



盛大评估

**湖北盛大房地产评估有限公司**

SHENGDA REAL ESTATE EVALUATION CONSULTATION LTD OF HUBEI

# 房地产估价报告

Real estate evaluation report

估价项目名称: 咸宁市咸安区永安南山三角洲的住宅房地产市场价格  
评估

估价委托人: 咸宁市咸安区人民法院

房地产估价机构: 湖北盛大房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 李华桥 (注册号: 4220030064)

朱方芳 (注册号: 4220150033)

估价报告出具日期: 2021年4月26日

估价报告编号: 湖北盛大房估(2021)第122号

# 致估价委托人函

咸宁市咸安区人民法院：

受贵方委托，我对咸宁市咸安区永安南山三角洲的住宅房地产的市场价值进行了评估；估价对象房屋建筑面积为 268.16 平方米，土地使用权面积 56.71 平方米，房屋规划用途为住宅，土地用途为国有出让住宅用地。

**估价时点：**2021 年 4 月 20 日

**估价目的：**为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据。

**价值类型：**市场价值是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。

**估价方法：**收益法、比较法。

**估价结果：**根据相关法律法规、《房地产估价规范》、委托方提供的相关资料和我公司估价人员调查掌握的市场资料，结合估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在综合分析影响房地产价格因素基础上，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值总价：

**¥91.82 万元（大写：人民币玖拾壹万捌仟贰佰圆整）**

估价的详细结果及分析过程请阅读本报告书后续部分。

特此函告！

湖北盛大房地产评估有限公司

法定代表人：李华桥

2021 年 4 月 26 日

# 目 录

第一章	估价师声明.....	1
第二章	估价的假设和限制条件.....	2
第三章	估价结果报告.....	4
	一、估价委托人.....	4
	二、房地产估价机构.....	4
	三、估价目的.....	4
	四、估价对象.....	4
	五、价值时点.....	6
	六、价值类型.....	6
	七、估价原则.....	6
	八、估价依据.....	7
	九、估价方法.....	7
	十、估价结果.....	8
	十一、估价人员.....	9
	十二、实地查勘期.....	9
	十三、估价作业期.....	9
第五章	附 件.....	10



## 第一章 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本估价报告中的注册房地产估价师李华桥、朱方芳已对估价对象进行了实地查勘。但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒资料真实性，或采用欺骗等不正当手段，致使评估人员在报告书中选用了错误的的数据、资料，相应责任由估价委托人承担。

八、中国注册房地产估价师（签名、盖章）：

	注册房地产估价师	注册号	签名、盖章
壹	李华桥	4220030064	
贰	朱方芳	4220150033	



## 第二章 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价根据估价目的的限制，假设估价对象处于公开的市场条件下进行，没有考虑其他特殊因素对估价结果的影响。

2、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。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

4、我公司估价人员于 2021 年 4 月 20 日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，估价委托人也未提供相应房屋鉴定报告，因此无法确认该物业是否存在安全隐患。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。

5、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1、估价结果是为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据，估价时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结果的影响；当上述条件发生变化时，估价对果一般亦会发生变化。



2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### **(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) 估价限制条件**

1、本次评估以估价对象房地产处于完整权利状态为评估假设前提。未考虑因他项权利对估价对象房地产价值的影响，请估价委托人予以充分的考虑和重视。

2、本次评估未考虑强制处分、快速变现、处置费用及交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

3、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其它用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

4、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可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

5、本报告仅供估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门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、公告或媒体上。

6、估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场变化程度确定，报告一年内有效。

7、本报告解释权最终归湖北盛大房地产评估有限公司。



## 第三章 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称（或姓名）：咸宁市咸安区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北盛大房地产评估有限公司

法定代表人：李华桥

办公地址：湖北省咸宁市咸安区金桂路金桂明珠 1 栋 2 单元 506 号

资质等级：贰级（全国内执业）

资质证书：咸房估备字第 001 号

联系人：李华文

联系电话：18086176088；0715~8876806

### 三、估价目的

为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象界定

本次估价对象为：咸宁市咸安区永安南山三角洲的住宅房地产。

估价范围：建筑物、土地及其附属、装修，不含室内家具等动产。

#### （二）估价对象状况

##### 1、区位状况

###### ①位置状况

估价对象证载坐落于咸宁市咸安区永安南山三角洲，地处咸宁市一级住宅用地。估价对象周边以商住混合为主，繁华程度较好，周边典型物业有：福临天下、南门小学、南山小区等。估价对象所在物业朝东北，共 6 层，估价对象位于第 2 层。

###### ②交通状况

估价对象位于鱼水路与永安大道交界处，永安大道是连接鱼水路和桂乡大道的主要道路。道路设计路幅均为宽 24 米、双向四车道，是城区混合型主干道，道路通达度较高，路况较好，有 1 路、11 路、12 路公交经过。估价对象位于永安大道一线，距公交站约 250 米，交通状况好。

###### ③周围环境

商业环境：周边居住人口密集，人流量较大，商业经营以餐饮、药店、宾馆、小商品等杂合经营，商业氛围较好，门面求租率高，租金平稳。经营行业门类较集中，聚集



规模较好，集约效应较好。

居住环境：周边建筑物规划较有序，档次一般，卫生有专人打扫，卫生状况较好；由于周边都是自建住宅，无高大建筑物遮挡，视觉较宽阔；临街一线，粉尘和噪声污染较大，空气质量一般；来往车流量大，人员较杂，人文环境一般，治安状况一般，无自然山景水景。

#### ④外部配套设施状况

估价对象地处咸宁市一级住宅用地，基础设施及公共配套设施配套完善。

## 2、实物状况

### ①建筑结构、规模

估价对象所在物业建成于上世纪九十年代末，混合结构，共 6 层，估价对象位于 2 层，建筑面积共 268.16 平方米，分摊土地使用权面积 56.71 平方米，室内净高约为 3 米。

### ②空间布局

估价对象为走廊式结构，原作为宾馆使用，有单独的楼梯间。

### ③设施设备配套情况

估价对象的上下水、电（暗线）配套齐全，无电梯等附属设施设备。

### ④装饰装修情况

估价对象至查勘日，估价对象装修状况具体见下表：

外墙：墙砖；内墙：碳酸钙；天棚：碳酸钙；门窗：入户防盗门、室内套装门、铝合金窗；地面：水泥地、木地板；梯间：水泥踏步、铁艺扶手等。

### ⑤建筑外观：普通。

⑥完损程度：设计经济耐用年限为 50 年。根据估价人员的现场勘查，建筑物基础未见异常；承重构件完好；墙柱面较完好；地面平整无坑洞；门饰面板较完好，窗较完好；无人为损害，维护保养情况一般，综合评定为较完好房，成新率为 70%。

### ⑦小区环境：

估价对象无小区管理，周边绿化率低、建筑密度适中、公共配套齐全。

⑧地形、地势：地形为平地，地势平行于所临道路，在城区整体地势中属较低区域。

## 3、权益状况

根据《国有土地使用证》（证号：咸土资城国用（2012）第 4785 号）和《房屋所有权证》（证号：咸宁市房权证咸安字第 10019534 号），房屋所有权人和土地使用权人均为余学富、潘许先。土地类型为国有出让住宅用地，终止日期为 2082 年 09 月 03





日止，房屋规划用途为住宅。根据估价人员调查，至估价时点，现状用途为住宅。

## 五、价值时点

2021 年 4 月 20 日。

## 六、价值类型

房地产市场价值，是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

房地产估价师必须站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求估价师要从客观实际出发，反映事物有本来在面目，不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价，不要偏袒相关当事人任何一方。

### 2、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。

### 3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

### 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有



较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋设计用途为住宅，估价对象按设计用途建设符合最高最佳利用原则，在评估中就应充分考虑其特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

### 八、估价依据

#### 1、相关法律

《房地产管理法》、《土地管理法》、《合同法》、《城乡规划法》、《物权法》等。

#### 2、行政法规

《城市维护建设税暂行条例》、《房产税暂行条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《契税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇土地使用税暂行条例》等。

#### 3、部门规章

《城市国有土地使用权出让转让管理办法》、《城市房地产房屋管理规定》、《城市房屋权属登记管理办法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》等。

#### 4、其他

《房地产估价规范》、《房屋完损等级评定标准（试行）》、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表（2013）》、《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表（2008）》《咸宁 2018 年工程材料市场信息价格》。

5、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等有关资料及估价人员现场查勘调查获取的资料。

### 九、估价方法

#### 1、估价方法的定义

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。估



价方法的选择应按照技术规范,根据当地地产市场发育情况并结合估价宗地的具体特点及估价目的等,综合考虑估价对象的特点及估价目的,本次估价采用收益法、比较法。

根据估价对象具体情况,在同一供求范围内与估价对象结构用途相同的房地产交易案例较多,具备采用市场比较法的条件,本次评估可采用市场比较法。

比较法是在求取待估房地产的价格时,根据替代原则,将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别,修正得出待估房地产在价值时点房地产价值的方法。

比较法的公式: 评估值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

收益法: 估价对象为住宅用途房地产,考虑到估价对象为有收益的房地产,具备采用收益法的条件,本次评估可采用收益法。

收益法的公式:  $V = \sum A_i / (1+Y)^i + V(1+\Delta) / (1+Y)^t$

## 2、估价结果的确定

本次估价采用成本法、收益法求出估价对象的评估价格,并通过算数评估法确定最终估价结果。

## 十、估价结果

本公司估价人员根据估价委托人提出的估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对估价对象房地产在价值时点的客观合理价格进行了估算和判定。我们本着独立、客观、公正、合法的原则,在假设和限制条件下确定估价对象建筑物(房屋建筑面积: 268.16 m<sup>2</sup>)于 2021 年 4 月 20 日的市场价值为:

估价对象	产权证号	层次/层数	设计用途	产权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
位于咸宁市咸安区永安南山三角洲的住宅房地产	咸宁市房权证咸安字第 10019534 号、咸土资城国用(2012)第 4785 号	2/6	住宅	268.16	3424	91.82
合计		--	--	268.16	--	91.82
房地产市场价值		RMB91.82 万元				
		金额大写: 人民币玖拾壹万捌仟贰佰圆整				



### 十一、估价人员

注册房地产估价师		注册号	签名、盖章
壹	李华桥	4220030064	
贰	朱方芳	4220150033	

### 十二、实地查勘期

2021 年 4 月 20 日

### 十三、估价作业期

2021 年 4 月 20 日至 2021 年 4 月 26 日



## 第五章 附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象内外状况及现场照片
- 3、《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 4、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件
- 6、估价机构《营业执照》复印件
- 7、估价机构资质证书复印件