



房地产司法鉴定估价报告

致电 025-52633892 查询本报告真伪!

估价项目名称：傅先俊位于秭归县茅坪镇金缸城村七组住宅房地产市场价格
评估

估价委托人：湖北省秭归县人民法院

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：尹江红(4220000095) 王俊(4220200058)

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十五日

估价报告编号：中证（宜昌鉴）估字(2020)第 0030 号



致估价委托人函

湖北省秭归县人民法院：

我公司于2020年12月02日受贵单位委托，对傅先俊位于秭归县茅坪镇金缸城村七组的一套住宅房地产（本次评估包含房屋价值、不可分离的设施设备和装修价值、集体土地使用权及附属物的价值）的市场价值进行评估。我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：实际用途为住宅，总建筑面积为254.25平方米，所在楼层为1-3/3层，集体土地使用权面积119.48平方米，包含室内装饰装修及附属物。

价值时点：2020年12月02日（实地查勘之日）。

价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点2020年12月02日的市场总价值为人民币**40.04万元整**，大写：人民币**肆拾万零肆佰元整**，详见表1-1估价结果汇总表。

提醒使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及相关说明，请见报告正文。

此致！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月二十五日



表 1-1 估价结果汇总表

币种：人民币

权利人	估价对象								评估市场价值		
	项目	项目名称	坐落	所在层数/总层数	实际用途	结构	建筑面积 (m ²)	设定用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	
傅先俊	房屋及室内装饰装修	住宅	秭归县茅坪镇金缸城村七组	1-3/3	住宅	混合	254.25	住宅	1067.85	27.15	
		(一层) 装饰装修	秭归县茅坪镇金缸城村七组	1/3	/	/	/	/	/	2.74	
		(二层) 装饰装修	秭归县茅坪镇金缸城村七组	2/3	/	/	/	/	/	4.94	
		(三层) 装饰装修	秭归县茅坪镇金缸城村七组	3/3	/	/	/	/	/	2.65	
	房屋及室内装饰装修小计							254.25	--	--	37.48
	附属物	水泥地坪(10cm)、(浆砌)毛石挡土墙、暗沟共计3项	秭归县茅坪镇金缸城村七组	/	/	/	/	/	/	/	0.52
	地上附属物小计							--	--	--	0.52
	项目	《集体土地使用证》	坐落	地号	用途	土地所有者	土地面积 (m ²)	设定用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	
	土地使用权	秭归集用(2001)字第010707013号	茅坪镇金缸城村七组	010707013	住宅(50)	秭归县茅坪镇金缸村委会	119.48	住宅	170.69	2.04	
	合计							--	--	--	40.04

特别提示:

1、本估价报告使用期限自二〇二〇年十二月二十五日起一年内有效。

2、估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告，本评估结果包括房屋价值、不可分离的设施设备和装修价值、集体土地使用权及附属物的价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

3、纳入本次估价范围的房屋建筑面积是以专业测绘人员现场测量后出具的《房屋分户图》载明的数据为依据，土地使用权面积以估价委托人提供的《集体土地使用证》(秭归集用(2001)字第010707013号)载明的数据为依据，估价人员未进行测量；装饰装修、附属物的工程量由估价人员现场测量并经法院承办法官、申请执行人及被执行人签字确认的《装饰装修工程量明细表》、《附属物工程量明细表》为依据。



4、本次估价中估价委托人未提供估价对象对应的权属证书，也未提供记载估价对象房屋建成年份的相关资料，根据估价人员现场查勘及被执行人熊兴巧介绍，估价对象房屋的建成年份为1998年，于2013年翻新改造，本次估价以此为估价前提，若与实际不相符，本次估价结果应做相应调整。

5、根据估价委托人提供的《集体土地使用证》所附宗地图与《房产分户图》所示的房屋占地面积、尺寸不相一致，根据估价委托人提供的《证明》结合实地查勘，实际《集体土地使用证》所附宗地图范围地上房屋包含了傅超拆除原附属房屋重建的部分，纳入本次估价范围的房屋面积不包含此部分，设定估价对象是在完整的房屋所有权、集体土地使用权的利状态下的市场价值，本次估价未考虑此情况等其他可能存在的因素对本次估价结果的影响。

6、根据估价委托人提供的《集体土地使用证》记载的土地使用者是付先俊，根据估价委托人提供的《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第48号）记载的被执行人姓名为傅先俊，两个姓名存在不一致的情况，根据估价委托人提供的《证明》，《集体土地使用证》（秭归集用（2001）字第010707013号）为傅先俊所有，本次估价以此为估价前提。

7、本次评估仅供委托方内部使用，不得用于抵押、征收、课税等，用作其他报告无效。

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	13
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.....	14
附 件.....	15
一、 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第48号）复印件.....	15
二、 专业帮助情况和相关专业意见.....	15
三、 估价对象位置图及现场查勘照片.....	15
四、 估价对象《集体土地使用证》、《房产分户图》、《证明》复印件.....	15
五、 房地产估价机构营业执照复印件.....	15
六、 房地产估价机构资质证书复印件.....	15
七、 房地产估价师注册证书复印件.....	15



注册房地产估价师声明

根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价,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经说明的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;对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师尹江红、王俊于二〇二〇年十二月二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责,但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料,估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。

二〇二〇年十二月二十五日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(二) 估价委托人提供了估价对象《集体土地使用证》、《证明》复印件，本公司因查询权利受到限制，无法向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，若资料失实或有隐匿，估价机构不承担责任，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。

(三) 本估价报告评估设定估价对象不存在权属纠纷（即有关法律手续齐备、权属一致，并已交清有关税费，且处分权利不受限制），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，估价对象能在市场上自由交易。

(四) 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(五) 本估价报告中的估价对象评估范围是依据《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第 48 号），其中房屋建筑面积是以专业测绘人员现场测量后出具的《房屋分户图》载明的数据为依据，土地使用权面积以估价委托人提供的《集体土地使用证》（秭归集用（2001）字第 010707013 号）载明的数据为依据，估价人员未进行测量；装饰装修、附属物的工程量由估价人员现场测量并经法院承办法官、申请执行人及被执行人签字确认的《装饰装修工程量明细表》、《附属物工程量明细表》为依据。

(六) 本次估价的价值时点是以实地查勘之日 2020 年 12 月 02 日为准。



二、未定事项假设

本次估价中估价委托人未提供估价对象对应的权属证书，也未提供记载估价对象房屋建成年份的相关资料，根据估价人员现场查勘及被执行人熊兴巧介绍，估价对象房屋的建成年份为 1998 年，于 2013 年翻新改造，本次估价以此为估价前提，若与实际不相符，本次估价结果应做相应调整。

三、背离事实假设

（一）估价结果是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值，估价时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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。

四、不相一致假设

（一）本次估价中根据估价委托人提供的《集体土地使用证》记载的土地座落为茅坪镇金缸城村七组，经被执行人和申请执行人指认的估价对象实际门牌号为茅坪镇金缸城村七组 60 号；《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（2020）秭法鉴字第 48 号）记载的房屋坐落为秭归县茅坪镇金缸城村七组，以上地址存在不相一致的情况，本次估价以《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第 48 号）记载的房屋坐落为准。

（二）根据估价委托人提供的《集体土地使用证》所附宗地图与《房产分户图》所示的房屋占地面积、尺寸不相一致，根据估价委托人提供的《证明》结合实地查勘，实际《集体土地使用证》所附宗地图范围地上房屋包含了傅超拆除原附属房屋重建的部分，纳入本次估价范围的房屋面积不包含此部分，设定估价对象是在完整的房屋所有权、集体土地使用权的利状态下的市场价值，本次估价未考虑此情况等其他可能存在的不确定因素对本次估价结果的影响。



(三) 根据估价委托人提供的《集体土地使用证》记载的土地使用者是付先俊，根据估价委托人提供的《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（(2020)秭法鉴字第48号）记载的被执行人姓名为傅先俊，两个姓名存在不相一致的情况，根据估价委托人提供的《证明》，《集体土地使用证》（秭归集用(2001)字第010707013号）为傅先俊所有，本次估价以此为估价前提。

五、依据不足假设

本次估价中无依据不足事项，因此无依据不足假设。

六、估价限制条件

(一) 本报告仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值，用作其他用途本报告无效。

(二) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

(三) 除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

(四) 本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即2020年12月25日至2021年12月24日有效。

(五) 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市场登记、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。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

（六）估价结果仅在估价报告载明的价值时点有效。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选用的各种标准、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。估价报告使用者应当根据价值时点后的估价对象状况和市场变化情况合理使用。

估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和房地产估价机构对此类事项不承担责任。

（七）报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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评估结论的准确性。

（八）我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。



房地产估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人：湖北省秭归县人民法院

联系人：尹法官

联系电话：13986815568

二、 房地产估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

法定代表人：王军

联系人及电话：刘俊 13618684252

邮政编码：4430000

三、 估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值

四、 估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象是秭归县茅坪镇金缸城村七组，房屋总建筑面积254.25平方米，集体土地使用权面积119.48 m²，本次评估包含房屋价值、不可分离的设施设备和装修价值、集体土地使用权及附属物价值。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：秭归县茅坪镇金缸城村七组房地产。
- 2、坐落：秭归县茅坪镇金缸城村七组。
- 3、规模：房屋总建筑面积254.25平方米。
- 4、用途：实际用途为住宅，设定用途为住宅。



5、权属：

估价委托人提供了估价对象的《集体土地使用证》，未提供估价对象房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

①《集体土地使用证》：

证号	秭归集用（2001）字第 010707013 号		
土地使用者	付先俊		
土地所有者	秭归县茅坪镇金缸城村委会		
座落	茅坪镇金缸城村七组		
地号	010707013	图号	
用途	住宅（50）	土地等级	集体
使用权类型		终止日期	
使用权面积	119.48 平方米	其中共用分摊面积	119.48 平方米

（三）土地基本状况

- 1、土地使用权面积：119.48 平方米；
- 2、四至：估价对象东邻山地、西邻山地、南邻山地、北临道路；
- 3、土地使用期限：/；
- 4、形状：估价对象所在项目的土地近似矩形，形状较规则；
- 5、地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地存在高差；
- 6、地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；
- 7、开发程度：宗地红线外达到“三通”（即通路、通水、通电），宗地红线内达到“三通一平”（即通路、通水、通电及场地平整）；宗地上有房屋及附属物。
- 8、土地平整程度：场地较平整，程度一般。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑面积：总建筑面积 254.25 平方米，其中一层、二层、三层建筑面积相同均为 84.75 平方米；
- 2、建筑结构：混合结构；
- 3、新旧程度：始建于 1998 年，于 2013 年翻新改造；
- 4、层高：平均 3.20 米；



5、外观形象：估价对象所在建筑整体建筑式样一般，亮化程度一般；

6、装饰装修：一层水泥地面、墙面粉白到顶棚、乳胶漆墙裙，入户大门为双开不锈钢防盗门，塑钢玻璃窗和不锈钢防盗网，室内为套装木门；二层入户门为成品防盗门，大厅抛光砖地面、乳胶漆墙面到顶棚、石膏角线吊顶、塑钢玻璃窗和不锈钢防盗网，卧室复合地板、乳胶漆墙面到顶棚、塑钢玻璃窗和不锈钢防盗网、玻璃门衣柜，室内套装木门；三层水泥地面、墙面粉白到顶棚、乳胶漆墙裙，塑钢玻璃窗和不锈钢防盗网，室内为简易木门，室内楼梯间踏步瓷砖，乳胶漆墙面到顶棚，塑钢玻璃窗和不锈钢防盗网，木质楼梯栏杆扶手。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

7、设施设备：已经通电可以正常使用，估价对象房屋室内未设厨房和卫生间；

8、空间布局及建筑功能：空间布局较差，建筑功能日照、采光、保温、隔热、防水等状况一般。

9、维护、保养和使用状况：估价对象房屋地基基础：有承载能力，无不均匀沉降。承重构件：墙、柱、梁完好，各部件节点完好。楼地面：整体面层完好，无渗漏。

10、物业管理：个人住宅用房，无物业。

11、估价对象外观





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选用的各种标准、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。

本次估价的价值时点确定是以实地查勘之日 2020 年 12 月 02 日为准。

六、 价值类型

价值类型：房地产市场价值为房地产在价值时点的公开市场价值。

价值定义：市场价值——在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性最可能形成的价格。

价值内涵：价值内涵是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房屋价值、不可分离的设施设备和装修价值、集体土地使用权及附属物价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房。

七、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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的原则。

（四）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应在合理范围内的原则。



(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：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、 估价依据

1、部分法律、法规、部门规章、通知、条例

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国合同法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国建筑法》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8) 《司法鉴定程序通则》；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价值若干问题的规定》；
- (10) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院执行设定市场的房屋的规定》；
- (12) 《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》；

2、部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

- (1) 《湖北省司法鉴定管理条例》；
- (2) 《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则（试行）》；
- (3) 《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；
- (4) 《湖北省土地管理实施办法》；
- (5) 《湖北省城乡规划条例》；
- (6) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》；

3、主要的技术标准



- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (5) 《农村集体土地价格评估技术指引》；
- (6) 《房地产估价报告评审标准(试行)》等。

4、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》((2020)秭法鉴字第48号)复印件；

(2) 估价对象《集体土地使用证》、《房产分户图》、《证明》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他有关资料。

5、房地产估价机构掌握的资料

(1) 估价人员实地查勘、调查收集的资料；

(2) 本公司收集整理房地产价格资料。

九、估价方法

(一)、估价方法的选取

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

房屋市场价值

1、方法选择思路：

①理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用房，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

②理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为集体土地



上住宅用房，区域内与其用途相同或相似的房地产交易量少，且成交价格及有关指标、技术参数等资料不易收集，不适用采用比较法进行估价；估价对象为集体土地上住宅用房，周边同类用房虽然租赁实例较多，生活配套也较完善，但根据调查，估价对象所在区域租金水平较低，租售比严重失调，收益价格与市场价值之间存在较大差距，因此，不适合采用收益法对估价对象进行估价；

③适用的估价方法：估价对象为集体土地上住宅用房，房地产各项成本数据较易获取，因此适合使用成本法进行评估；

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，本次评估房地产可采用成本法对房地产市场价值进行估价，综合确定房地产市场总价值。

（二）、方法理论和技术路线：

成本法：根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象的价值或价格的方法。在价值时点假设重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

成本法技术路线如下：

房屋市场价值=房屋成本价值=房屋重置成本×成新率

其中：房屋重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本=勘察设计及前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费

成新率根据年限折旧法和观察法综合判定估价对象的成新率

集体土地使用权价值

待估宗地位于茅坪镇金缸城村七组，土地性质为集体土地使用权，用途为住宅，根据《农村集体土地价格评估技术指引》和《城镇土地估价规程》，因估价对象所在区域不存在出租宅基地及地上建筑物的案例，因此无法采用收益还原法；估价对象所在区域未发布集体土地基准地价标准，故而不适用采用基准地价系数修正法；通过市场调查，近三年内估价对象相同或相邻流转区域内成交的集体土地案例较少，故亦不可采用比较法；估价对象为已建成住宅，不适宜采用剩余法测算；估价对象的所在区域的



安置补偿的情况较易获得，因此可选用成本逼近法；故本次采用成本逼近法对集体土地进行评估测算，最终确定的在价值时点的市场价值。

室内装饰装修及附属物价值

根据实地查看确定装饰装修分部分项工程及地上附属物工程的详细工程量，测算各分项工程的价格，再将各分项工程价格累加，得到装饰装修工程完全重置总价：

装饰装修工程评估价=∑装饰装修各分部分项工程完全重置价格×成新率（计算成新率采用实际观察法）

附属物工程评估价=∑地上附属物工程各分部分项工程完全重置价格

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《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）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用成本法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在满足各项假设限制条件下，在价值时点的市场价值为人民币 40.04 万元整，大写：人民币肆拾万零肆佰元整，详见表 1-1 估价结果汇总表。

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹江红	4220000095		2020 年 12 月 25 日
王 俊	4220200058		2020 年 12 月 25 日

十二、 实地查勘期

二〇二〇年十二月二日进场，并于当日完成工作。



十三、估价作业期

二〇二〇年十二月二日至二〇二〇年十二月二十五日。



附 件

- 一、 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第48号）复印件
- 二、 专业帮助情况和相关专业意见
- 三、 估价对象位置图及现场查勘照片
- 四、 估价对象《集体土地使用证》、《房产分户图》、《证明》复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构资质证书复印件
- 七、 房地产估价师注册证书复印件



专业帮助情况和相关专业意见

受湖北省秭归县人民法院的委托，本公司派出注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值”为估价目的，对位于秭归县茅坪镇金缸城村七组一套住宅房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程中估价范围包含估价对象的室内装饰装修和附属物工程，故而邀请公司工程造价专业人员依据《湖北省建筑与装修工程消耗量定额及统一基价表》（2018版）、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（2018版）、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表》（2018版）、《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018版）、《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2018版）消耗量定额，采用造价信息网发布的最新材料价格及当地材料市场价格（2020年第十期），最终得出估价对象室内装饰装修和附属物在价值时点的《分部分项工程和单价措施项目清单与计价表》。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年十二月二十五日