

房地产估价报告

估价项目名称：鄂州市中级人民法院委托的位于鄂州市葛店开发区
创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1
号房住宅房地产市场价格评估

委 托 方：鄂州市中级人民法院

估 价 方：湖北省乾沅房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：张前进 王朝学

估价作业日期：二〇二二年五月二十四日至二〇二二年六月十三日

估价报告编号：湖北乾沅[2022]（估）字第 231 号

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价目的
 - (四) 估价对象
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 估价人员
 - (十二) 估价作业日期
 - (十三) 报告应用的有效期
- 五、附件

一、致委托方函

鄂州市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房住宅房地产进行评估。估价目的是为委托方办理案件确定涉案房地产价值而提供参考。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准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，选取科学合理的估价方法，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 2022 年 5 月 24 日满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值（含装修价值）为 **RMB 219.64 万元**，大写金额：人民币**贰佰壹拾玖万陆仟肆佰元整**。

房地产结果汇总表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	不动产权证书 (明) 号
1	张明锋	葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房	231.20	9-10/10	9500	219.64	121307689
合计	--	--	231.20	--	--	219.64	--

本报告书的应用有效期为壹年，即从 2022 年 6 月 13 日起至 2023 年 6 月 12 日止。

估价的详细结果和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

湖北省乾沅房地产评估咨询有限公司

法人代表：

二〇二二年六月十三日

二、估价师声明

一、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。
- 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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照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、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，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，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，本报告出具的价格是估价对象在完全产权下的市场价格。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- 9、本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

二、注册房地产估价师签名

姓 名	注 册 号	签 名
张前进	2320110020	
王朝学	4220200011	

三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。
- 4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、本次评估对象位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房，估价对象价值为房屋所有权及其合法分摊的土地使用权价值，装修价值，不含动产、债权、债务、特许经营权等其他财产权益。本次评估的建筑面积依据委托方提供的证明材料确定，估价对象权属情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	不动产权证书 (明) 号
1	鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房	231.20	9-10/10	121307689
合计	--	231.20	--	--

注：上述权属情况依据委托方提供的《不动产权情况表》及其他相关证明材料。

(二) 未定事项假设

- 1、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、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗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评估价值的影响。
- 2、本次估价对象由委托方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，

本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、本报告出具的价格是估价对象的市场价格，委托方未提供《不动产权证书》，本次评估未考虑其取得估价对象应缴纳的相关税费及所产生的费用对本次评估价格的影响。

（三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅为委托方办理案件确定涉案房地产价值而提供价值参考，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

4、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

5、未考虑债权对估价结果的影响。

（四）本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于委托方办理案件确定涉案房地产价值而提供价值参考，不得用于其他用途。

2、未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

4、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本报告结果；超过壹年，需重新进行估价。

5、本报告由湖北省乾沅房地产评估咨询有限公司负责解释。

四、估价结果报告

(一) 委托方

- 1、委托方：鄂州市中级人民法院
- 2、单位地址：鄂州市滨湖西路 90 号

(二) 估价机构

- 1、单位名称：湖北省乾沅房地产评估咨询有限公司
- 2、法人代表：张前进
- 3、办公地点：鄂州市滨湖南路 15 号庙脚王新村
- 4、联系电话：0711-3382538
- 5、房地产评估资质级别：贰级
- 6、资质证书号：鄂州房估证字第 02 号

(三) 估价目的

本次估价为委托方办理案件确定涉案房地产价值而提供价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房,本次评估包括房屋所有权及其合法分摊的土地使用权价值(建筑面积 231.20 m²,分摊土地使用权面积未知),装修价值,不含动产、债权、债务、特许经营权等其他财产权益。

2、估价对象基本情况

(1) 坐落：鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房。

(2) 区位：估价对象位于葛店开发区创业大道西侧锦绣香江小区；主要是由创业大道形成对外交通；附近有葛店-庙岭区间车经过，所在区域有葛店南站、佛罗伦萨小镇、张袁小学、葛店完全中学、超市等；公共配套设施

和生活配套设施较好，居住环境较好。

(3) 规模、用途、权属等其他基本状况。

不动产产权情况表

不动产登记信息				
业务号	FCDJ283285		登记类型	预购预告、预购抵押预告合并登记
不动产权证书(明)号	121307689		档案号	/
登记时间	2012-11-19		权属状态	登记
不动产坐落	葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房			
产权人	张明锋		证件类型	身份证
证件号码	420703197710142730		共有情况	/
不动产单元号	420703002028GB00003F20180812		土地使用权面积 (m ²)	/
土地使用权人	/		土地权利类型	/
土地用途	/		土地权利性质	/
土地使用期限	/			
房屋用途	住宅		房屋性质	/
房屋结构	钢混		所在层数	9-10/10
房屋面积 (m ²)	231.20	专有建筑面积 (m ²)	/	分摊建筑面积 (m ²) /

估价对象基本情况摘要

估价对象位置	鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼独单元 9-10 层 1 号房			
总建筑面积 (m ²)	231.20			
区域概况	繁华程度	人流量一般，繁华程度一般		
	交通便捷度	创业大道形成对外交通；附近有葛店-庙岭区间车经过，附近有葛店南站，交通便捷度一般		
	配套设施	有葛店南站、佛罗伦萨小镇、张袁小学、葛店完全中学、超市、餐厅等设施		
	环境质量	环境质量较好，适宜居住		
装修情况	一楼豪华装修（房间有水渍）、二楼精装			

(五) 价值时点

本次估价价值时点为二〇二二年五月二十四日。

（六）价值定义

本次估价采用的市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则：

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、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。

2、最高最佳使用原则

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。

3、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（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，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。

4、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不同的市场价格。

5、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均公平合理的价值。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ④ 《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》；
- ⑤ 《中华人民共和国物权法》；
- ⑥ 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）。

2、技术标准、规程、规范

- ① 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- ② 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- ③ 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3、委托人提供的相关资料

- ① 《不动产产权情况表》复印件；

4、估价人员调查收集的相关资料

- ① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资

料。

（九）估价方法

由于评估标的物类似房地产交易有一定的可比实例，且类似房地产的收益可通过调查分析获悉，估价对象未来收益可以预测，故拟采用市场比较法和收益法进行评估。

（一）市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。遵循市场法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途，规模、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正，交易日期调整，房产状况调整，求取房产的比准价格。

市场比较法计算公式：估价对象房产价格=可比实例价格×房产交易情况修正×交易日期调整×房产状况调整（区位状况调整和实物状况调整）

（二）收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用这一方法，是将估价对象置于一个完整的、现实的经营过程和市场环境之中，适合具有明确收益的资产对象的估价。

收益法计算公式：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

其中：V—收益价格，A—未来净收益，Y—资本化率（报酬率），n—未来可获收益年限。

（十）估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律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，结合委托方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学合理的估价

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，最终确定估价对象在价值时点时的市场价值为人民币 **RMB219.64** 万元，大写金额：人民币 **贰佰壹拾玖万陆仟肆佰元整**。

房地产结果汇总表

序号	房屋所有人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	不动产权证书 (明) 号
1	张明锋	鄂州市葛店开发区创业大道西侧锦绣香江 B26 号楼 独单元 9-10 层 1 号房	231.20	9-10/10	9500	219.64	121307689
合计		--	231.20	--	--	219.64	--

(十一) 估价人员

房地产估价师	注册证号	签 名
张前进	2320110020	
王朝学	4220200011	

(十二) 估价作业日期

二〇二二年五月二十四日~二〇二二年六月十三日

(十三) 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起壹年内有效(二〇二二年六月十三日~二〇二三年六月十二日)。

五、附件

- 1、《不动产产权情况表》复印件
- 2、司法评估现场勘察表
- 3、估价对象位置示意图及估价对象实地查勘照片
- 4、房地产估价机构资质证书复印件
- 5、房地产估价师资格证书复印件