

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：大冶市城北开发区新冶大道一品华府  
3、4号楼1单元11204号房住宅房地  
产司法鉴定评估

估价委托人：湖北省黄石市中级人民法院

房地产估价机构：湖北益欣成资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱小兵（注册号：4220180070）  
王继叁（注册号：4220110028）

估价报告出具日期：2020年12月8日

估价报告编号：YXC房估字(2020)第289号

## 致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于 2020 年 8 月 17 日接受贵院的委托，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）、《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）、《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）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郭桂香、周述雄共同共有的位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房住宅房地产，建筑面积 124.68m<sup>2</sup>，共有宗地面积 19579.64m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要，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价值参考。价值时点为 2020 年 8 月 17 日，价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点 2020 年 8 月 17 日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

**市场单价：5439 元/m<sup>2</sup>**

**市场总价值：RMB67.81 万元**

（大写：人民币陆拾柒万捌仟壹佰元整）

**特别提示：**

1、本次评估包含分摊土地使用权价值、室内装修价值，但不包含家具、电器及其他动产价值。

湖北益欣成资产评估有限公司

法定代表人：（盖章）

2020 年 12 月 8 日

## 目 录

第一部分 估价师声明.....	3
第二部分 估价假设和限制条件.....	4
第三部分 估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
第四部分 附件.....	18
1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号）复印件.....	18
2、估价对象位置图.....	18
3、估价对象实地查勘情况及照片.....	18
4、《不动产产权情况表》复印件.....	18
5、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2019）鄂 0281 民初 5350 号）复印件.....	18
6、《湖北省大冶市人民法院民事裁定书》（（2019）鄂 0281 民初 5350 号之一）复印件.....	18
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	18
8、注册房地产估价师资格证书复印件.....	18

## 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/T50291-2015）、《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
朱小兵	4220180070		
王继叁	4220110028		

2020年12月8日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，根据其提供的《不动产权情况表》复印件可知，房屋所有权人为郭桂香、周述雄，不动产权证书（明）号为鄂（2017）大冶市不动产证明第 0006235 号。本次估价，估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估所依据的权属、建筑面积、结构、用途等以《不动产权情况表》复印件记载为准。

2、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的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

3、我公司估价人员于 2020 年 9 月 15 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。

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、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；

7、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。

8、根据《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象为郭桂香、周述雄共同共有。根据《物权法》规定：“共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权；共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务；处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。”又根据提供的相关资料可知，被申请人郭桂香、周述雄两人，即申请人就是产权人，提醒相关报告使用人对共同共有情况引起特别。

9、湖北省黄石市中级人民法院委托我房地产评估机构对郭桂香、周述雄共同共有的位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房住宅房地产进行评估，并于 2020 年 8 月 17 日出具了《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号）。我公司估价人员于 2020 年 9 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，本次评估，价值时点以委托日期 2020 年 8 月 17 日为准，并假设估价人员实地查勘期估价对象的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境与《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号）下达之日一致为本次估价假设前提。

2、根据估价委托人提供的相关资料可知，估价对象产权登记属于预售预告登记，按照正常预告登记的规定，应在规定期限实现预告权转为登



记所有权，且鉴于看到本小区其他住户已入住的事实，假设其可以合法实现预告登记转为不动产登记，并提醒相关报告使用人对预告登记引起关注。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已预查封，查封文号为（2019）鄂 0281 执保 643 号，查封期限 2019 年 09 月 27 日起 2022 年 09 月 26 日止，查封机关为大冶市人民法院。由此可知，估价对象至价值时点已查封。由于本次评估目的是因司法鉴定需要，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价值参考，因此，评估结果未考虑查封对于价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象于 2017 年 06 月 27 日已预抵，抵押权人为中国农业银行股份有限公司大冶支行，抵押方式为一般抵押，抵押金额为 400000 元，抵押期限为 2017 年 05 月 25 日起 2032 年 05 月 25 日止。根据估价委托人相关人员介绍，至价值时点该抵押权尚未注销。根据有关规定，担保物权有效期内处置房地产时，抵押权人有法定优先受偿权，由于本次评估目的是因司法鉴定需要，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价值参考，因此，评估结果未考虑担保物权对于价值的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《不动产产权情况表》复印件，根据《不动产登记暂行条例》（2019 年 3 月 24 日）和《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日）“第二条：房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。”本次评估，假设房屋所有权郭桂香、周述雄能够凭借相关资料，合法办理房屋所有权登记及分摊土地使用权登记，且考虑了权属不完整对房地产价值的影响。

## 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壹年(即 2020 年 12 月 8 日至 2021 年 12 月 7 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：湖北省黄石市中级人民法院  
住所：黄石市桂林北路 19 号  
联系人：柯旭明  
联系电话：18327876965

### 二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成资产评估有限公司  
法定代表人：张灏林  
评估资质等级：二级  
资格证号：武房估备（2019）217 号  
地址：武昌区中南路工行广场 2-6 号 B、C 座 B 单元 6 层 G 号  
联系人：甘银花  
联系电话：0714-6289961

### 三、估价目的

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价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围的界定

本次评估估价对象为郭桂香、周述雄共同共有的位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房住宅房地产，本次评估建筑面积 124.68m<sup>2</sup>，共有宗地面积 19579.64m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。（包含分摊土地使用权价值及室内装修价值，但不包含家具、电器及其他动产价值）。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、权属登记状况

##### （1）不动产登记状况

根据估价委托人提供估价对象的《不动产产权情况表》，内容摘录见

下表:

表2 《不动产产权情况表》摘录

不动产登记信息					
业务号	201706220070		登记类型	预告登记	
不动产权证书(明)号	鄂(2017)大冶市不动产证明第0006235号		档案号	Zy. 116. 16. 2017. 6-535	
登记时间	2017-6-27 9: 21: 56		权属状态	登记	
不动产坐落	大冶市城北开发区新冶大道一品华府3、4号楼1单元11204号房				
所有权人	郭桂香、周述雄		证件种类	身份证、身份证	
证件号	420221197111075025 42022119710708501X		共有情况	共同共有	
不动产单元号	420281002004GB00143F00030114		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	/	
土地使用权人	周述雄、郭桂香		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2084-6-30止				
房屋用途	住宅		房屋性质	商品房	
房屋结构	钢混		所在层/总层数	12/32	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	124. 68	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	98. 64	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	26. 04
竣工时间	2018		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	预告登记种类: 预售商品房买卖预告登记 共有宗地面积: 19579. 64m <sup>2</sup> 房屋预测建筑面积: 124. 68m <sup>2</sup> , 房屋专有建筑面积: 98. 64m <sup>2</sup> , 房屋分摊建筑面积: 26. 04m <sup>2</sup> 房屋总层数: 32层, 所在层数: 12层 房屋结构: 钢混 共有方式: 共同共有 共有情况: 周述雄、郭桂香				

权利人郭桂香、周述雄以预售方式取得估价对象预告登记。

### (2) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载, 估价对象于2017年06月27日已预抵, 抵押权人为中国农业银行股份有限公司大冶支行, 抵押方式为一般抵押, 抵押金额为400000元, 抵押期限为2017年05月25日起2032年05月25日止。根据估价委托人相关人员介绍, 至价值时点该抵押权尚未注销。

### (3) 查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已预查封，查封文号为（2019）鄂 0281 执保 643 号，查封期限 2019 年 09 月 27 日起 2022 年 09 月 26 日止，查封机关为大冶市人民法院。由此可知，估价对象至价值时点已查封。

#### （4）出租占用情况

据估价人员实地查勘及相关人员介绍，估价对象未出租，目前空置。

### 2、土地基本状况

#### （1）土地名称

郭桂香、周述雄共同共有的位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房应分摊的建设用地使用权。

#### （2）土地座落

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房。

#### （3）土地用途

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，土地用途为城镇住宅用地。

#### （4）土地四至

据估价人员实地查勘，估价对象位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房，所在小区东临其他住宅，南临劲牌路，西临新冶大道，北邻绿色佳园。

#### （5）土地面积

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，共有宗地面积为 19579.64m<sup>2</sup>，估价对象应分摊的建设用地使用权面积不详。

#### （6）土地形状

估价委托人未提供估价对象所在宗地的《宗地图》，故估价对象所在宗地建设用地形状不明。

#### （7）土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区宗地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

#### （8）土地使用期限

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，土地使用期限为 2084 年 6 月 30 日止，至价值时点 2020 年 8 月 17 日，土地剩余使用年限为 63.87 年。

### 3、建筑物基本状况

#### （1）名称

郭桂香、周述雄共同共有的，位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房住宅房地产。

#### （2）坐落

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房。

#### （3）规模

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，建筑面积为 124.68m<sup>2</sup>。

#### （4）用途

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象用途为住宅，实际用途为住宅。

#### （5）建筑结构

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，房屋为钢混结构。

#### （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、通气、电梯等。

#### （7）装饰装修

根据估价人员实地查勘，估价对象所在整栋楼为真石漆外墙，室内未装修。

## （8）新旧程度

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，房屋竣工时间为 2018 年。结合估价人员实地查勘，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

估价对象位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房，南北朝向，32（12）层，所在小区东临其他住宅，南临劲牌路，西临新冶大道，北邻绿色佳园。

### （2）交通状况

估价对象最近的公交站点为怡景花园站，周边有 6 条公交线路（18、大冶 3、大冶 10、大冶 12、大冶 15、大冶 21 路）。距大冶城乡客运站约 2.8 公里，距大冶北站约 2.4 公里，方便通往省内省外各大城市。

### （3）周围环境状况

自然环境：估价对象与尹家湖相距约 650 米。

人文环境：估价对象周边房屋密度大，人流量较大，住宅氛围浓厚。

景观：估价对象所在小区道路路面整洁度较优，绿化率较优，空气质量良好。

### （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，分布有大冶市滨湖学校、大冶华中学校、湖北省大冶市第一中学、下冯小学、东岳中学等教育设施；大冶同仁医院、大冶市人民医院、大冶市中医医院、同清大冶医院等医疗设施；邮政储蓄银行、建设银行、交通银行等金融机构；中百超市、武商量贩、中商平价等公共配套设施。

## 五、价值时点

湖北省黄石市中级人民法院委托我房地产评估机构对郭桂香、周述雄共同共有的位于大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房住宅房地产进行评估，并于 2020 年 8 月 17 日出具了《黄石市



中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号），本次评估，价值时点以委托日期 2020 年 8 月 17 日为准。

## 六、价值类型

（一）本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。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大冶市城北开发区新冶大道一品华府 3、4 号楼 1 单元 11204 号房（建筑面积：124.68m<sup>2</sup>，共有宗地面积 19579.64 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详）住宅房地产市场价格（包含分摊土地使用权价值及室内装修价值，但不包含家具、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/T50291-2015），房地产市场价值评估，遵循以下估价原则：

### （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 日实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日实施）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日实施）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）；
- 5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《不动产登记暂行条例》（2019 年 3 月 24 日）；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日）。

(二) 估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第 678 号）；
- 4、《大冶市人民政府关于公示大冶市新一轮地价成果的通知》（2020 年 4 月 1 日）；
- 5、《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）；
- 6、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）。

(三) 估价所需资料

- 1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号）复印件；
- 2、《不动产产权情况表》复印件；
- 3、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2019）鄂 0281 民初 5350

号)复印件;

4、《湖北省大冶市人民法院民事裁定书》((2019)鄂0281民初5350号之一)复印件。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 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/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定总体估价采用比较法、收益法进行评估。

### (一)方法选择依据

1、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)记载,“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法”,估价对象所在区域内同类房地产交易情况活跃,交易实例较多,宜采用比较法进行评估。

2、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)记载,“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”。因估价对象用途为住宅,该地段的类似房地产租赁市场较为活跃,收益参数较易收集,适宜采用收益法估价。

3、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)记载,“估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法”。估价对象房屋已建成,不具有再开发潜力,故不宜选用假设开发法。

4、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)记载,“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,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。”虽然估价对象理论适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,住宅房地产价格

与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，故不宜选用成本法。

## （二）方法定义

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，根据期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。其公式为：

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) × (估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)

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。其递增公式为：

$$V = A \div (Y - g) \times [1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n]$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

## 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，确定估价结果如下表所示。

表3 估价结果明细表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		5547	5331
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )		5439	
	总价 (万元)		67.81 大写：人民币陆拾柒万捌仟壹佰元整	

## 十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表4 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
朱小兵	4220180070		
王继叁	4220110028		

表5 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
甘银花	420704198910165081		

## 十二、实地查勘期

2020年9月15日

## 十三、估价作业期

2020年8月17日至2020年12月8日



## 第四部分 附件

- 1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2020）字第 106 号）复印件
- 2、 估价对象位置图
- 3、 估价对象实地查勘情况及照片
- 4、《不动产产权情况表》复印件
- 5、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2019）鄂 0281 民初 5350 号）复印件
- 6、《湖北省大冶市人民法院民事裁定书》（（2019）鄂 0281 民初 5350 号之一）复印件
- 7、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、 注册房地产估价师资格证书复印件