

房地产估价报告

估价项目名称：咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层
607 号住宅房地产（期房）司法鉴定评估

估价委托人：咸宁市咸安区人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：成汝龙 注册号 4220110009

程 卫 注册号 4220200037

估价报告出具日期：2020 年 7 月 22 日

估价报告编号：苏天房估咸字（2020）第 077 号

致估价委托人函

咸宁市咸安区人民法院：

我公司于 2020 年 6 月 22 日接受贵院的委托，根据《房地产估价规范》(GB /T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日)、《最高人民法院关于人民法院委托评估，拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号)等法律法规，以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

估价目的：因司法鉴定需要，为估价委托人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。

估价对象：本次评估估价对象为湖北淦河房地产开发有限公司所有的位于咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层 607 号住宅房地产(期房)，房屋建筑面积：63.91 m²，分摊土地使用权面积不详。

价值时点：2020 年 6 月 22 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，通过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值约为 RMB23.17 万元，大写：人民币**贰拾叁万壹仟柒佰元整**，单价为 RMB3625 元/平方米。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价

的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

表 1 估价结果一览表

产权人	《不动产权证书》证号	房屋用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
湖北淦河房地产开发有限公司	/	住宅	6/19	63.91	/	3625	23.17
房地产市场价值		RMB23.17 万元，大写：人民币贰拾叁万壹仟柒佰元整					

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十二日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附件.....	17
1、《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）鄂 1202 司评（执）12 号）复印件.....	17
2、《房屋分层分户平面图》复印件.....	17
3、《建设工程规划许可证》（证号：建字第咸规工 2016097 号）复印件.....	17
4、《建筑工程施工许可证》（编号：4212021611030104-SX-008）复印件.....	17
5、《国有土地使用证》（证号：咸土资城国用(2014)第 1800 号）复印件.....	17
6、估价对象位置图.....	17
7、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片.....	17
8、房地产估价机构营业执照复印件.....	17
9、房地产估价机构资质证书复印件.....	17
10、注册房地产估价师注册证书复印件.....	17

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

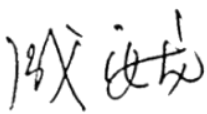

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准《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、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 2 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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。

2、估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，仅提供了《房屋分层分户平面图》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《国有土地使用证》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、坐落、用途、终止日期等资料进行了审慎检查，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。本次评估所依据的权属、面积、坐落、用途、终止日期等以《房屋分层分户平面图》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《国有土地使用证》复印件记载为准。

3、根据《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）鄂 1202 司评（执）12 号）委托日期为 2020 年 6 月 22 日，实地查勘期为 2020 年 7 月 1 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2020 年 6 月 22 日，并假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为估价假设前提条件完成本次评估。

4、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安全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安全使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《房屋分层分户平面图》复印件记载建筑面积大致相当。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易

市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、估价对象享有公共部分的通行权及水电等公用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、估价对象目前属于在建工程，后期是否能够按期施工、顺利建设完成，是否能够顺利通过竣工验收，具有较高的不确定性。本次估价，估价人员无法调查核实其按期保质完工的可能性，但估价结果却是考虑了假设其能够按期保质建设，并顺利交付使用，特此说明。

三、背离实际情况假设

1、根据估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封，但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容、查封期限等不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人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，未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对查封情况引起特别关注。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

1、估价对象《房屋分层分户平面图》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及估价委托人相关人员介绍，房屋建成年份约 2018 年、结构为钢混，本次估价房屋建成年份、结构及层次以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1、本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人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，本估价报告他用无效。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为一年（自 2020 年 7 月 22 日起至 2021 年 7 月 21 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件五部分，必须完整使用方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：咸宁市咸安区人民法院
住所：咸宁市咸安区文笔路 109 号
联系人：李孝权
联系电话：18007241125

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
机构地址：南京市秦淮区洪武路 359 号 409、410 室
法定代表人：张琪
联系地址：湖北省咸宁市银泉大道 506 号 1+8 时代广场 3 号楼 2 单元 2202 室
备案等级：壹级（分支机构）
证书编号：咸房估备字第 005 号
联系电话：19972919618

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人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。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估估价对象为湖北淦河房地产开发有限公司所有的位于咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层 607 号住宅房地产（期房），房屋建筑面积：63.91 m²，分摊土地使用权面积不详。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层 607 号

方位：青龙路以南、伟创上上城以东

与重要场所（设施）的距离：距大畈小学约 500 米

临街（路）状况：北临青龙路

所在楼层/房屋总层数：6F/19F

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在位置北临青龙路。主要由长安大道、银泉大道等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有少量公交车及出租车经过，交通便捷度一般。

交通管制情况：白天货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以住宅小区为主，所在区域有地面停车位，停车便利度一般。

(3) 周围环境

自然环境：周边环境一般。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度较高，居民收入水平较高，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度较新，道路两侧有树木绿化，区域景观总体一般。

(4) 外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有大畈小学、天翼直属中英文幼儿园、伟创天天生活超市等，生活配套设施和公共配套设施完备程度一般。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物

名称：咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层 607 号住宅用房

建筑规模：建筑面积 63.91 m²
用途：住宅
总层数：19 层
建筑结构：钢混结构
设施设备：/
装饰装修：估价对象房屋外墙为刷涂料；室内毛坯。
室内净高：2.8 米
平面布置：一般
建筑功能：较好。
工程质量：较好
建筑年代：2018 年
外观：估价对象房屋外墙为刷涂料，外观效果好。
完损程度：完好房

(2) 土地

名称：咸宁市咸安区青龙路兴旺城三期 13 号楼 6 层 607 号分摊土地
四至：东临空地、西邻伟创上上城、南邻兴旺城二期、北临青龙路。
土地面积：分摊土地使用权面积不详

用途：住宅

形状：/

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基较好，承载力较大，进行建设时只需作简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及场地平整“一平”，地上住宅楼处于在建状态。

4、估价对象权益状况

(1) 权属登记

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》及《房屋分层分户平面图》，内容摘录见表 3、表 4、表 5、表 6。

表 3 《建设工程规划许可证》内容一览表

《建设工程规划许可证》	建字第咸规工 2016097 号
建设单位(个人)	湖北淦河房地产开发有限公司
建设项目名称	原无纺布厂棚户区改造(住宅用地)
建设位置	咸安区长安大道 65 号
建设规模	壹万肆仟柒佰肆拾玖叁平方米(1 栋 14740.93 m ²) 备注: 计容建筑面积: 住宅面积 12409.14 m ² 不计容建筑面积: 地下停车库 2331.79 m ²

表 4 《建筑工程施工许可证》内容一览表

《建筑工程施工许可证》	编号 421202161103104-SX-008		
建设单位	湖北淦河房地产开发有限公司		
工程名称	原无纺布厂棚户区改造兴旺城三期 13 号楼		
建设地址	咸宁市咸安区长安大道 65 号		
建设规模	12528.30 平方米	合同价格	1668.9802 万元
勘查单位	咸宁市勘查建筑设计院		
设计单位	湖北长江工程设计有限公司		
施工单位	咸宁市工业建设工程有限公司		
监理单位	湖北永盛建设工程监理咨询有限公司		
勘查单位项目负责人	万建华	设计单位项目负责人	陈大华
施工单位项目负责人	蒋少宏	总监理工程师	谭勇
合同工期	491 天		

表 5 《国有土地使用证》一览表

《国有土地使用证》证号	咸土资城国用(2014)第 1800 号		
土地使用权人	湖北淦河房地产开发有限公司		
座落	咸安区长安大道 65 号		
地号	/	图号	咸土勘 2013-00670
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	/

使用权类型	出让	终止日期		2084-6-24
使用权面积	1538.26 m ²	其中	独用面积	1538.26 m ²
			分摊面积	/m ²

表 6 《房屋分层分户平面图》内容一览表

房屋名称	兴旺城-13 号楼				
图幅号	/	产权人	兴旺城-13 号楼		
丘号	/	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m ²)	50.81
幢号	13	层数	19	共有分摊面积 (m ²)	13.1
户号	607	层次	6	产权面积 (m ²)	63.91
坐落	咸宁市咸安区长安大道 65 号			整幢面积 (m ²)	/

(2) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有。

(3) 他项权利设立情况：至价值时点估价对象未设定有他项权利。

(4) 用益物权设立情况：至价值时点估价对象未设定有用益物权。

(5) 租赁或占用情况：至价值时点估价对象未出租。

(6) 拖欠税费情况：至价值时点估价对象未发现拖欠税费情况。

(7) 查封等形式限制情况：根据估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封，但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容、查封期限等不详。

(8) 权属清晰情况：权属清晰，无债权债务纠纷。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》（(2020)鄂 1202 司评（执）12 号）委托日期为 2020 年 6 月 22 日，本次评估，价值时点设定为委托日期 2020 年 6 月 22 日。

六、价值类型

估价对象房地产的市场价值。

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

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。

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。

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。

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。

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的原则。所谓“最高最佳利用”，是指法律上允许、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。

八、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，2020 年 1

月 1 日起施行)

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估，拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15 号）

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》（法释〔2018〕15 号）

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）

（二）估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第 678 号）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）鄂 1202 司评（执）12 号）

2、《建设工程规划许可证》（建字第咸规工 2016097 号）复印件

3、《建筑工程施工许可证》（编号 4212021611030104-SX-008）复印件

4、《国有土地使用证》（证号：咸土资城国用(2014)第 1800 号）复印件

5、《房屋分层分户平面图》复印件

6、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所

需资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料
- 2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片
- 3、估价对象实地查勘记录
- 4、本公司掌握的房地产市场信息和交易行情

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类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象采用比较法进行评估。

比较法,是通过市场调查,以在价值时点近期有过交易的类似房地产价格为参照,并对估价对象客观因素加以考虑,对参照价格进行修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为:

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象估价期日房地产价格指数} / \text{可比实例估价期日房地产价格指数}) \times (\text{估价对象区域因素条件指数} / \text{可比实例区域因素条件指数}) \times (\text{估价对象个别因素条件指数} / \text{可比实例个别因素条件指数})$$

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上,选用比较法进行了分析、测算和判断,并结合长期的估价实践经验,确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值约为RMB23.17万元,大写:人民币贰拾叁万壹仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

表 7 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 22 日

十三、估价作业期

2020 年 6 月 22 日至 2020 年 7 月 22 日

附件

- 1、《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）鄂 1202 司评（执）12 号）复印件
- 2、《房屋分层分户平面图》复印件
- 3、《建设工程规划许可证》（建字第咸规工 2016097 号）复印件
- 4、《建筑工程施工许可证》（编号 4212021611030104-SX-008）
复印件
- 5、《国有土地使用证》（证号：咸土资城国用(2014)第 1800 号）
复印件
- 6、估价对象位置图
- 7、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构资质证书复印件
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件