



房地产估价咨询报告

鄂华瑞房咨询字（2020）第006号

估价项目名称：巴东县兴业房地产开发有限责任公司位于巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场负一楼地下停车场的房地产市场价值咨询

估价委托人：巴东县兴业房地产开发有限责任公司

房地产估价机构：湖北华瑞资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 飞 房地产估价师注册证号：4220200122

胡 军 房地产估价师注册证号：4220090039

估价报告出具日期：2020年10月24日-2020年10月29日

房地产价格评估机构资格证编号：宜市房估证字第008号

房地产价格评估机构资格审批部门：宜昌市住房和城乡建设委员会

湖北华瑞资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十九日

（本报告未经我公司同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）



致估价委托人函

巴东县兴业房地产开发有限责任公司：

接受贵公司的委托，我公司对巴东县兴业房地产开发有限责任公司位于巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场的房地产进行了市场价值咨询。

一、致函对象：

巴东县兴业房地产开发有限责任公司

二、估价目的：

为委托方核实房地产市场售价提供价值参考依据。

三、估价对象：

估价对象为巴东县兴业房地产开发有限责任公司位于巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场地下车库，建筑面积为2427.25 m²，估价对象为地下停车场的46个车位。

四、价值时点：

2020年10月24日

五、价值类型：

估价对象的价格是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国资产评估法》以及国家、地方制定和发布的关于房地产及资产估价相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点的市场价值。

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。

六、估价方法：



根据估价对象的特点和实际状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，采用成本法求取房地产价值。

七、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用成本法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定房地产市场价值有关结果如下：

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	名称	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	车库 (个)	单价 (元/个)	总价 (万元)
1	地下车库	商业	-1/21	2427.25	46	98439.13	452.82
合计		—	—	2427.25	46	—	452.82

八、特别提示：

1、请相关报告使用人特别关注本估价报告中的价值内涵及估价假设和限制条件。

2、本估价报告估价结果仅供委托方核实房地产市场售价提供价值参考依据，不能用于其他用途。

3、根据委托方要求，本估价报告估价结果仅为卓越广场负一楼地下停车场平均售价，特别提醒估价使用人注意。

4、本次评估未包含房地产的装饰装修价值。

5、本报告及结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。超过有效期范围，需重新进行评估。当房地产市场状况或房地产市场政策法规发生重大调整时，该有效期应相应调减或重新进行评估。



九、致函日期：

二〇二〇年十月二十九日

法定代表人：胡军

湖北华瑞资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十九日





目 录

第一部分	估价师声明.....	6
第二部分	估价假设和限制条件.....	7
	一、估价的假设前提.....	7
	二、估价限制条件.....	7
第三部分	房地产估价结果报告.....	9
	一、估价委托人.....	9
	二、房地产估价机构.....	9
	三、估价目的.....	9
	四、估价对象.....	9
	五、价值时点(基准日).....	11
	六、价值类型.....	11
	七、估价原则.....	11
	八、估价依据.....	13
	九、估价方法.....	14
	十、评估结果.....	14
	十一、注册房地产估价师.....	15
	十二、估价作业日期.....	15
	十三、估价报告有效期.....	15
第四部分	附件.....	16



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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则—基本准则》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师胡飞、胡军已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内状况进行了实地查看并进行记录。

6、除委托估价方提供的《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《房产分户图》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 胡飞 注册号：4220200122	日期
胡飞	4220200122	胡飞	2020.10.29
胡军	4220090039	中国注册房地产估价师 胡军 注册号：4220090039	2020.10.29



二、估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、本次估价是以委托方提供估价对象的《建设工程竣工验收规划条件核实证明》及《房屋分户图》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》复印件，所载明的房屋用途、建筑面积、层次等数据为依据，其合法性和真实性应由委托方负责，本估价机构不承担资料不实造成估价结果偏差的责任。
- 3、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。
- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加加价。

二、估价限制条件

- 1、本估价报告仅作为委托方核实车库市场售价提供价值参考依据，不作其他用途使用。若委托方将此报告用于其他用途所产生的一切后果，本公司不承担任何相关法律责任。
- 2、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及使用功能发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 3、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。
- 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，本估价机构不承担责任。



5、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，即本报告及结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。超过有效期范围，需重新进行评估。当房地产市场状况或房地产市场政策法规发生重大调整时，该有效期应相应调减或重新进行评估。



三、估价结果报告

一、估价委托人

巴东县兴业房地产开发有限责任公司

二、房地产估价机构

名称：湖北华瑞资产房地产评估有限公司

住所：宜昌市西陵区果园一路（电大院内）

法定代表人：段华

资质等级：叁级

资质证书编号：宜市房估证字第008号

三、估价目的

为委托方核实房地产市场售价提供价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为巴东县兴业房地产开发有限责任公司位于巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场地下停车场，建筑总面积为2427.25m²，估价对象为地下停车场的46个车位。

（一）估价对象实物状况描述及分析

1、土地实物状况描述及分析

（1）名称：巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场土地使用权。

（2）四至：东临营沱小区，南临北京大道，西临巴东县行政服务中心车辆管理分中心，北临西陵路。

（3）面积：土地使用权面积为656.86m²。

（4）用途：商业住宅用地。

（6）土地形状：规则四边形，对土地利用较为有利。

（7）地形地势：地势开阔，地形较平坦，对土地利用较为有利。



(8) 基础设施完备程度：宗地外达到六通（即通路、通电、给水、排水、通讯、通气）；

(9) 土地平整程度：宗地内场地平整。

2、建筑物实物状况描述及分析

(1) 名称：巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场房地产。

(2) 规模：房屋建筑面积为2427.25m²，估价对象为46个车位，总建筑面积为1578.67 m²。

(3) 用途：地下停车场。

(4) 楼层：总楼层为21层，估价对象位于-1层。

(5) 建筑结构：钢混结构。

(6) 装饰装修：估价对象巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号卓越广场房地产所在的物业为一幢钢混结构21层高的商住楼，外墙贴瓷砖，内设消防系统、对讲系统等配套设备。

(7) 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带。

(8) 层高：约4.5米。

(9) 建成时间：2012年。

(10) 维护状况：设施设备维护状况良好。

(11) 完损状况：根据估价人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度为9.0成新。

(二) 估价对象权益状况描述及分析

(1) 建设工程规划许可证：巴建工字（2012）第197号。

(2) 权利人：巴东县兴业房地产开发有限责任公司。



(3) 他项权利设定情况：无他项权利设立。

(4) 出租或占用情况：无。

五、价值时点

2020年10月24日，与现场查勘日期一致。

六、价值类型

估价对象的价格是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国资产评估法》以及国家、地方制定和发布的关于房地产及资产估价相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点的市场价值。

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。

七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则及合法、最高最佳利用、价值时点、替代、谨慎等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价格。

2、合法原则

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。①在价值时点，估价对象具有合法的产权，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②估价对象的用途必须合法，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；④在其他方面，如评估出的价格必须符合



国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用具体包括下列3个方面：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

4、价值时点原则

估价结论具有很强的时间相关性和时效性。在不同的时间点上发生的现金流量（收益）对房地产价值影响是不同的，房地产市场价格处于波动中，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。房地产估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限。

5、替代原则

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，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；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离相同房地产在同等条件下的正常价格。相同房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范



围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

八、估价依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第42号）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
- (4) 《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》（法释[3200]44号）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》。

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (3) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (4) 《资产评估准则—基本准则》。

3、委托方提供的资料

- (1) 房地产估价委托书；
- (2) 委托方营业执照复印件；
- (3) 《建设工程竣工验收规划条件核实证明》复印件；
- (4) 《房产分户图》复印件；
- (5) 《国有土地使用证》复印件；
- (6) 《建设工程规划许可证》复印件；
- (7) 《卓越广场负一楼车库分户面积》复印件。

4、估价机构掌握的资料



- (1) 湖北省建设工程标准定额管理总站关于发布湖北省各城市住宅建筑工程造价指数的通知；
- (2) 估价人员实地查勘、市场调查所掌握的资料；
- (3) 本公司收集整理房地产价格资料。

九、估价方法

由于委估房屋建筑物地处巴东县信陵镇营沱社区北京大道128号，类似房屋交易案例较少，估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对邻近地区进行市场调查之后，结合估价对象本身的特性，确定采用成本法进行评估。即：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1) 重置成本的确定

成本法是以重新开发、重新建造评估对象所需要的各项必要成本费用之和，再加上投资利息、正常开发利润、销售税费等来确定被评估房屋建筑物的重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润} + \text{销售税费}$$

2) 成新率的确定

采用年限法确定成新率。

$$\text{成新率}(\%) = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

经济寿命年限根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用成本法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定房地产市场价格有关结果如下：

房地产价值评估结果汇总表



币种：人民币

序号	名称	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	车库 (个)	单价 (元/个)	总价 (万元)
1	地下车库	商业	-1/21	2427.25	46	98439.13	452.82
合计		—	—	2427.25	46	—	452.82

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 胡飞	日期
胡飞	4220200122	注册号：4220200122 胡飞	2020.10.29
胡军	4220090039	中国注册房地产估价师 胡军 注册号：4220090039	2020.10.29

十二、估价作业日期

本次估价作业日期始于2020年10月24日，止于2020年10月24日。

十三、估价报告应用的有效期

随着国家政治、经济、社会以及房地产市场供求关系等状况的变化，房地产价格亦可能会发生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期定为自估价报告出具日期起一年（2020年10月29日至2021年10月28日）。

湖北华瑞资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十九日



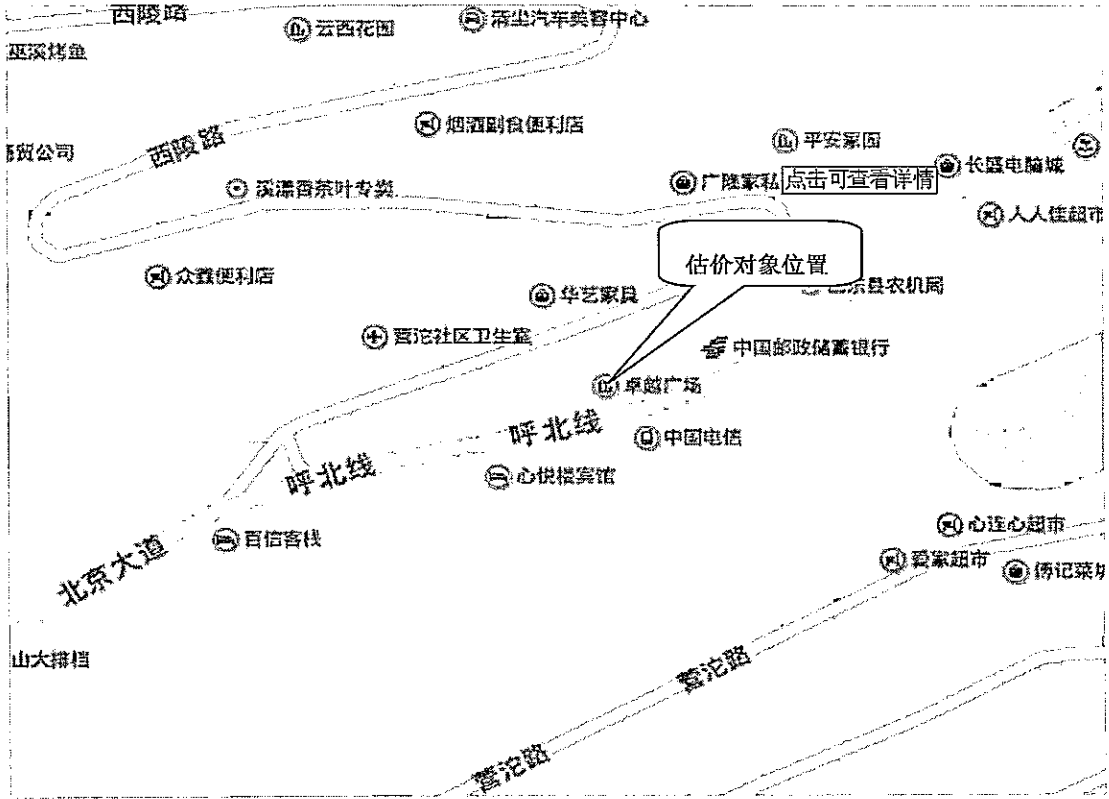


五、有关附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 《建设工程竣工验收规划条件核实证明》复印件
- (三) 《房产分户图》复印件
- (四) 《国有土地使用证复印件》复印件
- (五) 《建设工程规划许可证》复印件
- (六) 《卓越广场负一楼车库分户面积》复印件
- (七) 估价对象区位示意图及现场勘查照片
- (八) 房地产评估机构营业执照
- (九) 房地产价格评估机构资格证书
- (十) 房地产估价师资格证书



估价对象区位示意图

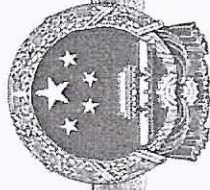




估价对象现场勘查照片

价值时点（2020年10月24日）





营业执照

(副本)

扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91420500676486506T

名称 湖北华瑞资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡军

经营范围 资产、房地产、土地评估及咨询；不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财产品（产品）；绩效、经济效益评价；土地登记代理服务；项目可行性论证及可行性研究报告编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2008年08月07日

营业期限 长期

住所 宜昌市西陵区果园一路（电力大院内）

登记机关



2020年09月03日

再次复效

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：湖北华瑞房地产评估咨询有限公司
 法定代表人：
 (执行事务合伙人) 段华
 住 所：宜昌市西陵区果园一路（电力大院内）
 统一社会信用代码：91420500676486506T
 备案等级：叁级
 证书编号：宜市房估证字第008号
 有效期限：2021年5月7日

再次复印无效



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

房地产估价机构查询结果

机构名称	湖北华瑞资产评估有限公司	法定代表人	胡军
所在省	湖北省	所在城市	宜昌市
注册房地产估价师人数	5	其中：专职人数	5
网址	dairenzi@163.com	登记注册类型	有限责任公司
成立时间	2008-8-7	营业执照注册号	91420500676486506T
工商注册日期	2008-8-7	营业执照到期日	2028-8-6
房地产价格评估资质等级	三级	资质证书编号	宜市房估证字第008号
资质证书发证机关	宜昌市住房和城乡建设委员会	资质证书发证日期	2019-5-7
资质证书到期日	2021-5-7	机构总人数	5
其中：中级专业技术职务人	2	其中：高级专业技术职务人数	1
股东(合伙人)人数	4		
加入中国房地产估价师与房地产经纪人学会情况：			
返回		更正信息请点击这里	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00236442

姓名 / Full name

胡军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420500197108035211

注册号 / Registration No.

4220090039

执业机构 / Employer

湖北华瑞资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00236441

姓名 / Full name

胡飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420581198808141034

注册号 / Registration No.

4220200122

执业机构 / Employer

湖北华瑞资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

再次复印无效