



扫码查伪

房地产估价报告

黄州区人民法院司法拍卖涉及的位于
黄州区赤壁大道76号升华翡翠一品28幢11层1101号
房地产市场价格评估

中证(湖北鉴)估字(2021)第0007号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二一年五月十七日

房地产估价报告

估价项目名称：黄州区人民法院司法拍卖涉及的位于黄州区赤壁大道76号升华翡翠一品28幢11层1101号房地产市场价值评估

估价委托人：黄州区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：

姓名	熊建国	刘江涛
注册号	4220000048	4220140036

估价报告编号：中证（湖北鉴）估字(2021)第0007号

估价报告出具日期：2021年5月17日

致估价委托人函

黄州区人民法院：

受贵方的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于 2021 年 4 月 22 日对黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号房地产进行了实地查勘以及我们认为必要实施的其它估价程序。

估价目的：为黄州区人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据。

价值时点：根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘之日，即 2021 年 4 月 22 日。

估价对象概况：根据《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》及《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》、记载：本次委托估价对象为位于黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号的房地产（包含房屋及其分摊的土地）。估价对象房屋权利人为芦峰，房屋建筑面积为 166.77 平方米，分摊土地面积为 12.41 平方米，房屋设计用途为住宅，结构为钢混结构。

价值类型：市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2021 年 4 月 22 日，土地实际用途为城镇住宅用地，基础设施条件为宗地红线外“六通”（即供电、供水、排水、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为 166.77 平方米，房屋登记用途为住宅。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

估价方法与结果：估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积

累的房地产估价经验数据，结合贵院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，选取比较法与收益法，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满足本次估价全部假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 4 月 22 日的市场价值为 **RMB 161.03 万元**，大写金额人民币**壹佰陆拾壹万零叁佰元整**，单价为 **RMB 9656 元/平方米**。

特别提示：

1、估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”等，以免使用不当，造成损失。

2、本报告估价结果未扣除未来可能发生的相关税费及变现费用，也未考虑估价对象产权人在其他方面投资、债务、经营决策不当等因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意并予以充分重视。

3、根据委托方提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》（（2019）鄂 1102 民初 2430 号）与《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》记载，估价对象已被抵押与查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，故本次评估均未考虑抵押、查封对其价值的影响，也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

4、因被执行人未到现场，我们未能进入估价对象室内进行查勘，经在估价对象所在小区物业问询，估价对象现室内尚未装修，本次评估以估

价对象室内状况为毛坯状况为假设条件，若与实际不符，则本次评估结果无效，特此提醒报告使用者关注。

5、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之日相差不可超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整。

6、本估价报告仅供估价委托人按估价目的使用，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

7、估价的详细情况和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二一年五月十七日

目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
四、附件	16
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(三) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》复印件	
(四) 《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》、《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

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按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2021 年 4 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料进行了查验。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

参与估价的注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、假设任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价对象由被申请人方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

5、估价委托人提供了估价对象《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料复印件进行了核对，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、我公司注册房地产估价师于 2021 年 4 月 22 日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况等情况进行了查勘，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象成新率根据估价对象实际使用年限并结合估价师现场查勘综合确定。

8、假设在价值时点后，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏

观环境相对稳定；咨询对象现时状况和内外部条件无重大变化。

9、经现场查勘，估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，估价对象所在小区为住宅小区，依据本次评估目的，本次评估是以估价对象为住宅为最高最佳用途且持续使用为假设前提。

（二）未定事项假设

1、本报告估价结果未扣除未来可能发生的相关税费及变现费用，也未考虑估价对象产权人在其他方面投资、债务、经营决策不当等因素对估价结果的影响，在价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

2、因被执行人未到现场，我们未能进入估价对象室内进行查勘，经在估价对象所在小区物业问询，估价对象现室内尚未装修，本次评估以估价对象室内状况为毛坯状况为假设条件，若与实际不符，则本次评估结果无效。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院民事裁定书》（（2019）鄂 1102 民初 2430 号）与《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》记载，估价对象已被抵押与查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，故本次评估均未考虑抵押、查封对其价值的影响，也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房地产权登记信息表》记载，估价对象房屋建筑面积为 166.77 平方米，而《预告登记信息表》记载的房屋建筑面积为 166.72 平方米，二者不一致，因《房地产权登记信息表》登记时间在《预告登记信息表》登记时间之后，本次评估是以《房地产权登记信息表》记载的房

屋建筑面积为准，若与实际办理的相关权属证书不一致，则本次评估结果无效。

（五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的仅为黄州区人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本报告估价结果中已包含估价对象所分摊的国有建设用地使用权价值。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点、本次估价目的特定条件下客观公允价值，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等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，也没有考虑拍卖、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抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果将会发生变化。

4、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。

5、未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

6、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之日相差不可超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整。

7、本报告的最终解释权归中证房地产评估造价集团有限公司所有。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：黄州区人民法院

联系人：陈法官

(二) 房地产估价机构

机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

统一社会信用代码：913201067541247987

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2022 年 10 月 21 日

联系电话：027-87056785

邮编：430070

(三) 估价目的

为黄州区人民法院司法拍卖提供估价对象市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、项目概况

因司法拍卖的需要，黄州区人民法院现委托我公司对黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号的房地产进行评估。估价对象房屋权利人为芦峰，房屋建筑面积为 166.77 平方米，土地分摊面积为 12.41 平方米，房屋设计用途为住宅，结构为钢混结构。经现场查勘，估价对象所在楼房共 16 层，估价对象位于其中的第 11 层，实际用途为住宅。

2、建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查封登记信息表》记载情况如下：

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》记载，建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：芦峰；

权利人类型：个人

房屋性质：市场化商品房

房屋结构：钢混结构

所在楼层/总层数 11/16

建筑面积：166.77 平方米

他项权利：估价对象已被抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司黄冈分行，登记日期为 2016 年 6 月 13 日，登记证明号为 Y057932。

估价对象已被查封，查封机关为黄州区人民法院，查封类型为轮候预查封，查封文件号为（2019）鄂 1102 民初 2430 号，查封期限为 2019 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日，登记日期为 2019 年 10 月 16 日。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑查封、抵押对其价值的影响，也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

至价值时点，已被抵押，已被查封，估价对象房屋未对外出租。

(2) 建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号。估价对象所在楼房总层数为 15 层，估价对象位于其中的第 11 层。估价对象建筑物外墙为条形瓷砖，入户门为防盗门，有两部电梯可供上下，可观遗爱湖，详见下图照片所示。

			
估价对象外观	估价对象外观	估价对象外观	估价对象楼栋铭牌
			
估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象湖景
			
估价对象门栋入口	估价对象门栋入口	估价对象门牌	估价对象阳台

(3) 使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象约 2017 年左右建成，结构为钢混结构。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降，房屋整体保养情况较好，室内尚未装修。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象于价值时点时成新率约为 95%。

3、土地基本状况

(1) 土地权益状况

因委托方提供的《房地产权登记信息表》记载，估价对象土地分摊面积为 12.41 平方米，土地使用期限自 2009 年 2 月 28 日起至 2079 年 2 月

28 日止。

(2) 土地实物状况

座落：黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东邻新港大道，南邻遗爱湖，西邻遗爱湖大道，北邻赤壁大道。

地形地势：场地内地势平整；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象为位于黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号。

估价对象区位、交通及配套状况：

估价对象位于黄州区赤壁大道 76 号升华翡翠一品 28 幢 11 层 1101 号，估价对象周边道路通达度较好，地理位置较好。距最近的公交车站约 300 米，有 6 路、9 路、16 路、81 路等多条公交线路途径与此，交通便捷度较好。估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、燃气较完善，周边分布有遗爱湖公园，黄冈市中级人民法院，万达广场，黄冈市东坡小学，黄冈科技职业技术学院，招商银行，中国农业发展银行，景苑明珠，嘉豪公园世家，西湖花园小区，警校小区等单位与多个社区，估价对象配套服务设施较齐全，商业繁华度较好，居民人流量较大。

(五) 价值时点

根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘之日，即 2021 年 4 月 22 日。

(六) 价值类型

本次估价的价值内涵是指价值时点，满足估价假设和限制条件下的市场价值。

- 1、用途：估价对象房屋规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。
- 2、权利状况：估价对象土地所有权属于国家所有，房屋所有权人及国有土地使用权人为芦峰。
- 3、土地开发利用程度：估价对象宗地红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。
- 4、建筑物结构：估价对象建筑结构为钢混结构。

（七）估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正的原则下，结合估价目的对估价对象进行市场价值评估，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。遵循合法原则，评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、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。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

市场价值评估要遵循替代原则，由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：①法律上允许②技术上可能③财务上可行④价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 45 号，中华

（中华人民共和国第十三届全国人大第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。）

（2）《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 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行）；

（6）《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）；

（7）《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，自 2007 年 1 月 1 日起施行）；

（8）《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23 号）；

（9）国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12 号）；

（10）《房屋完损等级评级标准》。

2、估价技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》复印件；

(2) 《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》复印件。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 估价人员实地查勘、收集整理和估价机构掌握的资料；

(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

1、方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价方法有比较法、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”。估价人员通过搜集估价资料并对估价对象房地产进行实地查勘、调查，根据估价目的、估价对象及其所在区域的房地产市场状况等，综合分析研究所掌握的资料及影响房地产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法和收益法进行估价。估价方法选择依据如下：

(1) 估价对象房屋用途为住宅，价值时点同类房地产有一定的成交案例，故本次估价宜采用比较法；

(2) 估价对象或其同类房地产有租金等经济收入，故本次估价宜采用收益法；

(3) 估价对象为整栋楼的一部分房屋，成本法仅仅反映的是估价对象重置成本，不能准确反映估价对象市场价值，故本次估价未采用成本法；

(4) 估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，故本次估价未采用假设开发法。

2、方法原理

(1) 比较法

比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象价值时点房地产状况指数/可比实例价值时点房地产状况指数)

(2) 收益法

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。持有加转售模式基本计算公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

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

估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据,结合贵院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,选取比较法与收益法,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满足本次估价全部假设和限制条件下,在价值时点 2021 年 4 月 22 日的市场价值为 **RMB 161.03 万元**,大写金额人民币**壹佰陆拾壹万零叁佰元整**,单价为 **RMB 9656 元/平方米**。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021 年 4 月 22 日

(十三) 估价作业期

2021 年 4 月 22 日至 2021 年 5 月 17 日

(十四) 估价报告使用期限

本报告应用的有效期为壹年,自 2021 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 16 日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响,该价格需作相应调整或重新估价。

四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》复印件
- (四) 《房地产权登记信息表》、《预告登记信息表》、《查解封登记信息表》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件