



湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司

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: 位于咸安区永安东山巷 62-16 号 1 幢 1-2 层号的房地
产市场价值评估

估价委托人: 湖北省咸宁市咸安区人民法院

房地产估价机构: 湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 李华桥 (注册号: 4220030064)

程晓娇 (注册号: 4220200109)

估价报告出具日期: 2022 年 1 月 17 日

估价报告编号: 湖北盛大房估 (2021) 第 213 号

致估价委托人函

湖北省咸宁市咸安区人民法院：

受贵方委托，我对位于咸安区永安东山巷 62-16 号 1 幢 1-2 层号的房地产的市场价值进行了评估；估价对象房屋产权建筑面积为 165.96 平方米，无证建筑面积为 101.19 平方米，土地使用权面积为 89.94 平方米，房屋设计用途为住宅。

估价时点：2021 年 7 月 22 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为：

评估项目	楼层	建筑面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
位于咸安区永安东山巷 62-16 号 1 幢 1-2 层号的房地产	1/3	81.39	混合	2343.20	190713	有证
	2/3	84.57	混合	2409.20	203746	有证
	3/3	101.19	砖木、砖混	1041.59	105398	无证
合计		267.15	/	/	499857	/
房地产市场价值		RMB499857 元				
		金额：大写人民币肆拾玖万玖仟捌佰伍拾柒元整				

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！

湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李华桥

2022 年 1 月 17 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.....	8
	十、估价结果.....	8
	十一、估价人员.....	8
	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、程晓娇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。



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《不动产权证书》复印件，我们对资料上记载的权属、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 7 月 22 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

1、估价对象三层无证部分建筑物面积由估价人员现场测量并由估价委托方确认为估价假设前提，若后期相关权属部门核定面积与现场测量面积不一致，则以权属部门核定建筑面积为准，估价结果亦会改变。

（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资产评估咨询有限公司。



第三章 估价结果报告

一、估价委托人

名称（或姓名）：湖北省咸宁市咸安区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司

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：位于咸安区永安东山巷 62-16 号 1 幢 1-2 层号的房地产。

估价范围：建筑物及分摊土地及其装修、附属设施，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

估价对象具体坐落于咸安区永安东山巷 62-16 号，地处咸宁市一级住宅地段。估价对象西至银泰百货，北至咸宁站。周边典型物业有：车站小学、咸宁火车站。估价对象所在建筑共 3 层，估价对象位于第 1-3 层。

②交通状况

估价对象主要交通道路为怀德路，怀德路是连接站北路与桂花北路的道路，是城区生活型次干道，道路通达度高，路况好，附近 5、8 路公交经过。估价对象位于怀德路二线，交通状况较好。

③周围环境

商业环境：周边居住人口较密集，人流量较大，商业经营特点是以副食、超市为主，商业氛围较好，门面求租率较高，租金稳定。经营行业门类较集中，聚集规模一般，集



约效应一般。

居住环境：周边建筑物规划较有序，档次一般，垃圾摆放较有序，视觉环境和卫生状况较好；临路较远，粉尘和噪声污染较小，空气质量较好；周边主要为当地居民聚居，居民素质较高，人文环境较好，治安状况较好，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地段，基础设施及公共配套设施配套完善。

2、实物状况

①建筑实物状况

估价对象所在物业为一幢三层的住宅房地产，估价对象位于第一至三层，独用土地面积为 89.94 平方米，其中产权证载建筑面积为 165.96 平方米，位于第一二层，第三层建筑未办理产权证，具体实物状况如下：

估价对象	层次/层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	成新率	层高	备注
咸安区永安东山巷 62-16 号	1/3	混合结构	81.39	95%	3m	有证
	2/3	混合结构	84.57	95%	3m	有证
	3/3	砖木结构	87.52	95%	2.5m	无证
	3/3	混合结构	13.67	95%	2.5m	无证

②空间布局

估价对象为自建私房，共三层，户型为两房一厅一厨一卫一阳台。

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：涂料；内墙面柱：乳胶漆，石膏线条；地面：复合木地板；卫生间扣板，墙砖，地砖。

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；墙柱面完好；地面平整无坑洞；门饰面板完好，窗完好；无人为损害，维护保养情况较好，综合评定为完好房，成新率为 95%。

⑦地形、地势：地形为坡地，地势高于所临道路，在城区整体地势中属较高区域。



3、权益状况

根据《不动产权证书》（证号：鄂（2018）咸安区不动产权第 0019507 号），权利人为李晚菊、胡嗣龙。不动产单元号为 421202 003019 GB00508 F00010001，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/自建房，用途为城镇住宅用地/住宅。根据估价人员调查，至估价时点，现状用途为住宅，租与他人使用。

五、价值时点

2021 年 7 月 22 日。

六、价值类型

房地产市场价格，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 market 价格的波动，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《不动产权证书》、《湖北省咸宁市咸安区人民法院司法评



估委托书》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

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。

收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

比较法：房地产的正常市场价格是该房地产在公开市场上最可能的成交价格；或者说是被大多数买家和大多数卖家认可的价格。正是按照这样对价格形成过程的认识，比较法采用选取类似房地产的实际成交价格作为评估价格。

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

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（房屋产权面积：165.96 平方米、无证建筑面积：101.19 平方米、土地使用权面积：89.94 m²）于 2021 年 7 月 22 日的市场价值：

评估项目	楼层	建筑面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
位于咸安区永安东山巷 62-16 号 1 幢 1-2 层号的房地产	1/3	81.39	混合	2343.20	190713	有证
	2/3	84.57	混合	2409.20	203746	有证
	3/3	101.19	砖木、砖混	1041.59	105398	无证
合计		267.15	/	/	499857	/
房地产市场价值		RMB499857 元				
		金额：大写人民币肆拾玖万玖仟捌佰伍拾柒元整				



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李华桥	4220030064		年 月 日
程晓娇	4220200109		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 7 月 22 日

十三、估价作业期

2021 年 7 月 22 日至 2022 年 1 月 17 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《不动产权证书》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