

房地产估价报告

估价项目名称： 团风县锦江花园6套住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人： 团风县人民法院

房地产估价机构： 湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师： 王继叁（注册号：4220110028）
桂 猛（注册号：4220050014）

估价报告出具日期： 2018年10月31日

估价报告编号： YXC房估字(2018)第197号

预登记号：2014007

致估价委托人函

团风县人民法院：

我公司于 2018 年 10 月 22 日接受贵院的委托，根据《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)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号)、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日)等法律法规以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

本次评估估价对象为湖北恒博置业有限公司开发的位于团风县锦江花园 201、1103、1303、1403、1503、1603 的 6 套住宅房地产，总建筑面积 629.32 m²，分摊土地使用权面积不详。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要，为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为 2018 年 10 月 22 日，价值类型为市场价格。

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 22 日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

市场总价值：RMB237.37 万元

(大写：人民币贰佰叁拾柒万叁仟柒佰元整)

特别提示：

1、估价委托人未提供估价对象房屋的《不动产权证书》，但提供了《国有土地使用证》(团风国用(2013)第 173002586-1 号)总证复印件，本次估价，已考虑了估价对象权属不完整对其价值的影响，如相关当事人有异议，可在接到评估报告后 10 日内提出申请，届时估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

2、由于产权人不配合，估价人员无法入户勘查 1303、1403 号房，本次估价，未考虑室内装修和平面布置对房地产价值的影响，如相关当事人有异议，可在接到评估报告后 10 日内日出申请，届时估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

3、本次评估包含室内装修价值，应分摊土地使用权价值，但不包含家具、电器及其他动产价值。

湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

法定代表人：(盖章)

2018 年 10 月 31 日

表 1 估价结果明细表

序号	房屋坐落	结构	用途	层次	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场总价值 (万元)
1	团风县锦江花园 1 单元 201 号房	钢混	住宅	17 (2)	130.37	3503	45.67
2	团风县锦江花园 3 单元 1103 号房	钢混	住宅	17 (11)	99.79	3722	37.14
3	团风县锦江花园 3 单元 1303 号房	钢混	住宅	17 (13)	99.79	3872	38.64
4	团风县锦江花园 3 单元 1403 号房	钢混	住宅	17 (14)	99.79	3872	38.64
5	团风县锦江花园 3 单元 1503 号房	钢混	住宅	17 (15)	99.79	3872	38.64
6	团风县锦江花园 3 单元 1603 号房	钢混	住宅	17 (16)	99.79	3872	38.64
合计		/	/	/	629.32	/	237.37
市场总价值		RMB237.37 万元					
		大写：人民币贰佰叁拾柒万叁仟柒佰元整					

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师和其他估价人员	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
第四部分 附 件	20
1、《司法鉴定对外委托书》	20
2、《估价对象及可比实例位置图》	20
3、《实地查勘照片》	20
4、《可比实例外观及内景图》	20
5、《湖北省团风县人民法院民事裁定书》((2016)鄂 1121 民初 982 号)复印件	20
6、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》((2018)鄂 1121 执 362 号) 复印件	20
7、《湖北省团风县人民法院民事判决书》((2018)鄂 1121 民再 1 号) 复印件	20
8、《扣押物品清单》复印件	20
9、《国有土地使用证》(证号:团风国用(2013)第 173002586-1 号) 复印件	20
10、估价机构营业执照副本复印件	20
11、估价机构资质证书复印件	20

第一部分 估价师声明

在本次评估中，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

1、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；

2、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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们是依照国家标准《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)等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表2 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		2018.10.31
桂猛	4220050014		2018.10.31

2018年10月31日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，但提供了《扣押物品清单》及《国有土地使用证》（团风国用（2013）第 173002586-1 号）总证复印件，估价人员已到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行了核实，但相关主管部门未出具相应书面材料。本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的建筑面积、层次以《扣押物品清单》记载为准。

2、我公司估价人员于 2018 年 9 月 6 日与 2018 年 10 月 22 日两次进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，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，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

3、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。

4、本报告中所称市场价值是指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。

5、本次评估假设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。

6、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也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；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《湖北省团风县人民法院执行裁定书》[(2018)鄂1121执362号]复印件记载，“申请执行人湖北恒胜建筑安装有限公司现申请将被执行人湖北恒博置业有限公司名下的位于团风县锦江小区201, 1103, 1303, 1403, 1503, 1603六套商品房予以评估、拍卖(该房产均已查封)。”至价值时点，估价对象房地产存在查封情况，但具体查封时间及查封期限不详，本次评估为司法鉴定提供价值参考，故本次评估未考虑查封权利限制对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《扣押物品清单》复印件记载，201面积为111.51 m²，核准面积为130.37 m²，“两者”面积不一致，根据估价人员现场咨询及估价委托人提供的《锦江国际房源一览表》记载，201号房面积为130.37 m²，本次评估以核准面积为估价前提，若与实际不符，则报告结果应作相应调整。

五、依据不足假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象建成年份约为2011年，本次评估，以估价对象建成年份为2011年为前提进行估价，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

2、估价委托人提供的《扣押物品清单》复印件未记载估价对象房屋用途，根据估价人员对周边类似房屋规划用途进行调查，估价对象周边类似房屋的实际用途为住宅，本次评估以周边类似房屋实际用途为假设

前提进行评估，估价人员未前往相关房管部门进行确认，最终数据应以相关房管部门的登记结果为准。若与相关部门认定不符，估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

3、估价委托人提供的《扣押物品清单》复印件未记载估价对象房屋的结构，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋的结构为钢混结构，本次评估估价对象结构以钢混结构为假设前提进行评估，估价人员未前往相关房管部门进行确认，最终数据应以相关房管部门的登记结果为准。若与相关部门认定不符，估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

4、估价委托人提供的《扣押物品清单》复印件未记载估价对象房屋的总层数及所在楼层，根据估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象房屋的总层数为 17 层，估价对象 201, 1103, 1303, 1403, 1503, 1603 六套房屋所在楼层分别为第 2 层, 11 层, 13 层, 14 层, 15 层, 16 层。本次评估估价对象的总层数及所在楼层以实地查勘为假设前提进行评估，估价人员未前往相关房管部门进行确认，最终数据应以相关房管部门的登记结果为准。若与相关部门认定不符，估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

5、由于产权人不配合，估价人员无法入户勘查 1303、1403 号房，本次估价，未考虑室内装修和平面布置对房地产价值的影响，如相关当事人有异议，可在接到评估报告后 10 日内日出申请，届时估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

6、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》。本次评估，根据《不动产登记暂行条例》“第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”，假设湖北恒博置业有限公司能够凭相关材料，合法办理不动产登记，最终确权机关，以不动产相关管理部门认定

为准。

六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本公司不承担任何责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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、公告或公开媒体上。

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导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起 1 年(即 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日止)。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：团风县人民法院
地址：湖北省黄冈市团风县人民路 8 号
联系人：孙科长
联系电话：18107135628

二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司
法定代表人：张灏林
评估资质等级：二级
资格证号：鄂建房估证字第 102 号
地址：武昌区中南路 2-6 号
联系人：林翔
联系电话：0713-8694900

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围的界定

本次评估估价对象为湖北恒博置业有限公司开发的位于团风县锦江花园 201、1103、1303、1403、1503、1603 的 6 套住宅房地产，总建筑面积 629.32 m²，分摊土地使用权面积不详。

（二）估价对象基本状况

1、权属登记状况

（1）土地权属登记状况

估价委托人提供了估价对象所在小区《国有土地使用证》（团风国用（2013）第 173002586-1 号）总证复印件，但未提供估价对象占用范围内《国有土地使用证》。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（团风国用（2013）第

173002586-1号)总证复印件,内容摘录见表3:

表3 土地权属登记状况一览表

证号	团风国用(2013)第173002586-1号
土地使用权人	湖北恒博置业有限公司
座落	团风县团风镇沿江路
地号	173002586-1
图号	/
地类用途	商住用地
使用权类型	出让
使用权面积	1652.0 m ²
终止日期	商业至2053年5月31日 住宅至2083年5月31日
填发单位	团风县人民政府
填发时间	2013年8月8日

(2) 建筑物权属登记状况

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》,根据估价委托人提供的《扣押物品清单》复印件,内容摘录见表4。

表4 扣押物品清单信息

序号	物品名称	规格(m ²)	其它
1	1单元201	130.37	/
2	3单元1103	99.79	/
3	3单元1303	99.79	/
4	3单元1403	99.79	/
5	3单元1503	99.79	/
6	3单元1603	99.79	/

(3) 担保物权设立情况

估价委托人未提供担保物权相关资料,估价对象担保物权不详。

(4) 查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《湖北省团风县人民法院执行裁定书》

[(2018)鄂 1121 执 362 号]复印件记载,“申请执行人湖北恒胜建筑安装有限公司现申请将被执行人湖北恒博置业有限公司名下的位于团风县锦江小区 201, 1103, 1303, 1403, 1503, 1603 六套商品房予以评估、拍卖(该房产均已查封)。”至价值时点,估价对象房地产存在查封情况,但具体查封时间及查封期限不详。

(5) 出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘,估价对象均未出租,现状均为空置。

2、土地基本状况

(1) 土地名称

湖北恒博置业有限公司开发的位于团风县锦江花园的 6 套房屋应分摊土地使用权。

(2) 土地座落

根据估价委托人提供估价对象的《国有土地使用证》(团风国用(2013)第 173002586-1 号)总证复印件,估价对象坐落于团风县团风镇沿江路。

(3) 土地用途

根据估价委托人提供估价对象的《国有土地使用证》(团风国用(2013)第 173002586-1 号)总证复印件,土地用途为商住用地。

(4) 土地四至

根据估价人员实地查勘,估价对象所在小区东邻其他住宅、南临沿江路、西邻其他住宅、北邻其他住宅。

(5) 土地面积

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《国有土地使用证》,分摊土地使用权面积均不详。

(6) 土地形状

估价委托人未提供估价对象所属宗地《宗地图》,所属宗地形状不祥。

(7) 土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

（8）土地使用期限

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（团风国用（2013）第 173002586-1 号）总证复印件记载，土地终止日期为商业至 2053 年 5 月 31 日，住宅至 2083 年 5 月 31 日，至价值时点，剩余土地使用年限为商业用地 34.61 年，住宅用地 64.61 年。

3、建筑物基本状况

（1）名称

湖北恒博置业有限公司开发的位于团风县锦江花园的 6 套住宅房地产。

（2）坐落

根据估价委托人提供的《扣押物品清单》记载及估价人员实地查勘，估价对象房屋坐落为团风县锦江花园。

（3）规模

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区由一幢商住宅楼组成的，规模一般。根据估价委托人提供的《扣押物品清单》记载，估价对象总建筑面积为 629.32 m²。详细内容见表 5。

表 5 房屋建筑物面积一览表

单元号	用途	建筑面积（m ² ）
团风县锦江花园 1 单元 201 号房	住宅	130.37
团风县锦江花园 3 单元 1103 号房	住宅	99.79
团风县锦江花园 3 单元 1303 号房	住宅	99.79
团风县锦江花园 3 单元 1403 号房	住宅	99.79
团风县锦江花园 3 单元 1503 号房	住宅	99.79
团风县锦江花园 3 单元 1603 号房	住宅	99.79

（4）用途

估价委托人提供的《扣押物品清单》未记载规划用途，经估价人员对周边类似房屋规划用途进行调查以及估价委托人要求，本次评估设定

估价对象规划用途为住宅，估价对象房屋用途详见表6。

表6 房屋用途一览表

单元号	评估用途
团风县锦江花园1单元201号房	住宅
团风县锦江花园3单元1103号房	住宅
团风县锦江花园3单元1303号房	住宅
团风县锦江花园3单元1403号房	住宅
团风县锦江花园3单元1503号房	住宅
团风县锦江花园3单元1603号房	住宅

(5) 建筑结构

估价委托人提供的《扣押物品清单》未记载估价对象结构，根据估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象房屋结构详见表7。

表7 房屋结构一览表

单元号	结构
团风县锦江花园1单元201号房	钢混
团风县锦江花园3单元1103号房	钢混
团风县锦江花园3单元1303号房	钢混
团风县锦江花园3单元1403号房	钢混
团风县锦江花园3单元1503号房	钢混
团风县锦江花园3单元1603号房	钢混

(6) 设施设备

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋设施设备包括：通上水、通下水、供电、通讯、消防、电梯等。

(7) 装饰装修

估价对象位于团风县锦江花园201、1103、1303、1403、1503、1603，其装修情况见表8。

表 8 房屋装修情况

单元号	结构	面积 (m ²)	层次	用途	层高	装修
团风县锦江花园 1 单元 201 号房	钢混	130.37	17(2)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,室内毛坯。
团风县锦江花园 3 单元 1103 号房	钢混	99.79	17(11)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,室内毛坯。
团风县锦江花园 3 单元 1303 号房	钢混	99.79	17(13)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,未入户。
团风县锦江花园 3 单元 1403 号房	钢混	99.79	17(14)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,未入户。
团风县锦江花园 3 单元 1503 号房	钢混	99.79	17(15)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,室内毛坯。
团风县锦江花园 3 单元 1603 号房	钢混	99.79	17(16)	住宅	3.0 米	外墙为黄色涂料,单元入口为单开防盗门,入户为成品防盗门,室内毛坯。

(8) 新旧程度

据估价人员实地查勘,估价对象房屋建成于 2011 年,根据估价人员实地查勘,其维护保养状况良好,房屋使用正常。

4、区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于团风县锦江花园,1 单元 201 号房 17(2) 层,3 单元 1103 号房 17(11) 层,3 单元 1303 号房 17(13) 层,3 单元 1403 号房 17(14) 层,3 单元 1503 号房 17(15) 层,3 单元 1603 号房 17(16) 层,均为南北朝向。其东邻其他住宅、南临沿江路、西邻其他住宅、北邻其他住宅,距离团风小学 160 米左右。

(2) 交通状况

估价对象位于团风县锦江花园,距离估价对象最近的公交站点为上寨街,距上寨街公交站 960 米左右,途经该站点的有 1 条公交线路(106 路),附近有的士经过。距团风汽车客运站 2200 米左右,距离黄鄂高速入口 10700 米左右。

（3）周围环境状况

估价对象所在团风县锦江花园，小区绿化较好，沿路两侧有市政绿化，距江堤 100 米左右。

（4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内有湖北省团风中学、团风小学、小太阳幼儿园、团风县上寨社区卫生服务中心、团风县中医院口腔门诊部、农村电商、湖北省团风县农村商业银行、中国农业银行、利万家购物广场、好日子平价超市、黄商超市等便民设施。

五、价值时点

根据《司法鉴定对外委托书》记载委托日期为 2018 年 10 月 22 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2018 年 10 月 22 日。

六、价值类型

（一）本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。市场价值是指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。

（二）本次估价结果为位于团风县锦江花园的 6 套住宅房地产（总建筑面积：629.32 m²）市场价值，本次评估包含室内装修价值、应分摊土地使用权价值，但不包含家具、电器及其他动产价值。

七、估价原则

本次评估，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日);
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);
- 6、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发〔2004〕5号);
- 7、《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号);
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第63号)。

(二) 估价标准

- 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、《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第678号);
- 4、《关于发布湖北省2017年第三季度城市住宅建筑工程造价指数的通知》;
- 5、《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015年第7号);

6、《团风县城区土地级别与基准地价更新成果报告》(2013年7月)。

(三) 估价所需资料

1、《司法鉴定对外委托书》;

2、《湖北省团风县人民法院民事裁定书》((2016)鄂1121民初982号)复印件;

3、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》((2018)鄂1121执362号)复印件;

4、《湖北省团风县人民法院民事判决书》((2018)鄂1121民再1号)复印件;

5、《扣押物品清单》复印件;

6、《国有土地使用证》(团风国用(2013)第173002586-1号)总证复印件。

(四)估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定对估价对象房地产采用比较法和收益法进行评估。

1、方法选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》,“有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法”。由于该地段类似房地产交易实例较多,资料来源充分,宜采用比较法进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》,“收益性的房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为住宅,且该地段的同类型房地产存在租赁行为,有租金收益,适宜采用收益法估价。

(3) 根据《房地产估价规范》,“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象房屋已建成,且不具有再开发潜力,不宜采用假设开发法。

(4) 根据《房地产估价规范》,“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法”。因可以采用比较法、收益法评估,故未采用成本法估价。

2、方法定义

(1) 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,根据期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。其公式为:

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为:

$$V = A \div (Y - g) \times [1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n]$$

式中: V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,利用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密详细的测算,并结合估价人员的经验,综合考虑影响房地产的各项因素,确定估价结果见表 9 所示。

表 9 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	估价结果
团风县锦江花园 1 单元 201 号房	单价 (元/m ²)		3503
	总价 (万元)		45.67
团风县锦江花园 3 单元 1103 号房	单价 (元/m ²)		3722
	总价 (万元)		37.14
团风县锦江花园 3 单元 1303 号房	单价 (元/m ²)		3872
	总价 (万元)		38.64
团风县锦江花园 3 单元 1403 号房	单价 (元/m ²)		3872
	总价 (万元)		38.64
团风县锦江花园 3 单元 1503 号房	单价 (元/m ²)		3872
	总价 (万元)		38.64
团风县锦江花园 3 单元 1603 号房	单价 (元/m ²)		3872
	总价 (万元)		38.64
汇总评估价值	总值		237.37 万元 大写：人民币贰佰叁拾柒万叁仟柒佰元整

已信



十一、注册房地产估价师和其他估价人员

表 10 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继参	4220110028		2018.10.31
桂猛	4220050014		2018.10.31

表 11 其他估价人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
阮征	421102198808170541		2018.10.31

十二、实地查勘期

2018 年 9 月 6 日、2018 年 10 月 22 日

十三、估价作业期

2018 年 10 月 22 日至 2018 年 10 月 31 日