

房地产估价咨询报告

项 目 名 称： 丁鹏森所属位于武汉市东西湖金山大道
以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋
1 单元 30 层 3001 室住宅房地产估价咨询
报告

委 托 方： 应城市人民法院

估 价 机 构： 湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

房 地 产 估 价 师： 徐红英（注册号： 4219960123）
姚红梅（注册号： 4220060090）

估价报告出具日期： 2021 年 4 月 30 日

估 价 报 告 编 号： 鄂方房评字(涪) [2021]043057 号

致估价委托人函

应城市人民法院：

我公司于 2021 年 4 月 2 日接受贵院委托，对贵院委托的丁鹏森位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室住宅房地产进行了估价测算。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 20 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的未设立法定优先受偿权利的房地产市场价值为人民币壹佰陆拾贰万玖仟叁佰贰拾元整（¥1629320.00），评估单价为 RMB11500.00 元/m²。具体情况见估价结果一览表：

估价结果一览表

项目名称	丁鹏森所属位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室住宅房地产估价咨询报告		
产权人	丁鹏森	估价委托人	应城市人民法院
估价目的	评估估价对象房地产的市场价值，为委托方办理相关手续提供价值参考。		
估价对象范围	本次估价对象的范围包括丁鹏森位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室的住宅房地产，建筑面积为 141.68 m ² ，土地面积为相应的分摊土地使用权面积。		
房屋建筑面积	141.68 m ²	土地面积	/
房屋现用途	住宅	土地性质	出让
价值时点	2021 年 4 月 20 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				
评估结果					
权利人	总层数/ 所在层数	实际用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
丁鹏森	33/30	住宅	141.68	11500.00	162.9320

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告日起为壹年，即估价目的在 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日实现时，评估结果有效。随着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。

特此致函！

湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：

2021 年 4 月 30 日

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件、变现能力分析风险提示.....	5
四、结果报告.....	9
(一) 估价委托方.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象概况.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价思路及方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 实地查勘期.....	15
(十二) 估价作业日期.....	15
(十三) 估价报告应用的有效期.....	15
(十四) 注册房地产估价师.....	16
五、附件.....	17

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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与估价委托人及利害关系人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与本次估价项目的房地产估价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了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件、变现能力分析 & 风险提示

一、一般假设

- 1、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。
- 2、假设估价对象产权明晰合法，手续齐全，不存在任何产权纠纷。
- 3、本次估价对象的建筑面积为 141.68 m²，土地分摊面积为应分摊的国有土地使用权面积，建筑面积来源于委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市商品房买卖合同》，房地产估价师未进行专业测量，本报告以《武汉市不动产抵押信息单》载明的面积为估价的前提条件。
- 4、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。
- 5、我们对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（勘查照片见附件）。但估价人员的现场勘查仅限于估价对象的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。
- 6、委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市商品房买卖合同》可知，估价对象房屋设定用途为住宅，土地使用权类型为出让，估价对象在价值时点的现状用途为住宅，假设估价对象房屋按照住宅用途持

续使用的状态下进行。

7、本报告确定的房地产评估价值为房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款（法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款）。至价值时点，估价人员未发现估价对象存在优先受偿款。

二、未定事实假设

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，应重新估价。

2、本次估价的是房地产市场价值，对于在交易中可能涉及买卖双方税费及其他相关专业费用及手续费用，在此不作考虑。

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

无。

五、依据不足假设

1、本报告估价结果没有考虑快速变现、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、估价人员已查看《武汉市不动产抵押信息单》复印件及相关资料的复印件，估价人员无法在现有条件下对原件内容进行核实，同时房地产估价师未能到有关主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，在无理由怀疑其完整性、准确性、真实性和合法性的前提下，本次估价是以委托人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人负责。

3、估价委托人未提供估价对象房地产土地权益资料，根据《武汉市商品房买卖合同》可知估价对象土地用途为住宅，使用权类型为出让。

4、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、估价报告的限制条件

（一）、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。

（二）、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。

（三）、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。

（四）、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。

（五）、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。

（六）、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。

（七）、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。

（八）、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 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 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。

（九）、本报告解释权归湖北方联房地产评估咨询有限责任公司。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：应城市人民法院

地址：孝感市应城市蒲阳大道 37 号

联系方式：0712-3229489

二、估价方

机构名称：湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：陈硕

住所：孝感市北京路 53 号

统一社会信用代码：91420900764113160M

备案等级：房地产估价机构备案贰级

证书编号：孝建估证字第 003 号

三、估价目的

评估估价对象房地产的市场价值，为委托方办理相关手续提供价值参考。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围

根据委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《司法鉴定委托书》《武汉市商品房买卖合同》复印件并结合委托方的要求，本次估价对象的范围包括丁鹏森位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛

城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室的住宅房地产，建筑面积为 141.68 m²，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等配套设施。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室，所处地段有多条主次干道，南邻金山大道，东至张柏大桥，人、车流量较大，道路等级较高，交通便捷度高。估价对象附近有东光国际大厦、鑫海花城-东区、海星花园北区等大中型住宅区，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十分完善，周边有 6 号线地铁站、武汉五环体育中心、武汉为明学校、黄狮海公园等生活配套设施，能够满足居民的日常生活所需。

（三）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

本次估价对象房地产现位于武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室，房屋总层数 33 层，所在层第 30 层，估价对象建于 2015 年左右，框架结构，电梯房，2 梯 3 户。房屋建筑面积为 141.68 m²，产权人为丁鹏森所有。经勘察，估价对象外墙为水泥漆饰面，室内为毛坯房，安装防盗门、彩钢窗，室内水、电、卫、等设施没有安装。根据现场勘查情况，综合评定房地产为完好房，综合成新率 98%。

2、土地实物状况

估价对象土地坐落武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛

洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室，土地分摊面积为应分摊土地面积，使用权类型出让，土地四至：东临张柏大桥、南至金山大道、西至凌云路、北至住宅楼用地。地势、地质、水文状况：地势较平坦，地基承载力较高，地质状况较良好；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、通气、通上水、通下水、通讯，场地平整）。

3、权益状况

根据委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》和《武汉市商品买卖合同》，可知情况如下：

所有权人	丁鹏森
房屋坐落	东西湖区/金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 1 室
建筑面积	141.68 m ²
房屋结构	框架结构
所在层/总层数	30 层/33 层
总土地证号	东国用（2008）第 010602121 号
土地总面积	75659.03 m ²
土地规划用途	住宅
土地取得方式	出让
土地使用年限	2003 年 6 月 20 日至 2072 年 6 月 19 日止

五、价值时点

本次估价以勘查之日 2021 年 4 月 20 日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价价格为估价对象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，所采用的价值标准为市场价值标准。

七、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。

八、估价依据

（一）、《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）；

（二）、《中华人民共和国物权法》；

（三）、《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年第55号令）；

（四）、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省政府1993年第45号令）；

（五）、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件的规定；

（六）、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

（七）、《房地产估价基本术语标准》；

（八）、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》；

（九）、估价委托人提供的资料；

1、估价对象《司法鉴定委托书》、《武汉市不动产抵押信息表》复印件；

2、估价对象《武汉市商品房买卖合同》等复印件。

(十)、评估人员现场拍摄照片及勘查情况。

(十一)、本评估机构掌握的评估相关资料。

九、估价思路及方法

根据本次估价的特定目的，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，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用市场比较法作为本次估价的基本方法，以求取估价对象的总价格和单位价格。

市场法：根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

$$\begin{array}{cccc} \text{交易情况} & \text{交易日期} & \text{区域因素} & \text{个别因素} \\ \text{修正系数} & \text{修正系数} & \text{修正系数} & \text{修正系数} \end{array}$$
$$\text{比准价格} = \text{比较实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$
$$\text{评估单位价格} = \frac{\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}}{3}$$
$$\text{评估价格} = \text{评估单位价格} \times \text{建筑面积}$$

方法选择依据：

根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场法进行估价的，应以市场法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用市场法。估价人员通过对近期房地产价格信息发布相关资料的查询、核实，选取了与估价对象类似的三个可比实例，分别与估价对象进行比较打分，进行了房地产交易情况修正、市场状况调整、房地产状

况（包括区位、权益、实物状况）修正，得出估价对象比准单价，乘以估价对象建筑面积，即可求出估价对象比准价格。

十、估价结果

受估价委托人委托，我公司对丁鹏森所属武汉市东西湖金山大道以北、张柏公路以西沿海赛洛城七期 2 栋 1 单元 30 层 3001 室住宅房地产进行了估价，经过估价人员勘察、资料分析与计算论证，并结合当地房地产行情，确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 20 日、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人民币壹佰陆拾贰万玖仟叁佰贰拾元整（¥1629320.00），评估单价为 RMB11500.00 元/m²。

十一、实地查勘期

房地产估价师于 2021 年 4 月 20 日对估价对象进行了实地勘察。

十二、估价作业日期

2021 年 4 月 2 日-2021 年 4 月 30 日。

十三、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壹年，即估价目的在 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日实现时，评估结果有效。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。

十四、估价人员

估价师姓名	注册证书号	签 章
徐红英	4219960123	
姚红梅	4220060090	

估价人员：

日期：

湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

2021 年 4 月 30 日

附 件

- 1、《司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象房地产现场勘查照片和地理位置示意图
- 3、估价对象《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市商品买卖合同》
复印件
- 4、评估机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、房地产估价师注册证复印件

现场勘查照片



估价对象地理位置示意图

