



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：
石首市绣林办事处南岳山村 307 号 1-2 层
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：石首市人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：
孔旭华(注册证书号:4420030178)
陈 蓉(注册证书号:4220180058)

价值时点：2021 年 03 月 23 日

估价报告出具日期：2021 年 05 月 07 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2021]第 JZ00288 号

致估价委托人函

石首市人民法院：

受贵方委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对位于石首市绣林办事处南岳山村 307 号 1-2 层的住宅房地产进行了评估。价值时点为 2021 年 03 月 23 日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托方提供的《不动产产权情况表》和《房屋所有权证存根》、《石首市绣林办事处房屋准建通知》复印件记载，估价对象所有权人为邹长建，房屋建筑面积为 152.50 平方米，规划用途为住宅；建房占地面积为 96.00 平方米。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用成本法和比较法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB30.42 万元，大写：人民币叁拾万零肆仟贰佰元整，房地产单价为 RMB1995 元/平方米。

特别提示：

1、根据我国《民法典》和《最高人民法院在司法实践的指导》规定，我国农村宅基地的买卖是被允许的，但又有诸多的限制条件。具体的买卖效力如下：1、宅基地使用权不得单独转让，有下列转让情况之一，应认定无效：(1)城镇居民购买；(2)法人或其他组织购买；(3)转让人未经集体组织批准；(4)向集体组织成员以外的人转

让;(5)受让人已有住房,不符合宅基地分配条件。2、宅基地使用权的转让必须同时具备以下条件:(1)转让人拥有二处以上的农村住房(含宅基地);(2)同一集体经济组织内部成员转让;(3)受让人没有住房和宅基地,符合宅基地使用权分配条件;(4)转让行为征得集体组织同意;(5)宅基地使用权不得单独转让,地随房一并转让。

综上,估价对象为农村宅基地及地上房屋,其仅能在本村集体经济组织成员之间进行流转,且转让需满足上述相关要求。即估价对象的交易市场范围受限。提请报告使用方注意。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人

2021年05月07日



目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人.....	10
二、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	17
九、估价方法	21
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘日期.....	23
十三、估价作业日期.....	23
十四、估价报告应用的有效期.....	24
附 件	25
一、估价对象位置示意图.....	25
二、估价对象现场照片.....	25
三、《湖北省荆州市石首市人民法院司法评估案件对外委托书》复印件	25
四、《不动产权情况表》复印件.....	25
五、《房屋所有权证存根》复印件.....	25
六、《房屋所有权证存根》复印件.....	25
七、《石首市绣林办事处房屋准建通知》复印件.....	25
八、评估机构营业执照复印件.....	25
九、评估机构资格证书复印件.....	25
十、注册房地产估价师资格证书复印件.....	25
房地产估价技术报告	29
一、实物状况描述与分析.....	29
二、权益状况描述和分析.....	30
三、区位状况描述与分析.....	31
四、市场背景描述与分析.....	32
五、最高最佳利用分析.....	39
六、估价方法适用性分析.....	42
七、评估测算过程.....	43
八、估价结论	68

注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是依照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。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、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)市场参与者(卖方和买方)不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2)估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在一定范围内的公开市场上自由转让(估价对象为集体土地上房屋，其仅能在本集体经济组织成员之间进行流转，且转让需满足上述相关要求。即估价对象的交易市场范围受限)；

(3)买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4)适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)交易条件公开且不具有排他性；

(6)不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设该物业所有权人对该物业享有占有权、使用权、收益权和有限制的处分权等合法权益。

3、估价委托方提供了估价对象的《不动产产权情况表》、《房屋所有权证存根》和《石首市绣林办事处房屋准建通知》等资料的复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托方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的。

4、估价人员于2021年03月23日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积来源于《不动产产权情况表》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产产权情况表》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象规划用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、

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。

8、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

9、估价对象由估价委托方现场指认，估价人员根据估价委托方提供的资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托方领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载座落为南岳山村，《房屋所有权证存根》记载座落为绣林办事处南岳山村 307 号，《石首市绣林办事处房屋准建通知》记载座落为南岳山小区；而据估价人员实地查勘，估价对象实际位于石首市绣林办事处南岳山小区四巷 15 号，经向周边邻居及南岳山村民委员会工作人员核实，其编号系物业编号与不动产登记部门编号不一致造成，以上四处地址实为同一地理位置。本次评估以《房屋所有权证存根》记载的地址为估价前提。

四、依据不足假设

1、根据估价委托人提供的资料并结合南岳山村民委员会工作人员介绍，估价对象土地使用权为集体土地。本次评估中设定估价对象

的土地使用权为集体，若与实际不符，则本报告结果不成立。

五、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载，在价值时点，估价对象已被查封。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人协助司法机关处置涉案房地产提供参考依据，故本次评估未考虑估价对象已被查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

六、估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、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；没有考虑估价对象将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等对估价值的影响；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。估价委托人及相关当事人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，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保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不

对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的

法律可能性资料进行了必要和审慎查验,并对已经发现的问题进行了如实披露,且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值,包括房屋二次装修的价值,但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出,由于在报告中计算的数据均按照四舍五入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估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的,若以上假设和限制条件发生变化,估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见,是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出,仅供估价委托人参考,其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响,特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据,估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责,对由此而引起的后果及相关责任,我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据(如基准地价文件、银行利率)来自官方信息发布渠道(如报纸、官网等),本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理,并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件,预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以,这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称:石首市人民法院

联系人:赵昌群

联系电话:0716-7896069

二、估价机构

机构名称:湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人:严磊

住所:洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

资质等级:壹级

资质证书编号:鄂建房估证字第 73 号

资质证书有效期:2018 年 05 月 24 日至 2021 年 05 月 23 日

联系电话:027-82860288

技术负责人:孔旭华

联系电话:0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

(1)实物范围

根据估价委托方提供的《不动产产权情况表》和《石首市绣林办

事处房屋准建通知》复印件记载，估价对象所有权人为邹长建，房屋建筑面积为 152.50 平方米，规划用途为住宅；建房占地面积为 96.00 平方米。

(2)房地产权利价值范围

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和装饰装修的权利价值。

(二)估价对象基本状况

1、房地产登记状况

估价委托人提供的《不动产权情况表》信息如下：

业务号	FC 绣 2006011712		登记类型	初始登记	
不动产权证书(明)号	011712		档案号	3111-1255	
登记时间	2007/7/4		权属状态	登记	
不动产坐落	南岳山村				
房屋所有权人	邹长建		证件种类	/	
证件号码	1		共有情况		
不动产单元号	/		土地使用权面积(M ²)	/	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	/	
土地使用期限	/				
房屋用途	住宅		房屋性质		
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	2/	
建筑面积(M ²)	152.50	专有建筑面积(M ²)	/	分摊建筑面积(M ²)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押状态	无		查封情况(不含预查封)	已查封	
权利其他状况	/				

行政限制情况							
附记		/					
查封情况							
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
	(2009)石民初字第 00326 号	查封					2009-06-25 14:54:17
查询时间:2020年08月04日08时34分50秒				石首市不动产登记交易中心			

2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象房地产所在小区宗地四至:东、西至居民住宅,南临南岳山小区四巷,北临南岳山小区三巷。土地开发程度已达到宗地红线内、外“五通”及宗地红线内场地平整(宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水,宗地红线内“场地平整”,下同)。估价对象所在宗地形状较规则,地势较平坦,地质状况较好。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表:

建筑物概况	估价对象位于石首市绣林办事处南岳山村 307 号 1-2 层,建筑面积为 152.50 平方米,房屋地上总层数共 2 层,估价对象位于第 1-2 层,建筑物结构为混合,层高约 3.4 米。根据实地查勘,估价对象所在楼栋建成于 90 年代。
房屋实际用途	住宅用途(暂空置)。
平面布置	估价对象平面呈长条形。
通风采光情况	估价对象通风采光一般。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙面为水刷石,大门为玻璃隔断木门。
室内装修	估价对象室内门为木门、木窗;水泥地面,天棚刷白、内墙刷白等。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视及消防设施,临巷道走廊可以停车。
物业服务	无。
使用维护及完损状况	1.结构部分: ①地基基础:有足够承载能力。 ②承重构件:完好牢固。

	③非承重墙:砖墙完好牢固,预制墙板节点牢固,拼缝处密实。 ④屋面:部分渗漏,防水层、隔热层、保温层较差;排水较差。 2.装修部分: 劣。 3.水电卫设施部分: 劣。 本次估价根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为 60%。
--	--

备注:室内无卫生间。

(三)、估价对象区位状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象区位状况如下:

位置状况	坐落与方位	估价对象位于石首市绣林办事处南岳山村 307 号 1-2 层,东、西至居民住宅,南临南岳山小区四巷,北临南岳山小区三巷,地理位置较优。
	与重要场所距离	估价对象距南岳山路约 150 米,距石首市博雅学校 200 米,距石首市博物馆 800 米,距界山口市场 1000 米,距文昌小学约 1000 米,距石首市人民医院 1200 米,距石首市新汽车客运中心 1200 米,距文峰中学 1500 米。
	临街状况	估价对象所在小区临南岳山小区四巷。
	楼层	估价对象所在大楼共 2 层,估价对象位于地上第 1-2 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有南岳山路、明珠大道、笔架山路等,道路通达,出行便利。
	出入可利用工具	估价对象所在项目 350 米内有公交车站“信访局”站,有 1 路等公交线路,公共交通便利程度一般。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在项目地面有停车场,停车较便捷。
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于石首市绣林办事处,区域内绿化率较优,噪音污染程度一般,空气质量一般。
	人文环境	估价对象附近多为商住楼,区域治安状况较好,人文环境一般。
	景观	估价对象周边无特殊人文景观和自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等设施保障率高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务、绿地(包括公园、小游园、组团绿地及其它块状、带状绿地)等公共配套具体有: 酒店餐饮:南岳山宾馆、军豪宾馆、新平酒楼等; 教育:石首市博雅学校、石首市文峰中学等; 金融:中国人民银行、中国建设银行等; 典型物业:南岳风情花园小区、山水一品、新天地等; 所在区域基础设施较完善,公共设施配套完备度较高。
分析结论		估价对象位于石首市绣林办事处南岳山村 307 号 1-2 层,周边住宅小区较密集,商业繁华程度一般,居住人口较多。区域内配

	套设施较齐全, 适宜居住。
--	---------------

(四) 估价对象他项权利状况

地役权	无。
担保物权	无。
租赁和占用情况	无。
拖欠税费情况	无。
查封等形式限制权利情况	已被查封。

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:

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价理论与方法》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写): 在实际估价中, 通常是评估现在的价值, 一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期(原则上为完成估价对象实地查勘之日)确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至实地查勘完成的时间为 2021 年 03 月 23 日, 因此, 本报告书的价值时点确定为 2021 年 03 月 23 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值, 即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。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, 以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述, 本次评估结论的具体价值内涵如下:

(1) 房地产范围: 证载面积房地产及其它地上定着物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益, 包括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权益。

(2) 房地产用途: 住宅房地产。

(3) 权利状况: 估价对象所有权人为邹长建, 房屋建筑面积为152.50 平方米, 规划用途为住宅, 土地使用权为集体, 估价对象已被查封(本次评估不考虑查封状况对评估价值的影响), 不存在抵押、租赁情况。

(4) 土地开发程度: 土地开发程度已达到宗地红线外“五通”及宗地红线内场地平整(宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水, 宗地红线内“场地平整”)。

(5) 建筑结构: 混合结构。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说, “独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价, 不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发, 不带着自己的好恶、情感和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利

利害关系中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

(三) 价值时点原则

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，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，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果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，同

一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(四) 替代原则

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在合理范围内, 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类似房地产在同等条件下的正常价格。类似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。

(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。最高最佳利用必须同时满足四个条件: 一是法律上允许; 二是技术上可能; 三是财务上可行; 四是价值最大化。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 国家法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1985)19号、1985年度起施行);

- 2、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年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修订、自2020年1月1日起施行)；
- 4、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第483号、2007年1月1日起施行)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年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修订、自2020年1月1日起施行)；
- 6、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年05月28日通过, 2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布, 2021年01月01日施行)；
- 7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订)；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正)；
- 9、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(自2019年9月1日起施行)(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过、自2019年9月1日起施行)；

10、《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综[2009]24号、2009年5月1日起施行);

11、《财政部 税务总局关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》(财税[2017]55号);

12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号、自2016年5月1日起施行);

13、《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》(法释【2009】16号,自2009年11月20日起执行);

14、《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,自2018年9月1日起施行);

15、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,自2016年5月1日起执行);

16、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行);

(2) 省市法律、法规和政策性文件

1、《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府令2000年第190号、2000年2月21日起施行);

2、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58号、2016年4月7日施行);

3、《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发[2019]22号);

4、《湖北省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税具体适用税额标准的决定》(湖北省人民代表大会常务委员会公告(第二百五十六号));

5、《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》(湖北省人民政府 353 号令);

6、《石首市城市规划区集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》(2018 年 4 月 16 日起执行);

(二)技术标准、规程、规范

1、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93(2002 年版))

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

4、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013);

5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施);

7、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会联合发布、2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施);

8、《集体土地使用权地价评估技术指引》(征求意见稿);

9、《农用地估价规程》(GBT 28406-2012)

10、《石首市城区房屋重置价标准表(2017年)》

(三)估价委托人提供的资料

1、《湖北省荆州市石首市人民法院司法评估案件对外委托书》

复印件;

2、《不动产产权情况表》复印件;

3、《房屋所有权证存根》复印件;

4、《石首市绣林办事处房屋准建通知》复印件;

5、《房屋所有权证存根》复印件;

6、估价委托人提供的其他有关资料;

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料;

2、估价对象附近房地产投资回报状况;

3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则,根据估价对象的特点和估价目的,在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后,在认真分析研究所掌握资料基础上,针对估价对象的实际情况,最终采用成本法与比较法两种方法进行评估。

1、选择依据

(1)根据《房地产估价规范》,“可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产,宜选用成本法;由于估价对象为自用的整幢的房地产,其在开发建设过程中的土地成本、建安成本、设备成本等各项费用可较为准确的测算,符合成本法的应用条件及适用范围,故本次估价宜选用成本法。

(2)根据《房地产估价规范》,“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃,市场依据充分,故可采用比较法进行评估。

(3)收益法适宜用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象位于绣林办事处,且为集体土地,周边同类物业无出租案例,客观收益不能确定,故不宜采用收益法进行评估。

(4)估价对象为已完成开发建设的房地产,通过对其进行最高最佳利用分析,估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此,不符合假设开发法的应用条件及适用范围,故不宜采用假设开发法。

2、方法定义

(1)成本法:成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下:

房地产价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

(2)比较法:比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了

交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用成本法和比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年03月23日的估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB30.42 万元，大写：人民币叁拾万零肆佰贰拾元整，房地产单价为 RMB1995 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (审核经理)	孔旭华 4420030178		
注册房地产估价师 (项目经理)	陈 蓉 4220180058		

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 03 月 23 日，完成实地查勘之日为 2021 年 03 月 23 日。

十三、估价作业日期

2021 年 03 月 23 日至 2021 年 05 月 07 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2021 年 05 月 07 日起生效;估价报告使用期限为壹年(2021 年 05 月 07 日至 2022 年 05 月 06 日)。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《湖北省荆州市石首市人民法院司法评估案件对外委托书》复印件
- 四、《不动产产权情况表》复印件
- 五、《房屋所有权证存根》复印件
- 六、《房屋所有权证存根》复印件
- 七、《石首市绣林办事处房屋准建通知》复印件
- 八、评估机构营业执照复印件
- 九、评估机构资格证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场照片(一)



周边道路



附近公交站台



周边环境



大楼外观



大楼外观



入户门

估价对象现场照片(二)



室内



室内



室内



室内



室内楼梯



实地查勘人员