

致估价委托人函

祁门县人民法院：

受贵院司法鉴定委托，我对坐落于祁门县华杨新村住宅用房房地产市场价格进行了评估。包含房屋建筑物、附属于房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、供暖、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产等其他财产。本公司根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其房地产价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

产权概况：估价对象房地产权利人：王■■■、余■■■，产权证号：房地权证 2011 字第 000382 号，规划用途：住宅，结构类型：混合，总建筑面积：243.62 m²，总层数：3，所在层：1-3 层，建成时间：未记载，经调查约为 2011 年。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价格。房地产市场价格是指类似房地产在价值时点时的市场平均交易价格。

价值时点：2022 年 10 月 13 日，即现场勘查之日

估价结果：（计价币种：人民币）

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权、室内不可移动装修）在价值时点的房地产评估总价为人民币 685,790 元，大写陆拾捌万伍仟柒佰玖拾元整。

估价项目	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
祁门县华杨新村	1-3	住宅	243.62	2815.00	685,790.00
合计			243.62	/	685,790.00

评估报告和结果使用特别提示：

- （一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- （二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
- （三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、



房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期原则上为壹年。



区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

（二）不适用的估价方法

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，且估价对象为住宅房，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，不适宜采用假设开发法作为估价方法。

（三）综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最终得到房地产的市场价格。

1、比较法是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。



2、收益法是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的价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权、室内不可移动装修）在价值时点的房地产评估总价为人民币 685,790 元，大写陆拾捌万伍仟柒佰玖拾元整。

估价项目	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
祁门县华杨新村	1-3	住宅	243.62	2815.00	685,790.00
合计			243.62	/	685,790.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		2022年10月28日
汪琨	3420020013		2022年10月28日

