



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。



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：博华估字（2021）第 318 号

估价项目名称：湖北省仙桃市人民法院委托仙桃市威宇房地产开发有限公司所有位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼一单元 2901 室的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：二〇二一年七月十六日

致估价委托人函

湖北省仙桃市人民法院：

承蒙贵单位委托，我们对仙桃市威宇房地产开发有限公司所有位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室的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07月08日。

根据委托人提供的《仙桃市不动产登记中心档案查询信息》，估价对象房屋用途为成套住宅，房屋所有权总证号为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502582号，总楼层为29层，所在楼层第29层，建筑面积125.7 m²；未载明土地使用权面积等信息，经估价人员于仙桃市房地产信息网查询，估价对象所属宗地用途为商住用地，权利性质为出让；经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，已装修；本次估价依据估价对象房屋及土地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125.7 m²的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权。

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，选用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象满足各项假设限制条件下，于价值时点2021年07月08日的房地产公开市场价值为RMB71.88万元，大写人民币柒拾壹万捌仟捌佰元整。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有证号	结构	楼层	房屋用途	建成年份	建筑面积(m ²)	房屋单价(元/m ²)	房屋价值(万元)	备注
1	仙桃市威宇房地产开发有限公司	龙华山字第 CDJ201502582 号	钢混	29/29	住宅	2016	1257	5718	71.88	据《不动产登记信息》记载为依据



特别提示：

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价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拍卖（或者变卖）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) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应当被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

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07月16日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	20
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22

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. 鉴定人承诺书；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件；
9. 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。

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

7) 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。

8) 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。

9) 经估价人员向有关管理部门咨询, 证号为仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号的《房屋所有权证》为估价对象所在项目总证。至价值时点, 估价对象暂未办理分割手续, 故其房屋所有权证号为该项目总证证号, 办理分割手续时应考虑应缴税费对房价的影响。

2. 未定事项假设

委托人提供资料未记载估价对象分摊土地使用面积、宗地规划条件等信息, 经估价人员于仙桃市房产信息网查询, 土地规划容积率为 4.5, 本次估价以估价人员查询数据为依据, 并设定估价对象拥有其占用范围内的分摊土地使用权。如上述情况与管理部门确定标准不一致, 则估价结果也需做出调整或重新估价。

3. 背离事实假设

1) 估价结果未考虑未来处置的风险。

2) 估价结果未考虑估价对象的产权人在其他方面投资、债务、经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3) 涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为没有查封; 未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项, 故本次评估不存在不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价对象权属证明未记载房屋竣工时间, 据估价人员实地查勘调查, 房屋竣工时间为 2016 年, 本次估价以估价人员实地查勘结果为依据, 并以此为估价前提, 如上述情况与管理部门确定的标准不相一致, 则估价结果也需做出调整。

二、估价限制条件

1) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 估价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拍卖(或者变卖)时的状况不适应;

2) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应当被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3) 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数字, 相应的责任由委托人及当事人承担。

4) 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。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。

5) 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。

6) 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的价值、室内装饰装修价值，不包含房屋内可以移动的家具、家电、软装修等动产价值。

7) 本报告估价结果已包含估价对象所占用范围内的分摊土地使用权价值。

8) 本次估价范围由委托人提供并经当事人确认。

9) 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。

10) 本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

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) 本报告最终解释权归仙桃市博华房地产价格评估有限公司所有。

(以下无正文)

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

估价对象为仙桃市威宇房地产开发有限公司所有位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室的住宅房地产。纳入本次评估范围的为上述建筑面积合计125.7 m²的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权。

(二) 估价对象权益状况

1、不动产权益状况

据估价委托人提供的资料，估价对象不动产权益状况登记如下：

不动产登记信息

权利人	仙桃市威宇房地产开发有限公司	权利人证件号码	429004000021483
义务人		义务人证件号码	
不动产权证号(证明)	仙桃市房权证龙华山字第 CDJ201502582 号	不动产单元号	429004027022GB00233F00010109
坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼一单元 2901 室	用途	成套住宅
面积	125.7 平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)		是否抵押	无抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
登记类型		总层数	29
所在层数	29	权利性质	出让
登记时间	2015-08-17 09:12:18	房屋性质	市场化商品房
查封文号	2018 鄂 9004 执 136 号, 2019 鄂 0192 执 683 号	查封期限	2020 年 10 月 16 日-2023 年 10 月 15 日, 2020 年 10 月 19 日-2023 年 10 月 18 日
查封登记时间	2021 年 05 月 24 日 10:32:48, 2021 年 05 月 24 日 11:58:58	抵押机构	
查封机关	仙桃市人民法院, 武汉东湖新技术开发区人民法院	抵押方式	

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, 估价对象无抵押等他项权利, 存在被查封等限制权利状况。

依据评估目的涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为没有查封; 未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

(三)估价对象区位状况

1、位置

估价对象位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼一单元 2901 室, 位于仙桃市城区城东板块, 四至为东至仙桃高新职校、南至沔阳大道、西至昌升路、北至居民区。

2、交通

①交通通达度：估价对象所处区域交通较发达，其内主要道路有沔阳大道，昌升路等，沔阳大道为混合型主干道、昌升路为生活型主干道横穿该区域并连接该区域各支道、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：估价对象距公园世家公交站约 30 米，有 4 路、8 路、12 路公交车在此停靠，区域内公交便捷度优；

③对外交通便利度：估价对象距仙桃第二汽运东区客运站约 740 米，对外交通便利度状况较优。

④机动车停车状况：估价对象所属小区设立了地上和地下停车场地，停车位数量较充足，机动车停车状况较优。

1、环境

①自然环境：估价对象位于仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际 1 号楼一单元 2901 室，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：与估价对象所在小区毗邻房地产多为商住楼，所在居民多为职业人士，治安状况较好，其内人文环境较优；

③景观：估价对象周边景观无特殊景观，景观状况一般。

2、繁华程度、基础设施完备程度及公用配套设施

据《仙桃市城乡总体规划（2008-2030）》，估价对象位于仙桃市华山办事处沔阳大道北侧东城国际，地处城东片区传统生活圈，周边商业发育程度较完善，且所处区域为城东片区商服中心所在地，区域内商业繁华度较高，商服网点密度较高，其繁华

程度状况较好。

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”。①供水：与市政供水管网相连，供水保障率高。②排水：区域内采用雨污合流，暗管明管相接，排水状况优。③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。④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。⑤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。

估价对象所在区域内有富迪商业广场等大型购物场所，有仙桃市第一人民医院、仙桃市四医院等医疗机构，有中国邮政储蓄银行、工商银行、中国建设银行、农商行、农行等金融服务机构，有仙桃第四实验小学、龙华山小学，第二中学、第四中学、奥星幼儿园等教育机构，教育链较完整，距流潭公园较近，距油榨湾集贸市场约 540 米，区域内公用配套设施较齐全。

5、人口及发展潜力、居住成熟度

估价对象位于仙桃市龙办沔阳大道北侧东城国际，地处仙桃市城东片区传统生活圈，区域内常住人口密度高，人流量活动频繁、人口密度集中，故估价对象所处区域人口状况优。

据《仙桃市城乡总体规划（2008-2030）》，估价对象所处区域规划为居住与商业混合区，居住用地规划为成片住宅区，发展潜力状况较优。

估价对象所在区域有东城花园、公园世家、天泽园等居住成

熟度较高的小区，居住成熟度优。

(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
仙桃市威宇房地产开发有限公司	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室	为东至仙桃高新职校、南至沔阳大道、西至昌升路、北至居民区	规则四边形	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、通气和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

房号	结构	基础及设施设备	现状及装饰装修	建成年代	使用及维护状况	综合成新率
1号楼一单元2901室	钢筋混凝土	估价对象建筑物基础稳固无沉降；供水、排水、照明等设施较齐备，所在楼幢均配有电梯、消防、监控等设施	现状：权属人自用； 装修：外墙面为瓷砖，内墙面为墙纸，墙纸部分受潮发霉破损，厨卫墙面瓷砖上顶；顶棚为客厅石膏板二级吊顶，厨卫集成吊顶，厨房成套地柜、吊柜；室内成套木门，卫生间铝合金门，防盗门，阳台铝合金窗户全封闭；地面为复合地板，厨卫地面瓷砖。 户型为三室两厅一厨两卫，所在单元间为两电梯一步梯3户。	2016	一般	85%

五、价值时点

2021年07月08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的干扰,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、实事求是地进行估价。“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，土地用途为商住用地，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。

估价对象设定用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

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) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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)；

(8)《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)；

(9)《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)；

(10)《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)《资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(15)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)《湖北省 2017 年第三季度城市住宅建筑工程造价指数》(鄂建标定[2017]11 号)；

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)《仙桃市不动产登记中心档案查询信息》(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) 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，故宜采用比较法。

(2) 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。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法和成本法进行

评估。

方法原理：

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 $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

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

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 $\times (1 - \text{成新率})$

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于价值时点 2021 年 07 月 08 日的房地产的公开市场价值为 RMB71.88 万元，大写人民币柒拾壹万捌仟捌佰元整。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有证号	结构	楼层	房屋用途	建成年代	建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	房屋价值 (万元)	备注
1	仙桃市威宇房地产开发有限公司	龙华山字第 CDJ201502582 号	钢混	29/29	住宅	2016	125	5718	71.88	根据《不动产登记信息》记载为依据

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 07 月 16 日
刘波	4220040102		2021 年 07 月 16 日

十二、实地查勘期

二〇二一年七月八日。

十三、估价作业期

二〇二一年七月八日至七月十六日。

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

二〇二一年七月十六日



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. 鉴定人承诺书；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件；
9. 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彭南洋与被执行人湖北正大建设工程有限公司民间借贷纠纷一案中，需要对被执行人湖北正大建设工程有限公司所有的登记在仙桃市威宇房地产开发有限公司名下的位于仙桃市沔阳大道北侧1幢(东城国际)1号楼一单元2901室房产(不动产权证号和建筑面积分别为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502582号、125.7m²)、1号楼三单元2702室房产(不动产权证号和建筑面积分别为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502582号、107.44m²)、2号楼一单元606室房产(不动产权证号和建筑面积分别为仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502581号、29.04m²)的市场价值进行评估。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，并请于2021年7月26日前将评估报告送达本院司法技术科。



估价对象位置示意图



房屋现状图



门前道路



小区入口



2901 室单元入户门



2901 室入户门



2901 室内部



2901 室内部

房屋现状图



2901 室内部



2901 室内部



2901 室内部



2901 室内部



2901 室墙纸破损部分



2901 室墙纸受潮部分

不动产登记信息

权利人	仙桃市威宇房地产开发有限公司		权利人证件号码	429004000021483
义务人			义务人证件号码	
不动产权证号(证明)	仙桃市房权证龙华山字第CDJ201502582号		不动产单元号	429004027022GB00233F00010109
坐落	仙桃市龙华山办事处沔阳大道北侧东城国际1号楼一单元2901室		用途	成套住宅
面积	125.7平方米		房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)			是否抵押	无抵押
是否查封	已查封		是否预告	无预告
是否异议	无异议		是否预抵	未预抵
登记类型			总层数	29
所在层数	29		权利性质	出让
登记时间	2015-08-17 09:12:18		房屋性质	市场化商品房
查封文号	2018鄂9004执136号,2019鄂0192执683号		查封期限	2020年10月16日~2023年10月15日,2020年10月19日~2023年10月18日
查封登记时间	2021年05月24日 10:32:48,2021年05月24日 11:58:58		抵押机构	
查封机关	仙桃市人民法院,武汉东湖新技术开发区人民法院		抵押方式	



注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产登记统一登记信息管理平台上登录的不动产登记资料。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

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）

刘波

鉴定机构（盖章）

2021年07月08日



专业帮助情况和相关专业意见

本报告没有专家或相关机提供专业帮助和提出相关专业意见。



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

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 _____



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. 00101584

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

2021-7-18

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、
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

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年06月18日

法定代表人 徐慧荣

营业期限 2001年06月18日至2021年12月31日

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)

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

