

房地产估价报告

估价项目名称：武汉通益电气有限公司所有的位于鄂州市华容镇
金熊村（华容区创业园九号路东侧）房地产市场价
值评估

估价委托人：鄂州市华容区人民法院

房地产估价机构：湖北中真房地产估价有限公司

注册房地产估价师：来世吉（注册号：4220180039）

吴姣美（注册号：4220060074）

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十八日

估价报告编号：中真房估字[2019]SF第062801号



致估价委托人函

鄂州市华容区人民法院：

受贵方委托，我对武汉通益电气有限公司所有的位于鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）房地产进行了评估。

1、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象

根据委托方提供的相关资料（详见附件），本次估价对象为武汉通益电气有限公司所有的位于鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）房地产，评估范围内房屋建筑面积合计为 9709.05 平方米，土地使用权面积为 28340.1 平方米，其中各套房地产具体情况详见下表：

估价对象一览表

| 估价对象范围 | 《房屋所有权证》证号 | 《国有土地使用证》证号 | 所在楼层/总楼层 | 结构 | 建筑面积 (M ²) | 分摊土地面积 (M ²) | 房屋证载用途 | 房屋实际用途 | 地类 (用途) |
|----------|-----------------------|-----------------------|----------|-----|------------------------|--------------------------|--------|--------|---------|
| 生产车间 | 鄂房权证鄂字第 S2015032073 号 | 鄂州市国用 [2011] 第 2-82 号 | 1/1 | 钢结构 | 4472.65 | 13055.38 | 车间 | 车间 | 工业 |
| 办公楼 | 鄂房权证鄂字第 S2014008576 号 | | 1-5/5 | 框架 | 2160.61 | 6306.68 | 办公 | 办公 | 工业 |
| 房屋 1-01 | 鄂房权证鄂字第 S2014008577 号 | | 1/5 | 框架 | 604.39 | 1764.18 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-201 | 鄂房权证鄂字第 S2014008578 号 | | 2/5 | 框架 | 54.20 | 158.21 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-202 | 鄂房权证鄂字第 S2014008579 号 | | 2/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-203 | 鄂房权证鄂字第 S2014008580 号 | | 2/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-204 | 鄂房权证鄂字第 S2014008581 号 | | 2/5 | 框架 | 43.85 | 128.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-205 | 鄂房权证鄂字第 S2014008582 号 | | 2/5 | 框架 | 44.34 | 129.43 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-206 | 鄂房权证鄂字第 S2014008583 号 | | 2/5 | 框架 | 66.27 | 193.44 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-207 | 鄂房权证鄂字第 S2014008584 号 | | 2/5 | 框架 | 128.47 | 375.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-208 | 鄂房权证鄂字第 S2014008585 号 | | 2/5 | 框架 | 101.62 | 296.62 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-209 | 鄂房权证鄂字第 S2014008586 号 | | 2/5 | 框架 | 90.90 | 265.33 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-301 | 鄂房权证鄂字第 S2014008587 号 | | 3/5 | 框架 | 54.20 | 158.21 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-302 | 鄂房权证鄂字第 S2014008588 号 | | 3/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |



| 估价对象范围 | 《房屋所有权证》证号 | 《国有土地使用证》证号 | 所在楼层/总楼层 | 结构 | 建筑面积 (M ²) | 分摊土地面积 (M ²) | 房屋证载用途 | 房屋实际用途 | 地类 (用途) |
|----------|------------------------|-------------|----------|----|------------------------|--------------------------|--------|--------|---------|
| 房屋 1-303 | 鄂房权证鄂字第 S201 4008589 号 | | 3/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-304 | 鄂房权证鄂字第 S2014008590 号 | | 3/5 | 框架 | 43.85 | 128.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-305 | 鄂房权证鄂字第 S2014008591 号 | | 3/5 | 框架 | 44.34 | 129.43 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-306 | 鄂房权证鄂字第 S201 4008592 号 | | 3/5 | 框架 | 66.27 | 193.44 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-307 | 鄂房权证鄂字第 S2014008593 号 | | 3/5 | 框架 | 128.47 | 375.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-308 | 鄂房权证鄂字第 S2014008594 号 | | 3/5 | 框架 | 101.62 | 296.62 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-309 | 鄂房权证鄂字第 S2014008595 号 | | 3/5 | 框架 | 90.90 | 265.33 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-401 | 鄂房权证鄂字第 S2014008596 号 | | 4/5 | 框架 | 54.20 | 158.21 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-402 | 鄂房权证鄂字第 S2014008597 号 | | 4/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-403 | 鄂房权证鄂字第 S2014008598 号 | | 4/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-404 | 鄂房权证鄂字第 S2014008599 号 | | 4/5 | 框架 | 43.85 | 128.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-405 | 鄂房权证鄂字第 S201 4008600 号 | | 4/5 | 框架 | 44.34 | 129.43 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-406 | 鄂房权证鄂字第 S2014008601 号 | | 4/5 | 框架 | 66.27 | 193.44 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-407 | 鄂房权证鄂字第 S2014008602 号 | | 4/5 | 框架 | 128.47 | 375.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-408 | 鄂房权证鄂字第 S2014008603 号 | | 4/5 | 框架 | 101.62 | 296.62 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-409 | 鄂房权证鄂字第 S201 4008604 号 | | 4/5 | 框架 | 90.90 | 265.33 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-501 | 鄂房权证鄂字第 S2014008605 号 | | 5/5 | 框架 | 54.20 | 158.21 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-502 | 鄂房权证鄂字第 S2014008606 号 | | 5/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-503 | 鄂房权证鄂字第 S2014008607 号 | | 5/5 | 框架 | 44.10 | 128.73 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-504 | 鄂房权证鄂字第 S2014008608 号 | | 5/5 | 框架 | 43.85 | 128.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-505 | 鄂房权证鄂字第 S2014008609 号 | | 5/5 | 框架 | 44.34 | 129.43 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-506 | 鄂房权证鄂字第 S2014008610 号 | | 5/5 | 框架 | 66.27 | 193.44 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-507 | 鄂房权证鄂字第 S2014008611 号 | | 5/5 | 框架 | 128.47 | 375.00 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-508 | 鄂房权证鄂字第 S2014008612 号 | | 5/5 | 框架 | 101.62 | 296.62 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 房屋 1-509 | 鄂房权证鄂字第 S2014008613 号 | | 5/5 | 框架 | 90.90 | 265.33 | 住宅 | 住宅 | 工业 |
| 合计 | | | — | — | 9709.05 | 28340.1 | — | — | — |

3、价值时点

2019年6月19日。



4、价值类型

估价对象房地产于价值时点满足估价假设和限制条件及以下条件时完全公开市场下的价值。

5、估价方法

房产：成本法；土地：市场比较法、成本逼近法

6、估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于 2019 年 6 月 19 日完整权利状态及满足各项假设和限制条件下的估价结果如下：

满足各项假设和限制条件下的公开市场价值为 RMB2243.98 万元，大写人民币：贰仟贰佰肆拾叁万玖仟捌佰元整（其中房产评估值为 1579.85 万元，土地评估值为 664.13 万元）。具体估价结果详见“估价结果汇总表”：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象范围 | 建筑面积 (M ²) | 房屋设计用途 | 地类 (用途) | 房产单价 (元/平方米) | 房产总价 (万元) | 土地价值 (万元) | 房地产总价 (万元) |
|----------|------------------------|--------|---------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 生产车间 | 4472.65 | 车间 | 工业 | 1724 | 771.25 | 664.13 | 2243.98 |
| 办公楼 | 2160.61 | 办公 | 工业 | 1877 | 405.60 | | |
| 房屋 1-01 | 604.39 | 住宅 | 工业 | 1310 | 79.19 | | |
| 房屋 1-201 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-202 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-203 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-204 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-205 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-206 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-207 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-208 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-209 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-301 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |



| 估价对象范围 | 建筑面积 (M ²) | 房屋设计用途 | 地类 (用途) | 房产单价 (元/平方米) | 房产总价 (万元) | 土地价值 (万元) | 房地产总价 (万元) |
|----------|------------------------|--------|---------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 房屋 1-302 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-303 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-304 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-305 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-306 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-307 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-308 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-309 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-401 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-402 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-403 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-404 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-405 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-406 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-407 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-408 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-409 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-501 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-502 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-503 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-504 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-505 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-506 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-507 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-508 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-509 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 合计 | 9709.05 | — | — | — | 1579.85 | 664.13 | 2243.98 |

7、特别提示:

- (1) 至价值时点, 估价对象房地产已设定抵押, 无租户。
- (2) 该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。
- (3) 估价报告使用者应合理使用估价结果, 同时应关注估价的假设和限制条件。
- (4) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。房地产价值



的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离，但单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(5) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即自二〇一九年六月二十八日起至二〇二〇年六月二十七日止。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，该使用期限作相应调整。

特此函告！

湖北中真房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月二十八日



湖北中真房地产估价有限公司
Hubei Zhongzhen Real Estate Appraisal Co., LTD



目 录

| | |
|---------------------------------|----|
| 一、 估价师声明----- | 1 |
| 二、 估价假设和限制条件----- | 2 |
| (一) 一般假设----- | 2 |
| (二) 未定事项假设----- | 4 |
| (三) 背离事实假设----- | 4 |
| (四) 不相一致假设----- | 4 |
| (五) 依据不足假设----- | 4 |
| (六) 估价报告使用限制条件----- | 4 |
| 三、 估价结果报告----- | 7 |
| (一) 估价委托人----- | 7 |
| (二) 房地产估价机构----- | 7 |
| (三) 估价目的----- | 7 |
| (四) 估价对象----- | 7 |
| (五) 价值时点----- | 11 |
| (六) 价值类型----- | 11 |
| (七) 估价原则----- | 11 |
| (八) 估价依据----- | 14 |
| (九) 估价方法----- | 17 |
| (十) 估价结果----- | 21 |
| (十一) 注册房地产估价师及其他估价人员----- | 21 |
| (十二) 实地查勘期----- | 22 |
| (十三) 估价作业期----- | 22 |
| 四、 附件----- | 23 |
| 1. 估价对象位置示意图 | |
| 2. 估价对象实地查勘照片 | |
| 3. 《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》复印件 | |
| 4. 《房屋所有权证》复印件 | |
| 5. 《国有土地使用证》复印件 | |
| 6. 评估机构营业执照、资质证书复印件 | |
| 7. 房地产估价师注册证书复印件 | |



一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）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。

（二）本估价报告书中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我公司已有估价人员于2019年6月19日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和室内使用状况，估价人员没有对估价对象建筑结构质量进行调查，也没有对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（七）如委托方采取隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误数据，相应责任由委托方承担。

| 注册房地产估价师 | 注册号 | 印章 |
|----------|------------|----|
| 来世吉 | 4220180039 | |
| 吴姣美 | 4220060074 | |



二、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的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本次评估是以假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为前提条件进行。

3、本报告所确定的房地产公开市场价值，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最有可能形成或者成立的正常价格，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。

4、本估价公司的估价人员于2019年6月19日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），故本次估价的时点确定为2019年6月19日。

5、本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，报告以其领勘准确为估价前提。

6、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

7、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，是以估价对象房屋



所有权和国有土地使用权不存在任何他项权利为假设前提进行评估，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

8、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。

9、我们假设估价对象的所有权人合法拥有该物业的所有权及土地使用权，并已全部支付了相关费用，不存在任何产权纠纷、他项权利，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

10、本次估价是以估价对象各组成部分能充分合法享有其在整体房产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施为假设前提。

11、估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

12、本报告估价结果没有考虑估价对象及其所有权人、或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。

13、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修、装饰价值，但未考虑动产、特许经营权等价值。

14、本次估价对象的房屋权属情况以委托方提供的《房屋所有权证》为依据；土地权属情况以委托方提供的《国有土地使用证》为依据，如前述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

15、估价对象土地证载用途为工业用地，房屋证载用途为办公、车间、住宅，房屋实际用途为办公、车间、住宅，本报告以估价对象房产按证载用途为其最高最佳使用，并以其法定用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

16、本次估价是以估价对象各组成部分能充分合法享有其在整体房产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施为假设前提。



17、估价对象土地使用权取得方式为出让，土地使用权终止日期为 2061 年 9 月 4 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 42.21 年，本报告已考虑该因素对评估结果的影响。

（二）未定事项假设

本报告中估价对象建成年代根据估价对象实体状况及估价人员现场询问结果综合确定，仅供参考，估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象存在抵押他项权利。至价值时点，前述抵押他项权利尚未注销。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

2、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在抵押权及共有权人为假设前提下的房地产价格。

（四）不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价人员已要求估价委托人出具《不动产权证书》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。但由于估价委托人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，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。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、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供的资料有误而造成评估结果失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（六）估价报告使用限制条件



1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告仅为鄂州市华容区人民法院执行中国银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行与武汉通益电气有限公司经济纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。如估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。因委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由委托人承担。

2、本估价报告依据委托人提供的估价对象相关资料进行评估，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒、欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的数字，相应的责任由委托人承担，本报告作废，需重新评估。本次评估没有考虑该地区今后一段时间可能拆迁等因素对估价对象评估值的影响。

3、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和估价机构对此类事项不承担责任。

4、委托人应定期或者在房地产市场价格变化较快时对估价对象房地产价值进行再评估。

5、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。

6、本报告仅供房地产主管部门、估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。本公司不承担任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

7、本估价报告自交付之日（二〇一九年六月二十八日）起生效。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为一年，即自二〇一九年六月二十八日起至二〇二〇年六月二十七日止，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，需重新进行估价。（当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，应重新评估。）



8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

9、本报告的最终解释权归湖北中真房地产估价有限公司所有。





三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：鄂州市华容区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：湖北中真房地产估价有限公司

住所：武汉市武昌区徐东大街群星城 K3-1 栋 2821-2824 室

法定代表人：吴姣美

资质等级：贰级

资质证书编号：武房估备（2017）204 号

(三) 估价目的

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

1、估价对象范围界定

估价对象为位于鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）房地产，房屋坐落为鄂州市华容区创业园九号路东侧，评估范围内房屋建筑面积合计为 9709.05 平方米，房屋证载用途为车间、办公、住宅，房屋所有权人为武汉通益电气有限公司；土地座落为鄂州市华容镇金熊村，土地使用权面积为 28340.1 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权人为武汉通益电气有限公司。

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（鄂州市国用[2011]第 2-82 号），估价对象土地登记状况如下：

名称：鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）土地

座落：鄂州市华容镇金熊村

规模：为 28340.1 平方米

用途：工业用地



使用权类型：出让

土地使用期限：至 2061 年 9 月 4 日

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地于实地查勘时间基本情况如下：

形状：形状规则，对土地利用合理。

开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“五通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水），宗地红线内“场地平整”。于实地查勘时间，该宗地上建有 3 栋建筑物。

土地剩余使用年限：42.21 年

3. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记状况如下：

名称：鄂州市华容区创业园九号路东侧房产

坐落：鄂州市华容区创业园九号路东侧

| 估价对象范围 | 《房屋所有权证》证号 | 所在楼层/ 总楼层 | 结构 | 建筑面积 (M ²) | 房屋证载 用途 | 房屋实际 用途 |
|----------|-----------------------|--------------|-----|---------------------------|------------|------------|
| 生产车间 | 鄂房权证鄂字第 S2015032073 号 | 1/1 | 钢结构 | 4472.65 | 车间 | 车间 |
| 办公楼 | 鄂房权证鄂字第 S2014008576 号 | 1-5/5 | 框架 | 2160.61 | 办公 | 办公 |
| 房屋 1-01 | 鄂房权证鄂字第 S2014008577 号 | 1/5 | 框架 | 604.39 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-201 | 鄂房权证鄂字第 S2014008578 号 | 2/5 | 框架 | 54.20 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-202 | 鄂房权证鄂字第 S2014008579 号 | 2/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-203 | 鄂房权证鄂字第 S2014008580 号 | 2/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-204 | 鄂房权证鄂字第 S2014008581 号 | 2/5 | 框架 | 43.85 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-205 | 鄂房权证鄂字第 S2014008582 号 | 2/5 | 框架 | 44.34 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-206 | 鄂房权证鄂字第 S2014008583 号 | 2/5 | 框架 | 66.27 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-207 | 鄂房权证鄂字第 S2014008584 号 | 2/5 | 框架 | 128.47 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-208 | 鄂房权证鄂字第 S2014008585 号 | 2/5 | 框架 | 101.62 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-209 | 鄂房权证鄂字第 S2014008586 号 | 2/5 | 框架 | 90.90 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-301 | 鄂房权证鄂字第 S2014008587 号 | 3/5 | 框架 | 54.20 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-302 | 鄂房权证鄂字第 S2014008588 号 | 3/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-303 | 鄂房权证鄂字第 S2014008589 号 | 3/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-304 | 鄂房权证鄂字第 S2014008590 号 | 3/5 | 框架 | 43.85 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-305 | 鄂房权证鄂字第 S2014008591 号 | 3/5 | 框架 | 44.34 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-306 | 鄂房权证鄂字第 S2014008592 号 | 3/5 | 框架 | 66.27 | 住宅 | 住宅 |



| 估价对象范围 | 《房屋所有权证》证号 | 所在楼层/ 总楼层 | 结构 | 建筑面积 (M ²) | 房屋证载 用途 | 房屋实际 用途 |
|----------|-----------------------|--------------|----|---------------------------|------------|------------|
| 房屋 1-307 | 鄂房权证鄂字第 S2014008593 号 | 3/5 | 框架 | 128.47 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-308 | 鄂房权证鄂字第 S2014008594 号 | 3/5 | 框架 | 101.62 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-309 | 鄂房权证鄂字第 S2014008595 号 | 3/5 | 框架 | 90.90 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-401 | 鄂房权证鄂字第 S2014008596 号 | 4/5 | 框架 | 54.20 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-402 | 鄂房权证鄂字第 S2014008597 号 | 4/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-403 | 鄂房权证鄂字第 S2014008598 号 | 4/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-404 | 鄂房权证鄂字第 S2014008599 号 | 4/5 | 框架 | 43.85 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-405 | 鄂房权证鄂字第 S2014008600 号 | 4/5 | 框架 | 44.34 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-406 | 鄂房权证鄂字第 S2014008601 号 | 4/5 | 框架 | 66.27 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-407 | 鄂房权证鄂字第 S2014008602 号 | 4/5 | 框架 | 128.47 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-408 | 鄂房权证鄂字第 S2014008603 号 | 4/5 | 框架 | 101.62 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-409 | 鄂房权证鄂字第 S2014008604 号 | 4/5 | 框架 | 90.90 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-501 | 鄂房权证鄂字第 S2014008605 号 | 5/5 | 框架 | 54.20 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-502 | 鄂房权证鄂字第 S2014008606 号 | 5/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-503 | 鄂房权证鄂字第 S2014008607 号 | 5/5 | 框架 | 44.10 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-504 | 鄂房权证鄂字第 S2014008608 号 | 5/5 | 框架 | 43.85 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-505 | 鄂房权证鄂字第 S2014008609 号 | 5/5 | 框架 | 44.34 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-506 | 鄂房权证鄂字第 S2014008610 号 | 5/5 | 框架 | 66.27 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-507 | 鄂房权证鄂字第 S2014008611 号 | 5/5 | 框架 | 128.47 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-508 | 鄂房权证鄂字第 S2014008612 号 | 5/5 | 框架 | 101.62 | 住宅 | 住宅 |
| 房屋 1-509 | 鄂房权证鄂字第 S2014008613 号 | 5/5 | 框架 | 90.90 | 住宅 | 住宅 |
| 合计 | | | | 9709.05 | — | — |

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物于实地查勘时间基本情况如下：

| 幢号 | 证载用途 | 所在楼层/ 总楼层 | 结构 | 建成年月 | 层高 | 建筑外形 | 建筑面积 (m ²) | 室内外装修情况 | 成新率 |
|----|------|--------------|------|--------|-------------|------|---------------------------|--|-----|
| 1 | 办公楼 | 1-5/5 | 框架结构 | 2014 年 | 3 米 | 正方形 | 2160.61 | 外墙为涂料，内墙部分为墙纸部分为乳胶漆，地面部分铺复合地板，部分铺地板砖，铝合金窗，木门，三菱电梯一部分，楼梯不锈钢扶手。 | 88% |
| 2 | 车间 | 1/1 | 钢结构 | 2015 年 | 平均 8.5 米 | 长方形 | 4472.65 | 重型厂房，两个 10 吨行吊，墙体及屋顶材质为宝钢彩板钢，地面水泥砂浆找平。车间有两跨，一边屋檐高为 7 米，一边高约 10 米。有两个 10 号行吊。 | 85% |
| 3 | 住宅 | 1-5/5 | 框架结构 | 2014 年 | 3 米 | 正方形 | 3075.79 | 外墙为涂料，内墙乳胶漆，塑钢门窗，地面铺地板砖，防盗门，双楼梯。 | 85% |
| 合计 | — | — | — | — | — | — | 9709.05 | — | — |



设施设备：估价对象办公楼供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、空调、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好，另外，所在大楼还安装有垂直电梯1部，可通达估价对象所在楼层；估价对象生产车间供水、排水、供电、通讯、照明、防灾等系统和设备的配置一般；住宅楼供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置较齐全，性能良好。

4. 权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象权益状况如下：

用途：工业

规划条件：该宗地登记用途为工业用地，暂无其他规划限制

所有权：土地所有权属于国家所有，房屋所有权属于武汉通益电气有限公司所有

土地使用权：武汉通益电气有限公司

用益物权设立情况：至价值时点，估价对象无地役权、土地承包经营权等情况记载。

担保物权设立情况：至价值时点，估价对象有抵押等他项权利记载。

租赁情况：无租赁情况

拖欠税费情况：无

权属清晰情况：根据估价委托人提供的权属资料，武汉通益电气有限公司对估价对象拥有合法的房屋所有权和土地使用权。估价对象产权为单独所有，无共有人，其产权完整、清晰，没有权属争议。

根据估价委托人介绍，估价对象存在抵押他项权利。至价值时点，前述抵押他项权利尚未注销。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

5. 区位状况

（1）位置状况



估价对象位于华容区金熊村，华容区隶属湖北省鄂州市，位于鄂州市华容创业园。具体位置详见附图。

（2）交通状况

估价对象距光谷桂花城公交站 450 米，距九号路公交站 460 米，途经的公交线路有鄂州客运 101 路及鄂州至葛店公交等约 2 条，交通较不便利。

（3）周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；周边多为无污染工业用房，绿化规划一般，环境一般。

（4）产业聚集度

估价对象实际开发程度已达到宗地红线内、外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），位于鄂州市华容创业园区，周边聚集了鄂州永祥新型建材有限公司、鄂州市玖鑫商砼有限公司，产业聚集程度较高。

（五）价值时点

本估价公司的估价人员于 2019 年 6 月 19 日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），故本次估价的价值时点确定为 2019 年 6 月 19 日。

（六）价值类型

估价对象房地产于价值时点满足估价假设和限制条件及以下条件时完全公开市场下的价值。

（七）估价原则

我们在本次估价遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

所谓“独立”，就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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。



所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就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的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则是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，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。

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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

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波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代原则

替代原则是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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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：法律上允许；技术上可能；经济上可行；价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高



最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

6、一致性原则

一致性原则，为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

（八）估价依据

1、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房地产管理法》（中华人民共和国主席令第十八号，1995年1月1日起施行，2007年8月30日第一次修正，2009年8月27日第二次修正）；

② 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行）；

③ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

④ 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，1987年1月1日起施行，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正）；

⑤ 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，1995年10月1日起施行）；

⑥ 《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，2011年1月8日经国务院令第五八八号修订）；

⑦ 《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》（中华人民共和国国务院令第五十五号，1990年5月19日起施行）；

⑧ 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第二二十四号，1997年10月1日起施行）；

⑨ 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院



令 1993 年第 138 号，1994 年 1 月 1 日起施行）；

⑩ 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 11 号，1988 年 10 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日修订）；

⑪ 《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 256 号，1999 年 1 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日第一次修订，2014 年 7 月 29 日第二次修订）；

⑫ 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 448 号，2005 年 10 月 1 日起施行）；

⑬ 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令 39 号，2007 年 11 月 1 日起施行）；

⑭ 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，1986 年 10 月 1 日起施行，2010 年 12 月 29 日修正）；

⑮ 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》（[88]财税 255 号，1988 年 9 月 29 日起施行）；

⑯ 《印花税法管理规程（试行）》（国家税务总局公告 2016 年第 77 号，2017 年 1 月 1 日起施行）；

⑰ 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308 号，2009 年 1 月 1 日起执行）；

⑱ 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号，2011 年 1 月 26 日颁布）；

⑲ 《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号，2009 年 5 月 1 日起执行）；

⑳ 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；

㉑ 《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，2016 年 5 月 1 日起执行）；

㉒ 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税



[2017]20号，2017年4月1日起执行）。

(2) 省市(县)法律、法规和政策性文件

- ① 《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》(鄂政发[1999]52号，1999年6月23日起施行)；
- ② 《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)；
- ③ 《湖北省物价局、省建设厅关于进一步规范建设工程施工图设计文件审查咨询服务收费有关问题的通知》(鄂价房服[2006]273号，2006年12月20日起施行)；
- ④ 《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)；
- ⑤ 《关于印发湖北省耕地占用税适用税额标准的通知》(鄂财税发[2008]8号，2008年10月12日起施行)；
- ⑥ 《省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》(鄂价工服规[2012]149号，2012年9月1日起施行)；
- ⑦ 《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》(湖北省人民政府令第353号，2012年9月1日起施行)；
- ⑧ 《湖北省人民防空工程管理规定》(省政府第358号令，2013年3月1日起施行)；
- ⑨ 《省物价局省财政厅省人民防空办公室关于印发人防工程易地建设费标准及有关问题的通知》(鄂价费规[2013]80号，2013年7月1日起施行)；
- ⑩ 《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》(鄂土资函[2014]242号，2014年3月17日起施行)；
- ⑪ 《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的公告》(鄂政发[2014]12号，2014年4月1日起施行)；
- ⑫ 《省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》(湖北省地方



税务局[2014]7号，2015年1月1日起施行）；

⑬ 《关于印发〈建设工程监理与相关服务计费规则〉的通知》（鄂建监协（2015）7号，2015年9月15日起施行）；

⑭ 《关于规范房屋交易手续费有关问题的通知》（鄂价房服[2002]77号，2002年4月15日颁布）；

2、有关估价标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《全国统一建筑安装工程工期定额》；

（4）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（5）国家和省市政府颁布的其他相关法律法规和政策文件。

3、估价委托人提供的估价所需资料

（1）湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书[（2019）鄂07技鉴100号]复印件；

（2）《房屋所有权证》复印件；

（3）《国有土地使用证》（鄂州市国用[2011]第2-82号）复印件；

（4）估价委托人提供的其他相关资料。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

（1）实地查勘、摄影和记录；

（2）中国城市地价动态监测；

（3）中国土地市场信息；

（4）中国人民银行公布的资金存、贷款利率；

（5）估价人员搜集的湖北省有关市场资料及市场调查所获得的信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估过程中应根据当地房地产市



场状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

1、估价方法的名称和定义

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将他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：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。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：假设开发法是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。

2、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法的选用，应符合下列规定：

- （1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- （2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- （3）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的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- （4）估价对象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测算的，应选用假设开发法。

因此，根据本次估价作业的特定目的，估价人员在现场勘察并认真分析研究所掌握的资料后，针对估价对象的实际情况，决定采用成本法作为本次估价的基本方法，估价方法选用的依据如下：

- （1）估价对象同一供求圈内类似房地产交易市场不活跃，市场依据不充



分，不适宜选用比较法进行评估

(2) 估价对象同一供求圈内类似房地产租赁市场不活跃，市场依据不充分，不适宜选用收益还原法进行评估；

(3) 估价对象不具有投资开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行评估；

(4) 估价对象所在区域有详细的土地取得成本及房屋建筑成本资料，宜采用成本法进行评估。

土地价值的评估：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价的常用方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。估价方法的选择应按照城镇土地估价规程，根据当地该类土地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

市场比较法：市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或土地租金外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

收益还原法：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。一般可运用于以下情形：

- (1) 待开发不动产的土地估价；
- (2) 待改造后再开发不动产中的土地估价；
- (3) 仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

公示地价系数修正法：公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取得待估宗地在估价期日价格的方法。



经过评估人员的实地勘察、分析认证并结合估价对象的区域条件、市场发育情况、估价对象具体的特点及估价目的等，确定对估价对象采用市场比较法和成本逼近法两种方法分别测算待估宗地的价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的土地价格。主要从以下几个方面考虑：

(1) 待估宗地所在区域地产市场较发育，类似于估价对象的土地交易案例较多，市场依据较充分，宜采用市场比较法进行评估；

(2) 估价对象土地用途为工业用地，土地取得费、相关税费均有较充分的市场资料，宜采用成本逼近法进行评估；

(3) 待估宗地地上建筑物用途为工业用房，租金水平不易调查得到，不适宜选用收益还原法；

(4) 待估宗地地上已建成工业用房，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用剩余法进行评估；

(5) 待估宗地所处区域位于鄂州市基准地价范围之内，但该基准地价体系距今已有多年未更新，且近两年来，国家相关政策及估价对象所在地区土地市场变化较大，不适宜选用公式地价（基准地价）系数修正法进行评估。

3、估价技术路线

根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定估价对象的估价技术路线为：选取成本法作为本次估价的基本方法，其中选取市场比较法、成本逼近法测算土地格，选取成本法（建筑物）测算建筑物价格，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，求取估价对象的公开市场价值。

4、估价测算的简要内容

成本法：①选择房地分估路径；

②测算土地价格；

③测算重建成本；

④测算折旧；

⑤计算成本价值。



(十) 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上,根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验,结合贵单位提供的资料和本次的估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,选取科学的估价方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象于2019年6月19日完整权利状态及满足各项假设和限制条件下的估价结果如下:

满足各项假设和限制条件下的公开市场价值为 RMB2243.98 万元,大写人民币:贰仟贰佰肆拾叁万玖仟捌佰元整(其中房产评估值为 1579.85 万元,土地评估值为 664.13 万元)。具体估价结果详见“估价结果汇总表”:

估价结果汇总表

币种:人民币

| 估价对象范围 | 建筑面积 (M ²) | 房屋设计用途 | 地类(用途) | 房产单价 (元/平方米) | 房产总价 (万元) | 土地价值 (万元) | 房地产总价 (万元) |
|----------|------------------------|--------|--------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 生产车间 | 4472.65 | 车间 | 工业 | 1724 | 771.25 | 664.13 | 2243.98 |
| 办公楼 | 2160.61 | 办公 | 工业 | 1877 | 405.60 | | |
| 房屋 1-01 | 604.39 | 住宅 | 工业 | 1310 | 79.19 | | |
| 房屋 1-201 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-202 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-203 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-204 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-205 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-206 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-207 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-208 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-209 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-301 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-302 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-303 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-304 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-305 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-306 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-307 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-308 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |



| 估价对象范围 | 建筑面积 (M ²) | 房屋设计用途 | 地类 (用途) | 房产单价 (元/平方米) | 房产总价 (万元) | 土地价值 (万元) | 房地产总价 (万元) |
|----------|------------------------|--------|---------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 房屋 1-309 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-401 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-402 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-403 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-404 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-405 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-406 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-407 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-408 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-409 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 房屋 1-501 | 54.20 | 住宅 | 工业 | 1310 | 7.10 | | |
| 房屋 1-502 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-503 | 44.10 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.78 | | |
| 房屋 1-504 | 43.85 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.75 | | |
| 房屋 1-505 | 44.34 | 住宅 | 工业 | 1310 | 5.81 | | |
| 房屋 1-506 | 66.27 | 住宅 | 工业 | 1310 | 8.68 | | |
| 房屋 1-507 | 128.47 | 住宅 | 工业 | 1310 | 16.83 | | |
| 房屋 1-508 | 101.62 | 住宅 | 工业 | 1310 | 13.31 | | |
| 房屋 1-509 | 90.90 | 住宅 | 工业 | 1310 | 11.91 | | |
| 合计 | 9709.05 | — | — | — | 1579.85 | 664.13 | 2243.98 |

(十一) 注册房地产估价师及其他估价人员

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 来世吉 | 4220180039 | | 年 月 日 |
| 吴姣美 | 4220060074 | | 年 月 日 |

(十二) 实地查勘期

2019年6月19日

(十三) 估价作业期

2019年6月19日起至2019年6月28日止



四、附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象实地查勘照片
3. 《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》复印件
4. 《房屋所有权证》复印件
5. 《国有土地使用证》复印件
6. 评估机构营业执照、资质证书复印件





估价对象位置示意图

估价对象坐落：鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）





估价对象实地查勘照片

估价对象坐落：鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）



估价对象门房



估价对象办公楼外观



估价对象办公楼走廊



估价对象办公楼室内



估价对象办公楼室内



估价对象生产车间外观



估价对象实地查勘照片

估价对象坐落：鄂州市华容镇金熊村（华容区创业园九号路东侧）



估价对象生产车间内部现状



估价对象住宅楼外观



估价对象住宅楼室内



估价对象住宅楼室内



估价对象厂区入口



估价对象周边道路