



# 房地产司法估价报告

估价项目名称：大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园  
小区9栋A单元7（1层）A7、A8号房地产  
市场价值评估

估价委托人：湖北省黄石市中级人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：郑 义（注册号 4220170071）

王 鑫（注册号 3220140020）

报告出具日期：2021年8月25日

估价报告编号：洪房（房估）字（2021）第HSS1081450号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二一年八月二十五日

（本报告未经我公司同意，不得向估价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

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于2021年7月28日接受贵方的委托，对大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号房地产的市场价值进行评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》、《不动产产权情况表》、《大冶市房屋所有权登记审批表》、《房产平面图》、《商品房买卖合同》复印件及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号房地产。估价范围包括房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修；估价对象所有权人为夏失滔，房屋登记用途为车库；估价范围内房屋建筑面积为41.74平方米，分摊土地使用权面积为6.93平方米。

**价值时点：**2021年7月28日

**价值类型：**本次评估采用市场价值标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

**估价结果：**我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用成本法、收益法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在2021年7月28日满足假设限制条件下及价值类型下房地产公开市场价值总价为RMB16.65万元，大写人民币壹拾陆万陆仟伍佰元整，单价

为 RMB3990 元/平方米。

表一 估价对象及估价结果一览表

序号	坐落	不动产权证书 (明)号	所有权人	用途	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号	01-17482	夏失滔	车库	41.74	3990	16.65
合计	-	-	-	-	-	-	16.65

**特别提示:**

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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。

3、在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

4、本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

5、报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人:

二〇二一年八月二十五日

## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、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.....	15
（六）价值类型.....	16
（七）估价原则.....	16
（八）估价依据.....	16
（九）估价方法.....	18
（十）估价结果.....	19
（十一）注册房地产估价师.....	19
（十二）实地查勘期.....	19
（十三）估价作业期.....	19
（十四）估价报告使用期限.....	19
四、附    件.....	20

## 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。

4、我们对本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师及评估专业人员于2021年7月28日对本次估价对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于估价对象位置、外部环境及内部可视部分状况。估价师不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及对其它隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任。

7、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	签名	日期
郑 义	4220170071		2021年8月25日
王 鑫	3220140020		2021年8月25日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

- 1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 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、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- 5、本次评估根据估价目的的限制，以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格。
- 6、本次评估以估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效为假设前提。
- 7、评估专业人员于2021年7月28日对实地进行查勘，并进行了现场拍照（估价对象照片附后）。评估专业人员对估价对象的房屋安全问题予以了关注，未见异常，但因不具备专业机构的鉴定资质，也未对其做建筑物基础、房屋结构上的实验检测。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。
- 8、估价对象由估价委托人实地领勘人员指认，如不一致，则另行评估。
- 9、本次评估所涉及到建筑面积、分摊土地面积以估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载面积为准。但评估专业人员未作专业测量。本次评估以估价对象实际面积与登记面积一致为假设前提。
- 10、估价对象为其所在楼栋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公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

11、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。

12、估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

#### (二) 依据不足假设

1、估价委托人提供的本次评估对象权属资料为影印件。本次评估以估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整有效为估价假设前提。

#### (三) 未定事项假设

1、房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力以内的估价对象外观及使用状况的常规性检查，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及对设备进行测试，未对其他被隐埋、被遮盖和难以接触到的部位进行验视。本次评估假设估价对象无基础、结构、设备等影响房屋正常使用的质量问题。

#### (四) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，至价值时点，估价对象已被查封，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，不考虑拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。因此，评估结果未考虑查封因素对于房地产价值的影响。

2、根据评估专业人员实地查勘了解及估价委托人介绍，估价对象已出租，估价委托人未提供相关租赁合同，经与估价委托人沟通确认，本次估价不考虑房屋租赁情况对估价对象价值产生的影响。

3、评估专业人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他税款情况；本次估价不考虑物业使用费、水、电、燃气等费用的滞纳及处置过程中发生的税费转嫁情况。

#### (五) 不相一致假设

1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》委托评估坐落

为大冶市湛月路北侧湛月花园小区9栋4单元,《房产平面图》记载坐落为9栋A单元,单元号不一致,经评估专业人员实地核实,二者实际为同一地址,本次评估以《房产平面图》记载坐落9栋A单元7(1层)A7、A8号进行描述。

2、《不动产权情况表》、《大冶市房屋所有权登记审批表》、《房产平面图》记载建筑面积均为41.74平方米,《商品房买卖合同》记载建筑面积41.51平方米,本次评估以最终确权面积41.74平方米为准。

#### (六) 本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。

3、本次估价结果未考虑相关司法诉讼费用、拖欠或结余物业费及水电费、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响,也未考虑估价对象办理权属登记、过户等费用对估价对象结果的影响。

4、本报告测算结果为一种专业估算,不作为估价对象房地产在实际司法执行过程中可实现价格的保证。

5、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,如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化,则估价结果不予成立。

6、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。

7、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用,非为法律规定的情况,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,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。

8、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价



格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

9、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

10、使用本报告需注意的其他事项

(1) 本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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。

(2) 在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

(3) 本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

(4) 报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：湖北省黄石市中级人民法院  
住所：团城山桂林北路19号  
联系人：柯法官

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司  
估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区3号综合楼  
法定代表人：胡彦  
估价资质等级：壹级  
备案证书编号：鄂建房估证字第32号

#### (三) 估价目的

本次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

##### 1、估价对象范围：

根据估价委托人提供的《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》、《大冶市房屋所有权登记审批表》、《房产平面图》、《不动产产权情况表》、《商品房买卖合同》复印件及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号房地产。估价范围包括房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修；估价对象所有权人为夏失滔，房屋登记用途为车库；估价范围内房屋建筑面积为41.74平方米，分摊土地使用权面积为6.93平方米。

##### 2、估价对象实物状况

###### (1) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物为位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧9栋A单元A7、A8号房产。估价对象所在楼栋约建成于2003年，混合结构，成新率约为73%。所在楼栋房屋总层数为7层，本次估价对象位于第1层，《商品房买卖合同》记载层高2.2米，实际层高约为2.3米，估价对象建筑面积为41.74平方米，现状为两档打通门面，通风采光条件一般。室内装修状况如下：

估价对象大门为防盗门，塑钢窗，地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；室内有卫生间，地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶。维护保养状况较优。

估价对象室内水、电、通信网络等设施设备正常使用，室内相关设备正常使用；安防、公共照明系统功能正常。各项设施设备维护保养状况较好。

## (2) 土地实物状况

本次估价对象土地为大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号房产分摊土地，经评估专业人员实地查勘，其所在宗地东临金湖大道，南临湛月路，西、北其他住宅用地。估价对象分摊土地使用权面积为6.93平方米，根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地呈较规则多边形，地势平坦，坡度小于2%，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气及通讯）和宗地红线内已开发完成。

## 3、估价对象权益状况

### (1) 不动产权登记状况

根据估价委托人提供的《大冶市房屋所有权登记审批表》复印件记载，所有权人（单位）为夏失滔，所有权证号为01-17482，房屋座落为大冶市东岳路办事处湛月路北侧，产别为私有产，登记类型为转

移登记，业务宗号为 2008060223，幢号为 9，房号为 A7，建筑结构为混合，建筑面积为 41.74 平方米，总层数为 7，所在层次为 0，建成年份为 2003 年，房间用途为车库。

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载如下：

表一 不动产产权情况表

不动产登记信息					
业务号	201609260059		登记类型	补录登记	
不动产权证书(明)号	01-17482		档案号	/	
登记时间	2016-09-26		登记状态	登记	
不动产坐落	大冶市湛月路北侧				
所有权人	夏失滔		证件种类	/	
证件号	420221196212070026		共有情况	单独所有	
不动产单元号	420281002019GB00999F00020101		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	6.93	
独用土地面积(m <sup>2</sup> )	/		分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	6.93	
土地使用权人	夏失滔		土地用途	城镇住宅用地	
土地权利类型	国有建设用地使用权		土地权利性质	出让	
土地使用期限	70年	起始日期	2001-11-21	终止日期	2071-11-20
规划用途	/		房屋性质	商品房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	1/7	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	41.74		专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	/		竣工时间	/	
抵押情况	无	异议情况	无	查封情况	已查封
权利其他状况	/				
行政限制情况	无				
附记	/				
备注	/				

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单商品房买卖合同》复印件记载，买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条

规定的项目中的：第玖【幢】【座】A【单元】【层】A7A8号房。该商品房的用途为车库，属砖混结构，层高为2.2M，建筑层数地上六层半，地下/层。该商品房阳台是【非封闭式】。该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共41.51平方米，其中，套内建筑面积/平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积/平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积过程说明见附件二）。

## （2）他项权利状况

### ①债权债务

根据估价委托人提供的《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，不考虑拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。因此，评估结果未考虑房屋所有权人债权债务关系对于房地产市场价值的影响。

### ②担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，至价值时点，估价对象未抵押，不存在担保物权情况，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑抵押权对于房地产价值的影响。

### ③查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，至价值时点，估价对象已被查封，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑查封因素对于房地产价值的影响。

### ④出租占用情况

根据评估专业人员实地查勘了解及估价委托人介绍，估价对象已出租，经与估价委托人沟通确认，本次估价不考虑房屋租赁情况对估价对象价值产生的影响。

### ⑤用益物权情况

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

### ⑥拖欠税费情况

估价对象已出租，根据估价委托人提供的相关资料，评估专业人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他税款情况；本次估价未考虑可能存在的拖欠物业费、水、电等费用的滞纳及处置过程中发生的税费转嫁情况。

## 4、估价对象区位状况

### ①坐落

估价对象位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号，地处大冶市住宅用地I级地段（参照《大冶市城区住宅用地级别与基准地价图》（2018年）确定）。

### ②与重要场所距离

估价对象所在小区距离大冶市人民政府约600米，距离青铜文化广场约500米。

### ③临街状况

估价对象所在小区东临金湖大道，南临湛月路；估价对象位于住宅楼底层车库，不临街。

### ④朝向与楼层

总楼层7层，本次估价对象位于第1层。

## (2) 估价对象环境状况

### ①自然环境

大冶属典型的大陆性季风气候，冬冷夏热，四季分明，光照充足，雨量充沛，年平均气温16.9°C，极端最高气温40.1°C，极端最低气温

-10° C，年均无霜期 261 天，年均降水量为 1385.8 毫米。

估价对象位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧 9 栋 A 单元 A7、A8 号，周边分布青铜文化广场、青龙山公园，所在小区绿化度较优，空气质量较优。

### ②人文环境

估价对象位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区 9 栋 A 单元 7 (1 层) A7、A8 号，区域居住环境较好，周边分布有大冶市人民政府、湖北省大冶市第一中学，区域治安状况较好，人文环境较优。

### ③景观

估价对象所在项目位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区 9 栋 A 单元 7 (1 层) A7、A8 号，自然景观较优。

### (3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于大冶市中心城区，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 95%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 95%；排水与市政排水网相连，排水率大于 95%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。

周边分布有永胜集贸市场、好多佳平价超市(两湖天下店)、中百仓储(大冶购物广场店)、武商量贩(大冶店)等大型商业中心；有大冶市人民医院(东风路)等医疗设施；有大冶市实验小学(永胜校区)、英才学校、湖北省大冶市第一中学、大冶市叶家坝小学等教育机构；有兴业银行(黄石大冶支行)、中国邮政储蓄银行(湛月邮政储蓄所)等金融网点；有中国电信、城南客运站等公共配套服务场所，所在片区基础设施及各种公共设施完善，配套服务保障高。

#### (4) 商业繁华程度

估价对象位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧9栋A单元A7、A8号，2公里生活圈内分布有中百仓储大冶购物广场、江浙商贸城、雨润国际广场、百代银座等大型商业中心等形成区域的集中商业网络，在区域内形成了一定的辐射效应。所在区域人流、客流量较大，商业聚集程度较密集。

#### (5) 周边典型物业

估价对象附近有迎湖家园、下叶小区、一品人家、湛月豪庭、博海商厦等物业，人口居住密度较大。

#### (6) 交通条件

##### ①道路状况

估价对象所在项目位于大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区9栋A单元7(1层)A7、A8号，附近分布有金湖大道、东风东路等主、次干道，交通路网发达，道路通达性高，出行便捷。

##### ②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网发达，附近最近公交站为桥虹小区站，途经有12路、15路、16路、8路等多条公交线路通达，公共交通便捷度较好。

##### ③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

##### ④停车方便程度

估价对象所在小区地面设有停车位，能基本满足小区业务停车需要，停车便捷程度较好。

#### (五) 价值时点



司法鉴定委托书未约定价值时点，本次评估以评估专业人员实地查勘之日 2021 年 7 月 28 日为价值时点。

#### (六) 价值类型

本次评估采用市场价值标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

市场价值为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

本估价报告采用如下估价原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

##### 2、合法原则

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的原则。

##### 3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

##### 4、替代原则

替代原则是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的原则。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。

##### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

#### (八) 估价依据

## 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日颁布,自2016年12月1日起施行);

(2)《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5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1月1日施行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号);

(5)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第七一〇号);

(6)《司法鉴定程序通则》(司法部令第一百三十二号);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);

(8)《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法〔2012〕30号);

(9)国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

## 2、省市有关行政法规、规章和政策性文件

(1)《2018年大冶市城区住宅用地级别与基准地价图》;

(2)省市颁发的其它有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

## 3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 4、估价委托人提供的产权证件等资料

(1)《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》(复印件);

(2)《大冶市房屋所有权登记审批表》(复印件);

- (3) 《房产平面图》(复印件);
- (4) 《不动产权情况表》(复印件);
- (5) 《商品房买卖合同》(复印件);

#### 5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象《大冶市房屋所有权登记审批表》记载估价对象用途为车库，实际用途为商业，评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象实际情况，确定采用成本法和收益法进行价值测算。

#### 所选用的估价方法定义

(1) 成本法：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。

(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。

#### (十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合大冶市房地产行情，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，确定估价对象 2021 年 7 月 28 日满足假设限制条件下及价值类型下的房地产公开市场价值总价为 **RMB16.65 万元**，大写人民币**壹拾陆万陆仟伍佰元整**。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 义	4220170071		2021 年 8 月 25 日
王 鑫	3220140020		2021 年 8 月 25 日

#### (十二) 实地查勘期

实地查勘日期为 2021 年 7 月 28 日。

#### (十三) 估价作业期

2021 年 7 月 28 日至 2021 年 8 月 25 日

#### (十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日后壹年，即从 2021 年 8 月 25 日至 2022 年 8 月 24 日。

## 四、附 件

- (一)《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》(复印件)
- (二)估价对象位置图
- (三)估价对象照片
- (四)《大冶市房屋所有权登记审批表》(复印件)
- (五)《房产平面图》(复印件)
- (六)《不动产产权情况表》(复印件)
- (七)《商品房买卖合同》(复印件)
- (八)《实地查勘备忘表》(复印件)
- (九)房地产估价机构营业执照(复印件)
- (十)《房地产评估机构准予变更登记通知书》(复印件)
- (十一)《房地产评估机构关于公司法定代表人变更的通知》(复印件)
- (十二)房地产估价机构备案证书(复印件)
- (十三)房地产估价师注册证书(复印件)