**房地产评估报告书**

**估价项目名称：孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”9号楼9-701、801、904、1004室共计4套住宅房地产估价咨询报告**

**估价委托方：孝昌县人民法院**

**房地产估价机构：湖北仲智衡房地资产价格评估有限公司**

**执业登记价格鉴证师：王焰涛（登记证号：0008236 )**

**程 凤（登记证号：0018743 )**

**王 鑫（登记证号：170006 )**

**估价报告出具日期：2021年1月29日**

**估价报告编号：鄂(孝)仲价评字〔2021〕2号**

**致估价委托人函**

孝昌县人民法院：

我们接受贵院的委托，选派价格评估专业人员对孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”9号楼9-701室、801室、904室、1004室的4套住宅房地产进行了现场勘查。

估价人员本着客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，根据国家有关房地产估价的规定，依照估价委托人提供的资料和本次估价目的，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格的因素进行分析，选用市场法对估价对象房地产进行评估，确定估价对象房地产在价值时点2021年1月18日的公开市场价值为人民币贰佰肆拾陆万伍仟柒佰贰拾伍元整（¥2465725.00元）。具体情况见估价结果一览表：

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | | | 孝孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”9  号楼9-701室、801室、904室、1004室共计4套住宅房地产估价咨询报告 | | | | | | | |
| **产权人** | | | 孝感市安瑞房地产开发有限公司 | | | **估价委托人** | | 孝昌县人民法院 | | |
| **估价目的** | | | 评估估价对象房地产的市场价值，为委托方拍卖房地产提供价值参考。 | | | | | | | |
| **估价对象范围** | | | 本次估价对象的范围包括孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站  前一路北“城中广场”9号楼9-701室、801室、904室、1004室共计4套住宅房地产，建筑面积为2472.41㎡，相应的分摊土地使用权面积为应分摊土地面积，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等基础设施。 | | | | | | | |
| **房产证证号** | | | / | | | **土地证号** | | / | | |
| **房屋建筑面积** | | | 499.60㎡ | | | **土地面积** | | / | | |
| **房屋实际用途** | | | 住宅 | | | **土地性质** | | / | | |
| **价值时点** | | | 2021年1月18日 | | | | | | | |
| **价值类型** | | | 本次估价价格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值。 | | | | | | | |
| **估价方法** | | | 市场比较法 | | | | | | | |
| **房地产评估结果明细（含待分摊土地使用权价值）** | | | | | | | | | | |
| 幢号 | 权利人 | 房屋坐落  单元 | | 所在楼层/总层数 | 用途 | 土地面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | | 评估单价（元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| 9 | 孝感市安瑞房地产开发有限公司 | 1单元701室 | | 7/17 | 住宅 | 待分摊 | 124.09 | | 4864.00 | 60.3573 |
| 1单元801室 | | 8/32 | 待分摊 | 124.09 | | 4959.00 | 61.5362 |
| 1单元904室 | | 9/32 | 待分摊 | 125.71 | | 4959.00 | 62.3395 |
| 1单元1004室 | | 10/32 | 待分摊 | 125.71 | | 4959.00 | 62.3395 |
| **合计** | | | | | |  | 499.60 | |  | 246.5725 |

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限为一年（2021年1月29日至2022年1月28日）。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价假设与限制。

湖北仲智衡房地资产价格评估有限公司

法定代表人（签字）：



2021年1月29日

**目 录**

一、致委托方函....................................................1

二、[价格鉴证师声明 5](#_Toc23954)

三、[估价的假设和限制条件 6](#_Toc401)

四、[房地产估价结果报告 9](#_Toc12703)

（[一）、估价委托人 9](#_Toc7946)

（[二）、房地产估价机构 9](#_Toc10485)

（[三）、 估价目的 9](#_Toc29659)

（[四）、估价对象 9](#_Toc31657)

（[五）、价值时点 2](#_Toc882)

（[六）、价值定义 1](#_Toc17512)1

（[七）、估价依据 2](#_Toc5826)

（[八）、估价原则 2](#_Toc17780)

（[九）、估价方法 2](#_Toc22479)4

（[十）、 估价结果 1](#_Toc22111)5

（[十一）、估价人员](#_Toc18169) 17

（[十二）、实地查勘期](#_Toc18617) 17

（[十三）、估价作业日期](#_Toc16254) 17

（[十四）、估价报告应用的有效期 1](#_Toc17165)7

[附 件 1](#_Toc11513)8

**价格鉴证师声明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真事和准确的，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、意见和结论是价格鉴证师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、执业登记价格鉴证师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依据《不动产价格鉴证评估技术规范》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、参与本次估价项目的价格鉴证师对本报告中的估价对象进行了详细的实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告书评估结论为价格评估时点的现行市价，在拍卖或其他急需处置的过程中，根据市场需求、竞买因素等，在此结论价格基础上可适当考虑急速变现因素下浮10-30%作为底价或保留价，上浮不限。

**估价的假设和限制条件**

**（一）一般假设**

1、本报告以估价委托人提供的资料真实、合法、完整为假设前提。

2、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权明晰，在价值时点估价对象不存在任何产权纠纷，可以在公开市场上进行合法转让。

4、本次估价根据委托方提供的《不动产产权情况表》和最高最佳使用原则，设定估价对象房地产用途为住宅，并假设估价对象在市场上能够正常销售商品房（期房），按照住宅用途持续使用的状态下进行。

5、执业登记价格评估专业人员于2021年1月26日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍照。但估价人员的现场勘查仅限于估价对象的内外部状况和区位状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格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，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量和验收规范，并符合国家有关安全使用标准。

5、本次估价对象的委托评估建筑面积共计499.60㎡，土地面积为房屋应分摊土地面积，来源于委托人提供的《不动产产权情况表》复印件上注明的面积，本次评估以《不动产产权情况表》上面积为估价的前提条件。

7、假设估价对象土地为国有出让土地使用权，住宅用途，在价值时点估价对象假设不存在任何产权纠纷，可以在公开市场上进行合法转让。

8、此次评估假设估价对象房地产的房屋所有权及国有土地使用权不存在抵押权、租赁权等他项权利限制，本次估价是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在抵押权、租赁等为假设前提，故本次评估未考虑他项权利存在对估价结果的影响。

9、本报告所确定的房地产市场价格只作为司法拍卖提供价值参考依据。

**（二）未定事项假设**

1、本次估价对象由委托人及有关人员现场指认，若与实际不符，应重新勘查并估价。

**（三）背离事实假设**

未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务。

**（四）不相一致假设**

评估面积与房地产登记面积可能不一致。

**（五）依据不足假设**

1、本报告估价结果没有考虑快速变现、出让土地补交土地出让金、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人及贷款银行、相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的不动产情况表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人负责。

3、本次估价对象的建成年限由于没有准确的专业技术资料可证明，经估价人员现场勘查以及委托方和相关人员的介绍，本次估价假定估价对象房屋的建成年限与委托方及相关人员的介绍一致。

**（六）估价报告使用限制**

1、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，估价结果应做相应调整。

2、报告的有效性、合法性直接取决于委托方提供的有关资料的完整及真实有效。对由于委托方所提供资料不实或不全而影响估价报告正常使用的责任以及由此而产生的法律后果，由估价委托人负责。

3、本次估价对象由估价委托人有关人员指认，若与实际不符，应重新估价。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、国家经济政策发生变化、强制力因素以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产价格的影响。

5、本次估价结果仅供本次估价目的之用，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。

6、委托方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。

7、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

8、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自2021年1月29日至2022年1月28日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行估价。

9、本报告解释权归湖北仲智衡房地资产价格评估有限公司。

**房地产估价结果报告**

**一、估价委托人**

名 称：孝昌县人民法院

地 址：孝昌县平安大道12号

电话号码： 0712-4778619

**二、房地产估价机构**

机构名称：湖北仲智衡房地资产价格评估有限公司

住所：湖北宜昌市西陵区西陵二路47号E栋

法定代表人：张康杰

资质证书号：中J170001

孝感分公司：安陆市汉丹路135号

联系方式：0712-5221977

**三、估价目的**

评估估价对象房地产市场价值，为司法拍卖提供价值参考依据。

**四、估价对象**

**(一)、估价对象范围：**

根据委托方提供的《不动产产权情况表》复印件并结合委托方的要求，本次估价对象的范围包括孝昌县城区站前一路北“城中广场”4套住宅房地产，建筑面积共计499.60㎡，相应的分摊土地使用权面积为房屋应分摊的土地面积，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等基础设施。

**（二）、委估房地产区位状况：**

估价对象位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”住宅房地产，为二级住宅用地，东临北京路，南临汇通大道，西临鸿翔路，人流量、车流量较大，道路等级高，交通便捷度高。估价对象附近有中顺紫金苑、恒馨公寓、碧桂园时代城等大中型住宅区，给排水、供电、通讯、通路等外部基础配套设施齐全完备，所在区域公共服务设施比较完善，周边有孝昌县人民医院、卫生局、超市、银行、市场等生活配套设施，能够满足居民的日常生活所需。

**（三）、委估房地产实物状况**

（1）建筑物实物状况

本次估价对象房地产现位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”9号楼，住宅用房，房屋总层数17层，所在层第7、8、9、10层，估价对象目前正在建设中，实际钢筋混凝土结构，房屋建筑面积共计499.60㎡，产权人为孝感市安瑞房地产开发有限公司所有。

（2）土地实物状况

估价对象土地形状规则，地块地质承载力稳定，地势平坦，自然排水状况良好。土地基础设施状况为“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、宗地内场地平整）。

**（四）、委估房地产权益状况**

1、《不动产产权情况表》情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 权利人 | 房屋坐落  单元 | 所在楼层/总层数 | 不动产单元号 | 房屋结构 | 预测面积（㎡） |
| 9 | 孝感市安瑞房地产开发有限公司 | 1单元701室 | 7/17 | 420921  001027  GB01000  F00090038 | 混合结构 | 124.09 |
| 1单元801室 | 8/17 | 420921  001027  GB01000  F00090042 | 混合结构 | 124.09 |
| 1单元904室 | 9/17 | 420921  001027  GB01000  F00090049 | 混合结构 | 125.71 |
| 1单元1004室 | 10/17 | 420921  001027  GB01000  F00090053 | 混合结构 | 125.71 |

**五、价值时点**

本评估报告以委托之日2021年1月18日作为估价时点。

**六、价值定义**

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业认识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以自由平等地参与交易。

**七、估价依据**

（一）、《中华人民共和国资产评估法》

（二）、《中华人民共和国价格法》

（三）、《中华人民共和国物权法》

（四）、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)

（五）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院1990第55号令)

（六）、《价格鉴证评估执业规范》中价协[2020]31号

（七）、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协[2020]39号

（八）、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015

（九）、《房地产估价基本术语标准》

（十）、中华人民共和国原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级分类标准》

（十一）估价委托人提供的资料：

1、孝昌县人民法院（2021）鉴委字第002号《司法鉴定委托书》复印件；

2、《不动产产权情况表》复印件；

（十二）、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件的规定

（十三）、实地查勘资料、市场调查资料及评估人员所掌握的估价对象附近小区近期房地产市场行情

**八、估价原则**

本次评估在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据下列原则：

（一）、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。

（二）、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（三）、房地产替代性原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（四）、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

**九、估价方法**

根据《不动产价格鉴证评估技术规范》《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照相关规范，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

（一）、根据《房地产估价规范》“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法，估价对象房地产作为住宅房地产，在统一供求圈内类似房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法进行评估；

（二）、根据《房地产估价规范》“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象所在区域虽然存在一定的出租案例，但考虑到该住宅房地产市场租金相对滞后于房价的增长速度，其测算精度易受限制，故不宜采用收益法；

（三）、根据《房地产估价规范》“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，估价对象为现房，不具有房地产投资开发潜力，故不选用假设开发法进行估价。

（四）、根据《房地产估价规范》“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。估价对象为商住房地产，采用成本法无法真实反映其市场价值水平，故不宜采用成本法进行评估。

因此，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定采用比较法对估价对象房地产进行评估。

比较法是根据替代原则，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，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、区域状况、实物状况以及权益状况素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。其估价公式如下：

待估房地产评估单价=比较实例房地产单价×K1×K2×K3

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况修正

K3：实物状况修正

评估总价＝评估单位价格×建筑面积

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在遵照相应评估前提及认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格的因素进行分析，选用市场法对估价对象房地产进行评估，确定估价对象房地产在价格时点2021年1月18日的公开市场价值为人民币贰佰肆拾陆万伍仟柒佰贰拾伍元整（¥2465725.00元）。具体情况见估价结果一览表：

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | | | 孝孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站前一路北“城中广场”9  号楼9-701室、801室、904室、1004室共计4套住宅房地产估价咨询报告 | | | | | | | |
| **产权人** | | | 孝感市安瑞房地产开发有限公司 | | | **估价委托人** | | 孝昌县人民法院 | | |
| **估价目的** | | | 评估估价对象房地产的市场价值，为委托方拍卖房地产提供价值参考。 | | | | | | | |
| **估价对象范围** | | | 本次估价对象的范围包括孝感市安瑞房地产开发有限公司位于孝昌县城区站  前一路北“城中广场”9号楼9-701室、801室、904室、1004室共计4套住宅房地产，建筑面积为2472.41㎡，相应的分摊土地使用权面积为应分摊土地面积，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等基础设施。 | | | | | | | |
| **房产证证号** | | | / | | | **土地证号** | | / | | |
| **房屋建筑面积** | | | 499.60㎡ | | | **土地面积** | | / | | |
| **房屋实际用途** | | | 住宅 | | | **土地性质** | | / | | |
| **价值时点** | | | 2021年1月18日 | | | | | | | |
| **价值类型** | | | 本次估价价格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值。 | | | | | | | |
| **估价方法** | | | 市场比较法 | | | | | | | |
| **房地产评估结果明细（含待分摊土地使用权价值）** | | | | | | | | | | |
| 幢号 | 权利人 | 房屋坐落  单元 | | 所在楼层/总层数 | 用途 | 土地面积（㎡） | 建筑面积（㎡） | | 评估单价（元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| 9 | 孝感市安瑞房地产开发有限公司 | 1单元701室 | | 7/17 | 住宅 | 待分摊 | 124.09 | | 4864.00 | 60.3573 |
| 1单元801室 | | 8/32 | 待分摊 | 124.09 | | 4959.00 | 61.5362 |
| 1单元904室 | | 9/32 | 待分摊 | 125.71 | | 4959.00 | 62.3395 |
| 1单元1004室 | | 10/32 | 待分摊 | 125.71 | | 4959.00 | 62.3395 |
| **合计** | | | | | |  | 499.60 | |  | 246.5725 |

**十一、估价专业人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 王焰涛 | 程 凤 | 王 鑫 |
| 职业资格名称 | 价格鉴证师 | 价格鉴证师 | 鉴定估价师 |
| 资格证书证号 | 0008236 | 0018743 | 170006 |
| 签名或签章 |  |  |  |

**十二、实地查勘期**

2021年1月26日对估价对象进行了实地勘察。

**十三、估价作业日期**

2021年1月18日­——2021年1月29日。

**十四、估价报告应用的有效期**

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告日起为一年，即估价目的在2021年1月29日至2022年1月28日实现时，可以估价结果作为依据。随时间的推移和用途的改变，估价结果需调整，甚至需重新估价。

湖北仲智衡房地资产价格评估有限公司

2021年1月29日

**附 件**

1、估价对象现场勘查照片和位置图

2、《司法鉴定委托书》复印件

3、估价对象《不动产产权情况表》复印件

4、评估机构营业执照复印件

5、评估机构备案证书复印件

6、执业登记价格评估专业人员证书复印件

**现场勘查照片**



**估价对象位置**

