
房地产估价报告

估价项目名称： 蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢
101-301的一幢3层住宅及附属房地产
司法鉴定评估

估价委托人： 蕲春县人民法院

房地产估价机构： 湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师： 王继叁（注册号：4220110028）
翁磊（注册号：4220180089）

估价报告出具日期： 2020年9月11日

估价报告编号： YXC房估字(2020)第198号

致估价委托人函

蕪春县人民法院:

我公司于 2020 年 9 月 1 日接受贵院的委托,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《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)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号)、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19 号)、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日实施)等法律法规以及贵院提供的相关资料,遵循估价原则,按照估价程序,完成了本次评估。

本次评估估价对象为熊芳所有的位于蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301 的一幢 3 层住宅及附属房地产,总建筑面积 286.19 平方米(其中主建筑面积 226.89 平方米,附属楼建筑面积 48.82 平方米,阳台面积 10.48 平方米),建筑占地面积 124.45 平方米。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要,为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为 2020 年 9 月 1 日,价值类型为市场价格。

本次评估选用成本法,确定估价对象于价值时点 2020 年 9 月 1 日,满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值为:

评估总价值：RMB47.62 万元

（大写：人民币肆拾柒万陆仟贰佰元整）

特别提示：

1、根据估价委托人提供估价对象房屋的《土地登记卡》复印件记载，宗地面积为 200 平方米，根据估价人员实地查勘及现场咨询，该土地面积为 2 幢建筑物总土地使用权面积，本次评估是为胡朋等犯组织、领导黑社会性质组织罪并处没收个人全部财产案，仅评估其中 1 幢房地产，由于土地尚未进行分割，无法知悉估价对象占用范围内应分割土地使用权面积。根据估价委托人要求，本次评估土地面积为房屋占地面积，最终土地面积与相关部门登记不一致，应重新评估。特此说明，提请相关报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，面积为 581.72 平方米，根据估价人员实地查勘及现场咨询，该建筑面积为 2 幢建筑物 1-2 层总建筑面积，本次评估是为胡朋等犯组织、领导黑社会性质组织罪并处没收个人全部财产案，仅评估其中 1 幢 3 层主楼及附属楼房地产，提请相关报告使用人注意。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，不动产权证号为 2003-0130668，根据估价人员现场咨询，该不动产登记的为 1-2 层相关权属信息，3 层及附属房屋为超建部分，尚未进行登记，本次评估超建部分建筑面积以《房屋建筑面积测量报告》记载为准，提请相关报告使用人注意。

4、本次评估价值包含室内装修价值、集体土地使用权价值，但不包含室内家具、电器及其他动产价值。

湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

法定代表人：（盖章）

2020 年 9 月 11 日

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	15
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
第四部分 附件	19
一、《湖北省蕪春县人民法院委托函》复印件	19
二、《估价对象位置图》	19
三、《实地查勘照片》	19
四、《不动产登记情况查询结果证明书》(证明编号: 2020071500051) 复印件	19
五、《房屋建筑面积测量报告》复印件	19
六、《土地登记卡》复印件	19
七、《湖北省蕪春县人民法院执行裁定书》((2020)鄂 1126 执 799---806 号之一)复印件	19
八、《拍卖标的物权属确认书》复印件	19
九、估价机构营业执照副本复印件	19
十、估价机构资质证书复印件	19
十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件	19

第一部分 估价师声明

在本次评估中，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

1、我们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；

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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		
翁磊	4220180089		

2020 年 9 月 11 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，面积为 581.72 平方米，根据估价人员实地查勘及现场咨询，该建筑面积为 2 幢建筑物 1-2 层总建筑面积，本次评估是为胡朋等犯组织、领导黑社会性质组织罪并处没收个人全部财产案，仅评估其中 1 幢 3 层主楼及附属楼房地产，提请相关报告使用人注意。

2、我公司估价人员于 2020 年 9 月 4 日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

3、根据《湖北省蕪春县人民法院委托函》记载，委托日期为 2020 年 9 月 1 日，实地查勘期为 2020 年 9 月 4 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2020 年 9 月 1 日，本次估价假设估价对象实地查勘期与估价委托日期的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为前提条件完成本次评估。

4、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

5、本报告中所称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。

6、根据估价委托人提供估价对象房屋的《土地登记卡》复印件记载，宗地面积为 200 平方米，根据估价人员实地查勘及现场咨询，该土地面积为 2 幢建筑物总土地使用权面积，本次评估是为胡朋等犯组织、领导

黑社会性质组织罪并处没收个人全部财产案，仅评估其中 1 幢房地产，由于土地尚未进行分割，无法知悉估价对象占用范围内应分割土地使用权面积。根据估价委托人要求，本次评估土地面积为房屋占地面积，最终土地面积与相关部门登记不一致，应重新评估。特此说明，提请相关报告使用人注意。

7、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，不动产权证号为 2003-0130668，根据估价人员现场咨询，该不动产登记的为 1-2 层相关权属信息，3 层及附属房屋为超建部分，尚未进行登记，本次评估超建部分建筑面积以《房屋建筑面积测量报告》记载为准，提请相关报告使用人注意。

8、本次评估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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

9、本报告估价结果没有考虑快速变现、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；也没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1126 执 799---806 号之一）复印件记载：“三、查封位于湖北省蕲春县漕河镇夏漕四组房产，不动产权证号 2003-0130668。五、上述

房产查封期限为三年。裁定时间二〇二〇年七月二十日”。至价值时点，估价对象存在查封，查封期限为三年。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未考虑估价对象被查封对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，总层数为 1 层，根据估价人员实地查勘，实际层数为 3 层，本次评估以实际层数 3 层为估价前提。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，坐落为蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301，《土地登记卡》复印件记载，座落为漕河镇夏漕居委会，“两者”地址不完全一致，根据估价人员实地查勘，“两者”表述实为同一地址，本次评估以《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载为准。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，建筑结构为其它结构，根据估价人员实地查勘，建筑结构为混合结构，“两者”结构不一致，本次评估以混合结构为估价前提。

五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》及《集体土地使用证》，但提供了《房屋建筑面积测量报告》复印件，本次评估，根据《不动产登记暂行条例》“第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说明材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”假设熊芳能够凭身份证明、建设工程规划许可证等相关证明材料，合法办理不动产登记，最终确权机关，以相关管理部门认定为准。

六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本公司不承担任何责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，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。

4、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，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起 1 年(即 2020 年 9 月 11 日至 2021 年 9 月 10 日止)。在有效期内实现估价目的时，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，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：蕲春县人民法院
地址：蕲春县漕河镇漕河一路 22 号
联系人：蔡科长
联系电话：17786150258

二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司
法定代表人：张灏林
评估资质等级：二级
证书编号：武房估备（2019）217 号
地址：武昌区中南路 2-6 号工行广场 B、C 座 B 单元 6 层 G 号
联系人：林翔
联系电话：0713-8694900

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价范围的界定

本次评估估价对象为熊芳所有的位于蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301 的一幢 3 层住宅及附属房地产，总建筑面积 286.19 平方米（其中主建筑面积 226.89 平方米，附属楼建筑面积 48.82 平方米，阳台面积 10.48 平方米），建筑占地面积 124.45 平方米。

（二）估价对象基本状况

1、权属登记状况

（1）土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件，内容摘录见表 2。

表 2 土地使用情况一览表

单位：平方米（公顷）、元（万元）

地号	230	图号	15-04	宗地面积	200.00
用途	住宅	座落	漕河镇夏漕居委会		
权属性质	集体	土地使用证	熊芳		
单位性质	个人	通讯地址	漕河镇夏漕居委会四组		
使用权类型	批准拨用	终止日期	/	土地证号	016050321
调查表号	1504230	图名		归户卡号	
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率	1.38	建筑密度	69%	建筑限高	
建筑物占地面积	148.87	建筑物类型	楼二	申报建筑物权属	归本户所有
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	蕪春集建（94）字第 260318185 号				
序号	日期	登记的其他内容及变更登记事项			
1	2001.7.6	1) 该户于 1983 年建房 2) 本次调查面积 215.11 m ² ，其中：建筑用地面积 148.87 m ² 3) 四至说明 东西均以墙壁及围墙外脚为界 南以围墙内脚为界，围墙归县水果批发公司所有。 北以墙壁外脚为界			

(2) 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，内容摘录见表 3。

表 3 不动产登记情况查询结果一览表

不动产坐落	蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301
权利人	熊芳（422128690815010）
共有情况	单独所有
不动产权证号	2003-0130668
不动产情况	类型：房地产；坐落：蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301；不动产单元号：；面积：平方米/581.72 平方米；建筑结构：其它结构；所在层/总层数：1 层/1；土地使用期限：；用途：/成套住宅
附记	/

(2) 担保物权设立情况

估价委托人未提供担保物权相关资料，估价对象担保物权不详。

(3) 查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《湖北省蕪春县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1126 执 799---806 号之一）复印件记载：“三、查封位于湖北省蕪春县漕河镇夏漕四组房产，不动产权证号 2003-0130668。五、上述房产查封期限为三年。裁定时间二 0 二 0 年七月二十日”。至价值时点，估价对象存在查封，查封期限为三年。

（4）出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘，估价对象未出租，现状为空置。

2、土地基本状况

（1）土地名称

熊芳所有的位于蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301 的集体土地使用权。

（2）土地座落

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《集体土地使用证》，根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件记载，估价对象座落于漕河镇夏漕居委会。

（3）土地用途

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《集体土地使用证》，根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件记载，用途为住宅，实际用途为农村宅基地。

（4）土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象东邻其他私房、南邻其他私房、西邻其他私房、北临区域道路。

（5）土地面积

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《集体土地使用证》，根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件记载，宗地面积为 200 m²。但根据估价人员现场咨询，该宗地上建有 2 幢建筑物，尚未进行土地分割，故估价对象所分割的土地面积不详。根据估价委托人要求，本次评

估土地面积为房屋占地面积。根据估价委托人提供的《房屋建筑面积测量报告》复印件记载，占地面积为 124.45 平方米。

(6) 土地形状

估价委托人未提供估价对象土地的《宗地图》，宗地形状不祥。

(7) 地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形，宗地内地势平坦，场地内外无高差。

(8) 地质、土壤

该地段土质坚硬，土地耐力强度大。土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

(9) 土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

(10) 土地使用期限

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《集体土地使用证》，根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件记载，权属性质为集体，土地剩余使用期限为无限年期。

3、建筑物基本状况

(1) 名称

熊芳所有的位于蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301 的一幢 3 层住宅及附属房地产。

(2) 坐落

根据估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）复印件记载，估价对象坐落为蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301。

(3) 规模

根据估价人员实地查勘，估价对象为一幢 3 层混合结构房屋。根据估价委托人提供的《房屋建筑面积测量报告》记载，总建筑面积 286.19 平方米（其中主建筑面积 226.89 平方米，附属楼建筑面积 48.82 平方米，

阳台面积 10.48 平方米)。

(4) 用途

估价委托人提供的《不动产登记情况查询结果证明书》(证明编号: 2020071500051)复印件记载,用途为成套住宅。

(5) 建筑结构

根据估价人员实地查勘,结构为混合结构。

(6) 设施设备

根据估价人员实地查勘,估价对象房屋设施设备包括:通上水、通下水、供电、通讯、消防等。

(7) 装饰装修

估价对象位于蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301,根据估价人员实地查勘,估价对象外墙贴白色条形墙面砖;入户为双开铝合金防盗门;1 层客厅瓷砖地面,瓷砖墙面,石膏板吊顶;卧室复合地板地面,墙纸墙面,部分瓷砖墙面,顶部铺有花纹墙纸;储物间瓷砖地面,乳胶漆墙面,部分瓷砖墙面,乳胶漆顶面;厨房釉面砖地面,抛光砖墙面,吊顶已拆除;卫生间釉面砖地面,抛光砖墙面,吊顶已拆除。楼梯间大理石地面砖,铝合金扶栏,乳胶漆墙面,部分贴有瓷砖。2 层露台瓷砖地面,瓷砖扶栏,建有铝合金阳光棚,卧室瓷砖地面,墙纸墙面,石膏板吊顶;卫生间釉面砖地面,抛光砖墙面,吊顶已拆除。3 层客厅瓷砖地面,乳胶漆墙面,石膏板吊顶;卧室瓷砖地面,乳胶漆墙面,石膏板吊顶;卫生间釉面砖地面,抛光砖墙面,吊顶已拆除。

(8) 完损程度

根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件,估价对象房屋建成年份为 1983 年,根据估价人员实地查勘及现场咨询,该房屋后经整体翻修,具体时间不详,估价对象房屋为混合结构,耐用年限为 50 年,估价对象整栋房屋其维护保养状况良好,房屋使用正常。

4、区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于蕪春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301, 3(1-3)层,

南北朝向。其东邻其他私房、南邻其他私房、西邻其他私房、北临区域道路，距蕲春工贸市场 150 米左右。

（2）交通状况

估价对象位于蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301，距离蕲阳南路约 150 米，附近有 1、2、3、5 路公交车经过，距离最近公交站夏漕工贸市场 150 米，有的士经过。距离蕲春客运站 350 米左右，距离蕲春火车站 1500 米左右。

（3）周围环境状况

估价对象所在蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301，沿路两侧有市政绿化，距濒湖公园 2800 米左右。

（4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内有希望之星幼儿园、幸福幼儿园、小小幼儿园、漕河镇第三实验小学、蕲春县第二实验小学、漕河县实验中学、私立蕲阳双语学校、蕲春一中；仁爱医院、蕲春县人民医院、蕲春县第三人民医院；中国银行（蕲春县支行）、中国建设银行（蕲春支行）、中国工商银行（蕲春漕河支行）、中国邮政储蓄银行（蕲阳路支行）；中国电信（农贸街营业厅）、中国移动、蕲春县第一农贸市场、张平粮油超市、黄商超市（蕲春中美店）等便民设施。

五、价值时点

根据《湖北省蕲春县人民法院委托函》记载，委托日期为 2020 年 9 月 1 日，本次估价，价值时点设定为 2020 年 9 月 1 日。

六、价值类型

（一）本次评估采用的价值类型为房地产市场价值。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。

（二）本次估价结果为位于蕲春县漕河镇夏漕四组熊芳幢 101-301 的一幢 3 层住宅及附属房地产（总建筑面积 286.19 m²）市场价值，本次

评估价值包含室内装修价值、集体土地使用权价值，但不包含室内家具、电器及其他动产价值。

七、估价原则

本次评估，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起实施）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年01月01日起实施）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日中华人民共和国国务院令 第710号）；
- 6、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》

(法释〔2019〕19号)(自2020年5月1日起施);

7、《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);

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)。

(二) 估价标准

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、《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第678号);

4、《市人民政府关于公布实施黄冈市城区公示地价体系建设成果的通知》(黄冈政函[2020]1号)。

(三) 估价所需资料

1、《湖北省蕪春县人民法院委托函》;

2、《不动产登记情况查询结果证明书》(证明编号:2020071500051)复印件;

3、《房屋建筑面积测量报告》复印件;

4、《土地登记卡》复印件;

5、《湖北省蕪春县人民法院执行裁定书》((2020)鄂1126执799---806号之一)复印件;

6、《拍卖标的物权属确认书》复印件。

(四) 估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定对估价对象房地产采用成本法进行评估。

1、方法选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法”。估价对象为集体土地上的房屋，类似房地产交易案例较少，实例难收集，故不宜采用比较法。

(2) 根据《房地产估价规范》，“收益性的房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。与估价对象类似的 3 层房屋整体租赁案例极少，收益难以确定，故不宜采用收益法估价。

(3) 根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象房屋已建成，且不具有再开发潜力，不宜采用假设开发法。

(4) 根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。估价对象相关成本参数资料详实，故采用成本法估价。

2、方法定义

(1) 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。其基本公式为：

房地产成本价值 = 土地重置成本 + 建筑物重置成本

其中，建筑物重置成本 = 建设成本 + 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

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，确定估价结果见表 4 所示。

表 4 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		成本法
估价对象及结果		
测算结果	房地产价值（万元）	47.62
评估价值	总值（万元）	47.62
		大写：人民币肆拾柒万陆仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表 5 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		
翁磊	4220180089		

表 6 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
阮征	421102198808170541		
熊朝正	42112199408016311		

十二、实地查勘期

2020 年 9 月 4 日

十三、估价作业期

2020 年 9 月 1 日至 2020 年 9 月 11 日

第四部分 附 件

- 一、《湖北省蕪春县人民法院委托函》复印件
- 二、《估价对象位置图》
- 三、《实地查勘照片》
- 四、《不动产登记情况查询结果证明书》（证明编号：2020071500051）
复印件
- 五、《房屋建筑面积测量报告》复印件
- 六、《土地登记卡》复印件
- 七、《湖北省蕪春县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂1126执799---806
号之一）复印件
- 八、《拍卖标的物权属确认书》复印件
- 九、估价机构营业执照副本复印件
- 十、估价机构资质证书复印件
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件