

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

房地产估价报告

报告文号：鄂循价鉴[2020]第 16101 号

项目名称：大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元
2101 室、2102 室房地产估价

委托方：大悟县人民法院

估价方：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

估价专业人员：孙 坚 章政军

估价作业日期：2020 年 09 月 01 日至 2020 年 09 月 15 日

目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5-7
四、房地产估价结果报告	8-12
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	9
(五) 估价时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 评估机构	12
(十二) 评估人员.....	12
(十三) 报告出具日期.....	12
(十四) 估价报告应用的有效期	12
五、房地产估价技术报告	13-20
(一) 估价对象实物分析	13

（二）区域因素分析	13
（三）最高最佳使用分析	14
（四）估价方法的选用.....	14
（五）估价测算过程.....	15-19
（六）估价结果确定.....	20

六、附件

- （一）大悟县人民法院司法鉴定委托书复印件；
- （二）价格评估机构资质证书复印件；
- （三）评估机构法人营业执照副本复印件；
- （四）价格评估人员资格证书复印件；
- （五）现场勘验估价对象有关照片。

致委托方函

大悟县人民法院：

受贵方（以下简称委托方）的委托，本公司于2020年09月03日派员对委托方列明的位于孝感市大悟县城关镇府前街瑞信时代广场5栋3单元21层2101室、2102室，建筑面积分别为135.73平方米、137.81平方米的住宅房屋（含相关权益）进行了现场实地查勘，并对估价对象房地产于估价时点2020年09月01日的市场价值进行了估价，为委托方确定房地产拍卖底价提供价格参考依据。

在整个估价过程中，估价人员本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，收集有关资料，按照估价程序，选择市场法对估价对象进行了评估。估价人员经过实地勘察和测算，确定估价对象在估价时点的市场总价值为¥1306427元（大写人民币壹佰叁拾万零陆仟肆佰贰拾柒元整）。其中：2101室评估价值为648246元，2102室评估价值为658181元。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇二〇年九月十五日



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、我们所提供的估价服务是依据《房地产估价规范》进行的，估价报告中陈述事实是真实和准确的，请仔细阅读本估价报告及有关附件。

2、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任何利害关系；对相关各方的当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等有关法律法规的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们仅对委托方指定的估价对象范围进行了实地勘查，估价过程中，未能取得资产占有方有关书面或口头情况说明，我们仅依据所取得的产权资料估算；相关权属资料仅以委托方提供的复印件为依据，我们不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助。

7、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

估价的假设和限制条件

（一）本次估价假设条件

1、估价对象产权手续齐全，房屋产权明确清晰，可在公开市场上自由转让交易。

2、本次估价对象以估价时点的权属实物存量——包括商品房买卖合同记载范围内的建筑物为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变的前提下，为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

3、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待估价对象。

4、在本估价报告书有效期内估价对象存量及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，估价时点房地产市场为公开公平的均衡市场；

5、估价结果的有效性依赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

（二）估价限制条件

1、本次估价中运用的法律权属及其证明资料均由委托方提供（复印

件), 本公司估价人员未能见原件, 也未向政府有关部门核实, 委托方和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责; 建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准, 若与委托方向我们提供的资料存在差异, 本公司保留对报告书的修正权;

2、本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的, 其他用途的运用均属无效;

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效, 本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、本次估价中所运用的资料数据均来自委托方提供的复印件, 对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明, 现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验, 有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

5、本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时, 应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况, 并随时与本公司联系, 以达到有效使用之目的。

6、本估价报告及相关部分的解释权属湖北循其本价格鉴定评估有限公司, 未经本公司书面同意, 有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者, 亦不可公布于任何公开媒体。

(三) 特别事项说明

1、本报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

2、本评估报告使用人须正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、估价结果是根据估价对象的使用年限，以及现场实物勘查情况，结合市场实际交易实例，采用市场法进行综合估算的。

4、评估过程中，没有考虑该房屋产权抵押、查封后对估价结果的影响。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇二〇年九月十五日



湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2020]第 16101 号

大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元 2101 室、2102 室 房地产估价结果报告

(一) 委托方

1. 委托方：大悟县人民法院
2. 住所：湖北省大悟县城关镇长征北路 17 号

(二) 估价方：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

1. 法定代表人：魏胜凯
2. 住所：咸宁市长江产业园（书苑小区）3 栋 1 单元 12 层 1201 号

(三) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为魏淼、刘晓琴共同所有的位于孝感市大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元 21 层 2101 室、2102 室、建筑面积分别为 135.73 平方米、137.81 平方米的住宅房地产。

2、估价对象基本情况

经本机构人员的实地勘查和委托方提供的委托书及房屋产权产籍情况证明书等资料，可知估价对象实体状况如下：

估价对象为位于孝感市大悟县城关镇府前街瑞信时代广场5栋3单元21层2101室、2102室，建筑面积分别为135.73平方米、137.81平方米的成套住宅，房屋所有权人为魏淼，所有权证号分别为00038551、00038553，共同人为刘晓琴，共有证号分别为00038552、00038554，房屋坐落大悟县城关镇府前街，用途为普通住宅，混合结构，所在层数/总层数为21层/22层，登记日期为2015年1月29日。

经现场勘验和调查，该房屋坐落于大悟县城关镇府前街瑞信时代广场5栋3单元21层2101室、2102室，为高层电梯房，用途为住宅，三室二厅，混合结构，南北朝向，进户门为防盗门，因多种原因，估价人员未能进入屋内现场勘查室内装修情况。

（四）估价目的

为委托方处理案件提供价格咨询参考依据而评估该房产市场价格，供委托方及相关当事方咨询参考。

（五）估价时点
二〇二〇年九月三日。

（六）价值定义

本次评估价格是指对估价对象在现有用途、状态不变的前提下，采用公开市场价值标准，为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值。

（七）估价依据

1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国价格法》;
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

2、委托方提供的有关资料

- (1) 委托方提供的价格评估鉴定委托书;
- (2) 委托方提供的相关权属资料复印件及其他资料复印件。

3、估价机构和估价人员现场查勘、调查所得资料;掌握和收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

(八) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定,遵循估价行业公认的估价工作原则,对估价对象进行独立、客观、科学的评价,并遵守国家保密规定。

本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则:

独立、客观、公正原则: 我们进行估价的最高行为准则。

合法原则: 在本次估价时其应当符合国家的法律、法规有关规定,以估价对象的合法权益为前提;本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则: 能给估价对象带来最高收益的使用,这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行,本次估价中以其按现状使用

为最高最佳使用。

估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平。估价时点原则是指求取某一时点的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在估价时点上，同时对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，也是以在估价时点的状况为准。

（九）估价方法

根据估价规范要求 and 评估人员现场踏勘，以及对估价对象的使用年限、周边类似房地产交易实例和宗地所处区域因素等资料进行收集、分析和整理，结合评估目的，本次估价采用了市场法测算估价对象的公开市场价值。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。首先选取同一区域的三个交易实例，与待估对象通过区域因素、个别因素的比较，并进行价格增减调整，估算被评估对象的市场价格。

评估值（比准价格）=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

（十）估价结果

估价人员经过实地勘察和测算，确定估价对象在估价时点的市场总价值为¥1306427元（大写人民币壹佰叁拾万零陆仟肆佰贰拾柒元整）。其



中：2101室评估价值为648246元，2102室评估价值为658181元。

(十一) 价格评估机构

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构资质证号：中 J170004

分公司名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司孝感分公司

(十二) 估价专业人员

姓名	资格证名称	资格证号	签字或盖章
孙坚	价格鉴证师	0003035	
章政军	价格鉴证师	0011098	

(十三) 评估报告日

本次出具评估报告日期为2020年09月15日。

(十四) 估价报告应用的有效期

若无特别约定，估价结论有效期为从估价报告完成之日起壹年。超过有效期后需重新估价方可使用。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇二〇年九月十五日

鉴定专用章

大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元 2101 室、2102 室 房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

估价对象为位于孝感市大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元 21 层 2101 室、2102 室，建筑面积分别为 135.73 平方米、137.81 平方米的成套住宅，房屋所有权人为魏淼，所有权证号分别为 00038551、00038553，共同人为刘晓琴，共有证号分别为 00038552、00038554，房屋坐落大悟县城关镇府前街，用途为普通住宅，混合结构，所在层数/总层数为 21 层/22 层，登记日期为 2015 年 1 月 29 日。

经现场勘验和调查，该房屋坐落于大悟县城关镇府前街瑞信时代广场 5 栋 3 单元 21 层 2101 室、2102 室，为高层电梯房，用途为住宅，三室二厅，混合结构，南北朝向，进户门为防盗门，因多种原因，估价人员未能进入屋内现场勘查室内装修情况。

二、估价对象区域因素分析

估价对象位于大悟县城关镇府前街瑞新时代广场小区。该小区具有一定规模，环境优美，物业管理较好。该区域属于大悟县城区核心地带、经济中心区域，是成熟商业旺区，周边生活配套设施齐全，设有实验中学、实验小学、幼儿园、大型超市、菜场、银行和医院，人口较稠密，商业较为繁华，公共汽车相通，交通方便，自然环境较好。周边供水、排水、供电、通信等市政配套基础设施完备。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，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，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式来衡量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据估价对象的个别因素和区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，估价对象用途为住宅房地产，并保持其实体现状、持续使用为前提。

四、估价方法的选用

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查以及对周边房地产市场进行调查后，根据估价规范要求以及估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域因素等，遵照国家法律、法规和估价技术标准，针对估价对象是住宅房屋，调查房地产中介机构有类似房地产交易案例，并对估价对象进行现场勘验，经过反复研究，我们采用了市场法综合测算估价对象的公开市场价值。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。首先选取同一区域的三个交易实例，与待估对象通过区域因素、个别因素的比较，并进行价格增减调整，估算被评估对象的市场价格。

评估值（比准价格）=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整

×房地产状况调整

五、估价过程

接受委托后，我们会同委托人及相关当事人对估价对象进行了实地勘查，随后开展了广泛的市场调查，并进行了估价测算。经调查研究，估价人员采用市场法开展评估测算，先估算估价对象中 2101 室房屋价格，再进行因素调整确定 2102 室房屋价格。

1、比较实例选择

针对估价对象的功能和特点，根据替代原则，按用途相同、土地级别相同、价格类型相同等特点，对与估价对象在同一区域内的类似住宅进行了市场调查和比较分析，按照估价要求，筛选三个可比实例。

实例 A：瑞信时代广场小区住宅，2014 年建成，总层数 22 层，所在层 16 层，3 室 2 厅 2 卫，南北朝向，精装修，建筑面积 135 平米，拟交易总价 65 万，折合单价约为 4815 元/平米，拟交易日期 2020 年 8 月份。

实例 B：瑞信时代广场小区住宅，2013 年建成，总层数 19 层，所在层 12 层，3 室 2 厅 2 卫，南北朝向，精装修，建筑面积 138 平米，拟交易总价 68 万，折合单价约为 4928 元/平米，拟交易日期 2020 年 8 月份。

实例 C：瑞信时代广场小区住宅，2014 年建成，总层数 22 层，所在层 14 层，3 室 2 厅 1 卫，南北朝向，中等装修，建筑面积 107 平米，拟交易总价 49 万，折合单价约为 4579 元/平米，拟交易日期 2020 年 8 月份。

2、比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件说明见表1。

比较因素条件说明表1

因素内容 估价对象与案例		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
座落位置		瑞信时代广场5栋3单元21层2101室	瑞信时代广场小区	瑞信时代广场小区	瑞信时代广场小区
楼盘名称		瑞信时代广场	瑞信时代广场	瑞信时代广场	瑞信时代广场
成交单价(元/M ²)		—	4815	4928	4579
交易情况	交易情况	—	正常	正常	正常
	类型	二手房	二手房	二手房	二手房
市场状况	交易日期	2020.8	2020.8	2020.8	2020.8
区域状况说明	区域繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施配套完备程度	完善	完善	完善	完善
	区域环境景观	较优	较优	较优	较优
	绿地覆盖度	较好	较好	较好	较好
	城市规划	居住、商业区	居住、商业区	居住、商业区	居住、商业区
权益状况说明	房产类型	商品房	商品房	商品房	商品房
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	临街状态	不临街	不临街	不临街	不临街

实物	所在楼层	21	16	12	14
	面积大小	适中	适中	适中	适中
	布局户型	三房二厅	三房二厅	三房二厅	三房二厅
状况	装修情况	普通装修	精装修	精装修	中等装修
	朝向及采光通风	南北, 好	南北, 好	南北, 好	南北, 好
说明	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	新旧程度	88%	88%	86%	88%
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	噪音	院内, 小	院内, 小	院内, 小	院内, 小

3、编制比较因素修正指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素修正指数表, 见表 2。

比较因素条件指数表 2

因素内容 估价对象与案例		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
成交单价 (元/平米)		—	4815	4928	4579
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	类型	100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区域	区域繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100

状况	公共设施配套 完备程度	100	100	100	100
	区域环境景观	100	100	100	100
	绿地覆盖度	100	100	100	100
说明	城市规划	100	100	100	100
	小计	100	100	100	100
权益状 况说明	房产类型	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
实物 状况	建筑结构	100	100	100	100
	临街状态	100	100	100	100
	所在楼层	100	96	92	94
说明	面积大小	100	100	100	100
	布局户型	100	100	100	100
	装修情况	100	108	108	102
	朝向及采光通风	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	噪音	100	100	100	100
	小计	100	104	100	96

4、比较因素修正系数确定

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实

例的因素条件指数进行比较，得到比较因素修正系数，见表 3。

比较因素修正系数表 3

因素内容 估价对象与案例		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
成交单价（元/平米）		—	4815	4928	4579
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	类型	100	100	100	100
市场状况调整系数		100	100	100	100
区域状况调整系数		100	100	100	100
权益状况调整系数		100	100	100	100
实物状况调整系数		100	104	100	96
比准价格（元/平米）		—	4630	4928	4770

5、求取估价对象价值

由于可比实例 A、B、C 与估价对象条件因素相当类似，且比准价格相差不远，因此采取算数平均值的求取方法。

$$2101 \text{ 室评估单价} = (4630 + 4928 + 4770) \div 3 = 4776 \text{ (元/平米)}$$

$$2101 \text{ 室评估总值} = 4776 \times 135.73 \approx 648246 \text{ (元)}$$

估价对象中 2102 室房屋的各种条件因素与 2101 室房屋一样，因此确定 2102 室房屋的评估单价为 4776 元/平方米。

$$2102 \text{ 室评估总值} = 4776 \times 137.81 \approx 658181 \text{ (元)}$$

$$\text{评估总值} = 648246 + 658181 = 1306427 \text{ (元)}$$

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照规定估价程序和方法，经过具体测算，确定估价对象在估价时点的市场总价值为¥1306427元（大写人民币壹佰叁拾万零陆仟肆佰贰拾柒元整）。其中：2101室评估价值为648246元，2102室评估价值为658181元。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇二〇年九月十五日



