**房地产司法鉴定估价报告**

致电025-52633892查询本报告真伪！

**估价项目名称：**胡衍芳所有的位于五峰土家族自治县渔洋关镇南北路的1套住宅房地产的市场价值评估

**估价委托人：**湖北省五峰土家族自治县人民法院

**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：**王俊（4220200058） 许红芳（4220190058）

**估价报告出具日期：**二〇二一年九月二十八日

**估价报告编号：**中证（宜昌鉴）估字(2021)第0025号

#

# **致估价委托人函**

**湖北省五峰土家族自治县人民法院**：

我公司于2021年8月13日受贵院委托，对位于五峰土家族自治县渔洋关镇南北路的1套住宅房地产的市场价值进行评估。我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

**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：**位于五峰土家族自治县渔洋关镇南北路，房屋总层数为6层，估价对象所在层数为第4层，设计用途为住宅，建筑结构为混合，建筑面积为155.34平方米；土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为住宅，分摊的土地使用权面积为21.39平方米，土地使用权终止日期自2004年8月2日至2034年8月1日止，房屋所有权人及土地使用权人均为胡衍芳。

**价值时点：**2021年8月25日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点2021年8月25日的房地产的评估总价值为**￥59.08万元**，大写**人民币伍拾玖万零捌佰元整**，详见下表：

**估价结果一览表**

币种：人民币

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 评估市场价值 |
| 序号 | 《房屋所有权证》证号 | 房屋所有权人 | 坐落 | 所在层数/总层数 | 设计用途/实际用途 | 结构 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| 1 | 五房权证2004-2字第00000641号 | 胡衍芳 | 五峰土家族自治县渔洋关镇南北路 | 4/6 | 住宅 | 混合 | 155.34 | 3803 | 59.08 |

提醒使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及相关说明，请见报告正文。

此致！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

 二〇二一年九月二十八日

**目 录**

[**致估价委托人函** 1](#_Toc83542495)

[**注册房地产估价师声明** 4](#_Toc83542496)

[**估价假设和限制条件** 5](#_Toc83542497)

[一、估价的假设 5](#_Toc83542498)

[二、估价的限制条件 7](#_Toc83542499)

[**房地产估价结果报告** 10](#_Toc83542500)

[一、估价委托人 10](#_Toc83542501)

[二、估价机构 10](#_Toc83542502)

[三、估价目的 10](#_Toc83542503)

[四、估价对象 10](#_Toc83542504)

[五、价值时点 13](#_Toc83542505)

[六、价值类型 13](#_Toc83542506)

[七、估价依据 14](#_Toc83542507)

[八、估价原则 15](#_Toc83542508)

[九、估价方法 16](#_Toc83542509)

[十、估价结果 17](#_Toc83542510)

[十一、估价人员 18](#_Toc83542511)

[十二、实地查勘日期 18](#_Toc83542512)

[十三、估价作业日期 18](#_Toc83542513)

[**附 件** 19](#_Toc83542514)

[（一） 《湖北省五峰土家族自治县人民法院鉴定委托书》[（2021）鄂五峰鉴委字第21号]复印件 19](#_Toc83542515)

[（二） 估价对象《不动产登记簿查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件 19](#_Toc83542516)

[（三） 专业帮助情况和相关专业意见 19](#_Toc83542517)

[（四） 估价对象位置图 19](#_Toc83542518)

[（五） 估价对象内部状况、外部状况、周围环境 19](#_Toc83542519)

[（六） 房地产估价机构营业执照复印件 19](#_Toc83542520)

[（七） 房地产估价机构资质证书复印件 19](#_Toc83542521)

[（八） 注册房地产估价师注册证书复印件 19](#_Toc83542522)

# **注册房地产估价师声明**

我们根据自己的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此郑重声明：

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，但受到本估价报告书中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

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、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师王俊、许红芳于2021年8月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并履行了相关程序。现场查勘人员受专业知识尤其是估价委托人提供资料有限的限制，仅限于对评估标的物外观进行了观察，注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行查看的责任。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。

# **估价假设和限制条件**

### 一、估价的假设

（一）估价的一般假定条件

1、本估价报告的房地产市场价值为该房地产在价值时点的市场价值。其中：市场价值为估价对象在价值时点2021年8月25日公开市场前提下求取的房地产价值，公开市场价值的形成依据如下假设：

（1）市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，买卖双方均出于自己利益的需要进行，不是诸如亲友、业主与租户、母子公司、公司与员工等特殊或特别关系的关联交易；

（2）估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，具有完备的房屋所有权、土地使用权，不存在权属和债务借款纠纷执行，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，最高最佳利用、继续使用，可在公开市场上自由转让；

（3）买卖双方的行为都是精明的，既不过于乐观又不过于保守，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，即估价对象房地产以适当的方式在市场上进行了展示，在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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；

（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、估价委托人未提供有关专业机构对估价对象的鉴定、检测报告，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患。因此，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情况，完全符合国家、地方政府对建筑质量、环境、规划、使用规则及相关法律法规的所有要求。

因并不具备相关材料的有关知识，估价师并不知道（可以或不能在房地产上表现出来的）原材料具有的潜在危险性。譬如：如果使用了如石棉、甲醛绝缘泡沫以及其他具有潜在危险性的材料，这些材料可能会影响房地产的价值。对房地产价值的估价是在假设估价对象房地产表面或内部不含有这些物质的前提下进行的，否则房地产的价值将有所减损。估价师对上述提到的这些状况不负责任。如果需要的话，希望报告使用者聘请这方面的专家。

3、估价对象的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价是以估价委托人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、估价对象能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。

5、本次估价中注册房地产估价师已关注估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价委托人未提供估价对象涉及租赁权设立的相关资料，房地产估价师经尽职调查也未发现和掌握相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为估价前提。

（二）未定事项的假设

本次估价中无未定事项，因此无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其权利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。

3、根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记簿查询结果证明》，于价值时点，估价对象已设定抵押权，权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司五峰县支行，已被湖北省五峰土家族自治县人民法院查封，结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封等因素的影响。

1. 不相一致的假设

估价对象的《房屋所有权证》证载房屋坐落为渔洋关镇南北路1-1-4-2号；《国有土地使用证》证载座落为五峰土家族自治县渔洋关镇南北路；五峰土家族自治县不动产登记中心出具的《不动产登记簿查询结果证明》记载的房屋坐落为南北路38-1号（1-1-4-2室）；湖北省五峰土家族自治县人民法院出具的《鉴定委托书》（（2021）鄂五峰鉴委字第21号）记载的房屋坐落为五峰土家族自治县渔洋关镇南北路；经实地查勘核实为同一坐落，本次估价以《鉴定委托书》（（2021）鄂五峰鉴委字第21号）记载房屋坐落为准，并以此为估价前提。

（五）依据不足假设

本次估价对象无依据不足假设。

### 二、估价的限制条件

（一）本估价报告仅用于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，如果估价目的变更，须另行估价。

（二）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（三）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（四）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（六）本估价报告仅限于估价委托人以及行业主管部门、行业协会或法律法规规定的使用者使用。非为法律规定的情况，未经房地产估价机构书面许可，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。

（七）本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计壹年内有效，即2021年9月28日至2022年9月27日有效。

（八）本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。

对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

（九）注册房地产估价师执行房地产估价的目的是遵守相关法律、法规和房地产估价规范对估价对象价值进行估算并发表专业意见（专业意见的成果是对估价对象价值的一个估计值即评估价值，而不是交易各方对房地产交换价值认可的结果即市场上的实际成交价格），为相关委托人作出有关判断或决策（本估价报告为人民法院确定财产处置参考价）提供参考，相关委托人在决策时应正确、合理、恰当的使用本估价报告，避免因报告使用者的特殊目的或需要在定价决策方面附加条件而偏离本估价报告的假设和限制条件导致的错误使用本估价报告。估价结果不应当被认为房地产估价机构和签字注册房地产估价师是对估价对象在市场上可实现价格的保证。

（十）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。

（十一）价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，应按如下原则处理：

1、估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）没有发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

2、估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

3、应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价对象的影响。

（十二）本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。

**房地产估价结果报告**

###

### 一、估价委托人

委托单位：湖北省五峰土家族自治县人民法院

联 系 人：胡茂源

联系电话：17707176908

### 二、估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

备案等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

法定代表人：王军

联系人及电话：刘俊 13618684252

邮政编码：210003

### 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

位于五峰土家族自治县渔洋关镇南北路，房屋总层数为6层，估价对象所在层数为第4层，设计用途为住宅，建筑结构为混合，建筑面积为155.34平方米；土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为住宅，分摊的土地使用权面积为21.39平方米，房屋所有权及土地使用权人均为胡衍芳。

（一）区位状况

（1）位置

坐落：五峰土家族自治县渔洋关镇南北路。

方位：南北路以东、邻近渔洋关镇小学。

与重要场所（设施）的距离：距渔洋关镇小学约100米。

临街（路）状况：西临南北路。

所在楼层/房屋总层数：4/6。

（2）交通状况

道路状况：估价对象所在位置西临南北路。主要由长乐大道、南北路构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有少量公交车及出租车经过，交通便捷度一般。

交通管制情况：无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以住宅小区为主，所在区域有地上停车场但停车位数量较少，停车便利度一般。

（3）周围环境

自然环境：周边环境一般。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度一般，居民收入水平一般，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度一般，区域景观总体一般。

（4）外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整。

公共服务设施：估价对象附近有五峰土家族自治县人民医院、渔洋关镇小学等，生活配套设施和公共配套设施完备程度较好。

（二）实物状况

1、土地基本状况

（1）四至：估价对象所在项目北邻惠尔佳生活广场、东与其他住宅相毗邻、南临支路、西邻南北路；

（2）土地使用期限：国有建设用地使用权起至2034年8月1日止；

（3）形状：估价对象所在项目的土地近似矩形，形状较规则；

（4）地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

（5）地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

（6）开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；

（7）土地平整程度：场地平整，程度优。

2、建筑物基本状况

（1）建筑面积：证载建筑面积155.34平方米；

（2）建筑结构：混合结构；

（3）新旧程度：建于2004年；

（4）层高：约3.0米；

（5）外观形象：估价对象所在建筑整体建筑式样较普通，亮化程度一般；

（6）装饰装修：入户门为品牌防盗门，客厅地面铺设地砖、墙面及天棚粉刷涂料；卧室地面铺设地砖、墙面及天棚粉刷涂料；厨房地面铺设防滑地砖、墙面贴瓷砖、天棚粉刷涂料；卫生间地面铺设防滑地砖、墙面贴瓷砖、天棚塑扣板吊顶、蹲式大便器。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

（7）设施设备：水、电、卫、空调等设施均已接通可以正常使用；

（8）空间布局及建筑功能：空间布局为四室两厅一厨两卫，建筑功能日照、采光、通风状况一般，保温、隔热、防水等状况较优。

（9）维护、保养和使用状况：估价对象房屋地基基础：有承载能力，无不均匀沉降。承重构件：墙、柱、梁基本完好，各部件节点基本完好。楼地面：整体面层基本完好，无渗漏。

（10）物业管理：有物业管理。

（11）估价对象外观

|  |
| --- |
|  .   估价对象外观图 估价对象入户大门 |

（三）权益状况

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，结合实地查勘，估价对象权益状况见下表：

《房屋所有权证》：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 胡衍芳 | 房屋所有权证证号 | 五房权证2004-2字第00000641号 |
| 房屋坐落 | 渔洋关镇南北路1-1-4-2号 |
| 产别 | 私产 |
| 房屋层数 | 4/6 |
| 建筑面积（㎡） | 155.34 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 结构 | 混合 |
| 附记 | 1、建成年份：二00四年十二月；2、四室两厅。室内面积：135.56m2，公摊面积：19.78 m2 |

《国有土地使用证》：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用者 | 胡衍芳 | 权利证书号码 | 五峰国用（2004）第150-13号 |
| 座落 | 五峰土家族自治县渔洋关镇南北路 |
| 地号 | 2004150-13 | 图号 | 1-1-4-2 |
| 地类（用途） | 住宅（50） | 取得价格 |  |
| 使用权类型 | 国有土地出让 | 终止日期 | 自2004.8.2日至2034.8.1日止 |
| 使用权面积 | 21.39m2 | 其中 | 独用面积 | m2 |
| 分摊面积 | 21.39m2 |

2、于价值时点，估价对象已设立抵押权等他项权利，权利人：中国邮政储蓄银行股份有限公司五峰县支行，他项权利证号：20130242，登记时间：2013-11-21，不动产单元号：420529，被担保债权数额：350000元；于2021年8月9日被湖北省五峰土家族自治县人民法院查封。

### 五、价值时点

价值时点为2021年8月25日（以实地查勘之日为价值时点）。

### 六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是指在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。

3、价值内涵：价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，公共配套设施完备。

### 七、估价依据

（一）部分法律、法规、部门规章、通知、条例

1、《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，自2016年12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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自2019年4月23日起施行）；

6、《司法鉴定程序通则》；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价值若干问题的规定》；

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题解释》；

9、《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》。

（二）部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

1、《湖北省司法鉴定管理条例》；

2、《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则（试行）》；

3、《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；

4、《湖北省土地管理实施办法》；

5、《湖北省城乡规划条例》；

6、《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》。

（三）主要的技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、《房地产估价报告评审标准（试行）》等。

（四）估价委托人提供的资料

1、《湖北省五峰土家族自治县人民法院鉴定委托书》[（2021）鄂五峰鉴委字第21号]；

2、估价对象《不动产登记簿查询结果证明》复印件；

3、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

4、估价委托人提供的其他有关资料。

（五）房地产估价机构掌握的资料

1、估价人员实地查勘、调查收集的资料；

2、本公司收集整理的房地产价格资料。

### 八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：

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：

合法原则，评估价值应为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，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，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。

5、最高最佳利用原则：

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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。

### 九、估价方法

（一）各种估价方法的实用性

估价方法通常有比较法、比较法、成本法等，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,需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

（1）采用的估价方法及选用理由

①估价对象的同类房地产有较多交易，宜选用比较法。

（2）未采用的估价方法及选用理由

①估价对象或同类房地产有租金等经济收入，但收益法测算的结果不能客观的反映估价对象的市场价值，因此，不宜选用收益法；

②成本法主要从资产的再取得角度评估资产的现时价值，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，成本法不能反映位置状况、交通条件、生活服务设施等影响住宅房地产价格的因素，因此不宜采用成本法。

③估价对象已经开发完成，且正在使用中，根据《房地产估价规范》对假设开发法选用的规定，不宜选用假设开发法。

综上所述，比较法是唯一适合估价对象的估价方法，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，因此，本次评估采用比较法进行估价。

（二）估价思路：

比较法：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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价

格或价值的方法。

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

2、选取房地产的可比实例，具体条件如下：

◆与待估房地产用途相同的交易案例；

◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配；

◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；

◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；

◆交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近；

3、建立价格可比基础。

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格＝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

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点2021年8月25日的市场总价值为**￥59.08万元**，大写**人民币伍拾玖万零捌佰元整。**详见《估价结果一览表》。

### 十一、估价人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册证书号 | 签 名 | 签名日期 |
| 王俊 | 4220200058 |  | 2021.9.28 |
| 许红芳 | 4220190058 |  | 2021.9.28 |

### 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8月25日，完成现场勘查之日为2021年8月25日。

### 十三、估价作业日期

2021年8月25日至2021年9月28日。

# **附 件**

### 《湖北省五峰土家族自治县人民法院鉴定委托书》[（2021）鄂五峰鉴委字第21号]复印件

### 估价对象《不动产登记簿查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

### 专业帮助情况和相关专业意见

### 估价对象位置图

### 估价对象内部状况、外部状况、周围环境

### 房地产估价机构营业执照复印件

### 房地产估价机构资质证书复印件

### 注册房地产估价师注册证书复印件

**专业帮助情况和相关专业意见**

受湖北省五峰土家族自治县人民法院的估价委托，本公司派出注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”为估价目的，对位于五峰土家族自治县渔洋关镇南北路的1套住宅房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程各环节均由我公司注册房地产估价师完成，没有从外部获得专业帮助的情况，亦未从任何专业机构或专家处获得相关专业意见。

 二○二一年九月二十八日