

# 房地产估价报告

估价项目名称：湖北省武汉市中级人民法院办理案件涉及的潜江市  
横堤路13号中珠·家春秋20套房地产市场价  
值评估

估价委托人：湖北省武汉市中级人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：章凌（注册号：4220180033）

阮棱梓（注册号：3620120020）

估价报告编号：永信行估房字（2020）第00043号

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十二日



## 致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

我公司于2020年5月20日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估，至2020年6月12日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

**1、估价对象：**估价对象为湖北中潜房地产开发有限公司位于潜江市横堤路13号中珠·家春秋1栋101-105号、-108号、-110号、-113号、-116号；2栋101号、102号、-105号、-109号；3栋3-办公2、3-办公1、101号-103号、201号、301号共计20套房地产，房屋建筑面积合计为6380.89平方米，规划用途为商业、住宅，分摊土地使用权面积合计为554.16平方米，所在宗地土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为2083年8月14日。详细情况见下表：

估价对象一览表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	层次/层数	实际所在楼层
1	1#	101	240.2	13.99	商业	1/26	2
2		102	266.86	15.54	商业	1/26	2
3		103	126.96	7.39	商业	1/26	2
4		104	139.9	8.15	商业	1/26	2
5		105	240.2	13.99	商业	1/26	2
6		-108	26.76	1.56	商业	-1/26	1
7		-110	30.69	1.79	商业	-1/26	1
8		-113	126.96	7.39	商业	-1/26	1
9		-116	26.76	1.56	商业	-1/26	1
10	2#	101	263.23	15.27	商业	1/26	2
11		102	272.57	15.81	商业	1/26	2
12		-105	28.25	1.64	商业	-1/26	1
13		-109	35.35	2.05	商业	-1/26	1
14	3#	3-办公2	102.11	10.04	住宅	3/24	4
15		3-办公1	43.03	4.23	住宅	3/24	4
16		101	299.01	29.4	商业	1/24	2
17		102	1061.78	104.41	商业	1/24	2
18		103	104.91	10.32	商业	1/24	2
19		201	1545.25	151.95	商业	2/24	3
20		301	1400.11	137.68	商业	3/24	4

合计	—	—	6380.89	554.16	—	—	—
----	---	---	---------	--------	---	---	---

**2、估价目的：**为湖北省武汉市中级人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**3、价值时点：**2020年5月26日

**4、价值类型：**本报告选用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**5、估价方法：**比较法、收益法

**6、估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2020年5月26日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为**3888.33**万元，大写金额：人民币叁仟捌佰捌拾捌万叁仟叁佰元整。房地产估价明细表如下：

房地产估价明细表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	1#	101	240.2	6625	159.13
2		102	266.86	6890	183.87
3		103	126.96	6902	87.63
4		104	139.9	6625	92.68
5		105	240.2	7023	168.69
6		-108	26.76	13543	36.24
7		-110	30.69	13803	42.36
8		-113	126.96	13803	175.24
9		-116	26.76	14356	38.42
10	2#	101	263.23	6625	174.39
11		102	272.57	6490	176.9
12		-105	28.25	13272	37.49
13		-109	35.35	13001	45.96
14	3#	3-办公 2	102.11	4870	49.73
15		3-办公 1	43.03	5070	21.82
16		101	299.01	7606	227.43
17		102	1061.78	7143	758.43
18		103	104.91	7609	79.83
19		201	1545.25	4478	691.96
20		301	1400.11	4572	640.13

合计	—	—	6380.89	—	3888.33
----	---	---	---------	---	---------

## 7、特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书, 欲了解估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用, 但不能作为实现估价目的的唯一参考依据, 因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点, 估价对象所在宗地存在抵押情况。根据案件申请人提供的估价对象所在宗地《他项权证》(潜他项(2014)第 139 号), 估价对象所在宗地已设定抵押权, 土地他项权利人为武汉市洪山区九坤小额贷款有限责任公司, 义务人为湖北中潜房地产开发有限公司, 坐落为潜江市横堤路 13 号, 他项权利为国有土地使用权抵押权, 土地登记抵押面积 26607.99 平方米, 土地抵押登记期限壹年, 设定日期 2014 年 6 月 18 日, 权利顺序武汉市洪山区九坤小额贷款有限责任公司, 存续期限 2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日。案件申请人说明, 由于被申请人尚未履行相关义务, 该抵押权仍然有效。

至价值时点, 估价对象存在查封情况。根据案件申请人提供的《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》(潜江市不动产登记资料 2019 年 9 月 24 日), 2016 年 8 月 16 日武汉市中级人民法院查封事项为:

(一) 查封被申请人湖北中潜房地产开发有限公司位于潜江市横堤路 13 号, 证号: 潜国用(2014)第 0210032 号, 面积为 26607.99 m<sup>2</sup>, 查封期限为 3 年; (二) 潜江市横堤路 13 号家春秋项目 1 号楼 18 套商业用房, 2 号楼 9 套商业用房, 3 号楼 1、2 全部商业用房, 查封 3 号楼 3、4 层全部商业用房。2019 年 8 月 12 日武汉市中级人民法院续查封家春秋项目 37 套商业用房及潜国用(2014)第 0210032 号, 面积为 26607.99 m<sup>2</sup>的土地。

由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价

值参考，故本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

(5) 由于被申请人原因，本次估价，估价对象部分区域估价人员未能进入室内进行查勘。本次估价假定估价对象房屋室内层高、平面布局、通风采光、设施设备等因素符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素。

(6) 在价值时点，估价对象部分房屋已出租，但估价委托人未能提供相关租赁合同，本次估价不考虑该已存在的租赁关系对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二〇年六月十二日



## 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型和定义.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
四、附件.....	13
(一) 湖北省武汉市中级人民法院委托书（（2019）鄂 01 执 1006 号）	
(二) 《国有土地使用证》	
(三) 《房屋分层平面图》	
(四) 《他项权证》	
(五) 《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》	
(六) 估价对象位置示意图	
(七) 估价对象概貌性照片	
(八) 房地产价格评估机构营业执照	
(九) 房地产价格评估机构资格证书	
(十) 估价人员资格证明	

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，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按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1、一般假设

（1）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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人和案件申请人提供了《国有土地使用证》、《房屋分层平面图》、《他项权证》和《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》等影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）估价对象为所在建筑的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个建筑公共部位和公共配套设施。

#### 2、未定事项假设

无。

#### 3、背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象及所在宗地存在抵押、查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

（2）在价值时点，估价对象部分房屋已出租，但估价委托人未能提供相关租赁合同，本次估价不考虑该已存在的租赁关系对估价对象价值的



影响。

#### 4、不相一致假设

(1) 估价对象《房屋分层平面图》记载估价对象 3 栋 3-办公 1、3-办公 2 房屋规划用途为住宅，根据产权人介绍，估价对象 3 栋 3-办公 1、3-办公 2 房屋现用作培训机构培训场所，实际为商业用途。综合分析估价对象区位状况、临街状况、平面布局等因素，注册房地产估价师认为，估价对象按商业用途持续使用符合合法原则和最高最佳利用原则，本次估价假定估价对象按商业用途持续使用。

#### 5、依据不足假设

(1) 本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

(2) 由于被申请人原因，本次估价，估价对象部分区域估价人员未能进入估价对象室内进行查勘。本次估价假定估价对象房屋室内状况符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素。

#### (二) 估价的限制条件

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4、本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

5、本次估价结果已包含估价对象附属于房屋上的装修和不可移动的

设施设备价值。

6、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，本估价机构不承担责任。

7、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本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。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告由本估价机构负责解释。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：湖北省武汉市中级人民法院

联系人：冷永新

联系电话：18971106369

#### (二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077 号

资质等级：一级

证书有效期：2022 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：李年宝

联系电话：13871138146



#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象界定

本次估价对象为潜江市横堤路 13 号中珠·家春秋 1 栋 101-105 号、-108 号、-110 号、-113 号、-116 号；2 栋 101 号、102 号、-105 号、-109 号；3 栋 3-办公 2、3-办公 1、101 号-103 号、201 号、301 号共计 20 套房地产，房屋建筑面积合计为 6380.89 平方米，规划用途为商业、住宅，分摊土地使用权面积合计为 554.16 平方米，所在宗地土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2083 年 8 月 14 日。

##### 2、估价对象概况

###### (1) 权益状况描述

根据估价委托人的委托及案件申请人提供的《国有土地使用证》、《房屋分层平面图》，估价对象所在宗地《国有土地使用证》证号为潜国用（2014）第 0210032 号，土地使用权人为湖北中潜房地产开发有限公司，坐落为潜江市横堤路 13 号，地号 047014GB00502，地类（用途）为

住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 26607.99 平方米，终止日期为 2083 年 8 月 14 日；估价对象房屋产权人为湖北中潜房地产开发有限公司，未发现共有情况，房屋坐落为潜江市横堤路 13 号，结构为钢混结构，规划用途为商业、住宅，房屋权益状况如下表：

房屋权益状况一览表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	层次/层数	实际所在楼层
1	1#	101	240.2	13.99	商业	1/26	2
2		102	266.86	15.54	商业	1/26	2
3		103	126.96	7.39	商业	1/26	2
4		104	139.9	8.15	商业	1/26	2
5		105	240.2	13.99	商业	1/26	2
6		-108	26.76	1.56	商业	-1/26	1
7		-110	30.69	1.79	商业	-1/26	1
8		-113	126.96	7.39	商业	-1/26	1
9		-116	26.76	1.56	商业	-1/26	1
10	2#	101	263.23	15.27	商业	1/26	2
11		102	272.57	15.81	商业	1/26	2
12		-105	28.25	1.64	商业	-1/26	1
13		-109	35.35	2.05	商业	-1/26	1
14	3#	3-办公 2	102.11	10.04	住宅	3/24	4
15		3-办公 1	43.03	4.23	住宅	3/24	4
16		101	299.01	29.4	商业	1/24	2
17		102	1061.78	104.41	商业	1/24	2
18		103	104.91	10.32	商业	1/24	2
19		201	1545.25	151.95	商业	2/24	3
20		301	1400.11	137.68	商业	3/24	4
合计	——	——	6380.89	554.16	——	——	——

至价值时点，估价对象所在宗地存在抵押情况。根据案件申请人提供的估价对象所在宗地《他项权证》（潜他项（2014）第 139 号），估价对象所在宗地已设定抵押权，土地他项权利人为武汉市洪山区九坤小额贷款有限责任公司，义务人为湖北中潜房地产开发有限公司，坐落为潜江市横堤路 13 号，他项权利为国有土地使用权抵押权，土地登记抵押面积 26607.99 平方米，土地抵押登记期限壹年，设定日期 2014 年 6 月 18 日，权利顺序武汉市洪山区九坤小额贷款有限责任公司，存续期限 2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日。案件申请人说明，由于被申请人尚未履行相

关义务，该抵押权仍然有效。

至价值时点，估价对象存在查封情况。根据案件申请人提供的《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》（潜江市不动产登记资料2019年9月24日），2016年8月16日武汉市中级人民法院查封事项为：（一）查封被申请人湖北中潜房地产开发有限公司位于潜江市横堤路13号，证号：潜国用（2014）第0210032号，面积为26607.99 m<sup>2</sup>，查封期限为3年；（二）潜江市横堤路13号家春秋项目1号楼18套商业用房，2号楼9套商业用房，3号楼1、2全部商业用房，查封3号楼3、4层全部商业用房。2019年8月12日武汉市中级人民法院续查封家春秋项目37套商业用房及潜国用（2014）第0210032号，面积为26607.99 m<sup>2</sup>的土地。

在价值时点，估价对象部分房屋已出租，但估价委托人未能提供相关租赁合同。

## （2）实物状况描述

估价对象位于潜江市横堤路13号中珠·家春秋，估价对象所在小区东为东方路，南为健康巷，西为县河街，北临横堤路。

估价对象为社区底商，所在建筑物建成于2015年，建筑物外墙为面砖，入户门均为玻璃门，室内塑钢窗。至价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象部分房屋已出租，承租人自行对房屋室内进行了装修，实物状况如下表：

房屋实物状况一览表

序号	幢号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	层次/层数	实际所在楼层	规划用途	现状利用情况	使用及装修情况
1	1#	101	240.2	1/26	2	商业	——	无独立出入口，须在1层商铺室内自行修建楼梯进入。估价人员无法进入室内。
2		102	266.86	1/26	2	商业	出租	无独立出入口，须由1栋-110号商铺室内楼梯进入。与-110号商铺整体出租作熙润美容养生会所使用，室内地砖地面、乳胶漆墙面、吊顶天棚，木门，层高约3米。
3		103	126.96	1/26	2	商业	——	无独立出入口，须在1层商铺室内自行修建楼梯进入。估价人员无法进入室内。
4		104	139.9	1/26	2	商业	——	无独立出入口，须在1层商铺室内自行修建楼梯进入。估价人员无法进入室内。

5		105	240.2	1/26	2	商业	出租	无独立出入口,须由1栋-116号商铺室内楼梯进入。与-116号商铺整体出租作科依妍国际美肤使用,室内地砖地面、乳胶漆墙面、吊顶天棚,木门,层高约3米。
6		-108	26.76	-1/26	1	商业	空置	临横堤路,室内毛坯,层高约4.8米。
7		-110	30.69	-1/26	1	商业	出租	临横堤路,与1栋102号商铺整体出租作熙润美容养生会所使用,室内地砖地面、涂料墙面、乳胶漆天棚,修建有室内楼梯,层高约4.8米。
8		-113	126.96	-1/26	1	商业	出租	临横堤路,出租作博赞·忆鸣惊人使用。估价人员无法进入室内。
9		-116	26.76	-1/26	1	商业	出租	临横堤路,与1栋105号商铺整体出租作科依妍国际美肤使用,室内地砖地面、乳胶漆及装饰墙面、吊顶天棚,修建有室内楼梯,层高约4.8米。
10		101	263.23	1/26	2	商业	——	无独立出入口,须在1层商铺室内自行修建楼梯进入。估价人员无法进入室内。
11	2#	102	272.57	1/26	2	商业	——	无独立出入口,须在1层商铺室内自行修建楼梯进入。估价人员无法进入室内。
12		-105	28.25	-1/26	1	商业	空置	临横堤路,室内毛坯,正在进行装修,层高约4.8米。
13		-109	35.35	-1/26	1	商业	空置	临横堤路,室内毛坯,层高约4.8米。
14		3-办公2	102.11	3/24	4	住宅	出租	无独立出入口,须由小区内楼梯通道出入。已出租作潜江德风培训中心,室内已分隔为多间教室使用,地砖、木地板和地板漆地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天棚,层高约4.4米。
15		3-办公1	43.03	3/24	4	住宅	出租	无独立出入口,须由小区内楼梯通道出入。室内毛坯,三间房屋室内连通,层高约4.4米。
16		101	299.01	1/24	2	商业	空置	无独立出入口,须由小区内楼梯通道出入。室内毛坯,三间房屋室内连通,层高约4.4米。
17		102	1061.78	1/24	2	商业		
18		103	104.91	1/24	2	商业		
19	3#	201	1545.25	2/24	3	商业	出租	无独立出入口,须由小区内楼梯通道出入。已出租作潜江德风培训中心,室内已分隔为多间教室使用,地砖、木地板和地板漆地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天棚,层高约4.4米。
20		301	1400.11	3/24	4	商业	出租	无独立出入口,须由小区内楼梯通道出入。已出租作潜江德风培训中心,室内已分隔为多间教室使用,地砖、木地板和地板漆地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天棚,层高约4.4米。

估价对象房屋承重构件基本完好,非承重墙基本完好坚固,整体面层基本平整,地基基础有足够的承载能力,未发现不均匀沉降,楼地面基本

平整；维护、保养一般。

估价对象 1 层房屋直接临街，出入无限制，其上各楼层房屋均无独立出入口，须在 1 层商铺室内自行修建楼梯或由小区内步梯通道出入，出入便捷度差，独立使用性差。

估价对象所在宗地地势较平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整，红线内有已建成建筑物。

#### （四）估价目的

本次估价目的是为湖北省武汉市中级人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

#### （五）价值时点

二〇二〇年五月二十六日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

#### （六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）估价依据

##### 1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年 8 月 31 日修正）；
- （6）《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；
- （7）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2001】33 号）；
- （8）《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院 2007 年法发办第 5 号）；

(9) 《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法【2008】11 号）；

(10) 《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）；

(11) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

## 2、 估价技术标准和取费文件

(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) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

(4) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

(6) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

(7) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

(8) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(9) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

(10) 《湖北省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》（鄂价费〔2016〕99 号）等。

## 3、 估价委托人及案件申请人提供的资料

(1) 湖北省武汉市中级人民法院委托书（（2019）鄂 01 执 1006 号）；

(2) 《国有土地使用证》；

(3) 《房屋分层平面图》；

(4) 《他项权证》；

(5) 《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》。



4、 本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及潜江市近期房地产市场行情等。

#### （八）估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

##### 2、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的原则。

##### 3、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的原则。

##### 4、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偏差在合理范围内的原则。

##### 5、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的原则。

#### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查看并仔细分析掌握的相关资料，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：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。

收益法：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。

#### （十）估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 26 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **3888.33** 万元，大写金额：人民币叁仟捌佰捌拾捌万叁仟叁佰元整。房地产估价明细表如下：

房地产估价明细表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	1#	101	240.2	6625	159.13
2		102	266.86	6890	183.87
3		103	126.96	6902	87.63
4		104	139.9	6625	92.68
5		105	240.2	7023	168.69
6		-108	26.76	13543	36.24
7		-110	30.69	13803	42.36
8		-113	126.96	13803	175.24
9		-116	26.76	14356	38.42
10	2#	101	263.23	6625	174.39
11		102	272.57	6490	176.9
12		-105	28.25	13272	37.49
13		-109	35.35	13001	45.96
14	3#	3-办公 2	102.11	4870	49.73
15		3-办公 1	43.03	5070	21.82
16		101	299.01	7606	227.43
17		102	1061.78	7143	758.43
18		103	104.91	7609	79.83
19		201	1545.25	4478	691.96
20		301	1400.11	4572	640.13
合计	—	—	6380.89		3888.33

## (十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	章 凌	4220180033		年 月 日
审 核 人	阮棱梓	3620120020		年 月 日

## (十二) 实地查勘期

二〇二〇年五月二十六日

## (十三) 估价作业期

二〇二〇年五月二十日至二〇二〇年六月十二日

## 四、附件

- (一) 湖北省武汉市中级人民法院委托书（（2019）鄂 01 执 1006 号）
- (二) 《国有土地使用证》
- (三) 《房屋分层平面图》
- (四) 《他项权证》
- (五) 《关于湖北中潜房地产开发有限公司开发“中珠·家春秋”项目查封情况的说明》
- (六) 估价对象位置示意图
- (七) 估价对象概貌性照片
- (八) 房地产价格评估机构营业执照
- (九) 房地产价格评估机构资格证书
- (十) 估价人员资格证明

