

房地产估价报告



估价项目名称：湖北金泰源置业有限公司位于黄州区西湖一路16号“金泰时代小区”B栋三层326号房地产市场价格价值评估

估价委托人：黄州区人民法院



房地产估价机构：湖北致誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈光军(注册号 4220040025)

杨 阳(注册号 4220140050)

估价报告出具日期 二〇一九年十一月七日

估价报告编号：湖北致誉房估司字（2019）第046号

一、致估价委托人函

黄州区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于黄州区西湖一路 16 号“金泰时代小区”B 栋三层 326 号房地产进行了评估，价值时点为二〇一九年八月九日，估价目的是评估估价对象的房地产市场价格，为司法工作提供价值参考依据。

根据贵单位提供的相关资料，本次估价对象为位于黄州区西湖一路 16 号“金泰时代小区”B 栋三层 326 号房地产，建筑面积为 24.36 平方米，房地产设计用途为商业。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（黄冈国用（2013）第 002001888 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-51 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 LJ2015-03 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 422121201509280101 号）、预售许可证（鄂黄房预字（2016）0021 号），估价对象所在项目总用地面积为 7602.80 平方米，其上拟建总建筑物面积为 36514.7 平方米（A 栋为 11 层，B 栋为 29 层，地下一层为停车场，面积 5764.2 平方米，地上一层部分为商业，部分为公共架空层，2 至 3 层部分为商业，4 层及以上为住宅，其中公共架空层面积 443.7 平方米，商业 2421.6 平方米），现项目已基本完工，住宅已交付使用，商业现空置。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》

等相关法律法规及技术标准，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、公正的原则，按照估价程序，选取比较法和收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇一九年八月九日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB12.19 万元，大写金额：人民币壹拾贰万壹仟玖佰圆整，平均单价为 RMB5004 元/平方米，大写金额：人民币每平方米伍仟零肆圆整。**具体情况详见下表：

估价对象坐落	楼层	证载用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
黄州区西湖一路 16 号 “金泰时代小区”B 栋 三层 326 号	3/29	商业	24.36	5004	12.19

【特别提示:报告使用人在使用本报告前需对报告全文特别是“估价的假设条件和限制条件”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价对象的详细结果、具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。**】**

特此函告。



目 录

一、 致估价委托人函.....	1
二、 估价师声明.....	4
三、 估价的假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	7
四、 房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业日期.....	20
(十四) 估价报告应用的有效期.....	20
五、 附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 《黄州区人民法院委托书》复印件	
(四) 《建设用地规划许可证》复印件	
(五) 《建设工程规划许可证》复印件	
(六) 《建筑工程施工许可证》复印件	
(七) 《商品房预售许可证》复印件	
(八) 《国有土地使用证》复印件	
(九) 《测绘数据》复印件	
(十) 评估机构资格证复印件	
(十一) 估价师资格证书复印件	

二、 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、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。



四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇一九年八月九日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
陈光军	4220040025	
杨 阳	4220140050	

三、 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人提供了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《国有土地使用证》、《测绘数据》复印件，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，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。

4、假设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，并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、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。

6、注册房地产估价师已于二〇一九年八月九日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及

的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象证载设计用途为商业，现状为空置，整个项目已完工，未办理竣工验收手续，根据估价人员现场查勘并结合周边具体情况，我们认为估价对象按设计用途整体持续使用符合房地产估价原则，故本报告以此为前提进行评估。

8、估价对象房屋建筑面积以《测绘数据》复印件上注明的建筑面积为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与载明的面积大体相当。

9、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产所在小区的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

10、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验综合评定。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先

受偿权及查封因素对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、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，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

3、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

4、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对估价对象房地产价值的影响；也未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，也没有考虑估价对象未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、遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，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的保证。

6、报告中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四舍五入保留两位小数或取整值，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评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

8、本报告仅供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。

9、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。

10、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对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。

11、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。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依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

12、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

四、 房地产估价结果报告

（一） 估价委托人

名 称：黄州区人民法院

（二） 房地产估价机构

单 位 名 称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地 址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区 10 幢 33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第[2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

（三） 估价目的

评估估价对象的房地产市场价值，为司法工作提供价值参考依据

（四） 估价对象

1、 估价对象的财产范围

估价对象为位于黄州区西湖一路 16 号“金泰时代小区”B 栋三层 326 号房地产，产权属湖北金泰源置业有限公司所有，建筑面积为 24.36 平方米。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（黄冈国用（2013）第 002001888 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-51 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 LJ2015-03 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 422121201509280101 号），估价对象所在项目总用地面积为 7602.80 平方米，其上拟建总建筑物面积为 36514.7 平方米

（A 栋为 11 层，B 栋为 29 层，地下一层为停车场，面积 5764.2 平方米，地上一层部分为商业，部分为公共架空层，2 至 3 层部分为商业，4 层及以上为住宅，其中公共架空层面积 443.7 平方米，商业 2421.6 平方米）。

估价对象范围包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备以及二次装饰、装修，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

名称：湖北金泰源置业有限公司；

坐落：黄冈市黄州区西湖一路；

土地证号：黄冈国用（2013）第 002001888 号

土地使用权面积：7602.80 平方米；

用途：商住用地；

形状及四至：估价对象所在宗地整体形状较规则；东邻其他用地，南临军民一路，西邻其他房屋占用土地、北邻世纪名城占用土地；

基础设施完备程度及土地平整程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”；

地势、地质、水文状况：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件：该宗地证载用途为商住用地，暂无其他规划限制。

（2）建筑物实物状况

名称：湖北金泰源置业有限公司；

坐落：黄冈市黄州区西湖一路；

建设用地规划许可证：地字第 2013-51 号

建设工程规划许可证：建字第 LJ2015-03 号

建设工程施工许可证：编号 422121201509280101 号

其中建筑物具体状况详见下表：

序号	登记用途	幢号	建筑面积 (m ²)	结构	楼层	建成 年份	平面 布置	装修装饰	工程质量、设施设备 (水电气等) 及维护、 保养、使用情况	完工状况
1	商业	B	24.36	钢混	3/29	/	商业	该建筑物现已完工，外墙为大理石墙面，室内毛坯。	估价对象所在建筑工程质量较好，至价值时点，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构基本稳定，非承重墙完好，整体面层平整基本完好，现已完工，水电设施基本完备。	现已完工，未进行竣工验收
合计	---	/	24.36	---	---	---	---	---	---	---

评估范围内各栋房产建筑面积依据委托方提供的估价对象《测绘数据》上注明的面积。

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的土地权益状况如下：

土地所有权：估价对象土地所有权属于国家所有

土地使用权人：湖北金泰源置业有限公司

土地座落：黄冈市黄州区西湖一路

土地面积：7602.80 平方米

土地使用权类型：出让

终止日期：2053 年 11 月 5 日、2083 年 11 月 5 日

剩余使用年限界定：约 64.24、34.24 年

他项权利情况：根据委托方提供的资料未发现有他项权利设立情况；

其他特殊情况界定：无。

（2）建筑物权益状况

根据委托方提供的相关产权登记和规划设计资料，估价对象所在项目规划、建设许可证书取得情况如下：

建设工程规划许可证	证号	建字第 LJ2015-03 号	项目编号	/
	建设单位	湖北金泰源置业有限公司	建设项目名称	金泰时代小区 A、B 栋
	建设位置	黄冈市黄州区西湖一路	建设规模	地下一层，地上 29 层，总面积 36514.7m ²
	发证机关	黄冈市城乡规划局	发证日期	2015. 3. 9
建筑工程施工许可证	编号	422121201509280101	建设单位	湖北金泰源置业有限公司
	工程名称	金泰时代小区 A、B 栋	建设地址	西湖一路
	建设规模	35854. 61m ²	设计单位	武汉卓尔建筑设计有限公司
	施工单位	湖北长安建筑股份有限公司	监理单位	湖北新天地工程建设监理有限责任公司
	合同开工日期	/	合同竣工日期	/
	发证机关	黄冈市黄州区住房和城乡建设局	发证日期	2015. 9. 28

他项权利设立情况：未发现抵押等他项权立设立情况；

其他特殊情况：无。

4、区位状况分析

（1）位置状况

估价对象位于恩施州黄冈市黄州区西湖一路，东邻其他用地，南临军民一路，西邻其他房屋占用土地、北邻世纪名城占用土地。具体位置详见附图。

（2）交通状况

交通条件：估价对象所在位置临西湖一路，属于城区主干道，道路较宽，临街有 7 路;24 路;107 路等多条公交线路通过，距离黄冈客运站约 950 米，交通便捷度较高。

（3）周边环境及景观

估价对象周边属于旧城区，周边空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划一般，环境一般。

（4）外部配套设施完备程度

估价对象所在区域周边分布有黄冈爱尔眼科医院、黄州区妇幼保健院等医疗设施，有宝塔小学、宝塔幼儿园、市西湖幼儿园、黄冈市有线小学等教育设施，有世纪名城、文峰宝邸、润泽金色华府等典型物业。

估价对象所在区域周边分布有中百仓储、名城超市、惠尔多超市、茉莉花开连锁酒店、黄商超市等商业，周边有宝塔公园、招商银行、宝塔社区等公共服务设施。

（五）价值时点

二〇一九年八月九日

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其二次装修（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备及公共配套设施的价值，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益的价值；开发程度为现房，具备“六通”；没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；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。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估

价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的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。替代原则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：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

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。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性，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、法律、行政法规、规章和政策文件

（1） 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中

华人民共和国主席令第 62 号)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号）；

(6) 《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府令第 45 号）；

2、有关技术标准

(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）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《黄州区人民法院委托书》（（2019）鄂 1102 技 139-2 号）；

(2) 《建设用地规划许可证》（地字第 2013-51 号）；

(3) 《建设工程规划许可证》（建字第 LJ2015-03 号）；

- (4) 《建设工程施工许可证》（编号 422121201509280101 号）；
- (5) 《国有土地使用证》（黄冈国用（2013）第 002001888 号）；
- (6) 《测绘数据》；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 《关于发布湖北省 2017 年第 3 季度城市住宅建筑工程造价指数的通知》
- (2) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，或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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情

况，经估价人员讨论研究，商业确定采用比较法和收益法进行价值测算。架空层属于公共配套用房，不计入容积率，故可选用成本法进行测算。

1、 比较法：是选取一定数量的可比实例，将它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。

2、 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。

（十）估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，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、公正的原则，按照估价程序，选取科学的评估方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇一九年八月九日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB12.19 万元，大写金额：人民币壹拾贰万壹仟玖佰圆整，平均单价为 RMB5004 元/平方米，大写金额：人民币每平方米伍仟零肆圆整。**

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈光军	4220040025		2019 年 11 月 7 日
杨 阳	4220140050		2019 年 11 月 7 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月九日

(十三) 估价作业日期

二〇一九年八月九日至二〇一九年十一月七日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为一年,即从二〇一九年十一月七日至二〇二〇年十一月六日。