

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：黄州区沿江大道36号建新小区1幢1  
单元2层1-201号住宅房地产司法鉴定  
评估

估价委托人：黄州区人民法院

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：王继叁（注册号：4220110028）  
贺军（注册号：4220200084）

估价报告出具日期：2020年11月12日

估价报告编号：YXC房估字(2020)第256号

## 致估价委托人函

黄州区人民法院：

我公司于 2020 年 10 月 27 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吴红英单独所有的位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号住宅房地产，建筑面积 106.8 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 15.78 m<sup>2</sup>。

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 11 月 3 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 11 月 3 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：4216 元/平方米**

**市场总价值：RMB45.03 万元**

(大写：人民币肆拾伍万零叁佰元整)

特别提示：

1、本次评估包含室内装修价值、应分摊土地使用权价值，但不含室内家具、电器、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 11 月 12 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.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
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、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2020）鄂 1102 技 134-5 号）复印件.....	19
二、《估价对象及可比实例位置图》.....	19
三、《实地查勘照片》.....	19
四、《可比实例外观图》.....	19
五、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件.....	19
六、《查解封登记信息》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件.....	19
七、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》（（2018）鄂 1102 民初 2687 号）复印件.....	19
八、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1102 执 64 号之三）复印件.....	19
九、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2018）鄂 1102 民初 2687 号）复印件.....	19
十、估价机构营业执照副本复印件.....	19
十一、估价机构资质证书复印件.....	19
十二、注册房地产估价师资格证书复印件.....	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		
贺 军	4220200084		

2020 年 11 月 12 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》，但提供了《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件。根据其提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，不动产权证书号为鄂（2018）黄冈市不动产权第 0012735 号，据此我们认为估价对象已办理《不动产权证书》，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、面积、用途等以《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）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 11 月 3 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《查解封登记信息》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载如下表 2：

表 2 查解封登记信息一览表

不动产单元号：421102021002GB00002F00010006	
内容 \ 业务号	201811230042
查封机关	黄州区人民法院
查封类型	查封
查封文件	(2018)鄂 1102 民初 2687 号
查封文号	(2018)鄂 1102 民初 2687 号
查封期限	2018-11-23 00:00:00 起 2021-11-22 23:59:59 止
查封范围	黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号
登记时间	2018 年 11 月 23 日 09 时 38 分 02 秒
登簿人	洪英
附记	登记时间：2018 年 11 月 23 日 09 时 38 分 02 秒 原告：黄小满 法官名称：祁源 联系电话：18986555893 被查封权利人：吴红英

至价值时点，估价对象存在查封，查封期限为三年，自 2018 年 11 月 23 日起至 2021 年 11 月 22 日止。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

无

#### 五、依据不足假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象建成年份约为 2000 年，本次评估，以估价对象建成年份为 2000 年为前提进行估价，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

2、根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）记载，估价对象分摊土地为国有建设用地使用权，但未记载土地使用权类型；考虑到估价对象规划用途及实际用途均为住宅，本次评估土地用途按照住宅用途进行评估，但未考虑土地使用权类型对房地产价值的影响，提醒相关报告使用人注意。

#### 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 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 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：黄州区人民法院  
地址：黄冈市黄州区东门路 76 号  
联系人：陈科长  
联系电话：13307259168

### 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  
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值。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围的界定

本次评估估价对象为吴红英单独所有的位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号住宅房地产，建筑面积 106.8 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 15.78 m<sup>2</sup>。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、权属登记状况

##### （1）不动产权属登记状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件，内容摘录见表 3。

表 3 房屋权属登记状况一览表

不动产单元号：421102021002GB00002F00010006	
房地坐落：黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号	
业务号	201810230137
内容	
房屋所有权人	吴红英
证件种类	身份证
证件号	420124197412290822
房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人
登记类型	更正登记
登记原因	土地及房屋权属证书更正登记
土地使用权人	吴红英
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	15.78
土地使用期限	起止
房地产交易价格 (万元)	.000000
规划用途	成套住宅
房屋性质	其它
房屋结构	混合结构
所在层数/总层数	2/7
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	106.8
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	93.94
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12.86
竣工时间	
不动产权证书号	鄂 (2018) 黄冈市不动产权第 0012735 号
登记时间	2018 年 11 月 02 日 00 时 00 分 00 秒
登簿人	盛慧萍
附记	本户不动产权由不动产权证 0010824 号更正, 由刘金能转让, 属吴英单独所有。

(2) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的资料, 估价对象担保物权设立情况不祥。

(3) 查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《查解封登记信息》(不动产单元号: 421102021002GB00002F00010006) 复印件记载如下表 4:

表 4 查解封登记信息一览表

不动产单元号：421102021002GB00002F00010006	
内容 \ 业务号	201811230042
查封机关	黄州区人民法院
查封类型	查封
查封文件	(2018)鄂 1102 民初 2687 号
查封文号	(2018)鄂 1102 民初 2687 号
查封期限	2018-11-23 00:00:00 起 2021-11-22 23:59:59 止
查封范围	黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号
登记时间	2018 年 11 月 23 日 09 时 38 分 02 秒
登簿人	洪英
附记	登记时间：2018 年 11 月 23 日 09 时 38 分 02 秒 原告：黄小满 法官名称：祁源 联系电话：18986555893 被查封权利人：吴红英

至价值时点，估价对象存在查封，查封期限为三年，自 2018 年 11 月 23 日起至 2021 年 11 月 22 日止。

#### (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，目前为自用。

## 2、土地基本状况

### (1) 土地名称

吴红英单独所有的位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号分摊土地使用权。

### (2) 土地座落

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，估价对象座落于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号。

### (3) 土地用途

估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件未记载土地用途，土地用途不祥。

#### （4）土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东南邻格林公寓，东北邻私房，西南临沿江大道，西北临刘家小湾路。

#### （5）土地面积

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，分摊土地使用权面积为 15.78 m<sup>2</sup>。

#### （6）土地形状

估价委托人未提供估价对象分摊土地所属宗地《宗地图》，所属宗地形状不祥。

#### （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“六通”（供水、排水、通电、通路、通气、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

#### （10）土地使用期限

估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件未记载土地使用年限，土地使用年限不祥。

### 3、建筑物基本状况

#### （1）名称

吴红英单独所有的位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号住宅房地产。

#### (2) 坐落

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，估价对象坐落于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号。

#### (3) 规模

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区由多栋商住楼及住宅楼组成的，规模较大。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，建筑面积 106.8 m<sup>2</sup>。

#### (4) 用途

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，规划用途为成套住宅。

#### (5) 建筑结构

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件记载，房屋结构为混合结构。

#### (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、电梯、通气等。

#### (7) 装饰装修

估价对象位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号，根据估价人员实地查勘，估价对象为 1 幢 7 层住宅楼的其中一套，外墙为红色涂料，入户门为防盗门，客厅方形瓷砖地面，白色乳胶漆墙面，石膏板吊顶；餐厅方形瓷砖地面，白色乳胶漆墙面，石膏板吊顶；卧室为复合地板地面，白色乳胶漆墙面，儿童房为复合地板地面，红色乳胶漆墙面；厨房釉面砖地面，抛光砖墙面，pvc 扣板吊顶；卫生间釉面

砖地面，抛光砖墙面，pvc 扣板吊顶。

#### （8）完损程度

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成于 2000 年，为混合结构，耐用年限为 50 年，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

估价对象位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号，7（2）层，南北朝向。其所在小区东南邻格林公寓，东北邻私房，西南临沿江大道，西北临刘家小湾路，距离黄州西湖中学约 320 米。

##### （2）交通状况

估价对象位于黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号，附近有 5 路、7 路、9 路、16 路、18 路等公交车经过，距离最近的公交站建新社区站 240 米，距黄州汽车站 500 米，距黄冈站 8600 米，距离武鄂高速/S7/鄂州互通立交桥入口 8700 米。

##### （3）周围环境状况

估价对象所在黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号，小区绿化情况较优，沿路有市政绿化，距沿江大堤 20 米。

##### （4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、通气、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黄州西湖中学、黄冈市有线小学、宝塔小学、黄冈启黄中学；中国工商银行（黄冈黄州支行）、黄冈农商银行（西湖支行）、中国建设银行（黄冈长江支行）、中国邮政储蓄银行（宝塔路支行）；黄冈市新凤医院、黄冈市中心医院、黄州区妇幼保健院；黄商超市、武商量贩（黄州店）、大润发（黄冈店）、中百仓储（宝塔店）、城市便捷酒店（宝塔大道店）、黄冈桔子酒店（西湖三路店）等便民设施。

## 五、价值时点

根据《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2020）鄂 1102 技 134-5 号）记载，以现场勘验日期为评估基准日，实地查勘期为 2020 年 11 月 3 日。故本次估价，价值时点设定为 2020 年 11 月 3 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黄州区沿江大道 36 号建新小区 1 幢 1 单元 2 层 1-201 号住宅房地产（建筑面积 106.8 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 15.78 m<sup>2</sup>）市场价值，本次评估包含室内装修价值、应分摊土地使用权价值，但不含室内家具、电器、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 1 月 1 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 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、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2010 年 12 月 29 日修正本）；
- 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）；
- 7、《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、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2020）鄂 1102 技 134-5 号）；
- 2、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）；
- 3、《查解封登记信息》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）；
- 4、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》（（2018）鄂 1102 民初 2687 号）；
- 5、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1102 执 64 号之三）；
- 6、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2018）鄂 1102 民初 2687 号）。

（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比较法和收益法进行评估。

### 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”。由于该地段类似房地产交易实例较多，资料来源充分，宜采用比较法进行评估。

（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”。因估价对象用途为住宅，且该地段的同类型房地产存在租赁行为，有租金收益，适宜采用收益法估价。

（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”。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，特别是现时成套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，成套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，故未采用成本法估价。

## 2、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。其基本公式为：

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

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，确定估价结果如表 5 所示。

表 5 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象房屋价格	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4399	4032	4216
	总价 (万元)	-	-	45.03
汇总评估价值	总值 (万元)	45.03		大写：人民币肆拾伍万零叁佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表 6 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继参	4220110028		
贺军	4220200084		

表 7 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	421121199408016311		

十二、实地查勘期

2020 年 11 月 3 日

十三、估价作业期

2020 年 10 月 27 日至 2020 年 11 月 12 日

## 第四部分 附 件

- 一、《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》（（2020）鄂1102技134-5号）复印件
- 二、《估价对象及可比实例位置图》
- 三、《实地查勘照片》
- 四、《可比实例外观图》
- 五、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件
- 六、《查解封登记信息》（不动产单元号：421102021002GB00002F00010006）复印件
- 七、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》（（2018）鄂1102民初2687号）复印件
- 八、《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》（（2020）鄂1102执64号之三）复印件
- 九、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事判决书》（（2018）鄂1102民初2687号）复印件
- 十、估价机构营业执照副本复印件
- 十一、估价机构资质证书复印件
- 十二、注册房地产估价师资格证书复印件