



日晟行

RISING SUN INDUSTRY

估价报告书



湖北日晟行房地产评估有限公司

HUBEI RISING SUN INDUSTRY REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD



扫描全能王 创建



防伪查询

房地产估价报告

荆州市沙市区开发区长港路 20 号（皇城相
府）第 12 幢 2 单元 11 层 1102 号房地产
市场价值评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孔旭华（注册证书号：4420030178）
陈蓉（注册证书号：4220180058）

价值时点：2019 年 6 月 26 日

估价报告出具日期：2019 年 7 月 4 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2019]第 JZ00456 号



扫描全能王 创建

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

受贵院委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对位于荆州市沙市区开发区长港路 20 号（皇城相府）第 12 幢 2 单元 11 层 1102 号的住宅房地产进行了评估。价值时点为 2019 年 6 月 26 日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件记载，估价对象买受人为王凌俊、蒋园园，房屋建筑面积为 65.61 平方米，规划用途为住宅，。土地规划用途为商住，土地使用权类型为出让，出让年限自 2010 年 4 月 26 日至 2080 年 4 月 26 日。

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，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用比较法与收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB45.53 万元，大写：人民币肆拾伍万伍仟叁佰元整，房地产单价为 RMB6939 元/平方米。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司
法定代表人 
2019 年 7 月 4 日



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《商品房买卖合同》等资料的



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6月26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、可能的环境污染影响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的建筑面积来源于《商品房买卖合同》。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《商品房买卖合同》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象规划用途为住宅，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住宅。本次评估以估价对象能以住宅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，出让终止日期至2080



年4月26日，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、估价对象尚未办理权属证书，本次评估已经考虑该因素对估价结果的影响。

10、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。

11、估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

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

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

四、依据不足假设

1、估价人员曾于2019年6月26日对估价对象进行了实地查勘，但因产权人原因，估价人员未能进入估价对象室内进行查勘，对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和区位状况，但未能确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况，本次评估中假设估价对象室内不存在影响正常使用的重大影响因素，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。此外，本次评估未考虑室内



二次装修对估价结果的影响，并以其内部装修状况为毛坯为假设前提。

2、估价人员已要求估价委托人出具《商品房买卖合同》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。但由于产权人不配合，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。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、估价委托人未提供估价对象土地权属资料，本次估价假设估价对象能合法分摊土地使用权，并以此为估价前提。

五、背离事实假设

1、根据相关当事人介绍，在价值时点，估价对象已被查封。由于本次估价目的是为估价委托人执行案件履行司法程序（司法拍卖）提供参考依据，故本次评估未考虑估价对象已被查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

2、根据相关当事人介绍，在价值时点，估价对象已被占用，估价师对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求估价委托人及产权方提供占用情况的相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价师在实地查勘时也试图调查和搜集占用情况的资料，但无果。鉴此，故本次估价中无法考虑上述占用情况对估价结



果的影响，在此提请报告使用者和相关方关注。

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、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，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，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、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，本评估机构不承担责任。

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，而不应被视为估价机构和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人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、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，不包括房屋二次装修的价值，也不包括可移动的存货、电器等动产的价值。



9、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。

10、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。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

联系人：刘长林

联系电话：13329771544

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：武昌区武汉轨道交通4号线梅苑小区站上地铁物业B
栋B-B3-2号

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第73号

资质证书有效期：2018年05月24日至2021年05月23日

联系电话：027-82860288

技术负责人：孔旭华

联系电话：0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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《商品房买卖合同》复印件记载，估价对象买受人为王凌俊、蒋园园，房屋建筑面积为 65.61 平方米，规划用途为住宅。土地规划用途为商住，土地使用权类型为出让，出让年限自 2010 年 4 月 26 日至 2080 年 4 月 26 日。

(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设备设施和装饰装修的权利价值。

(二) 估价对象基本状况

1、房地产登记状况

估价委托人提供的《商品房买卖合同》信息如下：

合同备案号	
楼盘名称	皇城相府
出卖人	湖北万厦置业有限公司
买受人	王凌俊、蒋园园
房屋坐落	开发区长港路 20 号皇城相府第 12 幢 2 单元 11 层 1102 号
土地使用权出让合同号	荆州国用 (2011) 第 103010205 号
地块土地面积	31423.43 平方米
土地规划用途	商住
土地使用年限	2010 年 4 月 26 日至 2080 年 4 月 26 日
建设工程规划许可证号	JGC20110043
施工许可证号	420400201109230101
商品房预售许可证号	鄂荆州商预字 (2011) 053 号
商品房用途	住宅
结构	钢混
层高	2.8
建筑面积	65.61 平方米

2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况



估价对象房地产所在小区宗地四至：东至相府路，南至福泰金色世家用地，西至金色家园老年公寓用地，北至荆襄南路。土地开发程度已达到宗地红线内、外“六通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“场地平整”，以下同）。估价对象所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质状况较好。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表：

建筑物概况	估价对象位于荆州市开发区长港路20号皇城相府12幢2单元11层1102号，建筑面积为65.61平方米，房屋地上总层数共11层，估价对象位于第11层，建筑物结构为钢混，层高约2.8米。根据实地查勘，估价对象所在楼栋建成于2012年。
房屋实际用途	住宅用途。
平面布置	估价对象所在楼栋平面呈矩形，所在楼层为2梯4户。
通风采光情况	估价对象所在大楼为南北朝向，通风采光较好。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙为面砖；楼梯过道墙面为刷白。单元门为对讲定制铝合金门。
室内装修	因买受人原因，估价师未能入室查勘，室内实际装修情况不详。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视及消防设施，小区地上、地下有停车场。
物业服务	有物业管理。
使用维护及完损状况	1.结构部分： ①地基基础：有足够承载能力。 ②承重构件：完好牢固。 ③非承重墙：砖墙完好牢固，预制墙板节点牢固，拼缝处密实。 ④屋面：不渗漏，防水层、隔热层、保温层较完好；排水较畅通。 2.装修部分： 未入室查勘。 3.水电卫设施部分： 未入室查勘。 本次估价根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为90%。

(三)、估价对象区位状况

经估价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	估价对象位于荆州市开发区长港路 20 号皇城相府 12 幢 2 单元 11 层 1102 号，东至相府路，南至福泰金色世家用地，西至金色家园老年公寓用地，北至荆襄南路，属荆州市基准地价住宅用地 III 级区段，地理位置一般。
	与重要场所距离	估价对象距荆襄南路约 500 米，距沙市第十一中学约 3000 米，距长港路农贸批发市场约 2000 米。
	临街状况	估价对象所在小区临荆襄南路。
	楼层	估价对象所在大楼共 11 层，估价对象位于地上第 11 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有荆沙大道、长港路，道路通达，出行较便利。
	出入可利用工具	估价对象所在项目 1000 米内有公交车站“荣鑫都市佳园”站，有 37 路等公交线路，公共交通便捷程度一般。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在项目设有地上、地下停车场，停车较便捷。
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于开发区，区域内绿化率较优，噪音污染程度一般，空气质量一般。
	人文环境	估价对象附近多为商住楼，区域治安状况较好，人文环境一般。
	景观	估价对象附近无特别人文或自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障率高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务、绿地（包括公园、小游园、组团绿地及其它块状、带状绿地）等公共配套具体有： 酒店餐饮：荆超大酒店、茉莉花开连锁酒店、品味轩等； 教育：第十一中学、文星中学等； 金融：交通银行、中国工商银行等； 典型物业：金色世家、荣鑫都市佳园、金港花园等； 所在区域基础设施较完善，公共设施配套完备度较高。
分析结论		估价对象位于荆州市开发区长港路 20 号，周边住宅小区较密集，商业繁华程度一般，居住人口众多。区域内配套设施较齐全，适宜居住。

(四) 估价对象他项权利状况

地役权	无
担保物权	无
租赁和占用情况	根据相关当事人介绍，估价对象已被债权人之一占用。
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	已被查封

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



过程中所采用的各种标准、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：

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）：在实际估价中，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。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为2019年6月26日，因此，本报告书的价值时点确定为2019年6月26日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。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，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：住宅房地产。

(3) 权利状况：估价对象权利人为王凌俊、蒋园园，房屋建筑面积为65.61平方米，规划用途为住宅，土地用途为商住，土地使用



权类型为出让，出让终止日期为 2080 年 4 月 26 日止，估价对象存在被债权人之一占用情况、查封状况（本次评估不考虑占用、查封状况对评估价值的影响），不存在租赁情况。

(4) 土地开发程度：土地开发程度已达到宗地红线内、外“六通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“场地平整”）。

(5) 建筑结构：钢混结构。

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法暂行条例施行细则》（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）；



13、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释【2009】16号，自2009年11月20日起执行）；

14、《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，自2018年9月1日起施行）；

15、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起执行）；

16、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12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、《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、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93(2002年版)）；

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

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

4、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

5、《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)；

6、《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)；

7、《荆州市土地定级与基准地价更新技术报告》；

8、《关于荆州城区二 00 八年度房屋重置价格的通知》；

(三) 估价委托人提供的资料

1、《湖北省荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》(【(2019)沙法鉴委字第 074 号】)；

2、《商品房买卖合同》复印件；

3、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；

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、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，



最终采用比较法与收益法两种方法进行评估。

1、选择依据

(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”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，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。估价对象的规划用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(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) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法。

2、方法定义

(1) 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：



比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 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持有加转售模式，基本公式如下：

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

式中：V—收益价值

A_i —期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

Y_t —期末报酬率

t—持有期

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，选用比较法和收益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 6 月 26 日的估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB45.53 万元，大写：人民币肆拾伍万伍仟叁佰元整，房地产单价为 RMB6939 元/平方米。

十一、注册房地产估价师



角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (审核经理)	孔旭华 4420030178		2019.07.08
注册房地产估价师 (项目经理)	陈蓉 4220180058		2019.7.8

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 6 月 26 日，完成现场勘查之日为 2019 年 6 月 26 日。

十三、估价作业日期

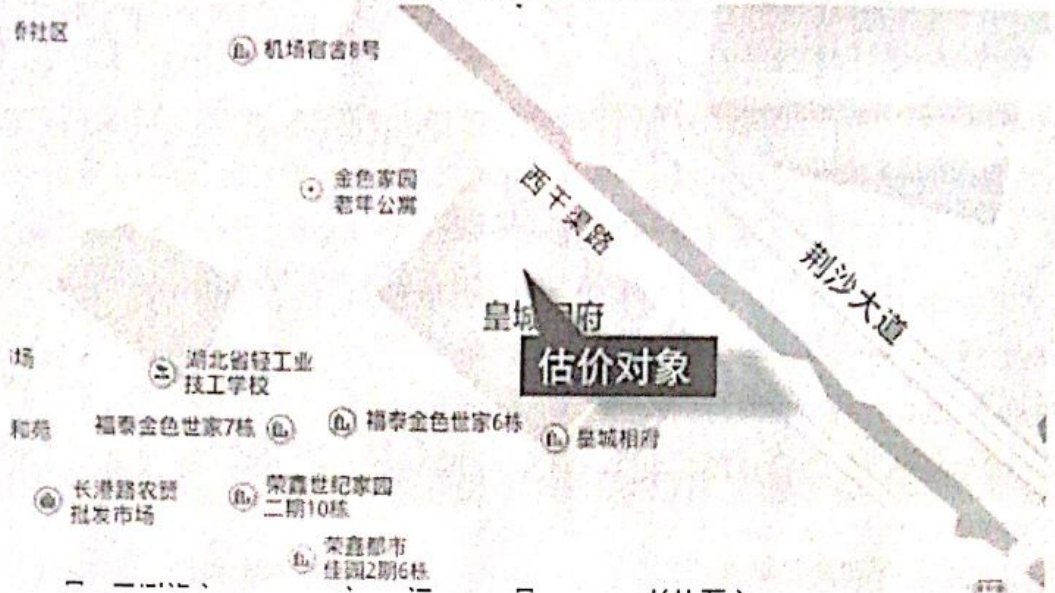
2019 年 6 月 26 日至 2019 年 7 月 4 日

十四、估价报告应用的有效期

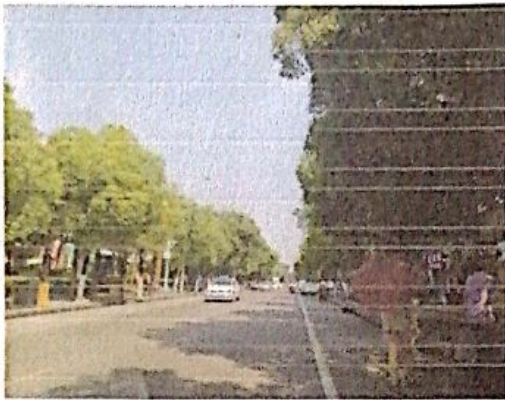
估价报告自出具之日 2019 年 7 月 4 日起生效；估价报告使用期限为一年（2019 年 7 月 4 日至 2020 年 7 月 3 日）。



估价对象位置示意图



估价对象现场照片（一）



周边道路



附近公交车站



小区入口



小区入口



小区环境



小区环境



估价对象现场照片（二）



大楼外观



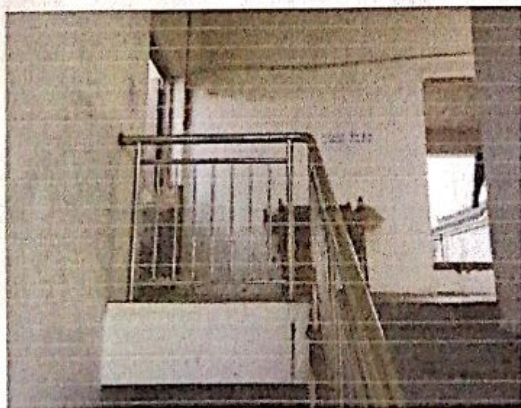
大楼外观



单元入口



电梯



楼梯



入户门

