际用途和证载用途一致，故本次按住宅进行评估。

2、权利状况：朱新桥、黄莉拥有估价对象的房屋所有权和国有出让住宅土地使用权。土地使用权剩余年限为 56.1 年。

3、开发利用程度：宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)。

4、建筑物结构：钢筋混凝土。

七、 估价原则

本次估价应遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求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；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，具体包括 3 个方面：(1) 最佳用途；(2) 最佳规模；(3) 最佳集约度。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最有效发挥为前提。

本次评估对象证载用途和实际用途均住宅，从其所处位置和配套设施来看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照住宅的特性进行评估。

4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜，这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

5、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。

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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修正）（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；
- 6、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第 40 号）；
- 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）；

(二) 本次估价采用的技术标准和规范类文件:

- 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/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;

(三) 委托方提供的有关资料:

- 1、《房地产评估委托函》;
- 2、《不动产权证书》【鄂(2022)英山县不动产权第 0001797 号】;
- 3、委托方提供的其他相关资料。

(四) 本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录:

- 1、估价人员现场查勘记录;
- 2、估价对象现场查勘照片;
- 3、评估人员现场查勘、调查所获取资料及市场收集的资料;
- 4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料, 以及评估机构收集的
有关询价资料和参数资料等。

九、 估价方法

(一) 估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法, 假设开发法等, 估价方法选用应按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 要求, 根据当地房地产市场发育情况, 结合估价对象的具体特点以及估价目的等, 选择适宜的估价方法。

比较法的定义为: 是指根据替代原则, 选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下, 是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的, 应选用比较法;

收益法的定义为: 是指预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产, 应选用收益法。

假设开发法的定义为: 是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或

后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。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预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，故交易案例较多，易于收集宜选用市场法评估，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金收益，故可选择收益法评估。

十、 估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下估价结果为：

估价对象的市场价值为 **RMB49.60 万元**，大写金额（人民币）肆拾玖万陆仟元整。评估单价为 4225 元/m²。详见下表：

不动产权利人	建筑面积（m ² ）	土地分摊面积（m ² ）	市场价值（万元）	房产单价（元/m ² ）
朱新桥 黄莉	117.51	16.79	49.60	4225

十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名
沈 绮	4220030031	

付险峰	4220040036	付险峰
-----	------------	-----

十二、 实地查勘期

估价人员于二〇二二年五月二十四日进入估价对象现场并完成实地查勘。

十三、 估价作业期

二〇二二年五月二十四日至二〇二二年五月二十五日。

十四、 估价报告应用的有效期

1、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。

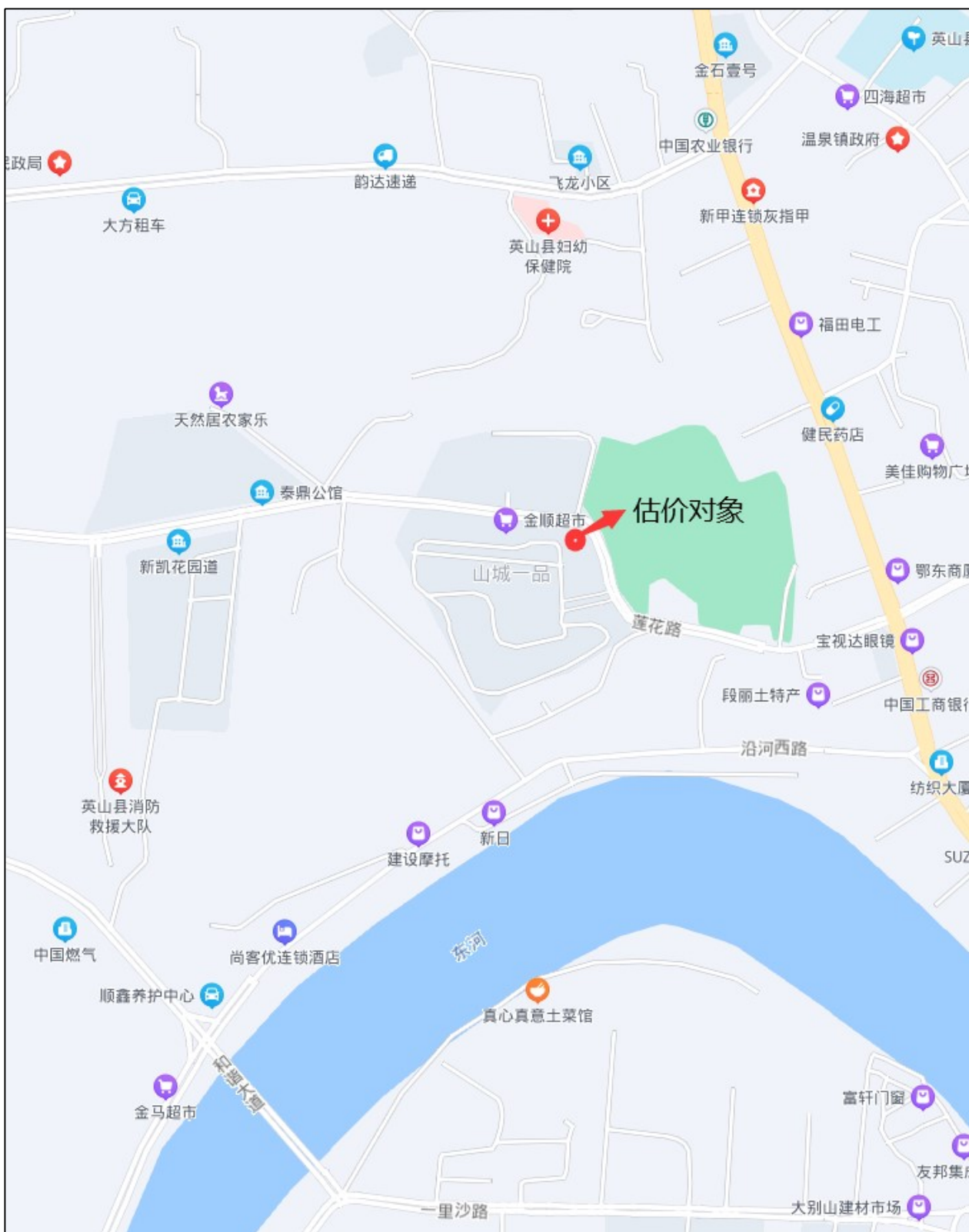
2、本估价报告自出具之日（2022 年 5 月 25 日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从 2022 年 5 月 25 日起至 2023 年 5 月 24 日止。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，该有效期应相应调减。

附 件

- 一、 估价对象区位示意图
- 二、 估价对象现场查勘照片
- 三、 《不动产权证》（复印件）
- 四、 房地产评估委托函
- 五、 估价机构营业执照（复印件）
- 六、 估价机构资质证书（复印件）
- 七、 房地产估价师注册证（复印件）

一、估价对象区位示意图



二、估价对象现场查勘照片



小区大门



楼栋外景



单元入口



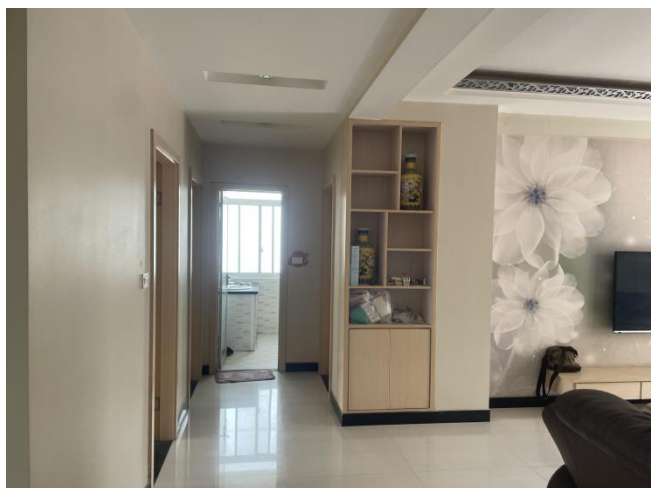
入户门



客厅



餐厅



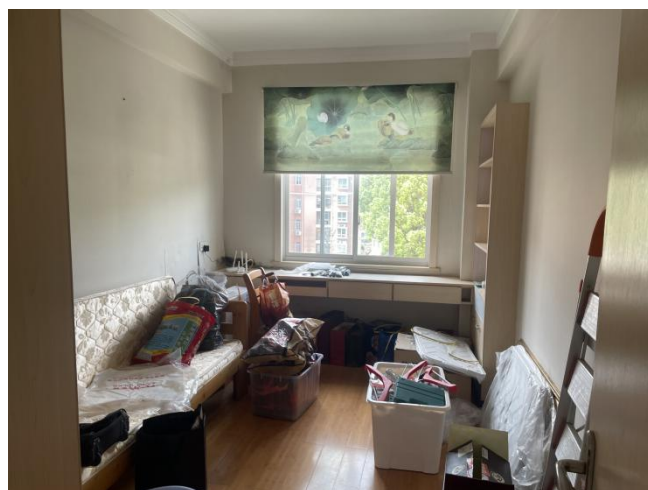
过道



房间



房间



房间



厨房



卫生间

三、《不动产权证》（复印件）



鄂 (2022) 英山县 不动产权第 0001797 号	
权利人	朱新桥、黄莉
共有情况	共同共有
坐落	英山县温泉镇莲花西路山城一品12栋1单元606号
不动产单元号	421124 012006 GB000006 F00120606
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	土地使用权面积:16.79m ² / 房屋建筑面积:117.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2078年06月28日 止
权利其他状况	共用宗地面积:65796.20m ² 土地分摊面积:16.79m ² 房屋建筑面积:117.51m ² 套内建筑面积:105.93m ² 房屋总层数:7层,所在层数:6层

附 记

- 1、该栋房屋建成于2013年,总计柒层。该户位于第陆层,建筑面积为117.51m²。
- 2、该房山城一品物业编号为12-1-501号住宅。



因诚而生信 凭信久生利



2005年6月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家二级房地产估价机构资质，2010年取得土地评估资质，成为黄冈市首家具备国家二级房地产评估资质和土地评估资质的估价机构。



黄冈市西湖二路56号
TEL: 0713-8693126
因诚而生信 凭信久生利



2005年6月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家二级房地产价格评估资质，成为黄冈市首家具备国家二级资质的估价机构。



黄冈市西湖二路56号
TEL: 0713-8693126
因诚而生信 凭信久生利

	姓名: _____
	Full Name <u>沈琦</u>
	性别: _____
	Sex <u>女</u>
	出生年月: _____
	Date of Birth <u>1975.12</u>
	专业类别: _____
	Professional Type _____
	批准日期: _____
	Approval Date <u>2001.10</u>
持证人签名: _____	签发单位盖章: _____
Signature of the Bearer	Issued by
<u>13</u>	签发日期: _____
	Issued on



<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 0020/367</p>	姓名 / Full name
	<u>沈琦</u>
	性别 / Sex
	<u>女</u>
	身份证件号码 / ID No.
	<u>42212619751226452X</u>
	注册号 / Registration No.
	<u>4220030031</u>
	执业机构 / Employer
	<u>黄冈市海正房地产评估有限公司</u>
	有效期至 / Date of expiry
	<u>2023-4-8</u>
	持证人签名 / Bearer's signature
