



扫码查伪

房地产估价报告

黄冈市中级人民法院司法拍卖涉及的
黄梅县世诚房地产置业有限公司所有的黄梅县黄梅镇东外
环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、
5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计
40套住宅、商业房地产市场价值评估

中证(湖北鉴)估字(2020)第0007号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年六月八日

房地产估价报告

估价项目名称：	黄冈市中级人民法院司法拍卖涉及的黄梅县世诚房地产置业有限公司所有的位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计40套住宅、商业房地产市场价格价值评估
估价委托人：	黄冈市中级人民法院
房地产估价机构：	中证房地产评估造价集团有限公司
注册房地产估价师：	熊建国（注册号：4220000048） 刘江涛（注册号：4220140036）
估价报告编号：	中证（湖北鉴）估字(2020)第0007号
估价报告出具日期：	二〇二〇年六月八日

致估价委托人函

黄冈市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于2020年5月07日对黄梅县世诚房地产置业有限公司所有的位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计40套住宅、商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了实地查勘以及我们认为必要实施的其它估价程序。

估价目的：为黄冈市中级人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据。

价值时点：确定为实地查勘之日，即2020年5月07日。

估价对象概况：根据委托估价人提供的《国有土地使用证》（梅国用（土）第250112017号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》、《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》、《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》、《黄梅县不动产登记中心信息查询单》记载：估价对象为位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计40套住宅、商业房地产（包括房屋及其分摊土地）。估价对象房屋所有权人及土地使用权人均为黄梅县世诚房地产置业有限公司，估价对象房屋建筑面积合计为11649.34平方米，建筑结构为钢混结构，房屋

设计用途为住宅、商业服务，实际用途为住宅、商业服务。

价值类型：房地产市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2020 年 5 月 07 日，基础设施条件为宗地红线外“六通”（即供电、供水、排水、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为 11649.34 平方米，房屋登记用途为住宅、商业服务，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

估价方法与结果：估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵院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，选取市场比较法与收益法，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，最终确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 5 月 07 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 **RMB 6084.01** 万元，大写金额人民币**陆仟零捌拾肆万零壹佰元整**。详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

（币种：人民币）

坐落	房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1 号楼	3102	住宅	97.1	4405	42.77	
	3103	住宅	97.1	4405	42.77	
3 号楼	2201	住宅	150.89	4405	66.47	
5 号楼	2405	住宅	130.14	4405	57.33	
6 号楼	2802	住宅	71.51	4405	31.50	
	2803	住宅	71.51	4405	31.50	
10 号楼	403	住宅	90.4	4405	39.82	

11 号楼	2501	住宅	150.46	4405	66.28	
	1601	住宅	150.46	4405	66.28	
	402	住宅	150.46	4405	66.28	
小计			1160.03		511.00	
1 号楼商铺	101	商业服务	43.07	9867	42.50	
	102	商业服务	67.19	9867	66.30	
	103	商业服务	128.75	9867	127.04	
	105	商业服务	127.05	9867	125.36	
	106	商业服务	68.28	9867	67.37	
	107	商业服务	68.28	9867	67.37	
	108	商业服务	68.28	9867	67.37	
	109	商业服务	68.28	9867	67.37	
	110	商业服务	106.05	9867	104.64	
	111	商业服务	82.6	9867	81.50	
	112	商业服务	65.03	9867	64.17	
	113	商业服务	65.03	9867	64.17	
	201	商业服务	114.67	4934	56.58	
	202	商业服务	148.12	4934	73.08	
	203	商业服务	201.47	4934	99.41	
	205	商业服务	68.28	4934	33.69	
	206	商业服务	68.28	4934	33.69	
	207	商业服务	68.28	4934	33.69	
	208	商业服务	68.28	4934	33.69	
	209	商业服务	106.05	4934	52.33	
	210	商业服务	82.6	4934	40.75	
211	商业服务	139.82	4934	68.99		
212	商业服务	65.03	4934	32.09		
小计			2088.77		1503.15	
12 栋商务中 心	101	商业服务	1747.06	7548	1318.68	
	201	商业服务	1668.94	3774	629.86	
	301	商业服务	1764.69	3019	532.76	
	401	商业服务	1381.01	3019	416.93	
小计			6561.7		2898.23	
13 栋商铺	101	商业服务	858.85	8880	762.66	
	201	商业服务	685.51	4440	304.37	
	301	商业服务	294.48	3552	104.60	
小计			1838.84		1171.63	
合计			11649.34		6084.01	

特别提示:

1、本次估价对象为已建成房地产，根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅国用（土）第 250112017 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》记载，估价对象已具备对外销售的条件，本次评估是以估价对象能够顺利办理相关的权属证明、能在市场上正常交易为假设前提，且建筑面积以估价委托人提供的《黄梅县不动产登记中心信息查询单》所记载的面积为依据，若与最终办理的权属证明文件记载的内容不符，则本次评估结果无效。

2、因本次评估委托人未提供估价对象相关抵押、查封及其他优先受偿状况，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，故均未考虑查封、抵押及其他优先受偿情况对其价值的影响。

3、本次评估结果未扣除估价对象在未来权益转让及变现过程中所发生的相关税费与费用，提请报告使用者注意并予以充分重视。

4、本报告估价结果包含估价对象房地产（房屋及其分摊土地）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，但未考虑估价对象房屋里可移动、可搬走仍能正常使用的设备、家具等价值。若上述假设与实际情况不符，本报告应作相应修改。

5、根据委托方提供的《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》记载，本次委托时间为2020年3月24日，委托评估对象共42套房地产，后根据委托方2020年5月11日提供的《撤销评估、拍卖申请书》及《协商笔录》记载，撤销了对3号楼2001室、3202室的评估，且评估对象不考虑10号楼403室及3号楼2201室内装修价值因素的影响，故本次评估对象实为40套房地产，且评估价值未考虑10号楼403室及3号楼2201室内装修价值因素的影响，特此提醒报告使用者予以重视。

6、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二〇年六月八日至二〇二一年六月七日。若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

7、本估价报告仅供估价委托人按估价目的使用，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。

8、本报告的最终解释权归中证房地产评估造价集团有限公司所有。

估价的详细情况和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月八日

目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
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	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
四、附 件	18
(一) 《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》((2020)鄂11技字第002-2号)复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(四) 《国有土地使用证》(梅国用(土)第250112017号)、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》、《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》、《黄梅县不动产登记中心信息查询单》复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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；

2、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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2020年5月07日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料进行了查验。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

参与估价的注册房地产估价师姓名	注册号	签 名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、假设任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、案件双方当事人、委托法院法官、我公司估价师于2020年5月07日进入实地查勘，本次评估价值时点确定为实地查勘之日，即2020年5月07日。

5、本次估价对象由案件双方当事人现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

6、估价委托人仅提供了估价对象《国有土地使用证》（梅国用（土）第250112017号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》、《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》、《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》等资料复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料复印件进行了核对，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

7、本次评估估价对象建筑面积估价委托人提供的《黄梅县不动产登记中心信息查询单》所记载的面积为依据，如最终与有关部门确认不一致，本估价报告应作相应修改。

8、我公司注册房地产估价师于2020年5月07日对估价对象进行了

实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和周边环境状况，我们并未对估价对象使用状况、内部布局、装修情况、建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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、检测的情况下，本次估价假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

9、估价对象成新率根据估价对象实际使用年限并结合估价师现场查勘综合确定。

10、根据委托人提供的《租赁合同书》记载，估价对象1号楼部分门面已对外出租，根据本次评估目的及要求，本次评估没有考虑租赁情况对评估结果的影响。

（二）未定事项假设

1、在价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

3、本次估价对象为已建成房地产，根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅国用（土）第250112017号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》记载，估价对象已具备对外销售的条件，本次评估是以估价对象能够顺利办理相关的权属证明、能在市场上正常交易为假设前提，且建筑面积以估价委托人提供的《黄梅县不动产登记中心信息查询单》所记载的面积为依据，若与最终办理的权属证明文件记载的内容不符，则本次评估结果无效。

（三）背离事实假设

根据估价师现场查勘，估价对象10号楼403室及3号楼2201室室内已装修，根据委托方2020年5月11日提供的《撤销评估、拍卖申请书》及《协商笔录》记载，本次评估委托要求不考虑10号楼403室及3号楼2201室内装修价值因素的影响，故本次评估是以估价对象10号楼403室及3号楼2201室室内为毛坯未假设前提。

（四）不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的仅为黄冈市中级人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本报告估价结果包含估价对象房地产（房屋及其分摊土地）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，但未考虑估价对象房屋里可移动、可搬走仍能正常使用的设备、家具等价值。若上述假设与实际情况不符，本报告应作相应修改。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点、本次估价目的特定条件下客观公允价值，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等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，也没有考虑拍卖、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、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果将会发生变化。

4、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。

5、未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

6、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二〇年六月八日至二〇二一年六月七日。若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

7、本报告的最终解释权归中证房地产评估造价集团有限公司所有。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：黄冈市中级人民法院

联系人：吕学礼

联系电话：0713-8617030

(二) 房地产估价机构

机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

有效期限：2022年10月21日

联系电话：027-87056785

邮编：430070

(三) 估价目的

为黄冈市中级人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计40套住宅、商业房地产（包括房屋及其分摊土地）。估价对象房屋所有权人及土地使用权人均为黄梅县世诚房地产置业有限公司，估价对象房屋建筑面积合计为11649.34平方米，建筑结构为钢混结构，房屋设计用途为住宅、商业服务，实际用途为住宅、商业服务。

1、项目概况

因司法拍卖的需要，黄冈市中级人民法院现委托我公司对黄梅县世诚房地产置业有限公司所有的位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼共计40套住宅、商业房地产进行评估。

2、建筑物基本情况

(1) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》记载，估价对象房屋权利人为黄梅县世诚房地产置业有限公司，评估范围内共40套房屋，用途为住宅、商业服务，建筑面积合计为11649.34平方米，结构为钢混结构，该40套房屋尚未办理单独的权属证书。

他项权利：因本次评估委托人未提供估价对象相关抵押、查封及其他优先受偿状况，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑查封、抵押及其他优先受偿情况对其价值的影响。估价对象1号楼部分门面已对外出租，根据本次评估目的及要求，本次评估没有考虑租赁情况对评估结果的影响。

(2) 建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”3号楼、8号楼、9号楼、11号楼，共计40套房屋。

估价对象1号楼106-112号、205-210号已对外出租，室内由承租户

自行装修，其余均空置，室内均为毛坯，外墙为面砖，门为拉闸卷门，1层层高均约5.6米，2层层高均约3米。估价对象状况如下图：

			
估价对象外观	估价对象外观	估价对象外观	估价对象外观
			
估价对象内部	估价对象周边环境	估价对象周边环境	估价对象周边环境
			
估价对象内部	估价对象内部	估价对象内部	估价对象外观

（3）使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象建成于2016年左右，钢混结构。估价对象建筑面积合计为11649.34平方米。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙基本完好。屋面不渗漏、防水层、隔热层、保温层等基本完好。整体面层基本完好平整。门窗基本完好。外粉刷完整。估价对象使用状况较好。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合综合确定估价对象成新率约为95%。

3、土地基本情况

（1）土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（梅国用（土）第250112017号）记载，该《国有土地使用证》为“世诚·滨河壹号”房地产开发项目整体土地，本次评估的40套房地产土地尚未分割办理单独的权属证明文

件。

根据《国有土地使用证》记载，该土地地号为250112017，地类用途为商服、住宅用地及防护绿地，使用权类型为出让，终止日期商服用地为2052年3月29日，防护及住宅用地为2082年3月29日。

(2) 土地实物状况

座落：黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼；

土地实际用途：住宅、商服用地；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东邻滨河西路，南邻晋梅大道，北临古塔西路。



地形地势：地势平整，形状较规则；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象为位于黄梅县黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处“世诚·滨河壹号”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼、10号楼、11号楼、12号楼、13号楼楼共计40套房屋，其中1号楼部分房屋已出租，其余均空置，用途为住宅、商业服务。

（3）区位及配套状况

区位状况：估价对象位于黄梅镇东外环路与古塔东路交叉处，区位状况一般。

道路通达度：估价对象紧临东外环路，古塔东路，道路通达性较好。

环境状况：估价对象为“世诚·滨河壹号”小区配套商业用房，所处位置紧临河边，空气质量较好，环境较好。

交通状况：紧临东外环路与古塔东路，交通便利度较优。

配套设施：估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、通气等基础设施完善。周边配套完善。周边有黄梅县人民法院，黄梅县商务局，黄梅县车管所，华福幼儿园等，配套设施较齐全。

商服繁华度：周边有零星住宅小区，商业繁华程度较差。

（五）价值时点

根据本次估价目的，本次估价价值时点为2020年5月07日。

（六）价值类型

1、价值类型：房地产市场价格。市场价格，市值估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（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。）

2、价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点2020年5月07

日，基础设施条件为宗地红线外“六通”（即供电、供水、排水、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为11649.34平方米，房屋登记用途为住宅、商业服务，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

（七）估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正的原则下，结合估价目的对估价对象进行市场价值评估，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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、实践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。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。

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。遵循合法原则，评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、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。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。

4、替代原则

市场价值评估要遵循替代原则，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，在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。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。

5、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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：①法律上允许②技术上可能③财务上可行④价值最大化。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、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。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

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《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3月16日公布，自2007年10月1日起施行）；

（2）《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

第七十二号，2007年8月30日公布并施行)；

(3) 《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，2004年8月28日公布并施行)；

(4) 《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7月2日公布，自2016年12月1日起施行)；

(5) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国主席令第656号，2014年11月24日公布，自2015年3月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国主席令第256号，2014年7月29日第二次修订)；

(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55号，1990年5月19日公布并施行)；

(8) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号，2016年2月17日公布，自2016年2月22日起施行)；

(9) 《房屋完损等级评定标准》。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策文件

(1) 《湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015年第7号)。

3、估价技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(4) 《黄冈市黄州城区2012年城镇土地级别与基准地价更新》。

4、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》((2020)鄂11技字第002-2号)复印件；

(2) 《国有土地使用证》(梅国用(土)第250112017号)复印件；

(3) 《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工

程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》、

(4) 《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》。

5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 估价人员实地查勘、收集整理和估价机构掌握的资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1、方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”、“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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”、“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”。

估价人员通过搜集估价资料并对估价对象房地产进行实地查勘、调查，根据估价目的、估价对象及其所在区域的房地产市场状况等，综合分析研究所掌握的资料及影响房地产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，确定采用市场比较法与收益法进行估价。估价方法选择依据如下：

(1) 估价对象房屋用途为住宅、商业服务，同类房地产有较多交易的，故本次估价宜采用比较法；

(2) 估价对象或其同类房地产有租金等经济收入，故本次估价宜采用收益法；

(3) 成本法求取的估价结果为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估；

(4) 估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，故本次估价未采用假设开发法。

2、方法原理

(1) 比较法

比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象价值时点房地产状况指数/可比实例价值时点房地产状况指数)

(2) 收益法

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。持有加转售模式基本计算公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第i年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

(十) 估价结果

估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵院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，选取市场比较法与收益法，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，最终确定估价对象房地产在价值时点2020年5月07日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 **RMB 6084.01** 万元，大写金额人民币陆仟零捌拾肆万零壹佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年五月七日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年五月七日至二〇二〇年六月八日

四、附 件

(一)《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》((2020)鄂11技字第002-2号)复印件

(二)估价对象位置图

(三)估价对象实地查勘情况和相关照片

(四)《国有土地使用证》(梅国用(土)第250112017号)、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《建设用地规划许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》、《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》、《黄梅县不动产登记中心信息查询单》复印件复印件;

(五)房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

(六)注册房地产估价师估价资格证书复印件

