**房 地 产 估 价 报 告**

估价项目名称：位于鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区9-2号楼1单元9层901室和10号楼1单元9层901室共2套房产市场价值评估

委 托 方： 鄂州市中级人民法院

估 价 方：湖北大鹏房地产评估有限公司

估 价 人 员： 王毕华 杨宜南

估价作业日期：二0一八年九月二十六日至

 二0一八年九月二十九日

估价报告编号：鄂大鹏房估字[2018]第F-017号

**目 录**

一、致委托方函 ……………………………………………………………3-4

二、估价师声明 ……………………………………………………………5-6

三、估价的假设和限制条件……………………………………………… 7-8

四、估价结果报告 ……………………………………………………… 9-18

（一）委托方

1. 估价方
2. 估价对象
3. 估价目的
4. 估价时点
5. 价值定义
6. 估价依据
7. 估价原则
8. 估价方法

（十）变现能力分析

（十一）估价结果

（十二）估价作业日期

（十三）估价报告应用的有效期

（十四）估价人员

五、附件 …………………………………………………………………… 19

**一、致委托方函**

鄂州市中级人民法院：

 我公司于2018年9月26日接受贵方委托，对位于鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区2套房产市场价格进行评估，本次估价价值时点为2018年9月27日，估价目的是为估价委托人了解估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据，至2018年9月29日评估工作结束。

根据委托人的委托和提供的相关资料，本次估价对象为鄂州市华容区鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区9-2号楼1单元9层901室（建筑面积135.09平方米）和10号楼1单元9层901室（建筑面积67.53）共2套住宅房地产，估价对象明细见估价结果报告。

我公司评估人员在现场查勘的基础上,根据国家标准《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，结合贵方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学合理的房地产估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算,确定估价对象在估价时点2018年9月27日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为**RMB：923,266.00元，大写金额：玖拾贰万叁仟贰佰陆拾陆元整，**估价结果详见下表。

  **估 价 结 果 明 细 表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 房产证号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估价格（元） |
| 1 | 严幼兵 | 合同备案号2016120100012 | 鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区 | 9-2号楼1单元901室 | 砖混 | 住宅 | 135.09 | 4350 | 587641.5 |
| 2 | 严幼兵汪秋香 | 鄂（2016）鄂州市不动产权第0004989号 | 10号楼单元901室 | 砖混 | 住宅 | 67.53 | 4970 | 335624.1 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | **202.62** |  | **923265.6** |

 **评估总价取整为923,266.00元整。**

 估价的详细结果和有关说明，请见《估价结果报告》。

 特此函告。随函附交估价报告五份。

 法人代表：

湖北大鹏房地产评估有限公司

 二0一八年九月二十九日

**二、估 价 师 声 明**

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的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》进行分析，形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、估价人员已对本评估报告中的委估对象进行了实地勘查，但评估人员对评估物的勘察限于标的物的外观和使用状况，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有本公司以外的其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价人员执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，并以委托方提供的资料完整、真实、合法、有效为前提进行评估。若因资料失实或因任何隐匿造成评估结果误差的，相关责任由估价委托人承担，估价机构和人员

 不承担相应的责任。

 中国注册房地产估价师：

 姓 名 注册证号 签字（盖章）

王毕华 4219970165

杨南宜 4220140075

**三、估 价 假 设 和 限 制 条 件**

 **一．估价的假设条件**

 1、假设估价时点房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

 2、本次估价对象为湖北小港置业发展有限公司开发的光谷桂花城小区预售范围内房产，本次估价假设估价对象房地产的产权明晰，手续齐全，已缴清各项税费，且可以在公开市场上自由转让。

 3、假设市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

 4、假设估价对象房地产在价值时点在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内处于正常、合理、合法的运营，使用及维护状况，不存在影响其正常安全使用的因素。

 5、假设估价对象房地产所有权人对该物业享有自由且不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

 6、本次估价以委托方提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

 7、本次估价由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

 **二．估价结果的限制条件**

 1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告只对本次评估目的作依据，不适用于其它目的，也不对其它用途负责。

3、本次估价结果是对估价对象于估价时点和估价目的下的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑估价时点之后国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生时，房地产价值一般也会发生变化。

4、根据本次估价的特定目的，估价过程中未考虑依附于估价对象可能存在的相关债权、债务、租赁或其它附加条件对估价结果的影响。

5、本报告必须完整使用，对仅使用本报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部和部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开的媒体上。本估价机构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。

7、本报告由本估价机构负责解释。

**四、估 价 结 果 报 告**

 **鄂大鹏房估字（2018）第F-017号**

（一）、委托方

委托人：鄂州市中级人民法院

 联系人：郭法官

联系电话：0711-3389875

（二）、估价方

机构名称：湖北大鹏房地产评估有限公司

公司地址：鄂州市文星大道63号3楼

资质等级：三级

资质证书号：鄂建房估证字第194号

法定代表人：王毕华

联系电话：0711-5901228、5901558

（三）、估价对象

 1、估价对象界定

根据委托人的委托和提供的相关资料，本次估价对象为鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区2套房产，明细如下表：

估价对象明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 房产证号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 严幼兵 | 合同备案号2016120100012 | 鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区 | 9-2号楼1单元901室 | 砖混 | 住宅 | 135.09 |
| 2 | 严幼兵汪秋香 | 鄂（2016）鄂州市不动产权第0004989号 | 10号楼1单元901室 | 砖混 | 住宅 | 67.53 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | **202.62** |

 2、估价对象权属状况

 （1）房屋权属登记状况

根据委托方未提供估价对象相应的房屋所有权证相关证件，至估价时点，本次委估房产所在小区光谷桂花城9-2号楼1单元901室，未办理不动产权证，商品房合同备案号2016120100012，10号楼1单元901室，房产证为鄂（2016）鄂州市不动产权第0004989号。

（2）土地使用权登记状况

至估价时点，根据委托人提供的本次委估对象9-2号楼1单元901室的商品房合同备案信息，该房分摊土地使用权情况不明。本次估价假设估价对象已办理土地使用权证，并缴清土地出让金和各项税费。

 3、估价对象实物描述

 （1）小区四至

本次估价对象鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区，小区南临楚藩大道（316国道），北临未开发地块，东临御景天成小区，西临枫树线业公司地块。

 （2）小区开发程度

估价对象位于光谷桂花城小区，该小区整块地形呈不规则多边形，宗地无坡度，与周围邻地无高差，实际开发程度为红线内外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及“场地平整”，小区总用地面积34166平方米，总建筑规模11万平方米，共开发13栋住宅楼，720套商品房，外墙贴砖，小区绿化较好，空气质量一般，鄂州市宏涛物业管理公司对该小区进行物业管理。

 （3）估价对象实物现状

经现场调查了解，至估价时点，本次委托估价对象9-2号楼1单元9楼901室房屋一套，四室两厅两卫平面结构，单元门有门禁系统，电梯一梯4户，入户防盗门，未装修毛坯房，未被使用。10号楼1单元9楼901室房屋一套，一室半一厅一卫平面结构，单元门有门禁系统，电梯一梯2户，入户防盗门，未装修毛坯房。两套房产均为双层中空玻璃彩铝门窗，南北朝向，通风和采光条件较好，水、电、天燃气到户。

 4、估价对象区位状况

估价对象所在的光谷桂花城小区2011年一期开盘，总建设规模11万平方米，小区位于鄂州市华容区正街与葛店开发区之间，距华容镇正街和葛店开发区均约2公里，临楚藩路（316国道）有公交25、101、913路、葛店至鄂州、华容至武昌等公交通行，距汉鄂高速葛店出入口约6公里，出行便利，交通优势较好。小区距葛店高中、吕宋小学、华容高中约4公里，估价对象周边有新开发楼盘（华清园小区、御景天城小区等），商业服务业环境较差，公共配套服务不完善，生活便利度一般。

（四）、估价目的

为委托人了解估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据而评估房地产价值。

（五）、估价时点

 二0一八年九月二十七日

 （六）、价值定义

根据本次估价的特定目的，本次估价选用的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

 （七)、估价依据

 1、《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72号）；

 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

 3、《中华人民共和国担保法》（国家主席令第50号）；

 4、《房地产估价规范》国家标准（GB／T50291-2015）；

 5、国家和省市政府颁发的其它有关法规和政策文件。

 6、 现场勘察资料、市场调查资料及评估人员掌握的鄂州市近期房地产市场行情；

 7、 委托方对估价机构的委托评估函；

 8、（2016）鄂0704民初3177号之一《民事裁定书》;

 9、（2016）鄂0704执保581号《协助执行通知书》；

10、（2018）鄂0704执267号之三《执行裁定书》；

11、（2018）鄂07民终13号《民事判决书》。

（八）、估价原则

 房地产估价应做到客观、公正、科学、合理，必须尊遵循房地产价格形成的客面规律。在对房地产估价的反复实践和理论探索中，逐步认识了房地产价格形成的牢中观规律，并总结出一些简明扼要的在估价活动中应遵守的法则、标准和应注意的问题。在评估中在遵循的原则有：

 1、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。

2、最高最佳使用原则

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、风格上可行经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用。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去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。估价对象按实际用途使用符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑房产的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

3、替代原则

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

4、估价时点原则

估价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估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。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。

（九）、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，考虑到估价对象所处区域房地产市场较为活跃，可收集到相关可比实例，因此选取市场比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。

（十）、变现能力分析

1、变现能力是指假定在价值时点实现变价时，在没有过多损失的情况下，将标的物转换成现金的可能性。变现能力主要取决于下列两个方面，一是标的物的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用、独立使用性或可分割性、体量、地段和开发程度等）；二是类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度）。

（1）、通用性：是指标的物是否常见和普通适用。一般而言，常见和普通适用的房地产，通用性越强，市场流动性越好。一旦进行处置，受众广，易于处置和变现，变现能力也越强。

（2）、独立使用性或可分割转让性：是指标的物是否可单独使用而不受限制，是否可以在实物形态上较经济地分离开来进行转让。一般而言，可独立使用或可分割转让性质越强，市场流动性就越强，变现能力也越强。

（3）、体量:是指标的物土地面积和建筑面积的大小。一般而言，体量较小，价值也较小的房地产，市场流动性也越强。一旦进行处置，受众面广，易于处置和变现，变现能力也越强。

（4）、区位：是指标的物座落的地理位置和优劣。区位好的房地产，市场流动性越强，变现能力也越强。

（5）、开发程度;是指标的物的土地开发程度或在建工程开发程度。开发程度高的房地产，今后继续进行开发和完成开发投入市场的不确定因素就越少，一旦进行处置，受众面广，变现能力也越强。

（6）、用途的专业化：用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买家，变现能力就越弱。例如，厂房比住宅的变现能力弱；特殊厂房比标准厂房变现能力弱；商场比商铺的变现能力弱。

（7）、结构质式与房屋质量;从结构上说，砖混结构的变现能力不如混合结构；以住宅而言，点状布置的不如条状布置的，一梯多户的不如一梯两户的；从质量上说，房屋质量差的不如质量好的，成新率差的不如成新率好的。质量从广义上说，除了本体的质量外，还包括小区环境、物业管理等。

（8）、房地产的价值大小：一般说，价值越大的房地产，所需的资金越多，越不容易找到买家，其变现能力就越弱。例如，大型商场比小店铺变现能力弱，别墅、复式住宅比一般单位住宅变现能力弱。

根据上述变现能力分析，估价对象鄂州市华容区316国道北侧9号路（丁桥段）光谷桂花城小区2套房产通用性、独立使用性较强，但区位优势较差，开发程度较高，综合分析变现能力较强。

（十一）、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2018年9月27日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为**RMB：923,266.00元，大写金额：玖拾贰万叁仟贰佰陆拾陆元整**，估价结果详见下表。

  **估 价 结 果 明 细 表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 房产证号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估价格（元） |
| 1 | 严幼兵 | 合同备案号2016120100012 | 鄂州市华容区华容镇楚藩大道376号光谷桂花城小区 | 9-2号楼1-901 | 砖混 | 住宅 | 135.09 | 4350 | 587641.5 |
| 2 | 严幼兵汪秋香 | 鄂（2016）鄂州市不动产权第0004989号 | 10号楼1-901 | 砖混 | 住宅 | 67.53 | 4970 | 335624.1 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | **202.62** |  | **923265.6** |

评估总价取整为**923,266.00元整**。

（十二）、估价作业日期

 二0一八年九月二十六日到二0一八年九月二十九日

（十三）、估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动的前提下，本次估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为壹年（自二0一八年九月二十八日至二0一九年九月二十九日止）。在有效期内，可以以估价结果作为实现估价目的的参考依据，超过一年，需重新进行估价。

（十四）、估价人员

 注册房地产估价师 注册证书号 签名（盖章）

 王毕华 4219970165

 杨南宜 4220140075

 湖北大鹏房地产评估有限公司

 二0一八年九月二十九日

**五、附 件**

（一）估价对象概貌性图片及区位示意图；

（二）估价委托书；

（三）不动产产权情况表，商品房合同备案证明；

（四）房地产估价师注册证书复印件；

（五）估价机构营业执照及评估资格证书复印件。