



# 房地产估价报告

估价项目名称： 天门市蓝宝房地产开发有限公司位于天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛 33#楼二单元 1602 室  
房地产价值评估

估价委托人： 天门市人民法院

房地产估价机构： 湖北泽阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 章启标（4220130012）、李小兰（4220170048）

估价报告出具日期： 2019 年 12 月 5 日

估价报告编号： 泽阳估字[2019]SF041-08 号

## 致委托估价人函

天门市人民法院：

我公司于 2019 年 11 月 8 日接受委托，依据贵院提供的《天门市人民法院评估委托书》（(2019)鄂 9006 司他 146 号）、《分户面积明细表》、《住房类房地产现场勘查记录表》及注册房地产估价师现场查勘，对贵院执行的申请执行人武汉泉全环境艺术设计工程有限公司与被执行人天门市蓝宝房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉及的天门市蓝宝房地产开发有限公司位于天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛 15 套商品房其中的 33# 楼二单元 1602 室房地产的价值进行评估。本次评估对象的建筑面积为 119.68 m<sup>2</sup>以及分摊土地使用权面积，价值时点为 2019 年 11 月 12 日，评估目的是为天门市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司注册房地产估价师于 2019 年 11 月 12 日对估价对象进行了现场查勘以及必要实施的其它评估程序。在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规，贵院提供的相关资料及我公司掌握的房地产市场资料，结合本次评估的估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取了比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 11 月 12 日、假定完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为 RMB62.59 万元，大写人民币：陆拾贰万伍仟玖佰元整。平均单价为 RMB5230 元/平方米，大写人民币：每平方米伍仟贰佰叁拾元整。

特殊说明与提示：

1、估价对象建筑面积来源于委托方提供的《分户面积明细表》，若与

政府职能相关部门认定结果不一致,本报告应作相应调整。

2、本次估价对象所在的 33#楼现状为在建工程,是预售商品房,项目存在不能按设计标准完工或完工后建设标准未达到设计要求、项目停滞的风险,敬请报告使用人予以注意。

3、本次估价假设估价对象作为在建工程项目在价值时点后能持续获得投入并按主管部门批准的设计及施工方案最终建成交付使用,不改变规划用途且能在正常的时间内竣工并验收合格顺利交付使用并能办理相关产权证为前提。

4、本次估价是以室内毛坯房交付标准为前提,若实际交付标准不一致,本报告应作相应调整。

5、本次估价所涉及的房号来源于《住宅类房地产现场勘查记录表》,该表是经过委托方和产权方双方现场指认并确认签字,若与实际不符,应重新估价。

(本估价结果应用的限制条件见“估价结果使用限制”相关说明)

特此函告!

湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人:

2019年12月5日

## 目 录

致委托估价人函	
注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
房地产估价结果报告.....	7
一、委托估价人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象概况.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已派注册房地产估价师章启标、李小兰对估价对象的建筑外观、室内使用状况、内部布局、装修及设备情况进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

注册房地产估价师签名

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日期
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>	_____	<u>2019年12月5日</u>
<u>李小兰</u>	<u>4220170048</u>	_____	<u>2019年12月5日</u>

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、根据委托方提供的《不动产权证》（鄂(2016)天门市不动产权第0010050号）和《湖北省商品房预售许可证书》（鄂天门商预字(2019)0021号）记载，土地用途为住宅、商服，房屋用途为住宅，本次估价是以估价对象能按房屋整体、持续使用、不改变用途即住宅用途为假设前提。

2、本次评估以人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为假设前提。

3、本次评估以估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）为假设前提。

4、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、在评估过程中，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。

6、我们在假设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。

7、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》（鄂(2016)天门市不动产权第0010050号）、《湖北省商品房预售许可证书》（鄂天门商预字(2019)0021号）和《分户面积明细表》，我们对记载的面积、用途进行了审慎检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

8、注册房地产估价师于 2019 年 11 月 12 日进行现场查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。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、装修和设备情况，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、是否存在结构性破坏。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、房屋结构等重大安全隐患为前提进行评估。

9、本次估价是以委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托方负责。

10、估价报告中估价对象在价值时点客观的公开市场，其价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 存在一个自愿的卖方和买方；
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- (3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；
- (4) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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；
- (5) 交易条件公开且不具有排他性；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价；
- (7) 该房地产未设立法定优先受偿权利。

11、本次估价所涉及的房号来源于《住宅类房地产现场勘查记录表》，该表是经过委托方和产权方双方现场指认并确认签字，若与实际不符，应重新估价。

12、本次估价假设估价对象作为在建工程项目在价值时点后能持续获得投入并按主管部门批准的设计及施工方案最终建成交付使用，不改变规划用途且能在正常的时间内竣工并验收合格顺利交付使用并能办理相关产权证为前提。

13、本次估价是以室内毛坯房交付标准为前提，若实际交付标准不一致，本报告应作相应调整。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

鉴于本次估价目的是为天门市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，评估不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估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（包括租赁权、抵押权）为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设

#### （六）估价报告使用限制

1、本次估价目的是为天门市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行评估。



2、本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值，该部分土地使用权不能再另行估价。

3、本次估价对象所在的 33#楼现状为在建工程，是预售商品房，项目存在不能按设计标准完工或完工后建设标准未达到设计要求、项目停滞的风险，敬请报告使用人予以注意。

4、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

5、本次评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6、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。

7、本报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的条件下，估价对象在价值时点的市场价值，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响；也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

9、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，本评估机构不承担责任。

10、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除委托方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；本公司也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。

11、按现行规定，估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即本报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以本报告估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，如超过应用有效期范围，需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

12、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

13、本报告的最终解释权由本评估机构所有。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价人

委托法院：天门市人民法院

### 二、房地产估价机构

估价方名称：湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人：章启标

估价方住所：潜江市泰丰办事处太丰垸村泰丰路 49 号

估价资格等级：贰级

估价资格证号：潜房估备字 [2018] 002 号

### 三、估价目的

为天门市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象概况

#### （一）估价对象区位状况

坐落：天门市竟陵北路以东(详见估价对象区位示意图)

四至：估价对象位于天门市竟陵北路以东，北邻江家河安置小区，西临水厂路，东邻状元路，南邻人民大道。

周边环境及周边物业：估价对象周边有各类餐饮、超市等，商业配套一般。

交通条件：估价对象临近水厂路，自驾及公交车较便捷。

公共配套设施完备程度：周边有江家河游园、西龙小区幼儿园、江河客运站等，估价对象所在地公共配套设施完备程度较好。

## （二）估价对象实物状况

估价对象为天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛 33#楼二单元 1602 室房地产，钢混结构，二梯三户，目前为在建工程，尚未封顶。建筑总层数为 32 层，估价对象位于第 16 层，平面布置为三室两厅一厨两卫一阳台，建筑面积为 119.68 平方米，室内现状为毛坯，水电安装未入户，入户门、窗尚未安装，内外墙未粉刷，地面未平整。

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

本次估价对象位于天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛，北邻江家河安置小区，西临水厂路，东邻状元路，南邻人民大道。估价对象所在的整块土地地块平整，自然排水状况较好；地基承载力较好、较为稳定，无不良地质现象。估价对象土地开发程度已达“六通一平”。估价对象宗地一面临路。

## （三）估价对象权属状况

依据委托方提供的《分户面积明细表》记载，估价对象建筑面积为 119.68 平方米，用途为住宅。

2016 年产权方取得了估价对象《不动产权证书》（鄂(2016)天门市不动产权第 0010050 号），权利人为天门市蓝宝房地产开发有限公司，单独所有，不动产单元号为 429006 001006 GB03012 W00000000，坐落为天门市竟陵江河村，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为住宅、商服，面积为 19911.03 m<sup>2</sup>。使用期限为国有建设用地使用权 2085 年 01 月

31 日止（其中商服用地终止日期至 2055 年 01 月 31 日，城镇住宅用地终止日期至 2085 年 01 月 31 日）。

2019 年 1 月 25 日产权方取得《湖北省商品房预售许可证书》（鄂天门商预字(2019)0021 号), 企业名称为天门市蓝宝房地产开发有限公司，详细地址为天门市竟陵西寺路，法定代表人为彭小冰，项目名称为蓝宝西雅半岛 33 号楼，项目地址为天门市汉北路以东（新党校斜对面，总规模为 68323.82 平方米，销售面积为 24415.18 平方米，功能为住宅。

至价值时点，委托方尚未提供估价对象其它他项权利资料，其它他项权利不详

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为 2019 年 11 月 12 日，即实地查勘之日。

## 六、价值类型

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》的有关规定，我对天门市蓝宝房地产开发有限公司位于天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛 33#楼二单元 1602 室房地产的价格进行了评估。

本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

## 七、估价依据

- 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、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- 8、《人民法院委托评估工作规范》；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
- 10、《天门市人民法院评估委托书》；
- 11、《住宅类房地产现场勘查记录表》；
- 12、委托方提供的《分户面积明细表》；
- 13、委托方提供的《不动产权证》；
- 14、委托方提供的《湖北省商品房预售许可证书》
- 15、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- 16、评估人员现场查勘、实地调查之结果。

## 八、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

### 2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 4、替代原则

替代原则要求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在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上进行搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。如果效用与价格相比显示价格过高或效用过小，则人们会敬而远之。

### 5、价值时点原则

价值时点原则是要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。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。



## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合待估房地产的实际状况和估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点综合分析确定。

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。估价对象用途为住宅，周边类似房地产交易较活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

根据《房地产估价规范》，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。由于估价对象为在建工程房地产，尚未投入使用，故不宜选用收益法进行评估。

根据《房地产估价规范》，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。由于本次估价对象所在 33#楼现状为在建工程，本次评估对象为该楼的部分房地产，不具有独立使用性和分割转让性，故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

根据《房地产估价规范》，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。现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且本次估价已采用了比较法，故本次估价不宜采用成本法进行估价。

因此，根据本次评估的特定目的，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，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

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。采用直接比较修正和调整公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

## 十、估价结果

受委托方委托，我对天门市蓝宝房地产开发有限公司位于天门市竟陵北路以东蓝宝西雅半岛 33#楼二单元 1602 室房地产进行了评估。经过评估人员实地勘察、资料分析与计算论证，并结合当地房地产行情，最终确定在价值时点时完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格 RMB62.59 万元，大写人民币：陆拾贰万伍仟玖佰元整。平均单价为 RMB5230 元/平方米，大写人民币：每平方米伍仟贰佰叁拾元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日期
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>	_____	<u>2019年12月5日</u>
<u>李小兰</u>	<u>4220170048</u>	_____	<u>2019年12月5日</u>

## 十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 11 月 12 日对估价对象进行了实地查勘。

## 十三、估价作业期

2019 年 11 月 12 日至 2019 年 12 月 5 日

## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场勘查照片
- 三、《天门市人民法院评估委托书》
- 四、《住宅类房地产现场勘查记录表》
- 五、《分户面积明细表》
- 六、《湖北省商品房预售许可证》
- 七、《不动产权证》
- 八、估价师资格证书复印件
- 九、估价机构资质证书复印件
- 十、估价机构营业执照复印件

## 估价对象位置示意图



## 估价对象现场勘察照片



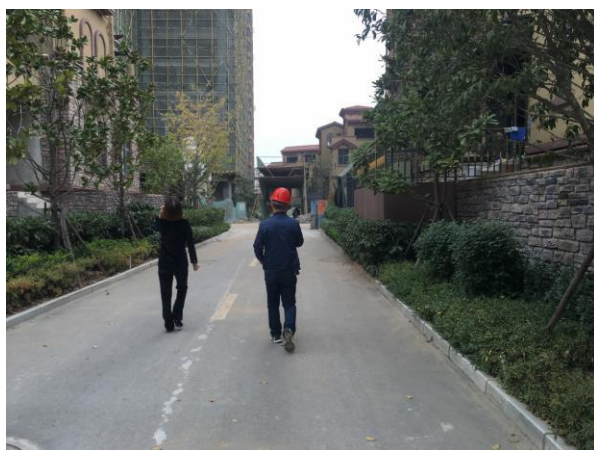
估价对象周边道路一



估价对象周边道路二



估价对象入口



估价对象内部道路



估价对象内部景观



估价对象所在 33#楼整体外观





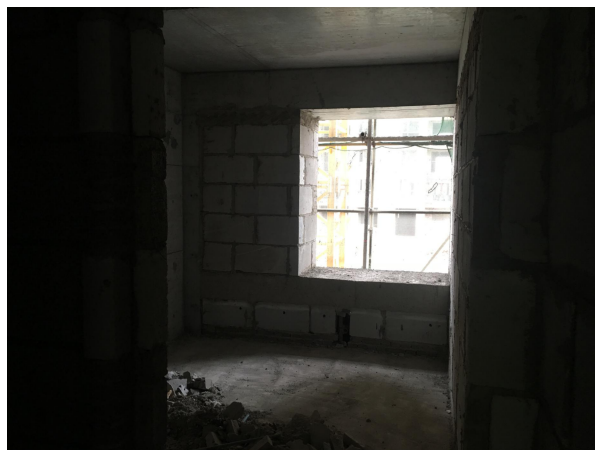
估价对象内部状况一



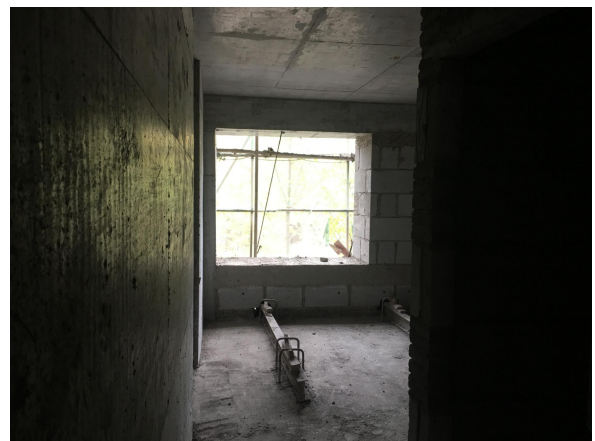
估价对象内部状况二



估价对象内部状况三



估价对象内部状况四



估价对象内部状况五



估价对象内部状况六