**涉执房地产处置司法**

**估价报告**

**估价项目名称：**陈连七、金清华与熊文军、湖北庭雅置业有限公司民间借贷纠纷、买卖合同纠纷一案涉及的湖北庭雅置业有限公司开发建设的位于武穴市余川镇余川新天地商贸城9号楼、15号楼和16号楼共16套住宅房地产价值评估

**估价委托人：**武穴市人民法院

**房地产估价机构：**黄冈市海正房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**付险峰（注册号：4220040036）

汪震超（注册号：4220040037）

**估价报告出具日期：**二〇一九年四月十日

**估价报告编号：**黄海房估字【2019】第761号

【页眉\_产权人】

【页眉\_共有权人1】

|  |
| --- |
| **黄冈市海正房地产评估有限公司** |

**公司总部地址**：**黄州区西湖二路56号黄冈房地产大楼二楼 0713-8693126**

**公司分部地址：红安县沿河路金沙世纪城侧街113号 0713-3851288**

**黄梅县迎宾大道640号（房产局斜对面） 0713-3367698**

**麻城市金桥大道126号 13227396068**

**武穴市江家林明珠路 18942138261**

**英山县温泉镇莲花小区 15171351678**

**浠水县清泉镇经济开发区重阳阁路10号 15327485138**

**罗田县凤山镇发展大道9号 15997365186**

黄海房估字【2019】第761号

**致估价委托人函**

武穴市人民法院**:**

受贵公司委托，我公司估价人员于2019年03月27日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产价值，现函告如下：

**估价对象：**根据委托事项，本次估价对象为16套住宅房地产，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权利人 | 位置 | 栋号 | 房号 | 商品房预售许可证号 | 房屋所有权证号 | 宗地土地使用证号 | 建成年份 | 土地出让终止日期 | 用途 | 证载建筑面积（㎡） | 宗地面积（㎡） | 分摊的土地使用权面积（㎡） |
| 湖北庭雅置业有限公司 | 武穴市余川镇朝阳路东侧余川新天地商贸城 | 9栋 | 203 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 武穴国用（2014）第110516002号 | 2015 | 2083年8月24日 | 住宅 | 102.15 | 9985.98 | 未分摊 |
| 303 | 102.15 |
| 601 | 129.08 |
| 603 | 102.15 |
| 15栋 | 202 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 鄂（2016）武穴市不动产权第0000118号 | 2015 | 住宅 | 111.23 | 11192.10 | 未分摊 |
| 302 | 111.23 |
| 401 | 105.09 |
| 402 | 111.23 |
| 501 | 105.09 |
| 16栋 | 201 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 2015 | 住宅 | 94.38 |
| 202 | 101.13 |
| 301 | 94.38 |
| 502 | 101.13 |
| 504 | 129.27 |
| 601 | 94.38 |
| 602 | 101.13 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | 1695.20 |  |  |

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点**：2019年03月27日。

**价值类型：**此次评估的价值类型为房地产市场价值。

**估价结果：** 估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和分析确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下的房地产市场价值为**RMB343.14万元，**大写金额（人民币）：**叁佰肆拾叁万壹仟肆佰元整**。详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

****

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

2、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至2020年04月09日止，报告使用人必须在有效期内使用。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、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，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

7、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告5日内向估价机构咨询或书面申请复估，或在签收本估价报告15日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

8、本估价报告须经参与本次估价的注册房地产估价师签字、盖章和估价机构盖章后方可生效。

9、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

10、提交报告份数：陆份。

特此奉达！

法定代表人：

二〇一九年四月十日

**目 录**

[估价师声明 6](#_Toc461629197)

[估价的假设和限制条件 7](#_Toc461629198)

[估价结果报告 10](#_Toc461629199)

[一、 估价委托人 10](#_Toc461629200)

[二、 估价方 10](#_Toc461629201)

[三、 估价目的 10](#_Toc461629202)

[四、 估价对象 10](#_Toc461629203)

[五、 价值时点 14](#_Toc461629204)

[六、 价值类型 14](#_Toc461629205)

[七、 估价原则 14](#_Toc461629206)

[八、 估价依据 16](#_Toc461629207)

[九、 估价方法 17](#_Toc461629208)

[十、 估价结果 18](#_Toc461629209)

[十一、 注册房地产估价师 18](#_Toc461629210)

[十二、 实地查勘期 18](#_Toc461629211)

[十三、 估价作业期 18](#_Toc461629212)

[十四、 估价报告应用的有效期 18](#_Toc461629213)

[房地产估价技术报告 20](#_Toc461629216)

（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅，不向报告使用人提供）

[附 件 39](#_Toc461629217)

1. 估价对象区位示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 湖北省武穴市人民法院鉴定委托书（复印件）
4. 湖北省武穴市人民法院民事判决书（复印件）
5. 湖北省武穴市人民法院执行裁定书（复印件）
6. 湖北省武穴市人民法院协助查询通知书（复印件）
7. 函（武穴市人民法院司法技术科）（复印件）
8. 说明（武穴市不动产登记中心）（复印件）
9. 估价机构营业执照（复印件）
10. 估价机构资质证书（复印件）
11. 房地产估价师注册证书（复印件）

**估价师声明**

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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，但受到估价报告中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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师付险峰于2019年03月27日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师汪震超未对估价对象进行实地查勘；我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| **付险峰** | 4220040036 |  |  |
| **汪震超** | 4220040037 |  |  |

**估价的假设和限制条件**

**一、一般假设**

1. 注册房地产估价师对估价利害关系人提供的估价对象相关资料内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。
2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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。
3. 根据武穴市不动产登记中心出具的《说明》，估价对象为武穴市余川新天地商贸城一期，已办理预售许可证，在价值时点估价对象3幢房屋均已竣工验收，但未办理房屋所有权首次登记，所在宗地均已办理权属登记，土地使用权人为湖北庭雅置业有限公司，本报告以此设定估价对象房地产权利人为湖北庭雅置业有限公司，本报告以此为估价前提。
4. 估价对象共16套住宅，各套房屋建筑面积（总建筑面积为1695.20平方米）来源于武穴市不动产登记中心出具的《说明》上注明的面积，仅作为本次估价之依据，并以此为估价的前提条件。
5. 估价对象应以价值时点保持现状用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。
6. 根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

1. 任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。
2. 在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。
3. 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况，也不存在任何留置权和要求权。
4. 委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

**二、未定事项假设**

1. 估价对象提供的资料均未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，房屋建成年份为2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

**三、背离事实假设**

本报告未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，是视估价对象为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

**四、不相一致假设**

无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

估价对象在价值时点时为毛坯房，未使用，估价人员未掌握到估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水电费等情况及金额。

**六、估价报告使用限制**

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5本估价报告的有效期自出具估价报告之日起为一年。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依据，超过有效期范围，须重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

【页眉\_估价地址】【页眉\_房屋所有权人】

**估价结果报告**

1. **估价委托人**
2. 委托人名称：武穴市人民法院
3. **估价方**
4. 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
5. 法定代表人：付险峰
6. 工商注册号：91421100730853961B
7. 机构地址：黄州区西湖二路56号黄冈房地产二楼
8. 房地产估价机构等级：贰级
9. 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第43号
10. 执业范围：执业范围不受限
11. 估价机构备案号：2017420007
12. 联系人：付险峰
13. 联系电话：0713-8693126、13597552268
14. **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。

1. **估价对象**
   1. 估价对象范围的确定

根据委托方提供的相关资料及介绍，本次评估对象为湖北庭雅置业有限公司所有的位于武穴市余川镇朝阳路东侧余川新天地商贸城9号楼、15号楼和16号楼共16套住宅的房屋所有权及国有土地使用权。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权利人 | 位置 | 栋号 | 房号 | 商品房预售许可证号 | 房屋所有权证号 | 宗地土地使用证号 | 建成年份 | 土地出让终止日期 | 用途 | 证载建筑面积（㎡） | 宗地面积（㎡） | 分摊的土地使用权面积（㎡） |
| 湖北庭雅置业有限公司 | 武穴市余川镇朝阳路东侧余川新天地商贸城 | 9栋 | 203 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 武穴国用（2014）第110516002号 | 2015 | 2083年8月24日 | 住宅 | 102.15 | 9985.98 | 未分摊 |
| 303 | 102.15 |
| 601 | 129.08 |
| 603 | 102.15 |
| 15栋 | 202 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 鄂（2016）武穴市不动产权第0000118号 | 2015 | 住宅 | 111.23 | 11192.1 | 未分摊 |
| 302 | 111.23 |
| 401 | 105.09 |
| 402 | 111.23 |
| 501 | 105.09 |
| 16栋 | 201 | 武房预字20140029号 | 未登记 | 2015 | 住宅 | 94.38 |
| 202 | 101.13 |
| 301 | 94.38 |
| 502 | 101.13 |
| 504 | 129.27 |
| 601 | 94.38 |
| 602 | 101.13 |
| 合计 | |  |  |  |  |  |  | 1695.20 |  |  |

* 1. 估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于武穴市余川镇朝阳路东侧余川新天地商贸城，所在小区东临314县道，南至私宅，西临朝阳路，北临空地，四至清晰。

2、外部配套设施

* + - 1. 、城市基础设施状况

估价对象所处区域为武穴市余川镇新建区，基础设施较完善，配套状况达“五通一平”，即道路、供水、供电、排水、通讯、等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

* + - 1. 、公共服务设施状况

估价对象所处的区域为余川镇新建区，周边分布有松山咀中学、松山咀小学、余川镇客运站、中国电信营业厅、中国移动营业厅、超市等医疗、银行、购物等公共生活服务设施，且临近余川镇政府，配套设施较为齐全，基本能够满足业主日常生活需求。

3、交通条件

估价对象位于余川镇朝阳路东侧，与314县道相临，314县道横穿余川镇，道路条件较好，无交通管制，可及性较强，委估对象便捷性尚可，周边设有客运站，设有通达武穴城区的公交线路，估价对象交通条件较好。

4、周边环境和景观

估价对象位于武穴市余川镇，周边多为私宅和菜地，自然环境一般，区域内无工业性厂房，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染，周边环境较好。

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施较完善，交通条件较好，且周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

* 1. 估价对象实物状况

本次估价对象为武穴市余川镇朝阳路东侧余川新天地商贸城9号楼、15号楼和16号楼中16套住宅房地产，现状用途为住宅，登记用途为住宅。

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 用途 | 住宅用地 |
| 面积 | 9栋所在宗地使用权面积为9985.98平方米，土地未分摊；  15栋、16栋所在宗地使用权面积为11192.10平方米，土地未分摊； |
| 四至 | 所在小区东临314县道，南至私宅，西临朝阳路，北临空地，四至清晰 |
| 土地使用期限 | 两宗土地出让年限均至2083年8月24日止 |
| 形状 | 所在宗地形状规则 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，略低于相临道路，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。 |
| 开发程度 | 宗地内开发程度“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整） |
| 土地利用状况 | 宗地内已按规划建成商住综合楼 |
| 基础设施完备程度 | 市政供电、自来水进水管、排污管与乡镇管网相连，完备度较高。 |

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑物用途 | | 规划用途：住宅；实际用途：住宅 |
| 建筑物基本情况 | 建成年代 | 2015年 |
| 建筑面积 | 9栋共4套（203号、303号、601号和603号），建筑面积分别为102.15平方米、102.15平方米，129.08平方米和102.15平方米；  15栋共5套（202号、302号、401号、402号和501号），建筑面积分别为111.23平方米、111.23平方米、105.09平方米、111.23平方米和105.09平方米；  16栋共7套（201号、202号、301号、502号、504号、601号和602号），建筑面积分别为94.38平方米、101.13平方米、94.38平方米、101.13平方米、129.27平方米、94.38平方米和101.13平方米 |
| 总层数 | 均为6层 |
| 所在楼层 | 9栋分别位于2层、3层、6层；  15栋分别位于2层、3层、4层和5层；  16栋分别位于2层、3层、5层和6层 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 层高 | 约3米 |
| 垂直交通 | 楼梯 |
| 朝向 | 坐北朝南 |
| 外墙装饰 | 墙砖 |
| 设施、设备 | 室内无设施设备 |
| 户型 | 分别为2室半2厅1厨1卫、3室2厅1厨2卫、4室2厅1厨2卫 |
| 空间布局 | 均为平层，布局较为合理，功能分区明显 |
| 通风采光 | 较好 |
| 利用现状 | 空置 |
| 装修状况 | 门 | 入户防盗门，室内无门 |
| 窗 | 铝合金窗 |
| 地面 | 毛坯 |
| 内墙 | 毛坯 |
| 天棚 | 毛坯 |
| 其他 | 无 |
| 水电 | 已安装至楼栋，室内未铺设管线 |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 |
| 主体结构 | 设计使用年期为50年，已使用约5年，尚未发现主体结构受损 |
| 配套设施设备 | 无 |
| 装修装饰 | 毛坯， |
| 完损状况 | 一般 |
| 物业管理 | | 无 |

* 1. 估价对象权属状况

根据武穴市不动产登记中心出具的《说明》，估价对象为武穴市余川新天地商贸城一期，已办理预售许可证，预售许可证号为武房预字20140029号，在价值时点时估价对象3幢房屋均已竣工验收，尚未办理房屋所有权首次登记，各套房屋预测绘面积分别为：9栋共4套（203号、303号、601号和603号），分别为102.15平方米、102.15平方米，129.08平方米和102.15平方米；15栋共5套（202号、302号、401号、402号和501号），分别为111.23平方米、111.23平方米、105.09平方米、111.23平方米和105.09平方米；16栋共7套（201号、202号、301号、502号、504号、601号和602号），分别为94.38平方米、101.13平方米、94.38平方米、101.13平方米、129.27平方米、94.38平方米和101.13平方米；房屋所在综合楼均为6层，房屋结构为混合。

所在宗地均已办理权属登记，土地使用权人均为湖北庭雅置业有限公司，其中9栋所在宗地《国有土地使用权证》证号为武穴国用（2014）第110516002号，土地使用权面积为9985.98平方米，用途为城镇住宅用地，使用期限至2083年8月24日止；15栋、16栋所在宗地《不动产证》证号为武穴市不动产权第0000118号，土地使用权面积为11192.10平方米，用途为城镇住宅用地，使用期限至2083年8月24日止。

1. **价值时点**

二〇一九年三月二十七日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

1. **价值类型**

本次评估的价值类型为房地产市场价值。

本次估价采用公开市场价值标准。市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有效充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

1、用途：估价对象登记用途为住宅，实际用途和登记用途一致，故本次按住宅进行评估。

2、权利状况：湖北庭雅置业有限公司拥有估价对象的房屋所有权和国有住宅土地使用权，土地剩余使用年限为64.4年。

3、开发利用程度：宗地内开发程度“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)

4、建筑物结构：混合。

1. **估价原则**

本次估价应遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，具体包括3个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度。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最有效发挥为前提。

本次评估对象登记用途和实际用途均住宅，从其所处位置和配套设施来看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照住宅的特性进行评估。

4、房地产替代性原则

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、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的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

1. **估价依据**
   1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62 号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修正)(中华人民共和国主席令第72号)；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）（中华人民共和国主席令第28号）；

* 1. 本次估价采用的技术标准和规范类文件：

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

* 1. 委托方提供的有关资料：

1、《湖北省武穴市人民法院鉴定委托书》；

2、《湖北省武穴市人民法院民事判决书》；

3、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》；

4、《湖北省武穴市人民法院协助查询通知书》；

5、武穴市人民法院司法技术科出具的《函》；

6、武穴市不动产登记中心出具的《说明》；

7、委托方提供的其他相关资料；

* 1. 本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录：

1、估价人员现场查勘记录；

2、估价对象现场查勘照片；

3、评估人员现场查勘、调查所获取资料及市场收集的资料；

4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等。

1. **估价方法**

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。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。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅，但在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易不活跃，交易案例难以收集，故不宜选用市场法。委估对象为现房，不具备投资开发和再开发，因此不采用假设开发法评估，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金，土地取得成本及建安成本数据可查，故本次估价选用成本法和收益法。

1. **估价结果**

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用成本法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下的市场价值为**RMB343.14万元，**大写金额（人民币）：**叁佰肆拾叁万壹仟肆佰元整**。

1. **注册房地产估价师**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** |
| **付险峰** | 4220040036 |  |
| **汪震超** | 4220040037 |  |

1. **实地查勘期**

估价人员于二〇一九年三月二十七日进入估价对象现场并完成实地查勘。

1. **估价作业期**

二〇一九年三月二十七日至二〇一九年四月十日。

1. **估价报告应用的有效期**

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自出具之日（2019年04月10日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从2019年04月10日起至2020年04月09日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

**附 件**

1. 估价对象区位示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 湖北省武穴市人民法院鉴定委托书（复印件）
4. 湖北省武穴市人民法院民事判决书（复印件）
5. 湖北省武穴市人民法院执行裁定书（复印件）
6. 湖北省武穴市人民法院协助查询通知书（复印件）
7. 函（武穴市人民法院司法技术科）（复印件）
8. 说明（武穴市不动产登记中心）（复印件）
9. 估价机构营业执照（复印件）
10. 估价机构资质证书（复印件）
11. 房地产估价师注册证书（复印件）

**估价对象区位示意图**

|  |
| --- |
| 未标题-1.jpg |

**估价对象小区及周边环境**

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_102121.jpg | IMG_20190327_102130.jpg |
| IMG_20190327_112310.jpg | IMG_20190327_102208.jpg |
| IMG_20190327_112247.jpg | IMG_20190327_111654.jpg |

**估价对象9幢外观及室内查勘照片**

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_102708.jpg | IMG_20190327_102755.jpg |
| IMG_20190327_105712.jpg | IMG_20190327_105726.jpg |
| IMG_20190327_105805.jpg | IMG_20190327_105138.jpg |

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_105203.jpg | IMG_20190327_105150.jpg |
| IMG_20190327_105128.jpg | IMG_20190327_105158.jpg |
| IMG_20190327_103816.jpg | IMG_20190327_103811.jpg |

**估价对象15幢外观及室内照片**

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_110055.jpg | IMG_20190327_110105.jpg |
| IMG_20190327_115512.jpg | IMG_20190327_115518.jpg |
| IMG_20190327_115500.jpg | IMG_20190327_105138.jpg |

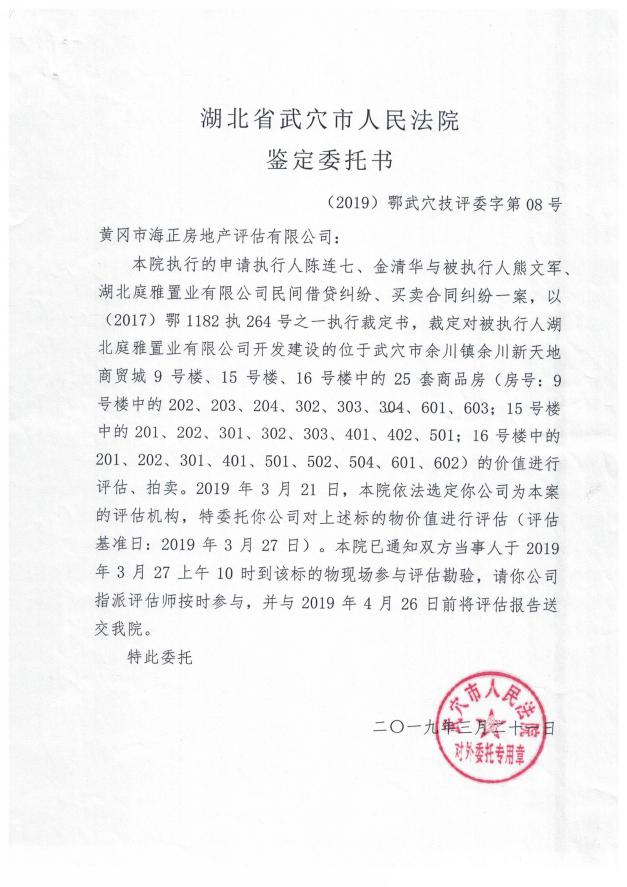
|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_103627.jpg | IMG_20190327_105138.jpg |
| IMG_20190327_103704.jpg | IMG_20190327_103625.jpg |
| IMG_20190327_103702.jpg | IMG_20190327_115512.jpg |

**估价对象16幢外观及室内照片**

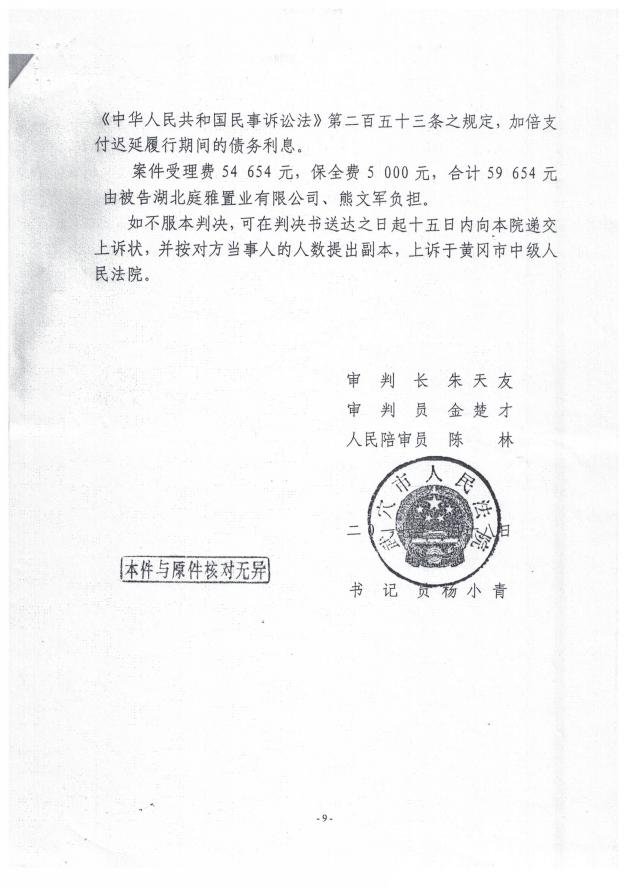
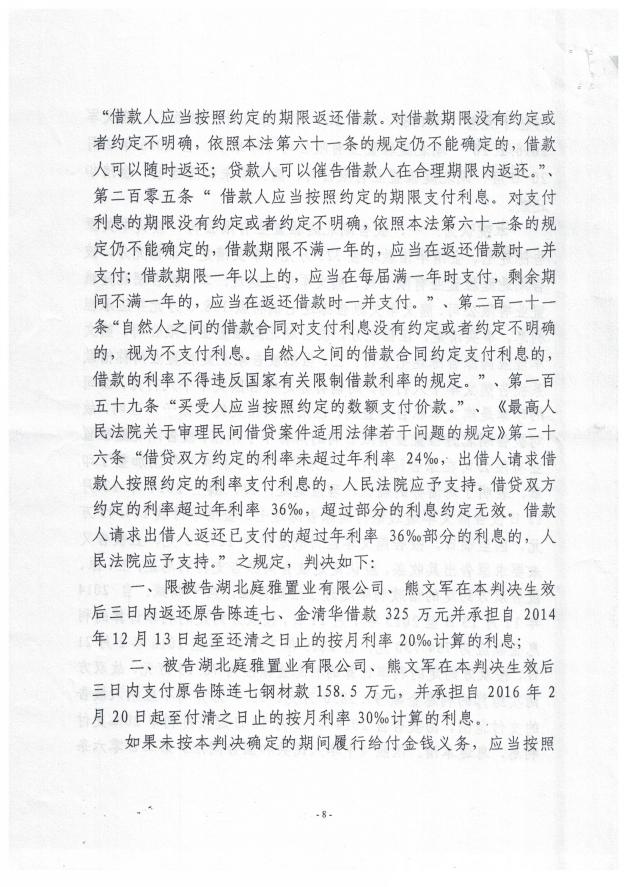
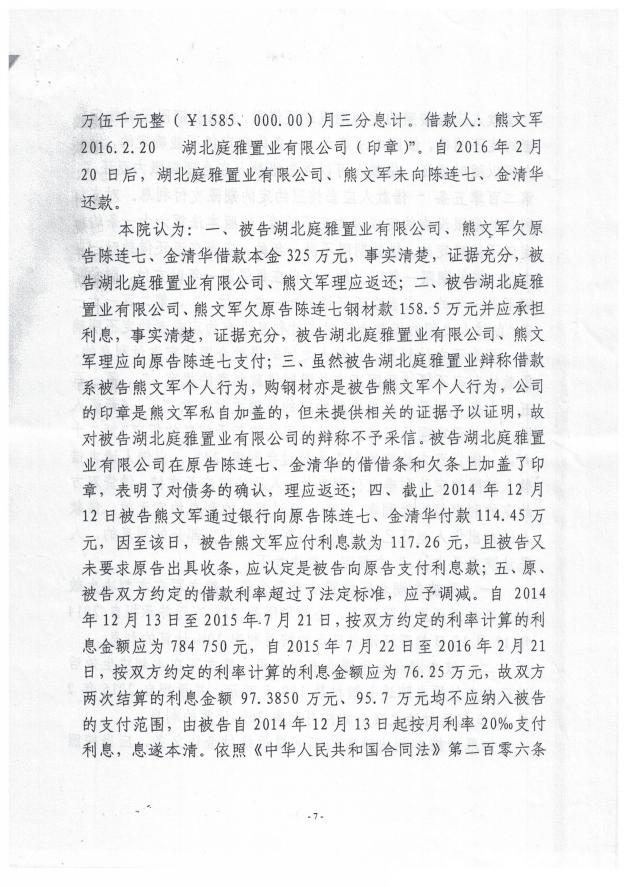
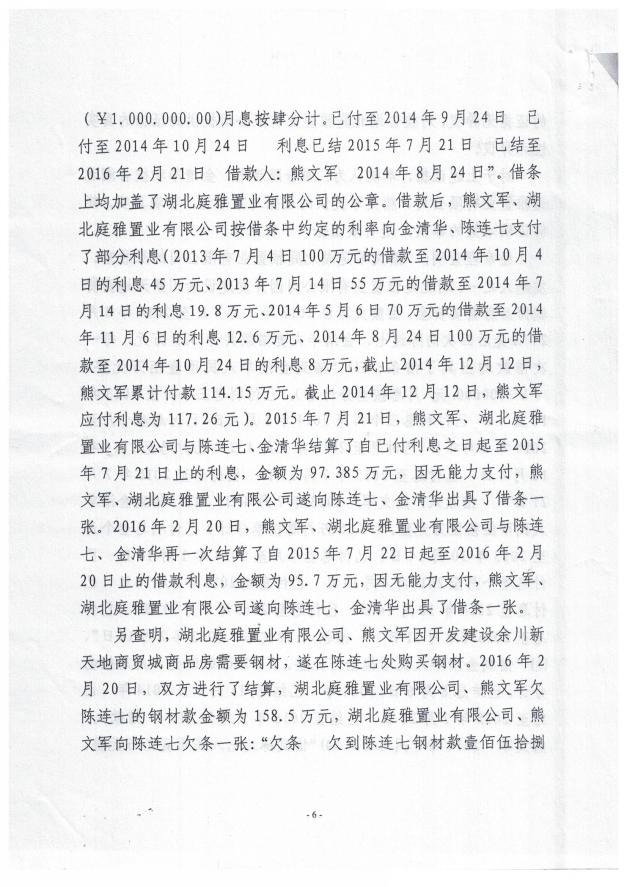
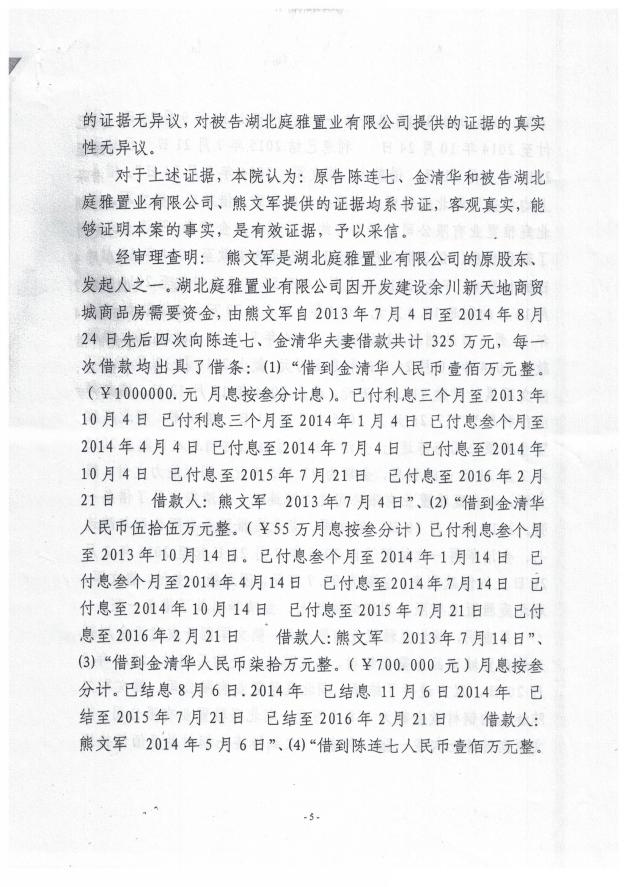
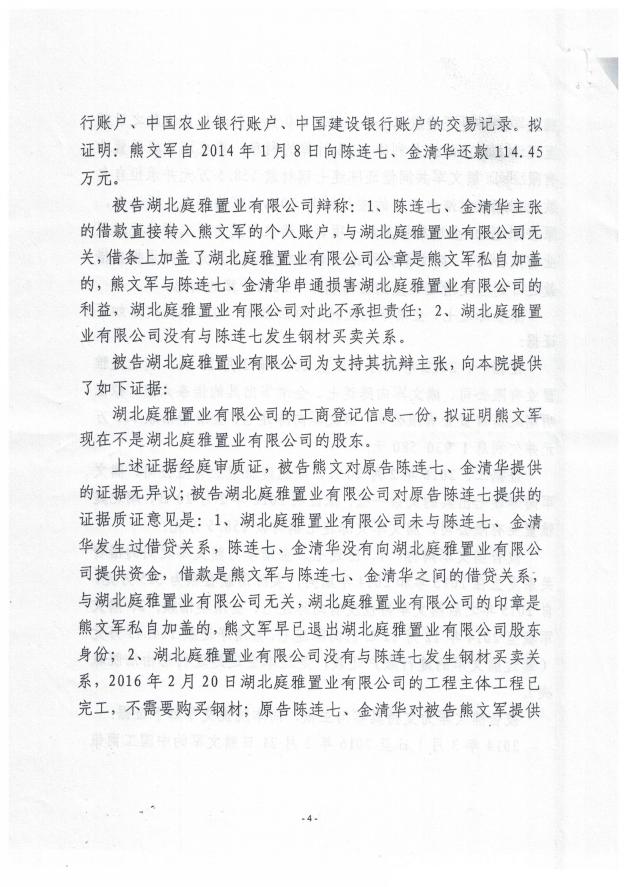
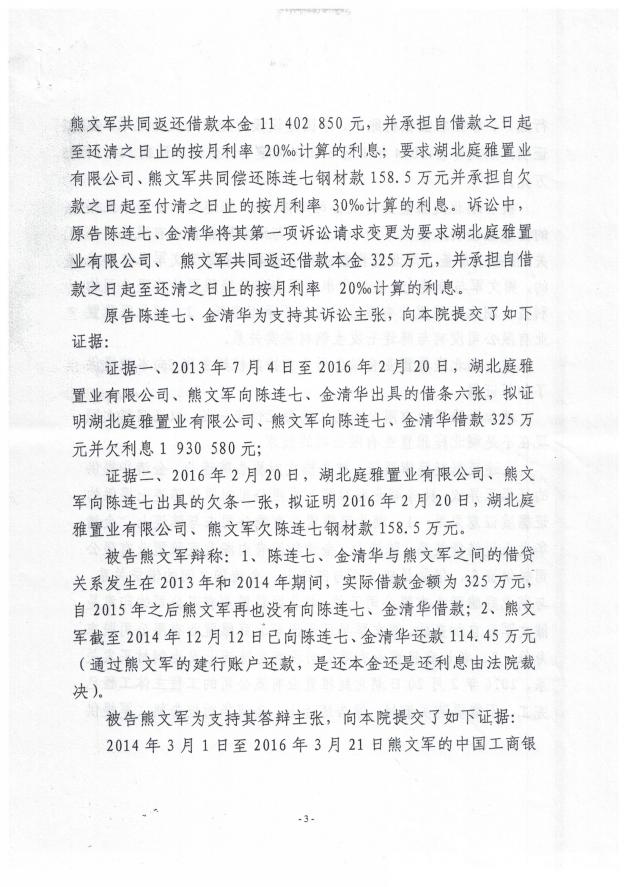
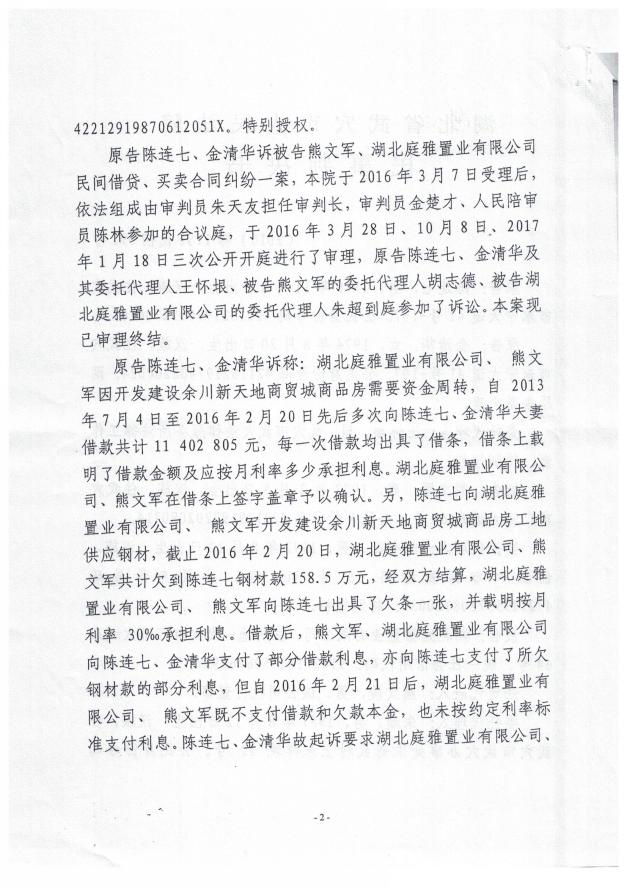
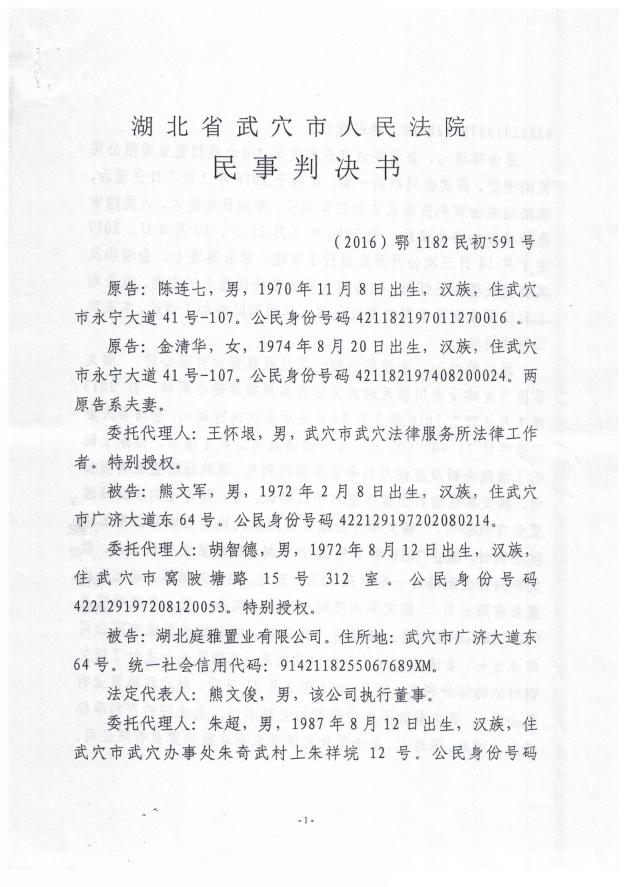
|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_112727.jpg | IMG_20190327_112728.jpg |
| IMG_20190327_111605.jpg | IMG_20190327_111608.jpg |
| IMG_20190327_111610.jpg | IMG_20190327_111618.jpg |

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20190327_111625.jpg | IMG_20190327_115856.jpg |
| IMG_20190327_115917 - 副本.jpg | IMG_20190327_115938.jpg |
| IMG_20190327_115929.jpg | IMG_20190327_115908.jpg |

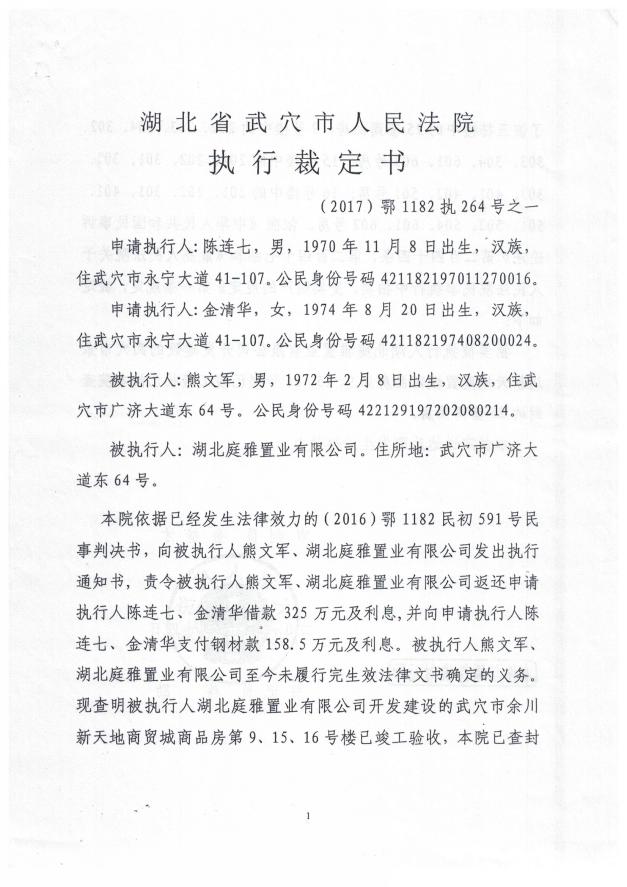
**湖北省武穴市人民法院鉴定委托书（复印件）**

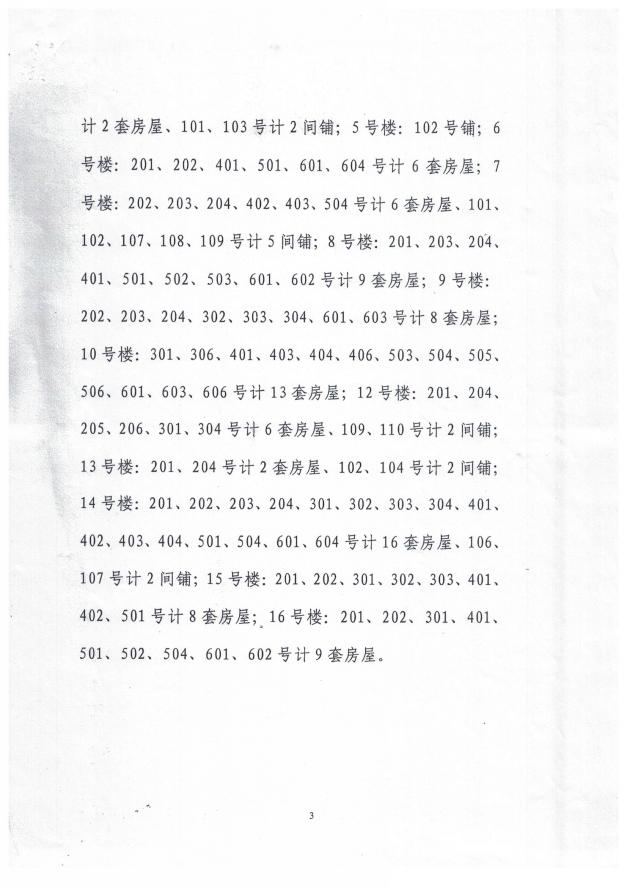
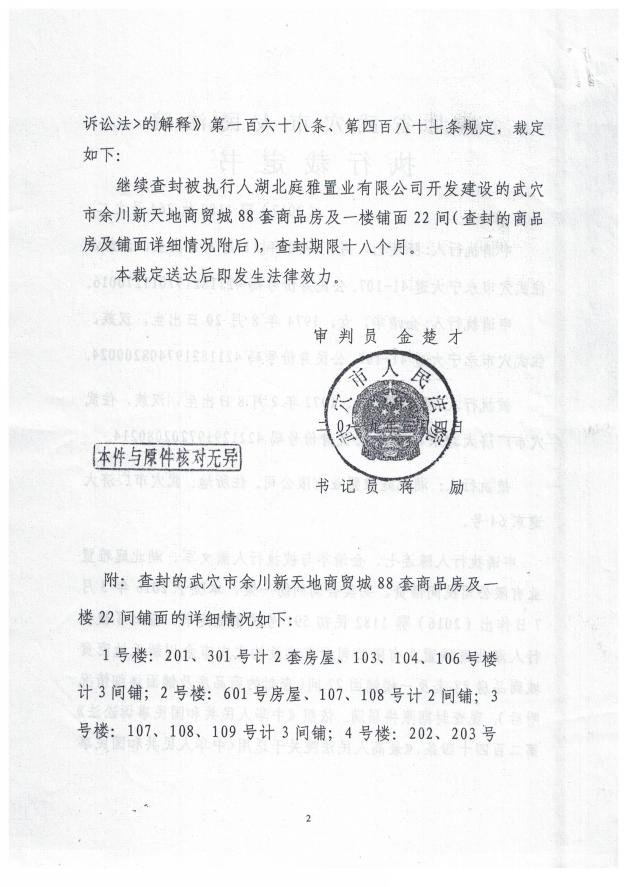
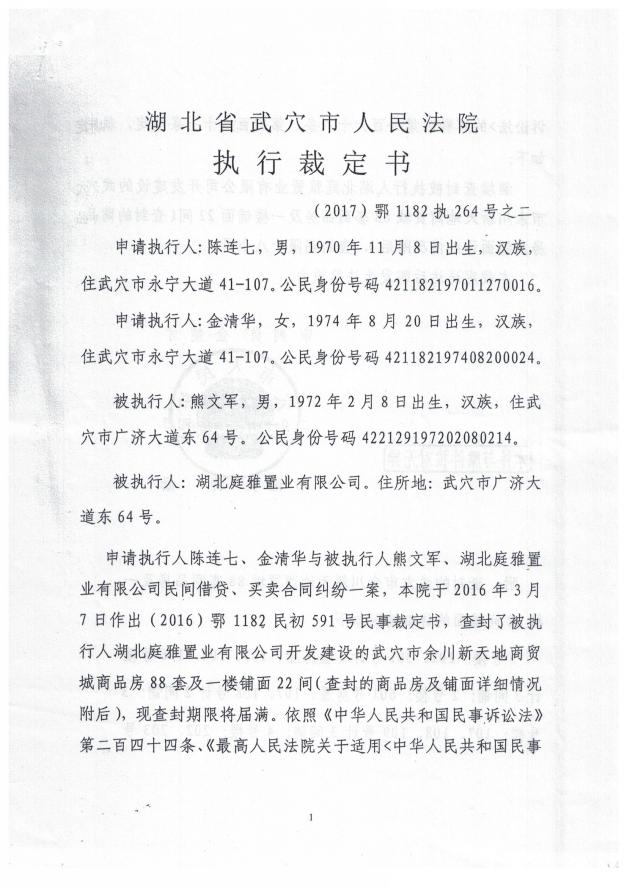


**湖北省武穴市人民法院民事判决书（复印件）**

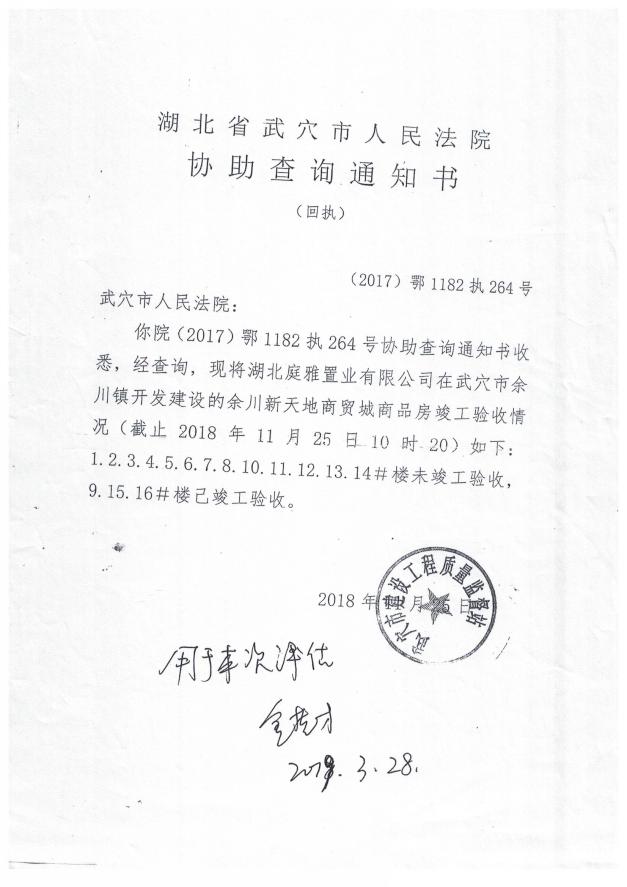


**湖北省武穴市人民法院执行裁定书（复印件）**

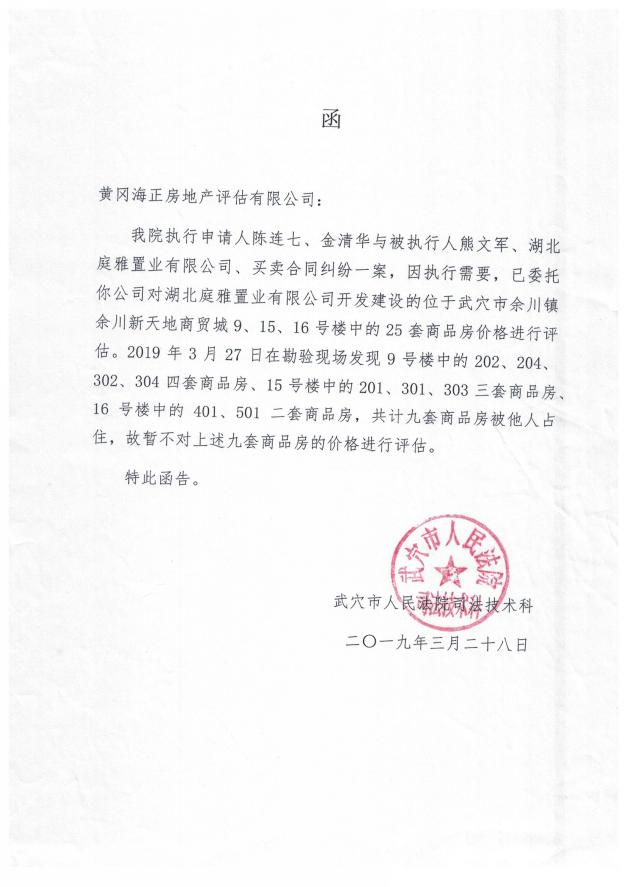
****



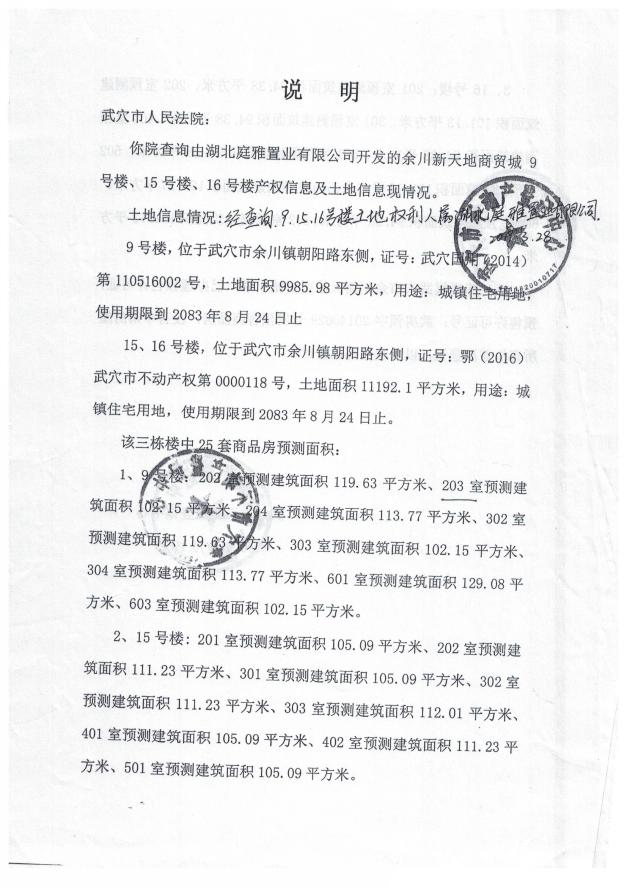
**湖北省武穴市人民法院协助查询通知书（复印件）**



**函（武穴市人民法院司法技术科）（复印件）**



**说明（武穴市不动产登记中心）（复印件）**

****

