



房 产 估 价 报 告

估价项目名称：武汉市黄陂区人民法院委托位于天河镇泗桥村涉案房产市场价值司法鉴定评估

估价委托人：武汉市黄陂区人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：骆 杨（注册号：4220190055）

张丹妮（注册号：4220170081）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月五日

估价报告编号：鄂永房[2020]（估）字第 WH0273 号

致估价委托人函

武汉市黄陂区人民法院：

我公司于 2020 年 1 月 2 日受贵单位的委托，对位于天河镇泗桥村涉案房产市场价值进行司法鉴定评估。

根据贵方提供的《集体土地使用证》（天河集用（1998）字第 001 号）、《房屋所有权证》（武房权证黄字第 9901134 号），土地用途为加工厂，土地使用权类型为集体用地，房屋设计用途为住宅，房屋建筑面积为 152.18 平方米。又根据《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》（（2019）鄂 0116 执恢 423 号），纳入本次评估范围的仅为武汉市黄陂区天河镇泗桥村 1-2 层（黄 9901134）的房屋，根据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估根据房屋设计用途设定估价对象用途为住宅。纳入本次评估范围是建筑面积为 152.18 平方米的房屋，不含集体土地使用权。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用重置成本法进行评估，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 2 日满足各项假设限制条件下的房产市场价值为人民币 20.78 万元，大写人民币：贰拾万零柒仟捌佰元整，房产单价为 1365.16 元/平方米。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至二〇二一年六月四日。

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋设计用途	设定用途	建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	房产总价 (万元)
武房权证黄字第 9901134 号	颜学涛	天河镇泗桥村	住宅	住宅	152.18	1365.16	20.78

特此函告！

估价机构法定代表人：

估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月五日

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.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
(七) 估价报告使用提示.....	4
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附 件.....	14
(一) 《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》复印件.....	14
(二) 《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》复印件.....	14
(三) 《房屋所有权证》复印件.....	14
(四) 《集体土地使用证》复印件.....	14
(五) 估价对象区位示意图.....	14
(六) 估价对象概貌性照片.....	14
(七) 估价机构营业执照复印件.....	14
(八) 估价机构资质证书复印件.....	14
(九) 房地产估价师资格证书复印件.....	14

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制和影响。

3、我们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，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张丹妮、估价员梁晴爽于 2020 年 1 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师骆杨、估价员宋宇亮未进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、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的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
骆 杨	4220190055		年 月 日
张丹妮	4220170081		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得房屋所有权，并支付相关费用。
- 4、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。

5、估价人员仅查看了估价对象《集体土地使用证》、《房屋所有权证》复印件资料，对上述证件记载的事项进行了检查，但受房产、土地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。本次估价假定委托方提供的《集体土地使用证》、《房屋所有权证》资料及所记载内容合法、真实、准确和完整。

6、根据《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》（（2019）鄂0116执恢423号），纳入本次评估范围的仅为武汉市黄陂区天河街泗桥村1-2层的房屋，根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》，房屋建筑面积为152.18平方米。故纳入本次评估范围是建筑面积为152.18平方米的房屋，不含土地使用权。本次评估以此为前提。

7、根据委托方提供的《集体土地使用证》和《房屋所有权证》资料，土地用途为加工厂，土地使用权类型为集体用地，房屋设计用途为住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估根据房屋设计用途设定估价对象用途为住宅，并以估价对象能够按照设计用途持续使用为假设前提。

8、根据委托方提供的《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》，委托时间为2020年1月2日。估价人员于2020年1月2日对估价对象进行了实地查勘，因估价对象土地权属不清晰及新冠肺炎疫情的影响，该评估项目暂停，根据委托方提供的《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》，该案件于2020年5月27日重启。故本次报告价值时点确定为现场查勘时间2020年1月2日。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。

9、估价对象所在土地为集体土地，根据相关法律规定，集体土地地上房屋交易、转让等行为仅限于同一集体经济组织，特提醒报告使用者注意。

10、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

根据委托方介绍，至价值时点估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

1、根据委托方提供的《集体土地使用证》，估价对象所在宗地所有权人为黄陂县天河镇泗桥村，土地使用者为武汉市天河亚雄木制品加工厂，根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为颜学涛，与土地使用者不相一致，根据《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》（（2019）鄂0116执恢423号），需评估财产的评估范围为被执行人颜学涛名下位于武汉市黄陂区天河街泗桥村1-2层的房屋，故本次设定评估范围内的估价对象为颜学涛所拥有的房屋所有权权益，不包括其所占土地使用权，特提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

无

（六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》（（2019）

鄂 0116 执恢 423 号) 及《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》((2019) 鄂 0116 执恢 423 号) 资料介绍, 委托单位为武汉市黄陂区人民法院, 其在执行李新华与颜学涛合同纠纷一案中需确定涉案房产处置参考价。需评估财产的评估范围确定如下: “被执行人颜学涛名下位于武汉市黄陂区天河街泗桥村 1-2 层 (黄 9901134) 的房屋”。

经与委托方沟通核实, 纳入本次评估范围的仅为建筑面积为 152.18 平方米的房屋 (含室内装饰装修价值), 不含土地使用权。本次评估以此为前提。

2、本报告估价目的为武汉市黄陂区人民法院对颜学涛所有的位于天河镇泗桥村涉案房产的市场价值进行司法鉴定评估。不适用于其它任何目的, 若改变估价目的, 则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论, 如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化, 估价结果应做相应调整或失效。

4、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年, 即估价报告出具之后的一年内, 实现估价目的时, 可以估价结果作为依据, 超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快, 应重新评估。

5、本次估价报告书未经估价机构同意, 不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供, 报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

6、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导致的有关损失, 估价机构不承担责任。

7、本报告解释权最终归永业行 (湖北) 土地房地产评估咨询有限公司。

(七) 估价报告使用提示

本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格, 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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、名称：武汉市黄陂区人民法院
- 2、联系人：陈建文
- 3、联系电话：18007128522

(二) 估价机构

- 1、受托估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、机构地址：武汉市武昌区三角路村福星惠誉水岸国际 6 号地块
第 1 幢 20 层 1-24 号
- 3、资格证书号：建房估证字[2013]076 号
- 4、机构资质：一级
- 5、法人代表：潘世炳
- 6、联系人：宋宇亮
- 7、联系电话：(027)87250819 18071080611
- 8、传真电话：(027)87250566
- 9、邮政编码：430070

(三) 估价目的

本报告估价目的是为武汉市黄陂区人民法院对颜学涛所有的位于武汉市天河镇泗桥村涉案房产的市场价值进行司法鉴定评估。

(四) 估价对象

估价对象为武汉市黄陂区人民法院委托的位于天河镇泗桥村涉案房产，纳入本次评估范围的房屋建筑面积为 152.18 平方米，不含土地使用权。

1、土地状况

(1) 土地权属及登记状况

估价对象所在宗地位于天河镇泗桥村，黄陂县土地管理局于 1998 年 9 月 29 日核发了估价对象所在宗地的《集体土地使用证》（天河集用（1998）字第 001 号），土地所有权归集体所有，土地使用者为武汉市天河亚雄木制品加工厂，土地所有者为黄陂县天河镇泗桥村。座落为天河镇泗桥村，用途为加工厂，使用权类型为集体，使用权面积为五亩整。

本次评估不含土地使用权价值。

四至：东临河清街、南临支路、西、北临住宅区。

至价值时点，根据委托方介绍，估价对象存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。估价对象不存在抵押情况。

（2）土地利用状况

估价对象土地位于天河镇泗桥村，地上建有多栋建筑物，估价对象为位于天河镇泗桥村的一套住宅，总楼层为 2 层，建筑面积为 152.18 平方米，实际用途为住宅。估价对象所在宗地上建筑物具体状况详见《房屋建筑物状况表》。

（3）基础设施状况

估价对象所在宗地地势平坦，整块地形呈规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率一般。

2、建筑物状况

（1）建筑物权属及登记

估价对象位于天河镇泗桥村，根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》，房屋所有权人为颜学涛，房屋设计用途为住宅。估价对象房屋坐落、层次、用途、建筑面积详见《房屋登记状况表》。

房屋登记状况表

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途	发证日期
武房权证黄字第 9901134 号	颜学涛	天河镇泗桥村	私有房产	混合	2	1-2	152.18	住宅	1999 年 9 月 17 日

至价值时点，根据委托方介绍，估价对象存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。

估价对象不存在抵押情况，根据估价人员实地查勘，估价对象现被申

请执行人使用，不存在租赁情况。

(2) 建筑物设备及装修

经实地查勘，估价对象为混合结构，水、电齐全，各项服务设施配置一般，交通条件较为便利。

估价对象约建成于 1999 年，建筑物结构、设备、装修，见《房屋建筑物状况表》。

房屋建筑物状况表

装修情况	外 墙	防水涂料	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	地砖
	门	入户防盗门	窗	塑钢窗
	厨房	地面地砖、墙砖到顶、天花板涂料		
	卫生间	地面地砖、蹲便器、墙砖到顶、天花板涂料		
	阳台	无		
设施设备	水 电	通水、通电	电 梯	无
	天然气	无	消 防	无
实物状况	朝向	南北朝向		
	层高	约 3.4 米	户 型	独栋私宅

(3) 使用及保养

估价对象实际用作住宅，四室三厅一厨两卫，水电已通，房屋为混合结构，至价值时点，经估价人员实地查勘并与当事人核实，估价对象二层存在外墙渗水情况，估价对象所在建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层平整基本完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，地面较平整，维护及保养情况一般。

3、区位状况

估价对象位于天河镇泗桥村，区位状况详见《估价对象区域状况表》。

估价对象区域状况表

区域概况	繁华程度	商业聚集度一般，人流量一般
	道路通达度	估价对象所在地段东临河清街、南临支路，道路通达度较好。
	交通便捷度	公交：p107 路；p35 路，距离 2 号线天河机场地铁站约 3500 米，交通便捷度一般。
	公共配套	自然景观：无 就医条件：黄陂区天河街道卫生院 就学条件：航天幼儿园、天河街道航天小学、天河中学 商业环境：周围无大型商场

	银行：中国邮政储蓄银行、武汉农村商业银行(天河支行)等
环境质量	空气质量较好

(五) 价值时点

2020 年 1 月 2 日

根据委托方提供的《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》，委托时间为 2020 年 1 月 2 日。估价人员于 2020 年 1 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，因估价对象土地权属不清晰及新冠肺炎疫情的影响，该评估项目暂停，根据委托方提供的《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》，该案件于 2020 年 5 月 27 日重启。

(六) 价值类型

价值定义：本报告中的价值为估价对象在价值时点的建筑物市场价值。

1、用途：估价对象所在土地用途为加工厂，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估设定用途为住宅，并以估价对象能够按照设计用途持续使用为假设前提。

2、权利状况：根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》、《集体土地使用证》等复印件，房屋所有权人为颜学涛，土地使用权人为武汉市天河亚雄木制品加工厂，土地所有权为黄陂县天河镇泗桥村所有，土地使用权类型为集体用地，纳入本次评估范围的仅为地上建筑物价值，不含土地使用权价值。

3、开发利用程度：估价对象实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内“地上有建筑物”。

4、建筑物结构：混合结构。

(七) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中

不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

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。

估价对象已办理产权证，本次评估前提合法。

3、最高最佳利用原则

由于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作最有效发挥为前提的。估价对象所在土地规划用途为加工厂，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估设定用途为住宅，并以估价对象能够按照设计用途持续使用为假设前提。

本次评估以估价对象能够按照设计用途持续使用为假设前提，符合合法性及最高最佳原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

4、替代原则

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，从而确定估价对象的客观、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。

（八）估价依据

1、行为依据

（1）《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》（（2019）鄂 0116 执恢 423 号）；

（2）《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》（（2019）鄂 0116 执恢 423 号）。

2、法规依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

（4）司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格(2005)1318 号）；

（5）《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）；

（6）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]277 号）。

3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省十二届人大常委会11次会议第4次修订)；

(2) 《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第18次会议于2000年6月1日通过)；

(3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第154号])；

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版)；

(5) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一九年四季度造价指数的通知》(武建标定[2019]24号)。

4、有关技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

(2) 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899—2013)；

(3) 《资产评估常用数据与参数手册》。

5、其他资料

(1) 《集体土地使用证》(天河集用(1998)字第001号)；

(2) 《房屋所有权证》(武房权证黄字第9901134号)；

(3) 武汉市城市规划、土地、房地产等方面的地方性文件的规定；

(4) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情；

(5) 委托方提供的其他有关资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1、未采用方法的理由：

①估价对象已经完工并投入使用，无需重新规划利用，故不适合采用假设开发法进行评估。

②本次评估范围不含土地使用权，因估价对象所处区域类似房产交易

较少，并且透明度不强，因此难以采用比较法。

③本次评估范围不含土地使用权，纳入本次评估范围的仅为地上房屋，其出租收益较难获取，故难以采用收益法。

2、采用方法的理由：

①纳入本次评估范围的估价对象仅为地上房屋，房屋建筑物可采用重置成本法进行评估。

综合上述分析，本报告确定采用重置成本法对估价对象进行评估。

方法原理：

成本法：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。计算公式为：建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

由于估价对象建成后为自用，不涉及销售环节，不产生销售费用和销售税费；故建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+开发利润

建筑物开发成本=勘察设计和前期工程费+建安工程造价+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他费用

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×（1-成新率）

（十）估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法则，按照估价程序，选取成本法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象建筑物在价值时点 2020 年 1 月 2 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 20.78 万元，大写人民币：贰拾万零柒仟捌佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
----------	-------	----	------

骆 杨

4220190055

张丹妮

4220170081

房地产估价人员

宋宇亮

梁晴爽

(十二) 实地查勘期

估价人员于 2020 年 1 月 2 日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年一月二日至二〇二〇年六月五日

四、附 件

- (一) 《湖北省武汉市黄陂区人民法院委托书》复印件
- (二) 《湖北省武汉市黄陂区人民法院回函》复印件
- (三) 《房屋所有权证》复印件
- (四) 《集体土地使用证》复印件
- (五) 估价对象区位示意图
- (六) 估价对象概貌性照片
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构资质证书复印件
- (九) 房地产估价师资格证书复印件