

# 房地产司法评估报告

估 价 报 告 编 号： 鄂睿强司评[2021]第 007 号

估 价 项 目 名 称： 谷城铭扬机械有限公司位于谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区国有工业用地土地使用权及地上房屋、附着物的市场价值司法评估

估 价 委 托 人： 谷城县人民法院

委 托 函 编 号： (2021)鄂谷城司技初字第 2 号

房 地 产 估 价 机 构： 湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师： 江道强（注册号 4220150026）

孙延丽（注册号 4420130138）

土 地 估 价 师： 江道强（资格证书 2012420078 号）

孙延丽（资格证书 2013420165 号）

估 价 报 告 出 具 日 期： 2021 年 3 月 9 日

## 估价对象大门图片



坐 落： 谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区

权 利 人： 谷城铭扬机械有限公司

土 地 用 途： 工业

土 地 面 积： 26571.1 m<sup>2</sup>

房 屋 用 途： 办公、车间等

有证建筑面积： 4985.08 m<sup>2</sup>

## 致估价委托人函

谷城县人民法院：

受贵院委托，贵院执行湖北谷城农村商业银行股份有限公司与谷城铭扬机械有限公司、陈桥、聂学飞金融借款合同纠纷一案中，需对谷城铭扬机械有限公司位于谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区的土地使用权及地上房屋、附着物的价值进行评估。

本公司估价人员依据有关法律、法规和国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》的规定，遵循估价原则，经过实地查勘和市场调查，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产价值因素的分析，完成了估价工作，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：谷城铭扬机械有限公司位于谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区的国有出让工业用地土地使用权及地上房屋、附着物。估价对象包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权、地上附着物、装饰装修等附属物价值，不含设备及设备基础。

三、价值时点：二〇二一年一月十二日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：土地估价采用市场比较法及基准地价系数修正法，房屋估价采用成本法。

六、估价结果：

(1)、土地价值明细：

估价期日的土地使用权人	宗地位置	证号	估价设定的用途	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用权设定年限(年)	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(元)
谷城铭扬机械有限公司	谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区	谷城国用(2013)第012038GB03001号	工业用地	红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”及红线内场地平整	41.7	26571.1	188.3	5003338
<b>土地价值合计</b>						/	<b>26571.1</b>	/	<b>5003338</b>

## (2)、有证建筑物价值明细:

产权证号	编号	结构	用途	层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
谷城县房权证冷集镇 字第E001401号	1#	钢构	车间	1/1	4732.65	944	4467622
谷城县房权证冷集镇 字第E001400号	2#	砖木	车间	1/1	1068.24	738	788361
谷城县房权证冷集镇 字第E001399号	3#	混合	住宅	1/1	165.06	904	149214
谷城县房权证冷集镇 字第E001398号	4#	钢混	车间	1/1	668.82	1426	953737
<b>有证建筑物合计</b>					<b>6634.77</b>	<b>/</b>	<b>6358934</b>

## (3)、未提供权属证明建筑价值明细:

编号	结构	用途	层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
A#	混合	办公楼	1-3/3	603.25	929	560419
B#	混合	其他	1-2/2	136.34	840	114526
C#	混合	其他	1-2/2	319.71	889	284222
D#	混合	其他	1/1	51.77	910	47111
E#	混合	其他	1/1	16.55	761	12595
<b>未提供权属证明建筑价值合计</b>				<b>1127.62</b>	<b>/</b>	<b>1018873</b>

## (4)、地上附着物价值明细

名称	数量	单位	单价	总价	备注
彩钢瓦棚子 1	72.23	m <sup>2</sup>	150	10835	
彩钢瓦棚子 2	38.88	m <sup>2</sup>	100	3888	
彩钢瓦棚子 3	168.79	m <sup>2</sup>	80	13503	
池子	2030.17	m <sup>3</sup>	50	101509	
护坡	307.88	m <sup>2</sup>	10	3079	
空斗围墙	1025.10	m <sup>2</sup>	95	97385	
铁皮大门	12.50	m <sup>2</sup>	100	1250	
大门砌体	24.66	m <sup>3</sup>	620	15289	
电动伸缩门	12.53	m	780	9773	

名称	数量	单位	单价	总价	备注
双砖围墙	111.28	m <sup>2</sup>	120	13354	
水泥地坪	6531.09	m <sup>2</sup>	120	783731	20cm
	410.86	m <sup>2</sup>	60	24652	15cm
路灯	8.00	个	800	6400	
水井 2#	1	个	16500	16500	
水井 1#	1	个	6300	6300	
水渠	53.46	m <sup>3</sup>	50	2673	
水池	3.00	个	100	300	
池子	48.42	m <sup>3</sup>	50	2421	
简易厕所	4	个	300	1200	
花坛	75.75	m <sup>3</sup>	50	3788	
枇杷树	2.00	株	130	260	10-15cm
栎树	2.00	株	1300	2600	20-30cm
桂花树	2.00	株	300	600	10-15cm
	2.00	株	100	200	5-10cm
	14	株	50	700	3-5cm
	332	株	20	6640	3 以下
红继木	6	株	100	600	5-10cm(地径)
	1	株	50	50	5cm 以下(地径)
香椽树	3	株	260	780	5-10 cm
	3	株	700	2100	10-15cm
香樟树	1	株	450	450	10-15cm
	1	株	3000	3000	30 以上
女贞	1	株	200	200	10-15cm
	9	株	100	900	5-10cm
棕榈树	5	株	400	2000	10-20cm
	2	株	500	1000	20-25cm
银杏树	3	株	1000	3000	15-20cm
铁树	1	株	150	150	1m
	5	株	300	1500	1.5m

名称	数量	单位	单价	总价	备注
杏树	1	株	150	150	5-10cm
石榴	2	株	300	600	5-10cm
	6	株	500	3000	10-15cm
榕树	3	株	2800	8400	10-15cm
	1	株	4000	4000	20cm 以上
白玉兰	1	株	100	100	15-20cm
	6	株	350	2100	20cm 以上
合欢花	1	株	2500	2500	20cm 以上
合计				1165410	

确定估价对象的土地使用权价值为 5003338 元，有证建筑物价值为 6358934 元，未提供权属证明建筑物价值为 1018873 元，附着物价值为 1165410 元，估价对象市场价值总计为 13546555 元，大写人民币壹仟叁佰伍拾肆万陆仟伍佰伍拾伍元整。

未提供房产证明房屋、建筑物，本公司不对产权归属发表意见，若相关人对权属有异议请及时与委托人等沟通。

1、我们无法判断房屋建筑物是已办理不动产登记但没有提供、还是本身就是无证建筑，受到很多因素限制，公司也无法进行查证，故未提供产权证明建筑物按照无证房屋对待，由此造成的损失，与我公司无关。

2、未提供产权证明的房屋建筑物，本公司仅对建筑物成本价评估以供参考。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文（特别是估价假设和限制条件部分）认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人：

湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

二〇二一年三月九日

# 目 录

- 一、估价师声明- - - - -8
- 二、估价假设和限制条件- - - - -9
- 三、估价结果报告- - - - -12
  - (一) 估价委托人- - - - -12
  - (二) 房地产估价机构- - - - -12
  - (三) 估价目的- - - - -12
  - (四) 估价对象- - - - -12
  - (五) 价值时点- - - - -15
  - (六) 价值类型- - - - -15
  - (七) 估价原则- - - - -15
  - (八) 估价依据- - - - -16
  - (九) 估价方法- - - - -18
  - (十) 估价结果- - - - -20
  - (十一) 注册房地产估价师、土地估价师- - - - -21
  - (十二) 实地查勘期- - - - -21
  - (十三) 估价作业期- - - - -21
- 四、附 件- - - - -22
  - (一) 评估委托书复印件
  - (二) 估价对象位置图
  - (三) 估价对象照片
  - (四) 实地查勘记录表复印件
  - (五) 估价对象权属证明复印件
  - (六) 《他项权证》复印件
  - (七) 估价机构营业执照复印件
  - (八) 估价机构备案证书和登记证书复印件
  - (九) 估价师证书复印件

## 一、估价师声明

1、注册房地产估价师、土地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、土地估价师独立、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、土地估价师与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、土地估价师是按照《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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师、土地估价师：

注册房地产估价师	注 册 号	签 名	签 名 日 期
江 道 强	4220150026		年 月 日
孙 延 丽	4420130138		年 月 日
土地估价师	资格证书号	签 名	签 名 日 期
江 道 强	2012420078		年 月 日
孙 延 丽	2013420165		年 月 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

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、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。

3、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出价。

4、估价人员实地查勘时，仅对房屋进行一般性察看，未对其做建筑物基础和房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本报告中的产权人、土地面积、土地用途等均以委托方提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件登记的内容为准。本次评估以估价委托人所提供真实、合法、完整的估价资料为假设前提，若因委托方提供资料有误而引起的责任，估价方不予承担。

6、依估价目的，价值时点为实地查勘日期，本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、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。

### （二）未定事项假设

在价值时点，估价对象查封情况不明，本次估价不考虑估价对象已被查封对评估价值的影响。

### （三）背离事实假设

本次评估的是估价对象房地产在完全产权下的市场价值，未考虑估价对象存在的担保物权或其他优先受偿款等对评估价值的影响。

### （四）不相一致假设

1、根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件，本次查勘中发现部分房屋建筑面积及结构与证载内容不一致，具体内容如下表：

产权证号	证载幢号	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )		
				证载	实测	差异(证载-实测)
谷城县房权证冷集镇 字第 E001400 号	2#	厂房	砖木	899.20	1068.24	-169.04 (证载<实测)
谷城县房权证冷集镇 字第 E001401 号	1#	厂房	钢构	3252.00	4732.65	-1480.65(证载<实测)

产权证号	证载幢号	用途	实测结构	证载结构
谷城县房权证冷集镇 字第 E001398 号	4#	车间	钢混	钢构

本次评估以委托方 2021 年 2 月 1 日回函要求,房屋面积以实测面积为准; 1#、2#超出宗地范围上的部分房屋纳入评估范围; 4#以实际结构为钢混进行评估。最终结果以相关职能部门核定为准,若与相关职能部门核实数据不符,则评估数据做相应调整。

#### (五) 依据不足假设

1、现场查勘时发现在待估宗地上除委托范围外另有未提供权属资料的房屋, 详见下表:

编号	图片	楼层	结构	实地查勘面积 (m <sup>2</sup> )
A#	见附图	1-3/3F	混合	603.25
B#		1-2/2F	混合	136.34
C#		1-2/2F	混合	319.71
D#		1/1F	混合	51.77
E#		1/1F	混合	16.55

本次评估已将上述房屋纳入评估范围。

2、部分围墙权属不确定, 本公司只对其价值进行评估, 不对权属确认, 本次评估中暂按现场实际测量数据评估。若后续拍卖变现时相关权利人对围墙权属状况有争议, 应及时向执行方提交异议申请, 可能产生的矛盾纠纷与本公司无关。

#### (六) 估价报告使用限制

1、本估价报告所确定的房地产价值是本次评估特定目的及限制条件下的

公开市场价格，估价时未考虑强制处分、快速变现、处置费用及权利转移相关税费等因素对估价对象价值的影响，对此委托方和报告使用方应给予充分的考虑和重视。

2、估价时没有考虑未来国家宏观政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变及遇有不可抗力等因素对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、本估价报告有效期为自报告出具之日起一年，即 2021 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 8 日。在报告有效期内，估价结果可作估价对象的市场价格参考，若超过一年，需重新进行估价。

5、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

6、本报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

7、本报告的估价对象包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权、地上附着物，以及固附于房屋结构中不可移动或移动后造成重大价值减损的设施设备、装饰装修等附属物价值，不含设备及设备基础。

8、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

10、估价测算过程均采用 EXCEL 表计算功能计算得出，但在文档编辑中均进行了四舍五入，阅读估价报告可能出现有个别上下数值计算不完全相等情况，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性，若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

## 三、估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：谷城县人民法院  
住所：谷城县城关镇康乐西路

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司  
法定代表人：江道强  
住所：襄阳市高新区长虹北路中润大厦第 1 幢 1 单元 8 层 12 号房屋  
备案等级：贰级  
证书编号：襄住建估审字（2020）第 10 号  
有效期限：至二零二三年十二月二十日  
发证机关：襄阳市住房和城乡建设局  
备案编号：2020420055  
有效期限：至二零二一年三月三十日止  
会员登记证书号：HBREVA2010003  
登记单位：湖北省土地估价与登记代理协会

### 三、估价目的

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）区位状况

坐落	四至	临路状况	配套设施	产业聚集度
谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区	东至双阳路，西至空地，南至冷集镇林业管理站，北至居民区。	临主干道	通路、供水、排水、通电、通讯齐全，配套服务设施完善。	较高

#### （二）实物状况

土地基本情况：

土地面积为 26571.1 m<sup>2</sup>，现状用途为工业用地；宗地地势平坦，实际开发程度达到“五通一平”（即红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯及红线内场地平整）。

### 房产基本情况：

产权证号	产权人	编号	结构	用途	层数/ 总层数	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	房屋状况
谷城县房权证冷集镇字第 E001401 号	谷城铭扬机械有限公司	1#	钢构	车间	1/1	4732.65	檐高 11.91m、脊高 13.33m；外墙上部为彩钢瓦，下部为 1.2 米砖砌维护并贴外墙砖，室内地面为水泥地面，安装推拉门、塑钢窗，整体维护保养状况良好。
谷城县房权证冷集镇字第 E001400 号		2#	砖木	车间	1/1	1068.24	檐高 4.3m、脊高 6.35m；外墙为涂料，室内地面为水泥地面、刮腻子刮白，石棉瓦顶，装卷闸门、铁大门、塑钢窗，整体维护保养状况良好。
谷城县房权证冷集镇字第 E001399 号		3#	混合	住宅	1/1	165.06	净高 3.53m；外墙为水泥砂浆、红砖墙；室内地面铺地板砖、刮白、墙面部分贴墙砖、瓷砖踢脚线；装防盗门、塑钢窗，整体维护保养状况良好。
谷城县房权证冷集镇字第 E001398 号		4#	钢混	车间	1/1	668.80	檐高 8.26m、脊高 8.94m；外墙为水泥砂浆，室内地面为水泥地面、刮白，装推拉门、塑钢窗，整体维护保养状况良好。。
未提供权属证明建筑		A#	混合	办公楼	1-3/3	603.25	1F 净高 3.38m、2F 净高 3.22m、3F 净高 3.16m；外墙为墙砖；室内为仿瓷、部分地面铺地板砖、水泥地面、踢脚线；装有防盗门、铝合金窗、装防盗网；整体维护保养情况良好。（部分房间无法进入室内）
		B#	混合	其他	1-2/2	136.34	1F 净高 3.38m、2F 净高 3.25m；外墙为水泥砂浆；室内地面部分为水泥地坪、部分铺地板砖、刮仿瓷、腻子刮白、踢脚线；装有防盗门、塑钢窗；整体维护保养情况良好。

	C#	混合	其他	1-2/2	281.62	1F 净高 3.26m、2F 净高 2.98m；外墙为涂料；室内刮白、部分铺地板砖、部分铺木地板、瓷砖踢脚线，装防盗门、塑钢窗，整体维护保养情况良好（部分房间无法进入室内）。
	D#	混合	其他	1/1	51.77	外墙为水泥砂浆，室内为水泥地面，装铁大门，整体维护保养情况良好。
	E#	混合	其他	1/1	16.55	净高 2.43m，外墙涂料，室内部分铺地面地砖、墙面部分贴墙砖，整体维护保养情况良好。

## (三) 权益状况

## 《国有土地使用证》:

土地使用权人	谷城铭扬机械有限公司		
证号	谷城国用(2013)第 012038GB03001 号		
使用权类型	出让	土地坐落	谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区
地号	012038GB03001	地类(用途)	工业
使用权面积	26571.1 m <sup>2</sup>	终止日期	2062 年 9 月 13 日

## 《房屋所有权证》:

编号	证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	房屋总/层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1#	谷城县房权证冷集镇字第 E001401 号	谷城铭扬机械有限公司	单独所有	谷城县冷集镇袁家冲村、冷集街社区	车间	1/1	3252.00
2#	谷城县房权证冷集镇字第 E001400 号				车间	1/1	899.20
3#	谷城县房权证冷集镇字第 E001399 号				住宅	1/1	165.06
4#	谷城县房权证冷集镇字第 E001398 号				车间	1/1	668.82

## 其他权利状况:

租赁情况	未知悉
抵押情况	已抵押
查封情况	未知悉

## 五、价值时点

依估价目的，价值时点为实地查勘日期，即 2021 年 1 月 12 日。

## 六、价值类型

本报告的价值类型为市场价值，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师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。

### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

估价结果应是根据估价目的确定的价值时点特定时间的客观价值。房地产市场不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。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

时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### 5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 八、估价依据

#### （一）国家及地方有关法律、法规、规章、规范性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日主席令第 41 号发布，，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第三次修正）

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日主席令第 74 号发布，2019 年 4 月 23 日修改）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日主席令第 29 号发布，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过），2020 年 1 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号发布）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号发布）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年

5 月 19 日国务院令 第 55 号发布)

8、《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》(1992 年 12 月 4 日建设部令 第 22 号发布)

9、《城市房地产转让管理规定》(1995 年 8 月 7 日建设部令 第 45 号发布, 2001 年 8 月 15 日建设部令 第 96 号修正)

10、《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》(2018 年 8 月 28 日法释[2018]15 号发布)

11、《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》(2009 年 11 月 12 日法释[2009]16 号发布)

12、《全国工业用地出让最低价标准》(2006 年 12 月 23 日国土资发[2006]307 号发布)

13、《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(2009 年 5 月 11 日国土资发[2009]56 号发布)

14、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令 第 61 号)

15、《湖北省土地管理实施办法》(1987 年 8 月 3 日发布, 2010 年 7 月 30 日第三次修订)

16、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993 年 6 月 29 日湖北省人民政府令 第 45 号发布, 1998 年 1 月 1 日修正)

## (二) 估价技术规范及标准

1、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会颁布的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会颁布的《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

3、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会颁布的《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

4、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的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

5、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的《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

6、《房屋完损等级评定标准》(城住字[84]第 678 号)

7、《谷城县乡镇土地级别与基准地价更新技术报告(2018)》

(三) 委托方提供及估价人员查勘、调查、收集的相关资料

1、《评估委托书》(2021)鄂谷城司技初字第 2 号

2、《房屋所有权证》复印件

3、《国有土使用权证》复印件

4、《他项权证》复印件

5、实地查勘记录表

6、估价人员调查收集的相关资料

## 九、估价方法

### 1、土地估价方法选用：

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，地价的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法(基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法)等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》的规定，根据土地市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选择理由
市场比较法	市场比较法是根据市场替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。	选取	待估宗地临近区域或相似区域有交易案例用于比较，故本次评估采用市场比较法。
成本逼近法	成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。	不选取	成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，待估宗地位于谷城县冷集镇，不宜采用成本逼近法评估

收益还原法	收益还原法又称收益法、收益资本化法、地租资本化法等。是将待估土地未来正常年纯收益，以一定的土地还原利率还原，以此估算待估宗地价格的方法。	不选取	收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地估价，估价对象虽有潜在收益，但其相关参数难以确定，故本次评估不宜采用收益还原法。
剩余法	剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。	不选取	剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。至估价日期，估价对象范围内厂房及配套用房已建成，且无新的建设用地规划条件，无法确定重新开发的最佳利用方式，故未采用剩余法进行评估。
基准地价系数修正法	基准地价系数修正法是通过待估宗地地价影响因素的分析，对各城镇已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格方法。	选取	现行的《2018 年谷城县乡镇土地级别与基准地价更新技术报告》待估宗地位于谷城县冷集镇基准地价范围内，可依据该基准地价修正体系评估

故采用市场比较法和基准地价系数修正法能科学、公正、客观、合理的反映待估宗地的现行市价。

## 2、房产估价方法选用：

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的规定，根据房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择合适的估价方法。

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选择理由
比较法	在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况及实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。比较法的本质是以房地产的市场价格为导向来求取房地产的价值或价格，是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法。	不选取	本次估价对象实际用途为工业，该区域内类似房地产交易案例较少，故不适合采用比较法估价。

成本法	以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下的房地产评估。	选取	估价对象用途为工业及配套用房，其建设成本易于收集，适合采用成本法估价。
收益法	适用于收益性房地产，是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。	不选取	估价对象为工业配套建筑，本次评估以登记用途为准，因工业企业主要依托其自身产品实现收益，而不是依靠房地产租金，故本次评估不宜采用收益还原法。
假设开发法	预测估价对象未来开发完成后的价值，然后减去续建的未开发成本、税费和利润等来求取估价对象的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。	不选取	估价对象为正常使用的房地产，已达到最高最佳利用状态，暂不具有再开发潜力，故未采用假设开发法估价。

综上所述，估价对象土地采用市场比较法和基准地价系数修正法进行估价，房产采用成本法进行估价。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 1 月 12 日满足各项假设限制条件的市场价值如下：

土地价值	¥ 5003338 元
有证建筑价值	¥ 6358934 元
未提供权属证明建筑价值	¥ 1018873 元
附属物价值	¥ 1165410 元
总 计	¥13546555 元
大写人民币	壹仟叁佰伍拾肆万陆仟伍佰伍拾伍元整

## 十一、注册房地产估价师、土地估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
江道强	4220150026		年 月 日
孙延丽	4420130138		年 月 日
土地估价师	资格证书号	签名	签名日期
江道强	2012420078		年 月 日
孙延丽	2013420165		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 1 月 12 日、2021 年 2 月 5 日部分补勘

## 十三、估价作业期

2021 年 1 月 11 日至 2021 年 3 月 9 日

湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

二〇二一年三月九日

## 四、附 件

- 1、评估委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、实地查勘记录表复印件
- 5、估价对象权属证明复印件
- 6、《他项权证》复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构备案证书和登记证书复印件
- 9、估价师证书复印件