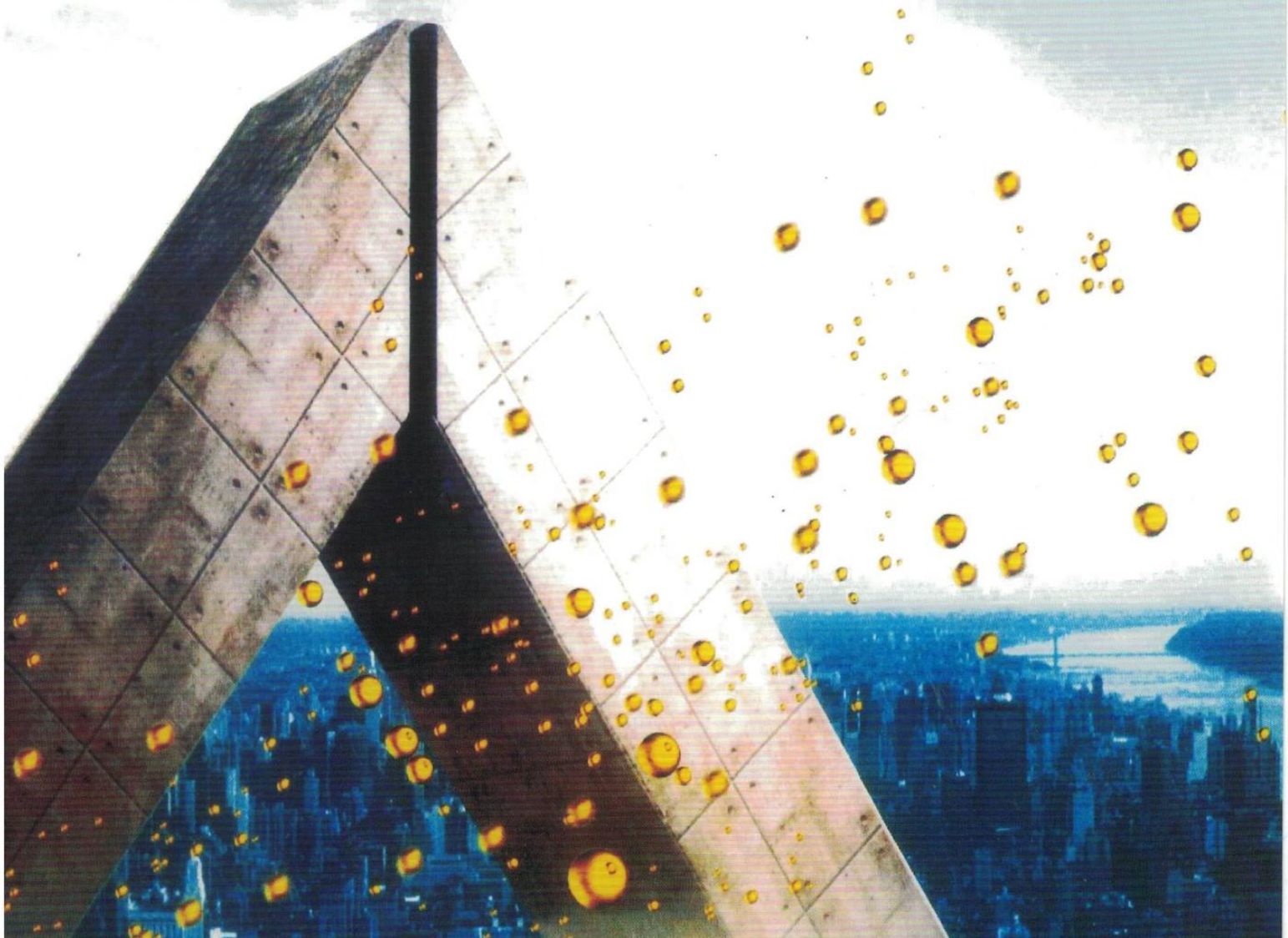




仙桃市博华房地产价格评估有限公司

Xiantao Bohua Real Estate Appraisal Co., Ltd.

估价报告



公司简介

仙桃市博华房地产价格评估有限公司成立于2001年6月。2006年元月被湖北省司法厅核定为“房地产价格评估司法鉴定单位”。2009年10月经湖北省建设厅批准，成为具备二级资质的房地产估价机构。主要从事房地产价格评估、房地产司法鉴定和房地产咨询、房地产经纪等服务。

公司现有国家专职注册房地产估价师8人、注册房地产经纪人2人、房地产经济师1人、房地产价格评估司法鉴定人3人。内部设有：办公室、财务部、房地产价格评估部、房地产经纪信息部。办公已实现电脑化、无纸化，业务处理网络信息一体化。

公司建立了完善的质量管理体系，实行了初审、复审、审批三级审核制度，并秉承“诚信规范、开拓进取”的经营理念，以公平、公正、客观、合理的原则为客户服务，不断规范管理，提升服务意识，力争打造一流的中介服务机构。



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：博华估字（2021）第 0413 号

估价项目名称：湖北省仙桃市人民法院委托天门市祥兴置业有限公司所有位于天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠）9 幢 02 室、03 室和 12 幢 02 室、03 室、04 室的五套住宅房地产价值评估

估价委托人：湖北省仙桃市人民法院

房地产估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：徐慧荣（注册号 4220030062）

刘 波（注册号 4220040102）

估价报告出具日期：二〇二一年九月二十四日

致估价委托人函

湖北省仙桃市人民法院：

我公司于 2021 年 09 月 18 日受贵单位委托，对天门市祥兴置业有限公司所有位于天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠）9 幢 02 室、03 室和 12 幢 02 室、03 室、04 室的五套住宅房地产进行了价值评估。估价目的是为人民法院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。价值时点为 2021 年 09 月 18 日。

据委托人提供的《不动产权情况表》记载，房屋用途为成套住宅，性质为市场化商品房，建筑面积合计 1111.85 m²；土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积合计 383.40 m²，使用期限为 2084-8-1 止，截止价值时点剩余土地使用期限约 62.87 年；据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，故本次估价依据估价对象规划用途设定房地产用途为住宅；依据《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》及与委托人核实，纳入本次评估范围的为上述建筑面积合计 1111.85 m²的房屋和面积合计 383.40 m²土地使用权。

经过实地查勘和市场调查，根据国家有关法律法规，《房地产估价规范》等国家技术标准，遵守独立客观公正等估价原则，按照严谨的估价程序，采用公开市场价值标准，选用成本法和比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为 RMB149,050,000.00 元，即人民币贰佰肆拾玖万零伍佰整，单价 22400 元/m²。

仙桃市博华房地产价格评估有限公司
押款专用章

估价对象估价结果明细表

序号	权属人	房号	不动产权证书(明)号	结构	所在楼层/总楼层	用途	建成年代	土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房屋单价(元/m ²)	房屋价值(万元)
1	天门市祥兴置业有限公司	9幢02室	鄂(2018)天门市不动产权第0004741号	混	1-3/3	住宅	2016年10月	76.68	222.37	2240	49.81
2		9幢03室	鄂(2018)天门市不动产权第0004742号	混	1-3/3	住宅	2016年10月	76.68	222.37	2240	49.81
3		12幢02室	鄂(2018)天门市不动产权第0004735号	混	1-3/3	住宅	2016年10月	76.68	222.37	2240	49.81
4		12幢03室	鄂(2018)天门市不动产权第0004736号	混	1-3/3	住宅	2016年10月	76.68	222.37	2240	49.81
5		12幢04室	鄂(2018)天门市不动产权第0004737号	混	1-3/3	住宅	2016年10月	76.68	222.37	2240	49.81
合计		/						383.40	1111.85	2240	249.05

特别提示:

(1) 因财产处置日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产处置时的状况不适应;

(2) 本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用, 在市场变化平稳的情况下使用期限为一年, 如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果;

(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(5) 本次估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的, 且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的

相关设备、设施、管道及相关的公共基础配套设施和室内装饰装修的价值，不包含房屋内可以移动的家具、家电、软装修等动产价值。

(6) 估价对象存在查封情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑估价对象查封情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(7) 估价委托人未提供估价对象物业、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价结果可能存在的拖欠物业、水电费等对估价结果的影响。

(8) 《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即交易税费全部由买受人负担。

(9) 估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》，另请特别关注本估价报告中的价值类型、假设和限制条件。
特此函告

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司



法定代表人：



2021年09月24日

目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	17
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附件:	
1. 估价委托书复印件;	
2. 估价对象位置示意图;	
3. 估价对象实地查勘照片;	
4. 估价对象权属证明复印件;	
5. 专业帮助情况和相关专业意见;	
6. 估价所依据的其他文件资料;	
7. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件;	
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。	

估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价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、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和记录，并对搜集的资料进行了认真检查核对。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

1) 国家标准

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

估价假设和限制条件

一、估价假设前提

1. 一般假设

1) 假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:①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交易双方进门、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。

2) 本次估价以估价委托人领勘准确性为估价前提。

3) 对委托人提供的有关资料进行了审慎检查和必要的关注,其权属、建筑面积、土地面积、房屋用途等进行了核对。现以其估价资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提进行估价,若提供资料失实或有任何隐匿,本公司不承担责任。

委托方已提供《不动产产权情况表》复印件。

4) 我们对房屋安全及环境污染等影响估价对象价值或价格的因素给予了必要的关注,并进行了分析。但我们仅对估价对象的建筑结构、室内外状况及周围环境进行了实地查勘并进行了记录,限于估价对象的外观与目前维护管理状况,未对估价对象建筑质量及环境污染方面进行专业检测。

现假定房屋安全、环境污染等因素,暂不影响估价对象价值或价格。

5) 本次估价结果是在正常市场状况下形成的,未考虑国家宏观政策发生重大变化以及自然力和其它不可抗力因素对估价结论的影响。

6) 假设估价对象的物业所有权人合法拥有其房屋所有权及房屋占用范围内的土地使用权, 并已支付相关费用, 不存在任何产权纠纷、他项权利及共有权利人, 也不存在任何隐形费用。且在法定年限内, 该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益, 即假设估价对象于价值时点之时处于完整权利状态之下。

7) 本次估价以估价对象规划用途为其最高最佳利用, 并以其法定用途条件下整体持续使用(经营)为假设前提。

8) 假设估价对象能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

9) 本次估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。未考虑估价对象在特殊交易方式下特殊交易价格等对估价价值影响。

10) 估价委托人未提供估价对象物业、水电费等缴纳情况的相关资料, 本次估价未考虑估价结果可能存在的拖欠物业、水电费等对估价结果的影响。

11) 《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》未明确估价对象交易税费负担方式, 本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例负担, 即交易税费全部由买受人负担。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项, 故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值，需评估其完全产权下的价值。现假定估价对象拥有其完全产权，不考虑抵押、查封等因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5. 依据不足假设

估价对象权属资料为记载估价对象建成年代，经估价人员实地查勘，估价对象建成年代为 2016 年 10 月，本次估价以此为估价依据，并以此为估价前提，如上述情况与管理部门确定标准不相一致，则估价结果也需做出调整。

二、估价限制条件

1) 本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用，在市场变化平稳的情况下使用期限为一年，如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果；

2) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应当被认为是对评估对象处置成交价的保证。

4) 本估价报告依据了委托人及当事人提供的估价对象相关资料，委托人对其提供的相关资料真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人及当事人承担。

5) 本次估价结果仅供本次估价目的之用, 不适用于任何其他估价目的, 若改变估价目的, 则需另行评估。凡因委托人使用不当而引起的后果, 相应的责任由委托人承担。

6) 估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

7) 本次估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的, 且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道及相关的公共基础配套设施及室内装修的价值; 不包含其室内软装饰装修、可移动家具家电等动产价值。

8) 本报告估价结果已包含估价对象所占用的土地使用权价值。

9) 本次估价范围由委托人提供并经当事人确认。

10) 本次估价报告书未经我公司同意, 不得向委托人、当事人或法律确定的其他相关人员以外的任何单位和个人提供, 报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

11) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整, 因此, 可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

12) 本报告由仙桃市博华房地产价格评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、 估价委托人:

名 称 : 湖北省仙桃市人民法院
地 址 : 仙桃市仙桃大道中段 3 号

二、 房地产估价机构:

名 称 : 仙桃市博华房地产价格评估有限公司
法定代表人 : 徐慧荣
地 址 : 仙桃市沙嘴街道钱沟南路西侧新城壹号四期 1、2 号楼 203 室
资 质 等 级 : 贰级
资质证书编号 : 鄂建房估证字第 26 号

三、 估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、 估价对象

(一) 估价对象及范围

估价对象为湖北省仙桃市人民法院委托天门市祥兴置业有限公司所有位于天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)9幢02室、03室和12幢02室、03室、04室的五套房地产,纳入本次评估范围的为上述建筑面积合计1111.85 m²的房屋和面积合计383.40 m²的土地使用权,并设定房地产用途为住宅。

(二) 估价对象权益状况

1、不动产权益状况

根据委托人提供的资料,估价对象不动产权益状况见下表:

不动产登记状况一览表

不动产坐落	天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠）				
不动产权证书（明）号	鄂（2018）天门市不动产权第 0004741、0004742、0004735、0004736、0004737 号				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司	共有情况		单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00090002、429006116001GB01045F00090003、 429006116001GB01045F00120002、429006116001GB01045F00120003、 429006116001GB01045F00120004				
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司	土地权利类型		国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质		出让	
土地使用权面积（m ² ）	合计 383.40	土地使用权期限		2084/8/1 止	
房屋用途	成套住宅	房屋性质		市场化商品房	
房屋结构	混	所在层/总层数		1-3/3	
建筑面积（m ² ）	合计 1111.85	专有建筑面积（m ² ）	合计 1070.95	分摊建筑面积（m ² ）	合计 40.90
权利其他状况	共用宗地面积：25888.99 m ² 分摊土地面积：均为 76.68 m ² ，合计 283.40 m ² 建筑面积：均为 222.37 m ² 、合计 1111.85 m ² ，专有建筑面积：均为 214.19 m ² 、合计 1070.95 m ² ， 分摊建筑面积：均为 8.18 m ² 、合计 40.90 m ² 房屋总层数：均为 3 层，所在层数：均为 1-3 层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				

2、他项权利设立状况及限制权利状况

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象未设立抵押等他项权利，存在查封等限制权利状况。

依据评估目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿情况，即视估价对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿的财产进行评估，本次评估不考虑查封、抵押等他项权利对评估结果的影响。

（三）估价对象区位状况

1、皂市镇概况

皂市镇地处江汉平原与大洪山区的结合部，位于天门市东北部，与应城、京山、汉川市交界。区域内交通便利，汉宜（汉口至宜昌）、分当（汉川分水至当阳）、皂毛（皂市至仙桃毛咀）

3 条省线公路主干线交汇于此。长荆铁路过境而过，并在此建站通车，火车站通站公路于 2006 年底完工，实现了客货双通。皂市河直达汉江，大小船舶直航武汉。正在建设之中的两条高速公路（武荆、随岳）将在皂市形成“十字”交叉。



皂市镇地理位置示意图

皂市有丰富的物质资源。皂市属亚热带季风气候，四季分明，气候宜人。区域内土地肥沃，水域宽广，排灌便畅，物产丰富。粮棉油连年稳产高产，粮食总产获得全省百强乡镇称号，水利设施完善，山水优质得到开发，农村产业结构调整合理。按照区域化布局，基地化生产，企业化管理，集约化经营，建起了万亩优势西瓜基地，万亩蜜桃基地，万亩特种水产品养殖基地，万亩优质林果基地，形成了水产、林果、优质稻三大支柱产业。

2、位置

估价对象位于天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠），宗地四至为东至居民点、南至 S107、西至居民点、北至居民点。

3、交通

①交通通达度：估价对象所处区域交通较发达，其内主要道路有二龙大道、S107等，S107为交通型主干道、二龙大道为生活型主干道，连接该区域各支道、支路的要道，区域内交通无特殊交通管制情况，区域内交通通达度较好；

②公交便捷度：估价对象所在区域暂未开通公交线路，有皂市镇至天门城区专线车途经，区域内公交便捷度一般；

③对外交通便利度：估价对象距天门皂市客运站约400米，距天门站约5.5公里、10分钟车程，距沪蓉高速天门北出入口约10公里、18分钟车程，对外交通便利度状况较劣。

4、环境

①自然环境：估价对象位于天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠），周边建筑物密度较高，有一定的噪音、空气等污染。周边无高压输电线路、垃圾中转站等影响环境的污染源，自然环境一般。

②人文环境：估价对象所在区域无特殊人文景观，人文环境一般优；

③景观：估价对象周边无特殊景观，景观状况一般。

5、基础设施完备程度及公用配套设施

①基础设施状况：经估价人员实地查勘，估价对象所在区域市政基础设施开发程度为“六通一平”。

供水：与市政供水管网相连，供水保障率高。

排水：区域内采用雨污合流，暗管明管相接，排水状况优。

供电：区域内的供电设施与市政供电系统相联，可以满足区

域内各用户用电量，供电有保障，用电保障率高。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，市话普及率高，通讯线路畅通。

供气：与市政供气管网相连，供气保障率高。区域内市政基础设施完善程度较优。

③公用配套设施状况：

区域内公共服务设施齐全：

商业：区域内有家和购物广场、乐购生活超市等商业中心，配以周边临街商业网点，为周边居民提供全方位生活消费需求；

医疗：区域内有天门市中医院（皂市分院）、天门市皂市中心卫生院等各级各类医疗服务机构，为周边居民提供较完备的卫生防疫、体检、医疗和救护需求；

金融：天门农商行、邮政银行、农业银行等均在该区域建立了分支机构，为周边居民提供较完备的公司及个人金融产品；

教育：区域内有皂市小学、皂市初中、皂市高中等各级各类教育机构，教育链较完整，

生活服务：估价对象距水府市场约 300 米，日常生活较便捷。

5、人口及发展潜力

①人口状况：位于天门市皂市镇集镇建成区范围之内，区域内常驻人口密度较高，人口活动较频繁，人口状况较优。

②发展潜力：据《皂市镇土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善成果》，估价对象所处区域规划为城镇建设用地，周边土地利用以住宅和商业为主，发展潜力较优。

（四）估价对象实物状况

1、土地实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况一览表

权属人	座落	四至	宗地形状	地质状况	土地开发程度
天门市祥兴置业有限公司	天门市皂市镇二龙村（皂市二龙明珠）9幢02室、03室和12幢02室、03室、04室	东至居民点、南至S107、西至居民点、北至居民点	较为规则几何图形	与相邻土地和道路无高差，自然排水状况较好；地形为平地，土质良好，地基的承载力和稳定性较好，无不良地质现象	宗地红线内、外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气 and 宗地红线内场地平整，即土地开发程度为六通一平

2、建筑物及构筑物实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

建筑物实物状况一览表

建筑物名称	结构	基础及设施设备	装饰装修及现状	建成年代	使用及维护状况	综合成新率
9幢02室	混合	估价对象建筑物基础稳固无沉降；水电、燃气等已入户	现状：空置中； 装修：外墙为条形瓷砖，内部为毛坯，一楼大门为卷帘门，后门为两开防盗门，塑钢窗，预制屋顶瓦屋面，铁制阳台护栏。 房屋坐北朝南，总层数3层，位于第1-3层。一楼层高4米，二楼、三楼层高3米。 一楼内部为一整体，二楼为两卧室一厅一厨一卫，三楼为两室一厅一卫及一室外露台。	2016年10月	较好	91.45%
9幢03室						
12幢02室						
12幢03室						
12幢04室						

五、价值时点

2021年09月18日，即为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

采用公开市场价值标准。公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

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。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

3、最高最佳利用原则

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。估价对象房屋规划用途为住宅，土地用途为住宅用地，房屋实际用途为住宅，本次评估参照规划用途设定房地产用途为住宅。

本次评估以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提，符合最高最佳利用原则，在评估中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。

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，从而确定估价对象的客观、合理价格。

5、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。

八、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规政策、文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

(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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

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

(6) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号）；

(7) 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日中华人民共和国建设部令96号公布）；

(8) 《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第23号公布）；

(9) 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令55号公布）；

（10）《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

（11）《湖北省地方税务局湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》（鄂地税发[2016]58号）；

（12）《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）；

（13）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

（14）其他法律规定、政策文件等。

2、技术标准

（1）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；

（3）《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T 18508-2014）；

（4）《天门市 2020 年度城区建筑工程造价指标》；

3、委托人及当事人提供的以及估价人员收集的有关资料

（1）《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》；

（2）《不动产产权情况表》（复印件）；

（3）估价委托人提供的其他资料；

（4）估价人员实地查勘、摄影和记录；

（5）本机构掌握的当地房地产近期市场资料；

（6）其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、

假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，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。

1、未选择估价方法的理由

(1) 估价对象已建成并投入使用，处于最高最佳利用状态，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故不适宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象设定用途为住宅，现时估价对象所在区域住宅类物业一般用于自用，出租较少且市场透明度不高，市场客观收益不易获取，故不适宜采用收益法进行估价。

2、已选择估价方法的理由

(1) 成本法是适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产。估价对象为住宅用途的房地产，可适宜采用成本法估算。

(2) 估价对象设定用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故适宜采用比较法。

综合上述分析，本次评估房地产可采用成本法和比较法进行评估。

方法原理：

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格

的方法。计算公式为：

旧的房地产价值=建筑物重新购建成本-建筑物折旧+土地重新购建成本

建筑物重新购建价格=建设成本+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本 = 前期费用+建筑安装工程费+附属设施建设费+开发期间税费

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×(1-成新率)

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法公式：

房地产价格 = 可比实例房地产价格× K_1 × K_2 × K_3

式中： K_1 ：交易情况修正

K_2 ：市场状况调整

K_3 ：房地产状况调整

十、估价结果

本估价机构对估价对象进行了实地勘察、计算论证，参照当地房地产市场行情及分析相关资料，确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为 RMB249.05 万元，大写人民币贰佰肆拾玖万零伍佰整，单价 2240 元/m²。

仙桃市博华房地产价格评估有限公司
押数专用章

估价对象估价结果明细表

序号	权属人	房号	不动产权证书(明)号	结构	所在楼层/总楼层	用途	建成年代	土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房屋单价(元/m ²)	房屋价值(万元)
----	-----	----	------------	----	----------	----	------	--------------------------	-----------------------	-------------------------	----------

1	天门市 祥兴置 业有限 公司	9幢 02室	鄂(2018)天门市不 动产权第0004741号	混	1-3/3	住宅	2016年 10月	76.68	222.37	2240	49.81
2		9幢 03室	鄂(2018)天门市不 动产权第0004742号	混	1-3/3	住宅	2016年 10月	76.68	222.37	2240	49.81
3		12幢 02室	鄂(2018)天门市不 动产权第0004735号	混	1-3/3	住宅	2016年 10月	76.68	222.37	2240	49.81
4		12幢 03室	鄂(2018)天门市不 动产权第0004736号	混	1-3/3	住宅	2016年 10月	76.68	222.37	2240	49.81
5		12幢 04室	鄂(2018)天门市不 动产权第0004737号	混	1-3/3	住宅	2016年 10月	76.68	222.37	2240	49.81
合计		/						383.40	1111.85	2240	249.05

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐慧荣	4220030062		2021年09月24日
刘波	4220040102		2021年09月24日

十二、实地查勘期

二〇二一年九月十八日。

十三、估价作业期

二〇二一年九月十八日至九月二十四日。

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

二〇二一年九月二十四日



附 件

1. 估价委托书复印件;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象实地查勘照片;
4. 估价对象权属证明复印件;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 估价所依据的其他文件资料;
7. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

湖北省仙桃市人民法院

评估委托书

仙桃市博华房地产价格评价估有限公司：

本院在执行申请执行人崔世平与被执行人马国强民间借贷纠纷一案中，需要评估登记在天门市祥兴置业有限公司名下的位于天门市皂市镇二龙大道二龙明珠小区9栋9-2号、9-3、12栋12-2号、12-3号、12-4号五套房产[不动产权证书号：鄂（2018）天门市不动产权第0004741号、鄂（2018）天门市不动产权第0004742号、鄂（2018）天门市不动产权第0004735号、鄂（2018）天门市不动产权第0004736号、鄂（2018）天门市不动产权第0004737号]及相应的土地使用权价值的市场价值。根据相关法律规定，特委托你公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并于2021年10月12日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。



估价对象位置示意图



部分现场查勘照片



附近道路（东侧二龙大道）



小区东侧出入口



附近道路（南侧 S107）



小区南侧出入口



小区环境



小区环境



小区环境



小区环境



12 幢整体外观



12 幢整体外观



12 幢工程竣工标志牌



12-2 室大门外观



12-3 室大门外观



12-4 室大门外观



9 幢整体外观



9 幢整体外观



9 幢工程竣工标志牌



9-2 室大门外观



9-3 室大门外观



一楼内部



楼梯间



二楼内部



三楼内部



三楼室外露台



不动产权情况表

登记机构: (盖章)



现实数据

不动产登记信息

业务号	201802270111-2		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2018)天门市不动产权第0004741号		档案号	Zg. 4290. 2018-0004740-0004745	
登记时间	2018/3/6 15:30:27		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)9幢02室				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	914290060872435227		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00090002	土地使用权面积(m ²)	76.68		
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084/8/1止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	222.37	专有建筑面积(m ²)	214.19	分摊建筑面积(m ²)	8.18
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:25888.99m ² 分摊土地面积:76.68m ² 建筑面积:222.37m ² , 专有建筑面积:214.19m ² , 分摊建筑面积:8.18m ² 房屋结构:混 房屋总层数:3层, 所在层数:1-3层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2021-08-31 10:06:36	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。					



不动产产权情况表

登记机构: (盖章)



现实数据

不动产登记信息

业务号	201802270111-3		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2018)天门市不动产权第0004742号		档案号	Zg. 4290. 2018-0004740-0004745	
登记时间	2018/3/6 15:30:27		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)9幢03室				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	914290060872435227		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00090003	土地使用权面积(m ²)	76.68		
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084/8/1止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	222.37	专有建筑面积(m ²)	214.19	分摊建筑面积(m ²)	8.18
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:25888.99m ² 分摊土地面积:76.68m ² 建筑面积:222.37m ² , 专有建筑面积:214.19m ² , 分摊建筑面积:8.18m ² 房屋结构:混 房屋总层数:3层, 所在层数:1-3层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2021-08-31 10:06:36	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。					



不动产权情况表



现实数据

不动产登记信息					
业务号	201802270117-2		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2018)天门市不动产权第0004735号		档案号	Zg. 4290. 2018-0004734-0004739	
登记时间	2018/3/6 15:29:40		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)12幢02室				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	914290060872435227		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00120002	土地使用权面积(m ²)	76.68		
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084/8/1止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	222.37	专有建筑面积(m ²)	214.19	分摊建筑面积(m ²)	8.18
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:25888.99m ² 分摊土地面积:76.68m ² 建筑面积:222.37m ² , 专有建筑面积:214.19m ² , 分摊建筑面积:8.18m ² 房屋结构:混 房屋总层数:3层, 所在层数:1-3层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2021-08-31 11:26:17	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。					



不动产产权情况表



现实数据

不动产登记信息					
业务号	201802270117-3		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2018)天门市不动产权第0004736号		档案号	Zg. 4290. 2018-0004734-0004739	
登记时间	2018/3/6 15:29:40		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)12幢03室				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	914290060872435227		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00120003	土地使用权面积(m ²)	76.68		
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084/8/1止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	222.37	专有建筑面积(m ²)	214.19	分摊建筑面积(m ²)	8.18
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:25888.99m ² 分摊土地面积:76.68m ² 建筑面积:222.37m ² , 专有建筑面积:214.19m ² , 分摊建筑面积:8.18m ² 房屋结构:混 房屋总层数:3层, 所在层数:1-3层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2021-08-31 11:26:17	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。					

不动产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据

不动产登记信息

业务号	201802270117-4		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2018)天门市不动产权第0004737号		档案号	Zg. 4290. 2018-0004734-0004739	
登记时间	2018/3/6 15:29:40		权属状态	登记	
不动产坐落	天门市皂市镇二龙村(皂市二龙明珠)12幢04室				
所有权人	天门市祥兴置业有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	914290060872435227		共有情况	单独所有	
不动产单元号	429006116001GB01045F00120004	土地使用权面积(m ²)	76.68		
土地使用权人	天门市祥兴置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084/8/1止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	222.37	专有建筑面积(m ²)	214.19	分摊建筑面积(m ²)	8.18
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况	共用宗地面积:25888.99m ² 分摊土地面积:76.68m ² 建筑面积:222.37m ² , 专有建筑面积:214.19m ² , 分摊建筑面积:8.18m ² 房屋结构:混 房屋总层数:3层, 所在层数:1-3层				
附记	该宗地的绿化、空地、道路等属小区全体业主共同共有。				
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2021-08-31 11:26:17	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。					

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：(签名)

鉴定机构(盖章)

2021年9月18日



刘洪

专业帮助情况和相关专业意见

本报告没有专家或相关机构提供专业帮助和提出相关专业意见。



姓名: 徐慧荣
 Full Name 徐慧荣
 性别: 女
 Sex 女
 出生年月: 1975.12
 Date of Birth 1975.12
 专业类别: 房地产估价师
 Professional Type 房地产估价师
 批准日期: 2001.10
 Approval Date 2001.10

持证人签名:
 Signature of the Bearer

徐慧荣

签发单位盖章:
 Issued by 
 签发日期: 2001年10月10日
 Issued on 2001年10月10日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00247106



姓名 / Full name
徐慧荣
 性别 / Sex
女
 身份证件号码 / ID No.
429004197512070146
 注册号 / Registration No.
4220030062
 执业机构 / Employer
仙桃市博华房地产价格评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry
2024-5-7
 持证人签名 / Bearer's signature



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 刘波
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1976.6
Date of Birth
专业类别: 房地产估价师
Professional Type
批准日期: 2003.10.11
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by



签发日期: 2004年04月06日
Issued on

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00231903

姓名 / Full name

刘波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

429004197606100051

注册号 / Registration No.

4220040102

执业机构 / Employer

仙桃市博华房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91429004741757588N



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐慧荣

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪服务、房地产信息咨
询服务、不动产登记代理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部
门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2001年06月18日

营业期限 长期

住所 仙桃市沙嘴街道钱沟南路西侧新城壹号四
期1、2号楼203室



登记机关

2021 06 01

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

法定代表人 徐慧荣

(执行事务合伙人)

仙桃市工业园区纺织大道9号2号楼幢

住所:

统一社会信用代码 91429004741757588N

备案等级 房地产估价机构备案贰级

证书编号 鄂建房估证字第26号

有效期限 至2021年12月22日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



统一社会信用代码

91429004741757588N

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐慧荣

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪服务、房地产信息咨询
服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2001年06月18日

营业期限 2001年06月18日至2021年12月31日

住所 仙桃市工业园区纺织大道9号2号楼幢

登记机关

2019年05月05日



专业 · 专注 · 超越 · 卓越

地址：沔阳大道31号

邮编：433000

电话：0728-3313313

传真：0728-3235255

