

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府  
第二期27号楼1单元6层601号房住宅  
房地产司法鉴定评估

估价委托人：黄州区人民法院

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）  
翁磊（注册号：4220180089）

估价报告出具日期：2019年8月9日

估价报告编号：YXC房估字(2019)第194号

## 致估价委托人函

黄州区人民法院：

我公司于 2019 年 7 月 17 日接受贵院的委托，根据《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)、《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)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 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冉景勇、陈馥君所有的位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房住宅房地产，建筑面积 56.26 m<sup>2</sup>，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 2019 年 7 月 18 日，价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 18 日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

**市场单价：RMB3835 元/m<sup>2</sup>**

**市场总价值：RMB21.58 万元**

(大写：人民币贰拾壹万伍仟捌佰元整)

特别提示：

1、估价委托人提供了《不动产产权情况表》(业务号：FCDJ229082)，但其未记载估价对象应分摊土地使用权权益状况，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 5 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、本次评估价值包含室内装修价值、应分摊的土地使用权价值，但不含室内家具、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)

2019 年 8 月 9 日

## 目 录

第一部分 估价师声明	3
第二部分 估价假设和限制条件	4
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
第四部分 附 件	18
1、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂 1102 技 111-3 号）复印件	18
2、《估价对象及可比实例位置图》	18
3、《实地查勘照片》	18
4、《可比实例外观及内景图》	18
5、《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件	18
6、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂 1102 执 681 号之一）复印件	18
7、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2019）鄂 1102 执恢 13 号）复印件	18
8、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2016）鄂 1102 民初 497 号）复印件	18
9、估价机构营业执照副本复印件	18
10、估价机构资质证书复印件	18

## 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/T 50291-2015）、《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 1 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		
翁磊	4220180089		

2019 年 8 月 9 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件，估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的权属、建筑面积、用途、结构、层次以《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）记载为准。

2、根据《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件记载，所有权人为冉景勇、陈馥君，但并未载明共有情况及共有类型，本次评估假设其为共有房地产，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

3、根据《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂 1102 技 111-3 号）及《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂 1102 执 681 号之一）复印件记载，本次评估涉及当事人为冉景勇，考虑到估价对象作为整体住宅使用的不可分割性，本次评估为其整体价值，不考虑共有情况对房地产价值的影响。根据《物权法》规定：“共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权；共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务；处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外”。共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利，并提醒相关报告使用人注意。

4、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

5、我公司估价人员于 2019 年 7 月 18 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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，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《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂 1102 执 681 号之一）复印件记载：“本院于 2018 年 12 月 3

日以（2016）鄂 1102 执 681 号之一执行裁定查封了被执行人冉景勇与案外人陈馥君共同共有的位于葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房一套（房屋所有权证号：120805360/61 号）”。至价值时点，估价对象存在查封，但查封期限不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未考虑估价对象被查封对房地产价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）影印件记载，抵押期限 2014-03-25 起 2017-03-25 止，至价值时点，超过抵押期限，抵押权是否注销不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无

#### 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 2009 年，本次评估，以估价对象建成年份为 2009 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、估价委托人提供了《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082），但其未记载估价对象应分摊土地使用权权益状况。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。”假设冉景勇、陈馥君能够凭相关权属证明，办理分摊土地使用权登记为前提，而最终以不动产登记机关确权为准。

#### 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2019年8月9日至2020年8月8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：黄州区人民法院

地址：湖北省黄冈市黄州区东门路 76 号

联系人：陈科长

联系电话：0713-8367091

### 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 号工行广场 B、C 座 B 单元 6 层 G 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）估价范围的界定

本次评估估价对象为冉景勇、陈馥君所有的位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房住宅房地产，房屋建筑面积 56.26 m<sup>2</sup>，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

估价委托人未提供估价对象占用范围内《国有土地使用证》，土地权属登记状况不祥。

## (2) 建筑物权属登记状况

估价委托人提供估价对象的《不动产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件，内容摘录见表 2

表 2 不动产权情况表

不动产登记信息							
业务号	FCDJ229082		登记类型	新购商品房			
不动产权证书号	120805360+120805361		档案号	S2-4535			
登记时间	2012-02-17		权属状态	登记			
不动产坐落	葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号						
所有权人	冉景勇、陈馥君		证件种类	身份证 身份证			
证件号	522727198412222717 420202198203141224		共有情况	/			
不动产单元号	420703002007GB00002F00270941		土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	/			
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/总层数	6/9			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	56.26	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	/	分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	/		
竣工时间	/		异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	无			
权利其他状况	/						
附记	/						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额 (元)	抵押期限	登记时间
黄冈市黄州区源涛小额贷款有限责任公司	1411101712+58909	/	全部	/	200000	2014-03-25 起 2017-03-25 止	2014-04-09
操作人	/			复核人	/		
申请人签字	/			日期	2018-11-08 10: 19: 34		
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。							

## (2) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）影印件记载，抵押期限 2014-03-25 起 2017-03-25 止，至价值时点，超过抵押期限，抵押权是否注销不详。

### （3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂 1102 执 681 号之一）复印件记载：“本院于 2018 年 12 月 3 日以（2016）鄂 1102 执 681 号之一执行裁定查封了被执行人冉景勇与案外人陈馥君共同共有的位于葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房一套（房屋所有权证号：120805360/61 号）”。至价值时点，估价对象存在查封，但查封期限不详。

### （4）出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘，估价对象未出租，现状为空置。

## 2、土地基本状况

### （1）土地名称

冉景勇、陈馥君所有的位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房的分摊土地使用权。

### （2）土地座落

估价委托人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《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件记载，估价对象座落于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房。

### （3）土地用途

估价委托人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《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件记载，房屋用途为住宅，根据估价人员实地查勘，现状为空置。

### （4）土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临民康路、南邻葛店中学、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《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积不详。

#### (6) 土地形状

估价委托人未提供估价对象分摊土地所属宗地《宗地图》，所属宗地形状不详。

#### (7) 地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形，宗地内地势平坦，场地内外无高差。

#### (8) 地质、土壤

该地段土质坚硬，耐力强度大。土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

#### (9) 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“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

#### (10) 土地使用期限

估价委托人未提供估价对象占用范围内《国有土地使用证》，土地剩余使用期限不详。

### 3、建筑物基本状况

#### (1) 名称

冉景勇、陈馥君所有的位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房住宅房地产。

#### (2) 坐落

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）记载，估价对象坐落为鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房。

#### (3) 规模

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区由多栋住宅楼及商住楼组成，规模较大。根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）记载，估价对象建筑面积为 56.26 平方米。

#### （4）用途

估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）记载，用途为住宅，估价对象现状为空置。

#### （5）建筑结构

估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件记载，估价对象房屋结构为钢混结构。

#### （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、通气等。

#### （7）装饰装修

估价对象位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房，根据估价人员实地查勘，估价对象外墙为估价对象外墙为黄色粉刷外墙；室内为毛坯。

#### （8）新旧程度

据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成于 2009 年，为钢混结构，耐用年限为 60 年，根据估价人员实地查勘，估价对象整栋房屋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

估价对象位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房，9（6）层，南北朝向。其东临民康路、南邻葛店中学、西邻其他住宅、北邻其他住宅，距葛店中学 150 米左右。

#### （2）交通状况

估价对象位于鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房，距离估价对象最近的公交站点为是东方天地公交站，距

公交站点 500 米左右，途经该站点的有 3 条公交线路（101 路、501 路、502 路），附近有的士经过，距离鄂州火车站 29000 米左右。

### （3）周围环境状况

估价对象所在鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府，小区绿化较好，距城塘城遗址 2800 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鄂州市葛店开发区葛店中学、葛店二小、京东电子专卖店、民康客栈、葛店中心幼儿园、中国邮政、鄂州市第五医院、中国工商银行等便民设施。

## 五、价值时点

根据《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂 1102 技 111-3 号）记载，“以现场勘验日期为评估基准日”，本次评估现场勘验日期为 2019 年 7 月 18 日，故价值时点设定为 2019 年 7 月 18 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。市场价格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鄂州市葛店镇商业街光谷佳园状元府第二期 27 号楼 1 单元 6 层 601 号房住宅房地产（建筑面积 56.26 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详）市场价格，本次评估包含室内装修、应分摊土地使用权价值，但不包含室内家具、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/T 50291-2015），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、《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273  
号）。

#### （二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

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

### （三）估价所需资料

- 1、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂 1102 技 111-3 号）；
- 2、《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件；
- 3、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂 1102 执 681 号之一）复印件；
- 4、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2019）鄂 1102 执恢 13 号）复印件；
- 5、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2016）鄂 1102 民初 497 号）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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），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”。虽然估价对象理论适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，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 3 所示。

表 3 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象房屋价格	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3811	3859	3835
	总价（万元）	-	-	21.58
汇总评估价值	总值	21.58 万元		大写：人民币贰拾壹万伍仟捌佰元整

## 十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表 4 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		
翁磊	4220180089		

表 5 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
熊朝正	421121199408016311		

## 十二、实地查勘期

2019 年 7 月 18 日

## 十三、估价作业期

2019 年 7 月 17 日至 2019 年 8 月 9 日

## 第四部分 附 件

- 1、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂1102技111-3号）复印件
- 2、《估价对象及可比实例位置图》
- 3、《实地查勘照片》
- 4、《可比实例外观及内景图》
- 5、《不动产产权情况表》（业务号：FCDJ229082）复印件
- 6、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2016）鄂1102执681号之一）复印件
- 7、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2019）鄂1102执恢13号）复印件
- 8、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2016）鄂1102民初497号）复印件
- 9、估价机构营业执照副本复印件
- 10、估价机构资质证书复印件