



众联房地产估价有限公司

ZHONG LIAN

REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路

1幢317号房地产价值评估

房地产估价报告

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路
1幢317号房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：武汉市汉南区人民法院

房 地 产 估 价 机 构：湖北众联房地产估价有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：唐应军（注册号：4220050053）
刘秋芬（注册号：4220140011）

估 价 报 告 编 号：鄂众联房估字[2018]第 038 号

估 价 报 告 出 具 日 期：二〇一八年八月三十一日

致估价委托人函

武汉市汉南区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号房地产市场价格进行了估价。至二〇一八年八月三十一日评估工作结束，现将评估的主要情况函告如下：

1. 估价对象：根据委托人提供的《房屋所有权证》（证号为通房权证通羊字第 017087 号）和《国有土地使用证》（证号为通国用（2009）第 90510 号）复印件等资料，房屋所有权人为史宝平，房屋坐落在通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号，房屋总层数为 6 层，估价对象所在楼层为 3 层，建筑面积为 42.04 平方米，房屋设计用途为住宅。土地所有权人为国家，土地使用权人为史宝平，土地使用权分摊面积为 7.00 平方米，图号为 1-317，地类（用途）为商品房，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 12 月。

2. 估价目的：为武汉市汉南区人民法院司法鉴定提供价值参考意见而对位于咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号房地产市场价格进行估价。

3. 价值时点：2018 年 8 月 21 日。

4. 价值类型：本次估价的类型类型为市场价值。房地产市场价值，是在交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益、并掌握必要的市场信息、有较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的公开市场条件下，最有可能形成的价格。

5. 估价方法：比较法。

6. 估价结果：估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象进行了估价测算：

估价对象于价值时点（2018年8月21日）的房地产市场价值为人民币31.21万元，大写：人民币叁拾壹万贰仟壹佰元整，单价为人民币7425元/平方米。

7. 特别提示：

（1）本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

（2）根据现场查勘：估价对象及其周边类似房地产装饰装修家具家电等配置属于交易时附赠，其本身价值已包含在房地产价值之中。本次估价结果已考虑估价对象内装饰装修及家具家电价值，在此提请报告使用人注意。

（3）委托人提供的资料未载明估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地查勘及现场询问，估价对象房屋约建成于2008年，本次估价以此为估价前提，估价对象实际建成年代应以房地产主管部门登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

（4）委托人未能提供不动产抵押记载及不动产查封等相关信息。

根据本次估价的特定目的，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，不考虑因查封、抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

(5) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自2018年8月31日至2019年8月30日），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解估价详细结果和有关说明，请阅读估价报告全文。

湖北众联房地产估价有限公司

法定代表人：胡家望

二〇一八年八月三十一日

目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
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.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师和其他估价人员.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21
一、武汉市人民法院司法鉴定案件转办单.....	21
二、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书.....	21
三、估价对象位置图.....	21
四、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	21
五、估价对象权属证明文件复印件.....	21
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	21
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	21

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，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依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。
6. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 根据委托估价目的，本报告估价结果是在价值时点的市场价值，所谓市场价值是指估价对象的交易双方在必要的假设前提下于价值时点最可能达成的公平交易的估计金额。这些必要的假设前提主要有：

(1) 具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场；

(2) 估价对象权属是完整、合法的，能够自由地在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、有限购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款；

(3) 估价对象由自愿的卖方和自愿的买方在双方均知情、审慎及非强迫的情况下进行交易，交易双方无任何利害关系，任何交易行为都是理性的，交易目的是使各自利益最大化；

(4) 为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的；

(5) 没有出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况；

2. 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人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。

3. 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权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. 本报告估价结果没有考虑快速变现、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、权利转移相关费用对估价对象房地

产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5. 估价人员于 2018 年 8 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据《房地产估价规范》的有关规定：房地产估价价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为 2018 年 8 月 21 日，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6. 本次估价对象的用途及建筑面积等均以委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》为依据。

7. 根据现场查勘：估价对象及其周边类似房地产装饰装修家具家电等配置属于交易时附赠，其本身价值已包含在房地产价值之中。本次估价结果已考虑估价对象内装饰装修及家具家电价值，在此提请报告使用人注意。

8. 估价人员于 2018 年 8 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家

有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

9. 本报告估价结果没有考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

无

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

委托人提供的资料未载明估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地查勘及现场询问，估价对象房屋约建成于 2008 年，本次估价以此为估价前提，估价对象实际建成年代应以房地产主管部门登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为武汉市汉南区人民法院司法鉴定提供价值参考意见，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3. 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。

4. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2018 年 8 月 31 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值。

6. 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。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。

7. 估价报告中所使用的货币均为人民币。

8. 估价报告的解释权归湖北众联房地产估价有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：武汉市汉南区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：湖北众联房地产估价有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：胡家望

住所：武汉市汉南区纱帽镇纱帽正街

统一社会信用代码：91420113778179179Q

备案等级：贰级

证书编号：武房估备（2017）208号

有效期限：2017年12月11日至2020年12月10日

联系人：唐应军

联系电话：027-88100183 13807138331

三、估价目的

为武汉市汉南区人民法院司法鉴定提供价值参考意见而对位于咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路1幢317号房地产市场价格进行估价。

四、估价对象

1. 估价对象

估价对象位于咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路1幢317号，其所

在小区东临石龙峡路，南临凤凰岭路，西临风景区道路，北邻风景区道路。

根据委托人提供的《房屋所有权证》（证号为通房权证通羊字第017087号）和《国有土地使用证》（证号为通国用（2009）第90510号）复印件等资料，房屋所有权人为史宝平，房屋坐落在通山县九宫山风景区凤岭路1幢317号，房屋总层数为6层，估价对象所在楼层为3层，建筑面积为42.04平方米，房屋设计用途为住宅。土地所有权人为国家，土地使用权人为史宝平，土地使用权分摊面积为7.00平方米，图号为1-317，地类（用途）为商品房，使用权类型为出让，终止日期为2046年12月。

估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的设施设备和装修。

2. 估价对象实物状况

（1）土地实物状况

座落：咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路1幢317号；

四至：估价对象东临石龙峡路，南临凤凰岭路，西临风景区道路，北邻风景区道路；

形状：估价对象所在的整宗地块形状近似矩形，形状较规则；

地形地势：估价对象位于九宫山风景区山顶，高于周边相邻地块及道路，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

土地开发程度：宗地红线外通路、通电、通讯、通上、通下水及宗地红线内场地平整。

(2) 建筑物实物状况

坐落：咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号；

所在楼层/总层数：3/6；

结构：钢混

设计用途：住宅；

实际用途：住宅；

建筑面积：42.04 平方米；

建成时间：约建成于 2008 年；

建筑功能：估价对象建筑防水、保温、隔热、隔声、通风、采光等功能较齐全，有利于作为住宅使用；

设施设备：估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施；供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备的配置较齐全、性能较好；

装饰装修及家具家电等：大楼外墙贴瓷砖，入户门为防盗门。大厅内墙部分贴墙纸，顶棚石膏板吊顶、刷白，厅地面铺地毯、部分地砖，铝合金落地窗；厨房墙面、地面铺瓷砖，顶棚乳胶漆刷白，配橱柜、清洁水槽；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，扣板吊顶，配洗漱台、马桶及淋浴。室内配置家具为：单人床 2 张（含被子 4 床及枕头 2 个）、书桌 1 张、茶几 1 个、电视柜 1 个、床头柜 1 个、椅子 4 把；配置家电为：电冰箱 1 台（赛亿 BE98）、动感单车 1 辆、油烟机 1 台（容声）；

使用、维护状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；由于估价对象位于山顶，室内较潮湿，墙面墙纸有部分剥落；屋面无渗

漏，门窗完好。估价对象为一般装修；上下水管道通畅；建筑物整体维护、保养情况良好，综合确定估价对象成新率为 85%。

3. 估价对象权益状况

（1）土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有；

土地使用权人：史宝平；

土地使用权面积（分摊）：7.00 平方米；

座落：咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号；

使用权类型：出让；

终止日期：2046 年 12 月。

（2）建筑物权益状况

房屋所有权人：史宝平；

坐落：咸宁市通山县九宫山风景区凤岭路 1 幢 317 号；

规划用途：住宅；

实际用途：住宅；

所在楼层/总楼层：3/6；

建筑面积：42.04 平方米。

（3）用益物权设立情况

建设用地使用权：详见土地权益状况。

（4）担保物权设立情况、查封等形式限制权利情况：委托人未能提供不动产抵押记载及不动产查封等相关信息。根据本次估价的特定目的，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，不考虑因查封、抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

(5) 租赁和占用情况：无。

4. 权益状况分析

估价对象产权清晰。

五、价值时点

价值时点为二〇一八年八月二十一日，与现场查勘时间一致。

六、价值类型

房地产市场价格，是在交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益、并掌握必要的市场信息、有较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的公开市场条件下，最有可能形成的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正和合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则。

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、客观、公正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。

2. 合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；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

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4. 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。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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

5. 替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

1. 国家和省法律、行政法规、规章和政策

(1) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2015 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布,《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》);

(3) 《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 号公布,《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》);

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正);

(5) 《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会颁布主席令 12 届第 46 号)。

2. 本次估价采用的技术规程、规范

(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)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书;

(2) 武汉市人民法院司法鉴定案件转办单;

(3) 《房屋所有权证》复印件;

(4) 《国有土地使用证》复印件;

4. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 估价人员进行的现场查勘记录;

(2) 估价机构和估价人员收集的有关房地产市场资料;

(3) 咸宁市房地产信息网、亿房网、58 同城网公布的相关房屋成交信息。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点、估价目的及估价人员能够收集到的技术资料等适当选择，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法作为本次估价的基本方法，并结合估价对象的实际情况综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

(一) 方法选择依据如下:

1. 根据《房地产估价规范》：“具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，但估价对象为已建成房地产，故不适宜选用假设开发法。

2. 根据《房地产估价规范》：“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

3. 根据《房地产估价规范》：“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，房屋所在区域虽然存在活跃的租赁市场，但房地产售价与租金水平存在较大背离，故不宜采用收益法。

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

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

（三）估价测算过程

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

附 件

- 一、武汉市人民法院司法鉴定案件转办单
- 二、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、估价对象权属证明文件复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图及照片





估价对象外观



估价对象单元入口



估价对象配套步梯



估价对象大门



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况



估价对象内部情况