

关于鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居
2-2-1603 住宅房地产市场价值估价

报告书

致估价委托人函

鄂州市中级人民法院：

承蒙委托，我对鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603 住宅房地产市场价值进行评定估算，估价目的是为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价值参考依据。

根据《不动产产权情况表》记载，估价对象位于鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603，产权属张光望所有，房屋建筑面积为 84.52 平方米，房屋规划用途为住宅。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、估价委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法、收益法为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇一九年八月二十八日、及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB4900** 元/平方米，房地产总价为 **RMB41.41** 万元，大写金额：**人民币肆拾壹万肆仟壹佰元整**；详见下文估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	证载产权人	估价对象	规划用途	土地使用权类型	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	张光望	鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603	住宅	出让	16/17	84.52	4900	41.41

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年九月二十五日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	13
附件	14



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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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被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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《不动产产权情况表》所记载数据为准进行相关说明和测算。

2、注册房地产估价师周长虹于 2019 年 8 月 28 日在领勘人姜选红的带领下，对估价对象进行了查勘，估价对象具体位置由领勘人现场描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

3、我们对估价对象外部进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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按照规划用途安全使用。

4、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

5、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

6、假设估价对象不存在权属纠纷及隐性费用，即假设估价对象至价值时点止无欠缴的物业费、水电费等费用。

7、假设估价对象能按设计用途并能保持目前的使用环境和条件，同时能合法享用估价范围内房地产的各项权益，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施和公共部分的基本装修。

8、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；



- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据《不动产产权情况表》记载，估价对象存在抵押、查封情况，根据《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》【(2019)鄂 0703 执 230 号】记载，估价对象存在查封情况。本报告结果是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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；本次评估未考虑抵押、查封等情况对估价对象市场价值的影响。

2、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、因估价对象的相关资料（如《不动产产权情况表》等）均由估价委托人提供，且仅能提供复印件，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象上述权属证明材料的原件，在此条件限制的情况下，本次假设由估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人提供的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

2、估价对象的《不动产产权情况表》未记载土地用途、土地权利性质及土地权利类型等土地登记信息，经申请方确认，估价对象土地登记信息与鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2 号楼 1-1701 号房屋一致。根据华府名居 2 号楼 1-1701 号房屋的《不动产产权情况表》记载，土地用途为城镇住宅用地、土地权利性质为出让、土地权利类型为国有建设用地使用权。则本次估价假设估价对象土地用途为城镇住宅用地、土



地权利性质为出让、土地权利类型为国有建设用地使用权，若与相关管理部门登记信息不符，本报告应作相应调整或重新评估。

3、估价对象《不动产产权情况表》未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2014 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑强制变现、处置费用、税费转嫁等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

4、本报告估价结果已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备和二次装饰、装修以及估价对象所占用的国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估作为估价对象价值量与估价结果相加。

5、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

6、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。



7、估价委托人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导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇一九年九月二十五日至二〇二〇年九月二十四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

10、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：鄂州市中级人民法院

（二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价格参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象的范围

估价对象为鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603，建筑面积为 84.52 平方米，房屋规划用途为住宅。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施以及二次装饰、装修。

2、估价对象概况

（1）实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603；



②形状及四至：估价对象所在的小区地块形状较规则，该宗地南邻润阳路，北临楚藩大道，西临华容区人民医院；

③开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

④地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑤土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑥利用现状：整宗地块上现建有华府名居小区。

2) 建筑物实物状况

①坐落：鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603；

②所在层数/总层数：16/17；

③建筑结构：钢混；

④实际用途：空置；

⑤建筑面积：84.52 平方米；

⑥空间布局及层高：估价对象室内空间功能分区明确，空间利用较合理；层高约 2.8 米；

⑦设施设备：供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、空调等系统和设备的配置齐全、性能良好，所在大楼有 2 部电梯可通达估价对象所在楼层；

⑧装饰装修：估价对象所在大楼外墙为红色墙砖，室内内墙乳胶漆刷白，客厅地面铺瓷砖，卧室地面铺木质地板，天花为石膏吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶。

⑨维护、保养状况及新旧程度：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；屋面无渗漏；门窗完好；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 94%；

(2) 权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载，估价对象权益状况如下：



- ①所有权人：张光望；
- ②坐落：鄂州市华容镇周汤村 316 国道华府名居 2-2-1603；
- ③不动产权证书（明）号：G2015009334；
- ④不动产单元号：420703003005GB00171F00020055；
- ⑤土地使用权面积：/；
- ⑥土地使用权人：/；
- ⑦土地权利类型：/；
- ⑧土地用途：/；
- ⑨土地权利性质：/；
- ⑩土地使用期限：/；
- ⑪房屋用途：/；
- ⑫房屋性质：/；
- ⑬房屋结构：钢混；
- ⑭所在层/总层数：16/17；
- ⑮建筑面积：84.52 平方米；
- ⑯专有建筑面积：/；
- ⑰分摊建筑面积：/；

⑱他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载，估价对象的抵押权尚未注销、权利人为中国农业银行股份有限公司鄂州华容分行，权利价值为 17 万元，抵押期限为 2015 年 12 月 29 日至 2035 年 12 月 29 日。另根据《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》【（2019）鄂 0703 执 230 号】记载，估价对象存在查封情况；

- ⑲租赁情况：在估价人员实地查勘时，经申请方介绍，估价对象无租赁情况；

（五）价值时点

以查勘之日作为本次价值时点，即二〇一九年八月二十八日。



（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是指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）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3.价值时点原则



要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；
- (4) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；
- (6) 《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；
- (7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税(2016)36 号）；
- (8) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府令第 45 号）；



(9)《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）。

2、技术规程

- (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)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (4)《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）。

3、估价委托人提供的资料

- (1)《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》原件；
- (2)《湖北省鄂州市华容区人民法院执行裁定书》【（2019）鄂 0703 执 230 号】复印件；

- (3)《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》【（2019）鄂 0703 执 230 号】原件；

- (4)《不动产产权情况表》复印件；

4、其他资料

(1)估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料；

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

（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价值或价格的方法。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，本次估价采用比较法和收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇一九年八月二十八日及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB4900 元/平方米**，房地产总价为 **RMB41.41 万元**，大写金额：**人民币肆拾壹万肆仟壹佰元整**。详见评估结果明细表。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周长虹	4220190085		2019年9月25日
杨霞	4420060104		2019年9月25日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月二十八日



(十三) 估价作业期

二〇一九年八月二十八日至二〇一九年九月二十五日



附件

- （一）《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》复印件；
- （二）《湖北省鄂州市华容区人民法院执行裁定书》【（2019）鄂 0703 执 230 号】复印件；
- （三）《湖北省鄂州市华容区人民法院协助执行通知书》【（2019）鄂 0703 执 230 号】复印件
- （四）估价对象位置图
- （五）估价对象实地查勘照片
- （六）《不动产产权情况表》复印件
- （七）《项目沟通笔录及现场查勘记录》复印件
- （八）估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- （九）注册房地产估价师估价资格证书复印件