



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：黄冈市黄州区人民法院执行郑何斌、国宇建设集团有限公司与黄冈东正房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及的黄冈东正房地产开发有限公司位于黄州区新港大道 36 号东正大厦 2201 号房地产价值评估

估价委托人：黄冈市黄州区人民法院

房地产估价机构：永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邓玉涵（注册号：2120050098）

吴 毅（注册号：4220140052）

估价报告出具日期：二〇二一七月一日

估价报告编号：鄂永房[2021](估)字第 HG0074 号



致估价委托人函

黄冈市黄州区人民法院：

我公司于2021年4月9日受贵院的委托，对贵院执行郑何斌、国宇建设集团有限公司与黄冈东正房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及黄冈东正房地产开发有限公司所有的位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号房地产进行价值评估，估价目的是为确定估价对象房地产在价值时点的市场价值提供价格参考。

根据委托方提供的《房地产权登记信息》（不动产权证书号：S086271），估价对象建筑面积131.17平方米，房屋规划用途为成套住宅，房屋所有权人为黄冈东正房地产开发有限公司。根据委托方提供的由黄冈市不动产登记中心出具的《证明》：土地使用权总面积为2299.5平方米，土地用途为商住，土地使用权类型为出让，土地出让终止日期为商业至2047年2月12日，住宅至2077年2月12日。至价值时点，估价对象尚未办理土地分割手续。本次估价是以估价对象能够按照房屋规划用途，即住宅用途持续使用为假设前提的。

根据《房地产估价规范》、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合贵方所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产建筑面积131.17平方米，在价值时点2021年4月13日满足完整权利状态及各项假设限制条件下的房地产评估总价为人民币80.25万元，大写人民币：**捌拾万零贰仟伍佰元整**，房地产单价为6118.21元/平方米，估价对象具体结果如下表所示：

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限为二〇二一七月一日至二〇二二年六月三十日。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。



房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	位置	规划用途	房屋结构	所在层楼/总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价值 (万元)	不动产权证书号
1	黄州区新港大道 36号东正大厦 2201号	住宅	其他结构	22/23	131.17	6118.21	80.25	S086271

评估的详细结果和有关说明，请见《房地产估价结果报告》。

特此函告！

法定代表人：

永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一七月一日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
四、附件.....	13
(一) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》复印件.....	13
(二) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》复印件.....	13
(三) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》复印件.....	13
(四) 《房地产权登记信息》复印件.....	13
(五) 《证明》复印件.....	13
(六) 《鉴定机构和鉴定人承诺书(试行)》复印件.....	13
(七) 估价对象区位示意图.....	13
(八) 估价对象概貌性照片.....	13
(九) 估价机构营业执照及资质证书复印件.....	13
(十) 估价师注册证书复印件.....	13



一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨俊和估价人员吴超标于2021年4月13日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师邓玉涵、吴毅未进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
邓玉涵	2120050098		2021年7月1日
吴毅	4220140052		2021年7月1日

二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示

(一) 一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得国有土地使用权和房屋所有权，并支付相关费用。
- 4、根据委托方提供的《房地产权登记信息》(不动产权证书号：S086271)，估价对象房屋规划用途为成套住宅，根据委托方提供的《证明》(小区总证：黄冈国用(2012)第000803811号)，估价对象土地用途为商住用地。本次评估按照房屋规划用途为前提进行评估，即住宅用途持续使用为假设前提的。
- 5、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。
- 6、委托方提供的估价对象产权证明资料为影印件，估价人员未看到产权资料原件，故本次估价是以委托方提供的相关资料真实有效为前提。
- 7、估价人员于2021年4月13日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(二) 未定事项假设

无

(三) 背离事实假设

根据委托方提供的资料，发现估价对象存在查封。根据估价目的，本次评估仅评估该房地产的市场价值，未考虑以上因素对房地产价格带来的影响。



（四）不相一致假设

我公司接受司法鉴定评估委托之日为2021年4月9日，估价人员于2021年4月13日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘之日与接受委托时间不一致，本次估价结合司法案情及估价目的，以实地查勘日作为价值时点，特提醒报告使用者注意。

（五）依据不足假设

根据黄冈市不动产登记中心于2018年10月30日出具的《证明》所载：估价对象所在小区土地总面积为2299.5平方米，用途为商住用地，土地出让终止日期为商业至2047年2月12日，住宅至2077年2月12日。至价值时点，估价对象尚未办理土地面积分割手续，由于委托方无法提供现状建筑物的总建筑面积，估价人员亦无法核实，因此无法确定本次估价对象应分摊的土地面积。本次估价对象其土地性质、土地用途、土地使用年限均以总土地证为准，特提醒报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本报告结果是对估价对象于价值时点在估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，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。

2、本报告评估目的仅为黄冈市黄州区人民法院执行郑何斌、国宇建设集团有限公司与黄冈东正房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及的黄冈东正房地产开发有限公司所有的位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号房地产价值提供参考，不适用于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，未考虑估价对象是否存在抵押、租赁和查封等因素对估价结果的影响，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容



不得发表于任何公开媒体之上。

6、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

7、本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、名称：黄冈市黄州区人民法院
- 2、住所：湖北省黄冈市黄州区东门路86号
- 3、联系人：程爱民
- 4、联系电话：0713-8367091

(二) 估价机构

- 1、受托估价机构：永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司
- 2、机构地址：武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋20-23层
- 3、资格证书号：建房估证字[2013]076号
- 4、机构资质：国家一级
- 5、法人代表：潘世炳
- 6、联系人：徐宇初
- 7、联系电话：0713-8670561
- 8、传真电话：0713-8615802
- 9、邮政编码：438000

(三) 估价目的

本次估价的目的是为黄冈市黄州区人民法院执行郑何斌、国宇建设集团有限公司与黄冈东正房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及的黄冈东正房地产开发有限公司位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号房地产的市场价值提供价格参考。

(四) 估价对象

本次估价对象为黄冈东正房地产开发有限公司所有的位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号的房地产,估价对象建筑面积为131.17平方米,房屋规划用途为成套住宅,土地用途为商住用地,土地使用权类型为出让,土地出让终止日期为商业至2047年2月12日,住宅至2077年2月12日。

1、土地状况

(1) 土地权属及登记状况

估价对象土地位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号。根据委托



方提供的《证明》所载，土地证号：黄冈国用（2012）第 000803811 号，用途为商住用地，使用权类型为出让，土地出让终止日期为商业至 2047 年 2 月 12 日，住宅至 2077 年 2 月 12 日。

待估宗地四至为：东临新港大道，南临赤壁大道，西临私宅，北临尚一特酒店。根据《黄冈市区 2018 年住宅用地土地级别与基准地价图》，估价对象土地位于黄州区城区住宅 II 级，其基准地价为 2306 元/平方米。

（2）土地利用状况

估价对象宗地位于黄州区新港大道 36 号东正大厦 2201 号，小区的土地使用权总面积为 2299.5 平方米，估价对象所在建筑物共 23 层，估价对象位于第 22 层，建成于 2012 年，其他结构，估价对象建筑面积为 131.17 平方米，规划用途为成套住宅。估价对象地势平坦，整块地形呈规则几何图形；宗地无坡度，与周围邻地无高差。

（3）基础设施状况

估价对象宗地地势平坦，整块地形呈规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地基本无高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围存在轻度粉尘和噪音污染，绿地覆盖率一般。

2、建筑物状况

（1）建筑物权属及登记

估价对象位于黄州区新港大道 36 号东正大厦 2201 号。根据委托方提供的《房地产权登记信息》，不动产单元号：421102 008002 GB00009F 00010077，房屋所有权人为黄冈东正房地产开发有限公司，规划用途为成套住宅，房屋性质为市场化商品房，总层数为 23 层，所在楼层为 22 层，建筑面积为 131.17 平方米，房屋结构为其他结构，不动产权证书号为 S086271。

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，根据估价委托人提供的资料并向估价委托人及相关人员咨询，发现估价对象存在查封情况。具体情况如下：

根据《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》{(2018)鄂 1102 财保 96 号}所载：估价对象存在查封情况，黄冈市黄州区人民法院于 2018 年 9



月5日作出裁定，查封登记在被执行人黄冈东正房地产开发有限公司所有的位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号的房产，查封期限为三年。

(2) 建筑物设备及装修

估价对象房屋位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号，建成于2012年。

估价对象外墙瓷砖，入户门为防盗门，塑钢窗，室内毛坯。

(3) 使用及保养

估价对象建成于2012年，实际用途为空置（毛坯）。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象建筑物基础承载无不均匀沉降，承重屋架等构件垂直牢固，无倾斜、裂缝、预制件拼接处无裂纹、渗漏、混凝土块斜面层平整完好，无破损。内、外墙抹面无空鼓、剥落，勾缝砂浆密实。

(五) 价值时点

二〇二一年四月十三日（与查勘日期一致）

(六) 价值定义

本次估价结果是估价对象于价值时点在估价假设、估价限制条件及满足以下条件的公开市场价值：

1、用途：估价对象评估设定用途为住宅。

2、权利状况：黄冈东正房地产开发有限公司拥有房屋所有权和分摊土地使用权，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，至价值时点，土地剩余出让年限为55.84年。

3、开发利用程度：估价对象实际开发程度为红线内、外“六通”（通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“地上有建筑物”，评估设定开发程度为红线内、外“六通”（通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：其他结构。

(七) 估价原则

1、独立客观公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求估价师要从客观实际出发，反映事物有本来在面目，不要带着自

己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价，不要偏袒相关当事人任何一方。

本估价机构与估价对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

2、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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋规划用途为成套住宅，土地用途为商住用地。本次评估设定用途为住宅符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑住宅用房的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象为住宅用房，住宅用房在公开市场上的替代性较强，本次评估时采用比较法时充分体现了这一原则。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

(八) 估价依据

1、行为依据

(1)《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》((2021)鄂1102技52-4号)。

2、法律依据

(1)《中华人民共和国房地产管理法》(2019年8月26日修订、自2020年1月1日起施行、中华人民共和国主席令第32号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订、自2020年1月1日起施行、中华人民共和国主席令第32号)；

(3)《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)；

(4)《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行)；

(5)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(6)《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)；

(7)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(8)《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号)；

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

(10)《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号)；

(11)司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格(2005)1318号)；

(12)《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)；

(13)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273

号)。

3、取价依据

- (1)《黄冈市城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2019年11月);
- (2)财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- (3)《2021年第一期湖北省各市、州工程材料市场信息价》;
- (4)《永业行地价指数》;
- (5)《房屋完损等级评定标准》。

4、产权依据及其它

- (1)《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》{(2018)鄂1102财保96号};
- (2)《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》{(2020)鄂1102执850号之二};
- (3)《房地产权登记信息》(不动产权证书号: S086271)复印件;
- (4)《证明》复印件;
- (5)现场勘察资料、市场调查资料及评估人员所掌握的黄州区近期房地产市场行情;
- (6)委托方提供的其他有关资料。

(九) 估价方法

不选用的方法的理由:

(1)假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价,而估价对象现已建成,并设定按照现状利用为最佳使用状态,故不适宜采用假设开发法。

(2)估价对象系住宅房地产,采用成本法无法真实反映其价值水平,故不适宜采用成本法进行评估。

选用的方法的理由:

(3)估价对象位于黄州区新港大道36号东正大厦2201号,根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场的调查,由于在同一供求圈内类似住宅房地产交易市场比较活跃,交易实例较多,故宜采用比较法。

(4)估价对象作为住宅用房可以直接获取长期收益的不动产,但该期

限内各年净收益难以预测，故宜采用收益法的报酬资本化法的持有加转售模式进行评估。

综合上述分析，本次评估可采用比较法和收益法进行评估。

1、比较法：是根据替代原则，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，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K_1 × K_2 × K_3

式中： K_1 ：交易情况修正

K_2 ：市场状况调整

K_3 ：房地产状况调整

2、收益法：预计估价对象未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i — 期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i — 未来第 i 年的报酬率

Y_t — 期末报酬率

t — 持有期（年）

（十）估价结果

根据《房地产估价规范》、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合贵方所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产建筑总面积 131.17 平方米，在价值时点 2021 年 4 月 13 日，满足评估设定及限制条件下的房地产评估总价为人民币 **80.25 万元**，大写人民币：**捌拾万零贰仟伍佰元整**。详



见《房地产估价结果一览表》:

房地产估价结果一览表

币种: 人民币

序号	位置	规划用途	房屋结构	所在层楼/总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价值(万元)	不动产登记证证明号
1	黄州区新港大道36号东正大厦2201号	住宅	其他结构	22/23	131.17	6118.21	80.25	S086271

(十一) 估价人员

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
邓玉涵	2120050098		2021年7月1日
吴毅	4220140052		2021年7月1日

(十二) 实地查勘期

估价人员于2021年4月13日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业日期

二〇二一年四月十三日至七月一日

四、附件

- (一)《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》复印件
- (二)《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》复印件
- (三)《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》复印件
- (四)《房地产权登记信息》复印件
- (五)《证明》复印件
- (六)《鉴定机构和鉴定人承诺书(试行)》复印件
- (七)估价对象区位示意图
- (八)估价对象概貌性照片
- (九)估价机构营业执照及资质证书复印件
- (十)估价师注册证书复印件