

# 涉执房地产处置司法评估报告

湖北云华环保材料开发有限公司所属位于巴东  
估价项目名称：县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园房地  
产价值评估

估价委托人：巴东县人民法院司法技术科

房地产估价机构：恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘启志（注册号：4220120049）  
白旭华（注册号：4220140007）

价值时点：2019年4月30日

估价报告出具日期：2019年6月25日

估价报告编号：金诚估鉴字(2019)第21号

## 致估价委托人函

巴东县人民法院司法技术科：

承蒙委托，本估价机构秉着独立、客观、公正的原则对湖北云华环保材料开发有限公司所有的位于巴东县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园房地产进行了评估，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。价值时点为 2019 年 4 月 30 日。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》[(2018)巴法技委鉴定第 098 号]、《房屋所有权证》(巴东房权证野三关镇字第 00003590、00004300 号)及《国有土地使用证》(巴国用(2015)第 78 号)，估价对象产权属湖北云华环保材料开发有限公司所有，建筑面积为 7774.12 平方米，土地使用权面积为 8933.50 平方米，房屋规划用途分别为商业、办公室、厂房，土地规划用途为工业用地，实际用途为商业、办公室、住宅、厂房。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法、收益法、成本法、土地市场法、成本逼近法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 4 月 30 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产市场价格总价：RMB23584927 元

大写金额：贰仟叁佰伍拾捌万肆仟玖佰贰拾柒元整

### 特别提示：

1. 本报告估价结果已包含估价对象对应的国有土地使用权价值，但不包含室内装修价值；

2. 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；

3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4. 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，房地产估价机构和注册房地产

估价师依法不承担责任；

5. 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；

6. 本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 6 月 25 日起壹年内有效，即从 2019 年 6 月 25 日起至 2020 年 6 月 24 日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致

恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司

法定代表人：

2019 年 6 月 25 日

## 估价结果明细表

房地产估价机构：恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司

价值时点：2019 年 4 月 30 日

土地性质：出让

序号	估价时点房屋所有权人	估价时点土地使用权人	位置	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	房屋规划用途	房屋实际用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	空地面积 (m <sup>2</sup> )	土地总价 (元)	房地产总价 (元)
1	湖北云华环保材料开发有限公司	湖北云华环保材料开发有限公司	巴东县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园	巴东房权证野三关镇字第 00003590 号	巴国用 (2015)第 78 号	第 1 层商业	商业	钢混	1-6/6	715.42	8000	5723360	291	8218.08	2391461	23584927
2						第 2-6 层办公室、住宅	办公室、住宅			4658.70	2380	11087706				
3				巴东房权证野三关镇字第 00004300 号		厂房	厂房	钢	1/1	1200.00	1808	2169600				
4				厂房		厂房	钢	1/1	1200.00	1844	2212800					
合计		--	--	--	--	--	--	--	--	9336.92	-	21193466	--	8218.08	2391461	23584927

注：1、估价对象建筑面积及土地使用权面积来源于委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，因估价对象中商业部分未办理单独的不动产权证书，委托方也未提供此部分房地产的规划容积率，本次评估中设定此部分容积率为 1.0，建筑面积为 715.42 平方米，则其应分摊的土地面积为 715.42 平方米；

2、估价对象中商业评估单价为房地一起的综合单价，办公室及厂房评估单价中不含土地使用权价值（土地价值另算）。办公室及厂房评估价值中不仅包含建安造价，还包括勘察设计费及前期工程费、基础设施及公共配套设施建设费、管理费用、投资利息、开发利润等；

3、估价对象商业部分分摊土地面积为 715.42 平方米，则剩余土地使用权面积为 8218.08 平方米（8933.50-715.42）；

4、估价对象所在幢《房屋所有权证》证载房屋规划用途为商业、办公室、厂房，实际用途为商业、办公室、住宅、厂房，本次评估中按照商业、办公室、厂房用途进行评估；

5、本报告估价结果已包含估价对象对应的国有土地使用权价值。

恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司  
2019 年 6 月 25 日

## 目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘日期.....	23
十三、估价作业日期.....	23
十四、估价报告应用的有效期.....	23
附 件.....	24

## 注册房地产估价师声明

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、注册房地产估价师是依照《司法鉴定程序通则》及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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、 一般事项假设

1、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、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以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

4、估价人员于 2019 年 4 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染等影响估价对象价值的重

大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象建筑面积来源于《房屋所有权证》，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象《房屋所有权证》证载用途为商业、办公室、厂房，《国有土地使用权证》证载土地用途为工业用地，现状用途为商业、办公室、住宅、厂房，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为商业、办公室、厂房。本次评估以估价对象能以商业、办公室、厂房用途持续使用为前提。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

8、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期 2063 年 4 月 22 日止，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

10、估价对象由估价委托人及相关当事人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》证载用途为商业、办公室、厂房，《国有土地使用权证》证载土地用途为工业用地，两证证载用途不一致，现状用途为商业、办公室、住宅、厂房，本次评估中依据《房屋所有权证》证载用途为准。



#### 四、 依据不足假设

1、 估价对象产权人的纳税人类别不详，本次估价采用简易计税方法计税，若与实际情况不符，则本报告估价结果应作相应调整。

2、 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于产权人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

3、 估价对象中商业部分未办理单独的《不动产权证书》，委托方也未提供此部分房地产的规划容积率，本次评估中设定此部分容积率为 1.0，建筑面积为 715.42 平方米，则其应分摊的土地面积为 715.42 平方米，若与不动产登记部门的登记信息不符，则本估价报告应作相应调整。

#### 五、 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

#### 六、 估价报告使用的限制条件

1、 估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

2、 本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，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；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值的影响；没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因

此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。估价委托人及相关当事人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供估价委托人（巴东县人民法院司法技术科）使用，非法律规定情况，未经房地产估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价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。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经本机构法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、房地产估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为房地产估价机构和注册房地产估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、报告中所给出的估价结果是对房地产整体作出的，土地、建筑物及其他地上定着物（包括物质实体和依托于物质实体上的权益，本报告同）在报告中未进行过事先阐明的、将整体估价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值

的行为都是无效。土地、建筑物及其他地上定着物分离后的价值不能用于其他的估价使用，否则是无效的。

9、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

10、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

11、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、估价报告的解释权归恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司所有。

## 七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本鉴定所不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：巴东县人民法院司法技术科

### 二、房地产估价机构

机构名称：恩施自治州金诚房地产评估有限责任公司

法定代表人：胡少华

联系人：刘启志

联系电话：18672927390

### 三、估价目的

本次评估的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

##### （1）实物范围：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（巴东房权证野三关镇字第 00003590、00004300 号）及《国有土地使用证》（巴国用（2015）第 78 号），估价对象产权属湖北云华环保材料开发有限公司所有，建筑面积为 7774.12 平方米，土地使用权面积为 8933.5 平方米，房屋规划用途为商业、办公室、厂房，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2063 年 4 月 22 日，土地使用权剩余年限为 44.01 年，实际用途为商业、办公室、住宅、厂房。

##### （2）房地产权利价值范围：

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的附属设施的权利价值。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、土地基本状况

##### （1）土地权属登记状况

估价对象土地所有权为国家所有。至价值时点，现产权人已取得估价对象国有土地使用权。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权登记状况如下：

土地坐落：巴东县野三关镇青龙桥社区

土地使用权人：湖北云华环保材料开发有限公司

序号	《国有土地使用证》证号	土地面积(平方米)	土地用途	地号	图号	土地使用权性质	终止日期
1	巴国用(2015)第78号	8933.50	工业用地	/	/	出让	2063年4月22日
合计	——	8933.50	——	——	——	——	——

备注：

①估价对象土地使用权不存在使用管制。

## (2) 土地实物状况

四至	东面临青龙大道
土地使用权面积	8933.50 平方米
土地实际用途	工业用地
宗地形状	长条形
宗地地形	平地
地形地势	平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“五通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物，以下同）

## 2、建筑物基本状况

### (1) 建筑物权属登记状况

证号	巴东房权证野三关镇字第 00003590、00004300 号
房屋所有权人	湖北云华环保材料开发有限公司
房屋坐落	巴东县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园
房屋性质	自建房

房屋状况	幢号	结构	房屋总 楼层	所在楼 层	建筑面积 (平方米)	规划用 途
	1	1-6 层钢混	6	1-6	5374.12	商业、 办公室
	2	钢	1	1	1200.00	厂房
	3	钢	1	1	1200.00	厂房
合计	--	--	--	--	7774.12	--

估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象房屋所有权登记状况如下：

## (2) 建筑物实物状况

序号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实际用途	楼层	实际建 筑结构	设施 设备	装饰装修	层高	建成 时间	完损状 况	成新率
1	715.42	商业	1/6	钢混	估 价 对 象 对 供 水、 排 水、 供 电、 通 讯、 卫 生、 照 明、 防 灾 系 统 和 设 备 的 配 置 全 ， 性 能 良 好。	800*800 地砖， 仿瓷墙面，矿 棉板吊顶，卷 闸门，铝合金 窗	4.0 米	2014 年	地 基 基 础 有 足 够 承 载 能 力， 无 不 均 匀 沉 降， 承 重 构 件 完 好， 屋 面、 楼 地 面 完 好， 门 窗 开 关 灵 活， 水 卫 设 施 完 好 通 畅， 电 照 绝 缘 良 好。	90%
	4658.70	办公室	2-6/6	钢混		800*800 地砖， 乳胶漆墙面， 石膏板吊顶， 厨卫：地砖， 墙砖到顶，集 成吊顶	3.00 米			
2	1200.00	厂房	1/1	钢		/	6.00 米			
3	1200.00	厂房	1/1	钢		/	10.00 米			
空间布局		空间分区以及各个空间的交通流线合理								
使用及维护状况		良好								

建筑物实物状况详见下表：

## (三)、估价对象区位状况

经委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于巴东县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园，其东临至青龙大道，地理位置较优。
	商业繁华程度	估价对象周边产业集聚程度较高。
	与重要场所的距离	估价对象位于巴东县野三关镇经济开发区青龙桥生态工业园，距离沪渝高速野三关镇入口约 2.3 公里。
	临街状况	估价对象临园区内道路。
交通状况	道路状况	估价对象距离 G318 国道约 4.8 公里，G318 国道为交通型主干道，双向二车道钢筋混凝土路面；距离沪渝高速野三关镇入口约 2.3 公里，道路通达度较优。
	对外交通	估价对象距离 G318 国道约 4.8 公里，距离沪渝高速野三关镇入口约 2.3 公里，对外交通便利度较高。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	估价对象周边停车便捷度较高。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内绿化率一般，噪音污染程度较低，空气质量较好。
	人文环境	估价对象附近区域治安状况较好，人文环境一般。
	景观	估价对象周边无特殊人文景观和自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施完善，供水、供电、燃气、通讯、网络等均能满足商业的需要。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施完备度高。
分析结论	<p>估价对象所在区域属野三关镇，野三关镇是湖北省小城镇综合改革试点镇，是大西南的陆路咽喉，恩施州的东大门，巴东江南的重要物资集散地。野三关北临三峡，南濒清江，318 国道东西横贯全境 57 公里，巴鹤省道南北纵穿 21 公里，榔水公路东南穿过 14 公里。镇区正好位于 318 国道经济带，巴鹤公路经济带和榔水公路经济带的金三角地区。沪蓉西高速公路、宜万铁路和“忠武”天然气管道分别经过集镇规划区。沪蓉西高速公路在镇内设有服务区和出入口，宜万铁路设有县级火车站，“忠武”天然气管道留有两座阀门。估价对象对外交通便利度较高，其区位因素对估价对象价值产生正面的影响。</p>	

#### (四) 估价对象他项权利状况

地役权	无。
担保物权	<p>巴他项(2015)第 47 号，土地他项权利人：湖北巴东农村商业银行股份有限公司，他项权利：国有土地使用权抵押权，抵押贷款金额：1100 万元，抵押贷款期限：3 年，抵押面积：8933.5 平方米；</p> <p>巴东房他证野三关字第 001375 号，房屋他项权利人：湖北巴东农村商业银行股份有限公司，房屋所有权证号：00003590、00004300，约定期限：2015-03-12 至 2018-03-12，建筑面积：7774.12 平方米，债权数额：1100.00 万元。</p>

租赁和占用情况	无。
查封等形式限制权利情况	已查封。

## 五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

1、依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写），通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

《司法鉴定委托书》未对价值时点作出要求，自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2019 年 4 月 30 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2019 年 4 月 30 日。

## 六、价值类型

根据估价目的和《司法鉴定委托书》的要求，本次估价的类型类型为市场价值。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

（1）**房地产范围：**证载面积房地产及其它地上定着物等，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括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权益。

（2）**房地产用途：**商业、办公室、厂房。

（3）**权利状况：**房屋所有权人及土地使用权人为湖北云华环保材料开发有限公司，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期至 2063 年 4 月 22 日止，土地使用权剩余年限为 44.01 年。

（4）**土地开发程度：**红线内、外“五通”（通路、通电、通水、排水、通地址：湖北省恩施市航空大道 173 号广城国际大厦 13 层 07、08 号 电话：0718-8225893



讯) 及红线内“场地平整”;

(5) 建筑结构: 钢混结构、钢结构等。

## 七、估价原则

### (一) 独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说, “独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价, 不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发, 不带着自己的好恶、情感和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

### (二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释, 还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例), 国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策, 估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策, 以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

### (三) 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格, 估价不是求取估价对象在所有时间上的价格, 而是求取估价对象在某一时间上的价格, 而这一时间不是估价人员可以随意假定的, 必须依据估价目的来确定, 这一时点即是价值时点, 强调的是估价结果具有很强的时间相关性

和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。估价结果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。

#### （四）替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

##### （1）国家法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发（1985）19号、1985年度起施行）；

2、《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》（财税（1988）255号、1988年10月1日起施行）；

3、《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》（国务院

[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正）；

5、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正）；

7、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

## （2）省市法律、法规和政策性文件

1、《湖北省契税征收管理实施办法》（修订）（湖北省人民政府令 2000 年第 190 号、2000 年 2 月 21 日起施行）；

2、《湖北省城镇土地使用税实施办法》（湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行）；

3、《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号、2016 年 1 月 1 日施行）；

4、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》（鄂地税发

(2016) 58 号、2016 年 4 月 7 日施行)；

(二) 技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

4、《巴东县商业用地基准地价图》。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《司法鉴定委托书》[(2018)巴法技委鉴定第 098 号]；

2、《房屋所有权证》(巴东房权证野三关镇字第 00003590、00004300 号)；

3、《国有土地使用证》(巴国用(2015)第 78 号)；

4、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》[(2018)鄂 2823 执 792 号之二]；

5、估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 房地产估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、实地查勘、摄影和记录；

2、人民银行公布的资金存、贷款利率；

3、估价对象附近房地产投资回报状况；

4、房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法、收益法、成本法进行评估。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法、收益法评估商业房地产，采用成本法评估办公室及厂房，成本法具体采用房地分估的技术路线，即采用土地市场比较法和成本逼近法两种方法估价土地部分，根据《武汉地区 2018 年 4 季度建安工程造价及分析》，估价对象建筑物分别为钢混结构、钢结构等结构，采用重置成本法对建筑物的重新购建价格进行了评估。两部分相加即为估价对象房地产总价格。

（一）比较法：比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\text{.....})} \times \frac{\text{修正 } (\text{.....})}{100} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\text{.....})} \times \frac{\text{修正 } 100}{(\text{.....})}$$

（二）收益法：

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。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V — 收益价值

$A_i$  — 未来第 i 年的净收益

$Y_i$  — 未来第 i 年的的报酬率

n — 收益期

（三）成本法

求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。其基本公式如下：

新开发的房地价值 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

旧的房地价值 = 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物折旧

#### (四) 土地市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = V_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：V----待估宗地价格；

$V_b$ ----比较实例价格；

A----待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D----待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E----待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

#### (五) 成本逼近法

是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V----土地价格；

$E_a$  ----土地取得费；

$E_d$  ----土地开发费；

T ----税费；

$R_1$ ----利息；

$R_2$ ----利润；

$R_3$ ----土地增值。

#### 1、选择依据如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象中商业房地产部分周边同一供需圈内类似的物业交易较活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象规划用途为商业，可出租获取收益，属于收益性物业，故可采用收益法估价。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 估价对象中办公室和厂房部分周边同一供需圈内类似的物业交易不活跃，市场依据不充分，故不宜采用比较法评估；此部分为工业及其配套用房地产，归属于房地产的部分收益难以剥离，故不宜采用收益法评估。此部分估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故可采用成本法评估，具体为采用房地分估的技术路线，即采用土地市场比较法和成本逼近法两种方法估价土地部分，再依据《武汉地区 2018 年 4 季度建安工程造价及分析》评估房产部分，两部分相加即为估价对象办公室和厂房部分房地产总价格。

## 十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履

行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法、收益法、成本法、土地市场法、成本逼近法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 4 月 30 日的估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产市场价值总价：RMB23584927 元

大写金额：贰仟叁佰伍拾捌万肆仟玖佰贰拾柒元整

#### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

角 色	姓 名	签 名
注册房地产估价师	刘启志 4220120049	
	白旭华 4220140007	

#### 十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2019 年 4 月 30 日，完成现场勘查之日为 2019 年 4 月 30 日。

#### 十三、估价作业日期

2019 年 4 月 30 日至 2019 年 6 月 25 日

#### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2019 年 6 月 25 日起生效；估价报告使用期限为一年（2019 年 6 月 25 日至 2020 年 6 月 24 日）。



## 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《司法鉴定委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、《国有土地使用证》复印件
- 六、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》[(2018)鄂 2823 执 792 号之二]
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资格证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件

## 估价对象位置示意图



# 估价对象现场照片（一）



估价对象外观



估价对象临路状况



估计对象内景



估计对象入户口



估计对象内景



估计对象内景

## 估价对象现场照片（二）



估计对象内景



估计对象内景



估计对象厂房 1 外观



估计对象厂房 1 内景



估计对象厂房 2 外观



估计对象厂房 2 内景