

---

## 房地产估价报告

估价项目名称：团风县团方路与永康路交汇处（京都国际A号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2单元0702号房住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：团风县人民法院

房地产估价机构：湖北益欣成房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王继叁（注册号：4220110028）  
贺军（注册号：4220200084）

估价报告出具日期：2021年5月19日

估价报告编号：YXC房估字(2021)第144号

## 致估价委托人函

团风县人民法院：

我公司于2021年4月16日接受贵院的委托，根据《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)、《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)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19号)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施)等法律法规以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

本次评估估价对象为曹楚良购买的位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际A号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2单元0702号房住宅房地产，建筑面积118.98 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为2021年4月16日，价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点2021年4月16日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

**市场单价：RMB4486 元/m<sup>2</sup>**

**市场总价值：RMB53.37 万元**

（大写：人民币伍拾叁万叁仟柒佰元整）

特别提示：

1、估价委托人未提供估价对象房屋的《不动产权证书》，本次估价，已考虑了估价对象权属不完整对其价值的影响，如相关当事人有异议，可在接到评估报告后5日内提出申请，届时估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

2、本次评估价值包含室内装修价值、分摊土地使用权价值，但不含室内家具、电器及其他动产价值。



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	3
第二部分 估价假设和限制条件 .....	4
第三部分 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 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
第四部分 附件 .....	21
一、《司法鉴定、评估对外委托书》复印件 .....	21
二、《估价对象及可比实例位置图》 .....	21
三、《实地查勘照片》 .....	21
四、《可比实例外观图》 .....	21
五、《预告登记信息》复印件 .....	21
六、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1121 执 56 号之 1）复印件 .....	21
七、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1121 执 56 号之 2）复印件 .....	21
八、《湖北省团风县人民法院民事判决书》（（2020）鄂 1121 民初 324 号）复印件 .....	21
九、估价机构营业执照副本复印件 .....	21
十、估价机构资质证书复印件 .....	21
十一、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	21

## 第一部分 估价师声明

在本次评估中，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

1、我们在本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、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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继参	4220110028		2021.5.19
贺军	4220200084		2021.5.19

2021年5月19日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《预告登记信息》复印件，估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的权属、建筑面积、用途以《预告登记信息》复印件记载为准。

2、由于估价对象为一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各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

3、我公司估价人员于 2021 年 4 月 21 日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

4、本次估价，根据《司法鉴定、评估对外委托书》记载，委托日期为 2021 年 4 月 16 日，实地查勘期为 2021 年 4 月 21 日，价值时点设定为委托日期 2021 年 4 月 16 日，本次估价假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为前提条件完成本次评估。

5、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

6、本报告中所称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。

7、本次评估假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、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、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也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；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

9、根据《预告登记信息》记载，估价对象登记属于预告登记，预告登记种类为预售商品房买卖预告登记；根据估价人员实地查勘情况以及所在小区有实际入住的事实，本次评估假设该预告登记可以合法实现转变为房屋所有权登记，若与相关部门认定不符，本报告应重新评估，并提请相关报告使用人对该预告登记引起特别关注。

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供估价对象的《湖北省团风县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂1121执56号之1）复印件记载“将被执行人曹楚良拥有的一套位于团风县团风镇团方路与永康路交汇处(京都国际A号楼)2单元0702号，建筑面积118.98号房(不动产登记证明号：团风县房预团风镇字第201402081)予以查封，查封期限三年(自2021年3月17日至2024年3月17日)本裁定书送达后即发生法律效力。裁定时间二〇二一年三月一十七日”。至价值时点，估价对象存在查封，查封时间为自2021年3月17日至2024年3月17日。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未

考虑估价对象被查封对房地产价值的影响。

2、根据估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》（如下表 2）

**表 2 预告登记信息一览表**

不动产单元号： /	房地坐落：团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号	
业务号	YSP2014000067	YDS2014000070
内容		
权利人	曹楚良	湖北团风农村商业银行股份有限公司
证件种类	身份证	其它
证件号	422121197104192019	/
义务人	湖北椿桦置业有限公司	曹楚良
证件种类	身份证	身份证
证件号		422121197104192019
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记	预售商品房抵押权预告登记
登记类型	预告登记	预告登记
登记原因	设立登记	设立登记
土地使用权人		
规划用途	成套住宅	成套住宅
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房
所在层/总层数	7/17	7/17
建筑面积	118.98	118.98
取得价格/被担保主债权数额（万元）		
不动产登记证明号	团风县房预团风镇字第 201402081 号	团风县房预团风镇字第 002410 号
登记时间	2014 年 01 月 10 日 09 时 53 分 41 秒	2014 年 01 月 15 日 14 时 16 分 48 秒
登簿人	漆厚生/祁君慧	漆厚生/祁君慧
附记	合同约定面积：118.98 平方米。	借款金额为人民币 250000.00 元。借款期限为 120 个月。合同约定面积：118.98 平方米。

据估价委托人介绍，至价值时点，该抵押权尚未注销，估价对象存在抵押权利限制，借款金额为人民币 250000.00 元。借款期限为 120 个月。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置提供参考，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响。但因抵押权为优先受偿，提请相关报告使用人对该抵押权引起特

别关注。

#### 四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》复印件记载，估价对象总层数为 17 层，根据估价人员实地查勘，估价对象实际总层数为 20 层，“两者”总层数不一致，本次评估以实地查勘总层数为准。

#### 五、依据不足假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象建成年份约为 2016 年，本次评估，以估价对象建成年份为 2016 年为前提进行估价，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

2、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》。本次评估，根据《不动产登记暂行条例》“第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”假设曹楚良能够凭相关权属证明，合法办理不动产登记，最终确权机关，以不动产相关管理部门认定为准。

3、估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》未记载建筑结构。根据估价人员实地查勘，估价对象结构为钢筋混凝土结构，本次评估，以估价对象结构为钢筋混凝土结构为前提进行估价，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

#### 六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本



公司不承担任何责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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。

4、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，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起 1 年（即 2021 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 18 日止）。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：团风县人民法院  
地址：湖北省黄冈市团风县人民路 8 号  
联系人：邵科长  
联系电话：18071200905

### 二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成房地产资产评估有限公司  
法定代表人：张灏林  
评估资质等级：二级  
证书编号：武房估备（2019）217 号  
地址：武昌区中南路 2-6 号工行广场 B、C 座 B 单元 6 层 G 号  
联系人：林翔  
联系电话：0713-8694900

### 三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围的界定

本次评估估价对象为曹楚良购买的位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房住宅房地产，建筑面积 118.98 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、权属登记状况

##### （1）不动产权属登记

根据估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》复印件，内容见表 3。

表 3 预告登记信息一览表

不动产单元号： /	房地坐落：团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号	
业务号	YSP2014000067	YDS2014000070
内容		
权利人	曹楚良	湖北团风农村商业银行股份有限公司
证件种类	身份证	其它
证件号	422121197104192019	/
义务人	湖北椿桦置业有限公司	曹楚良
证件种类	身份证	身份证
证件号		422121197104192019
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记	预售商品房抵押权预告登记
登记类型	预告登记	预告登记
登记原因	设立登记	设立登记
土地使用权人		
规划用途	成套住宅	成套住宅
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房
所在层/总层数	7/17	7/17
建筑面积	118.98	118.98
取得价格/被担保主债权数额（万元）		
不动产登记证明号	团风县房预团风镇字第 201402081 号	团风县房预团风镇字第 002410 号
登记时间	2014 年 01 月 10 日 09 时 53 分 41 秒	2014 年 01 月 15 日 14 时 16 分 48 秒
登簿人	漆厚生/祁君慧	漆厚生/祁君慧
附记	合同约定面积：118.98 平方米。	借款金额为人民币 250000.00 元。借款期限为 120 个月。合同约定面积：118.98 平方米。

(2) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》复印件，内容见表 4。

表 4 预告登记信息一览表

不动产单元号： /	房地坐落：团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号	
业务号	YSP2014000067	YDS2014000070
内容		
权利人	曹楚良	湖北团风农村商业银行股份有限公司
证件种类	身份证	其它
证件号	422121197104192019	/
义务人	湖北椿桦置业有限公司	曹楚良
证件种类	身份证	身份证
证件号		422121197104192019
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记	预售商品房抵押权预告登记
登记类型	预告登记	预告登记
登记原因	设立登记	设立登记
土地使用权人		
规划用途	成套住宅	成套住宅
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房
所在层/总层数	7/17	7/17
建筑面积	118.98	118.98
取得价格/被担保主债权数额（万元）		
不动产登记证明号	团风县房预团风镇字第 201402081 号	团风县房预团风镇字第 002410 号
登记时间	2014 年 01 月 10 日 09 时 53 分 41 秒	2014 年 01 月 15 日 14 时 16 分 48 秒
登簿人	漆厚生/祁君慧	漆厚生/祁君慧
附记	合同约定面积：118.98 平方米。	借款金额为人民币 250000.00 元。借款期限为 120 个月。合同约定面积：118.98 平方米。

据估价委托人介绍，至价值时点，该抵押权尚未注销，估价对象存在抵押权利限制，借款金额为人民币 250000.00 元。借款期限为 120 个月。

### （3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供估价对象的《湖北省团风县人民法院执行裁定书》（（2020）鄂 1121 执 56 号之 1）复印件记载“将被执行人曹楚良拥

有的一套位于团风县团风镇团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）2 单元 0702 号，建筑面积 118.98 号房（不动产登记证明号：团风县房预团风镇字第 201402081）予以查封，查封期限三年（自 2021 年 3 月 17 日至 2024 年 3 月 17 日）本裁定书送达后即发生法律效力。裁定时间二〇二一年三月一十七日”。至价值时点，估价对象存在查封，查封时间为自 2021 年 3 月 17 日至 2024 年 3 月 17 日。

#### （4）出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘，估价对象未出租，现状为空置。

### 2、土地基本状况

#### （1）土地名称

曹楚良购买的位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房的分摊土地使用权。

#### （2）土地座落

根据估价委托人提供估价对象的《预告登记信息》复印件记载，估价对象座落于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房。

#### （3）土地用途

根据估价委托人提供的房地产权登记信息《预告登记信息》复印件记载，规划用途为成套住宅。

#### （4）土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象东北其他商住楼，东南其他住宅，西南永康路，西北迎宾大道。

#### （5）土地面积

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，分摊土地使用权面积不详。

#### （6）土地形状

估价委托人未提供估价对象土地所属宗地《宗地图》，所属宗地形状不祥。

#### （7）地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形，宗地内地势平坦，场地内外无高差。

#### （8）地质、土壤

该地段土质坚硬，土地耐力强度大。土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

#### （9）土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

#### （10）土地使用期限

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《不动产权证书》，土地剩余使用期限不详。

### 3、建筑物基本状况

#### （1）名称

曹楚良购买的位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房住宅房地产。

#### （2）坐落

根据估价委托人提供的《预告登记信息》复印件记载，估价对象坐落为团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房。

#### （3）规模

根据估价委托人提供的《预告登记信息》复印件记载，建筑面积为 118.98 m<sup>2</sup>。

#### （4）用途

根据估价委托人提供的《预告登记信息》复印件记载，规划用途为成套住宅，根据估价人员实地查勘，现状为空置。

#### （5）建筑结构

估价委托人提供的《预告登记信息》复印件未记载房屋结构，根据估价人员实地查勘，房屋结构为钢混结构。

#### （6）设施设备

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋设施设备包括：供水、排水、通电、通路、电梯、通讯等。

#### （7）装饰装修

估价对象位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房，根据估价人员实地查勘，估价对象外墙为黄色外墙砖及红色外墙砖，铝合金玻璃窗；单元入口为单开防盗门；入户为成品防盗门，室内客厅复合地板、墙面乳胶漆，顶面石膏板吊顶，电视背景墙；卧室地面复合地板，墙面乳胶漆，顶面石膏板吊顶；厨房地面防滑砖，墙面砖，顶面铝扣板吊顶，整体橱柜；卫生间地面防滑砖，墙面砖，顶面铝扣板吊顶。

#### （8）完损程度

据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成于 2016 年，为钢筋混凝土结构，耐用年限为 60 年，根据估价人员实地查勘，估价对象整栋房屋其维护保养状况良好，房屋使用正常。

### 4、区位状况

#### （1）位置状况

估价对象位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房，20（7）层，南北朝向。其东北其他商住楼，东南其他住宅，西南永康路，西北迎宾大道，距得胜公园 1300 米左右。

#### （2）交通状况

估价对象位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京

都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房，附近 3 条公交线路（201、3、106 路），距离估价对象最近的公交站点为鸿路国际酒店公交站，距公交站点 100 米左右，附近有的士经过。距离团风汽车客运站 600 米左右，距离黄州火车站 13400 米左右。

### （3）周围环境状况

估价对象所在区域，沿路两侧有树木绿化，距得胜公园 1300 米左右。

### （4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内有团风思源实验学校、团风县实验小学、湖北省团风中学；团风铭仁眼科医院、团风县医院、团风县中医医院；中国银行（团风支行）、武汉农村商业银行（黄冈分行团风支行）、中国建设银行（团风支行）；中国电信（团风分公司）、粮道街购物中心、山河集贸大市场、得胜公园等便民设施。

## 五、价值时点

根据《司法鉴定、评估对外委托书》记载，委托日期为 2021 年 4 月 16 日。本次估价，价值时点设定为 2021 年 4 月 16 日。

## 六、价值类型

（一）本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。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。

（二）本次估价结果为位于团风县团方路与永康路交汇处（京都国际 A 号楼）京都国际幢（湖北宏盾建设工程有限公司）2 单元 0702 号房住宅房地产（建筑面积 118.98 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详）市场价值，本次评估价值包含室内装修价值、分摊土地使用权价值，但不含室内家具、电器及其他动产价值。



## 七、估价原则

本次评估,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产的市场价值评估,应遵循下列原则:

### (一) 独立、客观、公正原则

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。

### (二) 合法原则

遵循合法原则,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。

### (三) 价值时点原则

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。

### (四) 替代原则

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。

### (五) 最高最佳利用原则

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

### (一) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典(第二编物权)》(2021年1月1日实施);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日起实施);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日起实施);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施);
- 5、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19号);
- 6、《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);

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)。

## (二) 估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第678号)；
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》(2010年12月29日修正本)；
- 5、《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)；
- 6、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2021第5号)；
- 7、《县人民政府关于公布实施团风县基准地价标准的通知》(团政函[2019]131号)。

## (三) 估价所需资料

- 1、《司法鉴定、评估对外委托书》；
- 2、《预告登记信息》复印件；
- 3、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》((2020)鄂1121执56号之1)复印件；
- 4、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》((2020)鄂1121执56号之2)复印件；
- 5、《湖北省团风县人民法院民事判决书》((2020)鄂1121民初324号)复印件。

(四) 估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照《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),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定对估价对象房地产采用比较法和收益法进行评估。

## 1、方法选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》,“有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法”。由于该地段类似房地产交易实例较多,资料来源充分,宜采用比较法进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》,“收益性的房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为成套住宅,且该地段的同类型房地产存在租赁行为,有租金收益,适宜采用收益法估价。

(3) 根据《房地产估价规范》,“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象房屋已建成,且不具有再开发潜力,不宜采用假设开发法。

(4) 根据《房地产估价规范》,“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法”。虽然估价对象理论适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,住宅房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格,故未采用成本法估价。

## 2、方法定义

(1) 比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其公式为:

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) × (估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)

(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。其基本公式为:

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+Y)]^n\}$$

式中：V—收益价值  
A—年净收益  
Y—报酬率  
n—收益期  
g—净收益年增长率

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，确定估价结果见表5所示。

表5 估价结果汇总表

币种：人民币

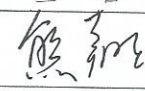
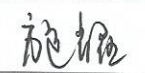
估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象房屋价格	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4387	4584	4486
	总价 (万元)	-	-	53.37
汇总评估价值	总值 (万元)	53.37		大写：人民币伍拾叁万叁仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表6 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		2021.5.19
贺军	4220200084		2021.5.19

表7 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
熊朝正	421121199408016311		2021.5.19
施耀	421102199105210839		2021.5.19

十二、实地查勘期

2021年4月21日

十三、估价作业期

2021年4月16日至2021年5月19日