

房地产估价报告

估价报告编号：（鄂）银建房估字（2019）第 234 号

估价项目名称：南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503
室房地产估价

估价委托人：武汉市江夏区人民法院

房地产估价机构：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 勇（注册号：4220040069）

董 欢（注册号：4220180023）

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十四日

致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

我公司于 2019 年 5 月 10 日接受贵方委托，对位于南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室房地产的价值进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价对象：南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋建筑面积为 133.66 平方米，分摊土地使用权面积不详，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，位于楼幢总层数为 6 层的第 5 层；建筑结构为砖混，平面布局一梯两户，产权人为杨正凤。

价值时点：2019 年 6 月 6 日（实地查勘之日）。

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 1

估价结果 评估价值	估价结果	
	单价（元/M ² ）	总价（万元）
2019 年 6 月 6 日	¥ 2867	¥ 38.32
	大写：人民币贰仟捌佰陆拾柒元整	大写：人民币叁拾捌万叁仟贰佰元整

特别提示：

(1) 估价结果不包括估价对象室内自行购置安装的可移动的家电家具等动产。

(2) 本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年。

(3) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

机构名称：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年六月二十四日

目 录

估价师声明 5

估价假设和限制条件 6

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 14

 六、价值类型 14

 七、估价原则 15

 八、估价依据 16

 九、估价方法 17

 十、估价结果 19

 十一、注册房地产估价师 19

 十二、实地查勘期 20

 十三、估价作业期 20

估价技术报告（估价机构存档） 错误!未定义书签。

 一、估价对象描述与分析 错误!未定义书签。

 二、市场背景描述与分析 错误!未定义书签。

 三、估价对象最高最佳利用分析 错误!未定义书签。

 四、估价方法适用性分析 错误!未定义书签。

 五、估价测算过程 错误!未定义书签。

 六、估价结果确定 错误!未定义书签。

附 件 21

一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》	21
二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[(2019)第 0825-1 号] ..	21
三、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2019)第 49 号]	21
四、《房屋所有权证》[南房权证城关字第 2401103698 号]	21
五、《国有土地使用权出让合同书》[南土出字(1998)第 070 号]	21
六、《购房协议书》	21
七、《房地产买卖合同》[(南)房买卖契字 2008-297 号]	21
八、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料	21
九、现场查勘记录表(估价机构存档)	21
十、评估机构营业执照	21
十一、评估机构资质证书	21
十二、评估人员资质证书	21
十三、估价对象位置示意图及照片	21

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291 - 2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘人员刘勇、郭旗。
- 6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

表 2

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘 勇	4220040069		年 月 日
董 欢	4220180023		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假定市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、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。

5、我们假设估价对象在其房地产的法定使用年期内，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。

6、估价对象为成套商品房，一般按套销售和使用，因此本报告评估结果已包含估价对象房屋所有权价值及其分摊的土地使用权价值。根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋建筑面积为 133.66 平方米，分摊土地使用权面积不详，本次评估价格已包含房屋分摊的土地使用权价值。

7、估价人员查看了委托方提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》的原件及《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权出让

合同书》、《购房协议书》、《房地产买卖合同》、《房屋他项权证》等资料复印件，估价人员对以上资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

8、我们于2019年6月6日进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。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隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

9、我们未获得该物业拥有其他债务债权的相关信息资料，本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何他项权利为估价假设前提，未考虑其产权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

10、估价对象成新率由当事人介绍及估价人员现场查勘综合确定。

（二）未定事项假设

本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的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。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《房屋他项权证》及介绍，估价对象当前已设立抵押和查封他项权利，由于本次估价目的是为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值，因此未考虑目前已存在的抵押和司法查封对房地产市场价格的影响，即本报告估价结果是假定估价对象不存在抵押和查封条件下的公开市场价格，提请报告相关使用人对此引起注意。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》（附图）记载：估价对象坐落地址为南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室；根据《房屋他项权证》记载：估价对象房屋坐落地址为南漳县城关镇船湾村四组 1 幢 501 号；根据估价人员现场查看，估价对象门牌号码登记为 502 号，证载地址与估价人员现场查看地址均不一致，本次评估以上述地址中的《房屋所有权证》记载的坐落地址为准，若与实际不符，则应重新估价。

（五）依据不足假设

1、根据委托方提供的资料及估价人员了解的情况，估价对象目前已办理《房屋所有权证》（产权人杨正凤），但尚未办理权属于杨正凤的《国有土地使用证》。根据《国有土地使用权出让合同书》记载，土地受让方为郑长海，土地使用者郑长海与杨正凤已签订《房地产买卖合同》，但尚未分割办理相应土地至杨正凤名下。本次评估未考虑估价对象尚未办理《国有土地使用证》对其公开市场价值的影响。

2、根据《国有土地使用权出让合同书》记载，估价对象所在土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，出让年限为20年，自1998年12月20日起。截至本次评估价值时点估价对象土地出让年限已终止。根据该合同书第十条：“土地使用年限届满，土地使用者可以申请续期，重新与甲方签订出让合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。土地使用者不再申请续期的，本合同项下的土地使用权，地上建筑物和其他附着物所有权由国家无偿收回，土地使用者应依照规定办理注销登记并交还土地使用证”。本次评估设定土地使用年限届满后，土地使用者申请续期，重新与甲方签订出让合同并支付土地使用权出让金。但本报告评估价格未考虑土地续期应缴纳的土地使用权出让金。

二、估价报告使用限制

1、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。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

4、本报告仅供房地产主管部门、委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。非为法律规定情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门和委托人以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

- 5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 7、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武汉市江夏区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

地址：武汉市江汉区后襄河北路 59 号第 1 幢 6 层 13 号

法人代表：倪念

机构资质：房地产价格评估贰级

资质证书编号：武房估备（2019）216 号

三、估价目的

为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室房地产，评估范围内房屋建筑面积为 133.66 平方米，分摊土地使用权面积不详。财产范围包括建筑物、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象区位状况

1、区位简介

南漳位于湖北省西北部，汉水以南，荆山山脉东麓。东临宜城，西接保康，东北与襄阳为邻，西北同谷城接壤，南依远安，东南与荆门毗连。地处江汉平原的北缘，南阳盆地的南缘，秦巴山系的东缘。

南漳县版图面积 3859 平方公里，属亚热带季风性气候，2016 年总人口 68 万。

南漳旅游资源十分丰富，著名景点有：中国有机谷、水镜庄、龙王峡漂流、春秋寨、香水河、七里山森林公园、普济寺。

南漳是楚文化的发祥地，是三国故事的源头，也是和氏璧的故乡，这里曾孕育出和氏璧的千秋史话。

2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。

2、坐落及四至

估价对象位于南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室，四至：东往金漳大道、南至金庙路、西邻住宅区、北往文庙路，其具体位置如下：



3、公共交通便捷度

估价对象位于南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室，距离最近的金漳大道-电信公司站约 800 米，该站有南漳 5 路、7

路公交车通行，公共交通便利度一般。

4、生活配套设施完备度

估价对象周边私房较多，距离最近的船湾希望幼儿园约 300 米，距离南漳县人民医院约 500 米，估价对象东面和北面的金漳大道和文庙路上有加油站、酒店、医院、超市等生活配套设施，周边商业配套以住宅底商为主，生活配套设施完备度一般。

5、自然环境

估价对象位于私房密集区，周边道路主要以村道为主，无特殊自然景观。

（三）估价对象实物状况

1、房屋实物状况

估价对象位于南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室，房屋约建成于 2004 年。根据现场查看，估价对象所在房屋共 6 层，外墙为水泥砂浆抹面。估价对象位于第 5 层，门牌号码登记为 502，单元内设步行楼梯，一梯两户，估价对象入户门为防盗门，铝合金窗，东西朝向。室内布局为三室两厅一厨一卫，层高约 2.8 米，室内装修情况：客厅地面铺地砖，墙面及顶面刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间墙地面均铺磁砖，厨房顶棚刷乳胶漆，卫生间顶棚为铝合金扣板。室内简单装修，维护保养情况一般，现作为住宅使用。

2、土地实物状况

估价对象土地为南漳县城关镇船湾村四组 2 单元 5 层 503 室房屋分摊土地，根据估价人员现场查看，房屋所在宗地地势较平坦，宗地地质状况良好，基础设施接入程度为“五通一平”，即

宗地红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水”，所在宗地红线内场地平整，地上建有一栋 6 层的砖混结构房屋。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋权益状况

根据《房屋所有权证》记载，估价对象房屋权益状况见下表 3。

《房屋所有权证》

表 3

证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
南房权证城关字第 2401103698 号	杨正凤	南漳县城关镇船湾村四组	砖混	6	5	133.66	住宅

2、土地权益状况

根据《国有土地使用权出让合同书》[南土出字(1998)第 070 号]记载，受让方：郑长海，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，出让年限为 20 年，自 1998 年 12 月 20 日起。

在价值时点，房屋所有权人尚未办理《国有土地使用证》，房屋分摊土地使用权面积不详。

3、他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权证》及介绍，估价对象在价值时点已设置抵押和查封他项权利。

五、价值时点

二〇一九年六月六日(实地查勘之日)

六、价值类型

(一) 价值类型名称

公开市场价值。

（二）价值定义

公开市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具体“六通一平”。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则：

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，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。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规文件及文件依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》；

（二）估价标准依据

- 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）；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；
- 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
[（2019）第 0825-1 号]；
- 3、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》
[（2019）第 49 号]；
- 4、《房屋所有权证》[南房权证城关字第 2401103698 号]；
- 5、《国有土地使用权出让合同书》[南土出字（1998）第
070 号]；
- 6、《购房协议书》；
- 7、《房地产买卖合同》[（南）房买卖契字 2008-297 号]；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法适用性分析与选用

1、比较法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。

估价对象设计用途为住宅，由于估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故本报告可选用比较法进行估价。

2、收益法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。

由于估价对象为住宅用房，其房地产市场价值主要由市场供求关系和对未来市场预期决定，目前市场租金水平不足以体现估价对象市场价值；另外，估价对象用于出租时能够获取一定的收益，理论上可以选用收益法，但根据行业评估惯例“可比交易案例充分的居住房屋，如独立成套住宅，可以选用比较法一种方法评估”，本次评估，估价人员搜集到了足够多的相关近似房地产交易案例，所以本次估价不再选用收益法进行评估。

3、成本法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），

“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”。

估价对象为住宅房地产，为所在建筑物的一部分，不易确定开发建设过程中估价对象合理分摊的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售费用和开发利润等各项费用，且估价对象为位于成熟中心区的成熟物业，所在区域同类房地产交易较活跃，成本法求取的估价结果往往偏低或较低，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法评估估价对象房地产市场价值。

4、假设开发法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象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测算的，应选用假设开发法”。

由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利，故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，根据估价对象状况及其所在地的房地产市场状况等客观条件和本报告估价目的，本报告选用比较法评估估价对象于价值时点的房地产市场价值。

（二）选用的估价方法说明

比较法定义：将估价对象与在估价时点近期有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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法评估房地产价格原理：根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内分别选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取待估房地产的比较价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019年6月6日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 4

估价结果 评估价值	估价结果	
	单价（元/M ² ）	总价（万元）
2019年6月6日	¥ 2867	¥ 38.32
	大写：人民币贰仟捌佰陆拾柒元整	大写：人民币叁拾捌万叁仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表 5

姓名	注册号	签名	签名日期

刘 勇	4220040069		年 月 日
董 欢	4220180023		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇一九年六月六日

十三、估价作业期

估价作业期：二〇一九年六月六日至二〇一九年六月二十四日

武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

二〇一九年六月二十四日

附 件

- 一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》
- 二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
[（2019）第 0825-1 号]
- 三、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》
[（2019）第 49 号]
- 四、《房屋所有权证》[南房权证城关字第 2401103698 号]
- 五、《国有土地使用权出让合同书》[南土出字（1998）第 070 号]
- 六、《购房协议书》
- 七、《房地产买卖合同》[（南）房买卖契字 2008-297 号]
- 八、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料
- 九、现场查勘记录表（估价机构存档）
- 十、评估机构营业执照
- 十一、评估机构资质证书
- 十二、评估人员资质证书
- 十三、估价对象位置示意图及照片