

房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称：湖北桂春置业有限公司开发建设的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价格价值评估

估价委托人：蕲春县人民法院

估价机构：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈青安（注册号：4219960033）

柯 波（注册号：4220110005）

估价报告出具日期：二〇二一年五月十三日

估价报告编号：湖北九洲房估(司法鉴定)字第(2021-010)号

致估价委托人函

蕲春县人民法院：

受贵院的委托，本公司对湖北桂春置业有限公司开发建设的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场进行了市场价值评估，价值时点为2021年3月23日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象范围包括11#楼、12#楼在建工程已建未售部分建筑物、分摊的土地使用权，不包括红线内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测[ZY1510002]、[ZY1510003]）及估价人员实地查勘，估价对象基本情况如下：

权利人	湖北桂春置业有限公司		坐落	漕河镇六房垸村		
土地状况	地类（用途）		使用权类型	土地使用权面积	终止日期	
	住宅		出让	20013.78m ²	2084年7月25日	
房屋状况	栋号	结构	规划用途	已完工层数/ 规划总层数	评估建筑面积 (m ²)	备注
	11#楼	混合	住宅	12/12	1872.53	主体框架已完工、装饰装修及水电安装未完工
	12#楼	混合	住宅	12/12	637.83	
	小计				2510.36	

我公司国家注册房地产估价师陈青安、柯波，估价员曹宜、范玲利、田月、胡婧，于2021年3月23日，对估价对象进行了实地查勘。估价人

湖北桂春置业有限公司开发建设的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价值评估报告

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》及《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规、技术规范和掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人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，选取假设开发法，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，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 23 日的房地产市场价值为：

评估总建筑面积：2510.36 m²；

评估总价（小写）：¥8309838 元整；

总价大写：人民币捌佰叁拾万零玖仟捌佰叁拾捌元整（取整值）。

评估价值明细表

11#楼住宅						
序号	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	11-1-702	12 (7)	93.68	3369	315608	---
2	11-1-1002	12 (10)	93.68	3458	323945	---
3	11-1-1102	12 (11-12)	188.46	3339	629268	复式，含 11-1-1202 面积 94.78 m ²
4	11-1-203	12 (2)	126.77	3220	408199	---
5	11-1-503	12 (5)	126.77	3310	419609	---
6	11-1-1103	12 (11-12)	242.53	3305	801562	复式，含 11-1-1203 面积 115.76 m ²
7	11-2-201	12 (2)	126.77	3220	408199	---
8	11-2-1101	12 (11-12)	242.53	3305	801562	复式，含 11-2-1201 面积 115.76 m ²
9	11-2-402	12 (4)	93.68	3280	307270	---

湖北桂春置业有限公司开发建设的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价值评估报告

10	11-2-1002	12 (10)	93.68	3458	323945	---
11	11-2-1102	12 (11-12)	188.46	3339	629268	复式, 含 11-2-1202 面积 94.78 m ²
12	11-2-203	12 (2)	127.76	3220	411387	---
13	11-2-403	12 (4)	127.76	3280	419053	---
小计	---		1872.53	---	6198875	---
12#楼住宅						
序号	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	12-1-201	12 (2)	127.57	3220	410775	---
2	12-1-302	12 (3)	127.55	3250	414538	---
3	12-1-502	12 (5)	127.57	3310	422257	---
4	12-2-701	12 (7)	127.57	3369	429783	---
5	12-2-801	12 (8)	127.57	3399	433610	---
小计	---		637.83	---	2110963	---
合计	---		2510.36	---	8309838	---

特别提示:

1、本次评估的估价对象范围、用途及建筑面积根据估价委托人提供的《蕲春县人民法院委托书》《蕲春县房屋面积测绘报告》(蕲房预测[ZY1510002]、[ZY1510003])确定。

2、根据估价委托人及相关当事人提供的资料和我公司估价人员的现场调查,至价值时点止,估价对象已被查封。因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故无需考虑估价对象抵押、查封等因素对房地产市场价值的影响,本次估价不考虑估价对象查封等因素对房地产市场价值的影响。

3、本估价报告是基于估价的假设和限制条件、特定的价值类型和估价目的下形成的，请报告使用者注意。

特此函告

湖北九洲房地产评估测绘有限公司

法定代表人签字：

二〇二一年五月十三日

目 录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象概况	11
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、估价人员	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
估价技术报告	估价机构存档

附件：

- (1) 《蕲春县人民法院委托书》
- (2) 《估价对象区位示意图》
- (3) 《估价对象概貌性图片》
- (4) 《国有土地使用证》（复印件）
- (5) 《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）
- (6) 《建设用地规划许可证》（复印件）
- (7) 《建设工程规划许可证》（复印件）
- (8) 《建筑工程施工许可证》（复印件）
- (9) 《湖北省商品房预售许可证书》（复印件）
- (10) 《六方小镇 11#12#楼工程进度说明》（复印件）
- (11) 《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测 [ZY1510002]、[ZY1510003]）（复印件）
- (12) 《房屋分层平面图》（复印件）
- (13) 《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》 [（2020）鄂 1126 执 1155 号]（复印件）
- (14) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (15) 房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- (16) 房地产估价人员执业注册证书（复印件）

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、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，但受到本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、注册房地产估价师陈青安、柯波是按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》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师陈青安、柯波对报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对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	签字	盖章	日期
陈青安	4219960033			
柯波	4220110005			

估价假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

（一）本次估价的一般性假设条件

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场自由转让。
- 2、双方交易都具备完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或者实质性改变。
- 4、交易双方出于利己动机且交易时间充裕。
- 5、本次估价委托人、相关当事人提供了《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《湖北省商品房预售许可证书》《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测[ZY1510002]、[ZY1510003]）等资料的复印件，我公司估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了认真检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为估价假设前提。
- 6、该在建工程设定能按规划、设计条件在建设期内竣工交付使用，并按照原开发经营方式（毛坯房、全部销售模式）正常经营销售。
- 7、该在建工程建成后工程质量合格，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能正常使用。
- 8、本次估价未对房屋建筑面积进行专业测量，假定估价对象房屋建筑面积与《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测[ZY1510002]、[ZY1510003]）记载面积一致。
- 9、在实施本项目时，注册房地产估价师、估价员对房屋安全、环境

污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，设定估价对象不存在安全隐患。

10、估价人员于2021年3月23日对估价对象的实地查勘仅限于在查勘日估价对象的外观和使用状况，并未对结构和被遮盖、未暴露、室内装修难以接触的部位等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告假设这些部位均符合国家有关技术、质量、安全使用标准、验收规范，在有效期内均能正常使用。

（二）未定事项假设条件

估价对象在价值时点未通过竣工验收，暂未进行产权登记，本次估价对象房地产的建筑物结构、建筑面积、房屋用途、房号以《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测[Zy1510002]、[Zy1510003]）中记载信息为准。

（三）不相一致假设条件

本次估价无不相一致假设条件。

（四）依据不足假设条件

1、估价对象在价值时点未通过竣工验收，本次估价以在估价对象的开发建设过程中可顺利办理相关手续，且不影响估价对象进行产权登记为假设前提进行评估。

2、因估价对象为在建工程，本次估价所采用的完工率是根据估价委托人提供的《六方小镇11#12#楼工程进度说明》及估价人员的实地查勘，并通过工程进度法估算来判断。

（五）背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象已被查封。鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故以估价对象不受抵押担保等他项权利影响，且不考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制估价对象权利情形带来的不良影响为本次估价假设前提，在此提请报告使用者注意。

二、本估价报告的说明和限制条件：

1、本报告有效期为一年，有效期自二〇二一年五月十三日起至二〇二二年五月十二日止，本估价报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中房地产市场发生重大变化或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，报告书的价值应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值，是在本次估价特定目的及限制条件下形成的价格，对于其它估价目的并不适用。

3、本报告结果是对估价对象于价值时点和估价目的下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。

4、估价委托人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，本房地产估价机构不承担责任。

5、报告中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四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向委托人、报告使用者、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。

7、本报告的最终解释权为湖北九洲房地产评估测绘有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：蕲春县人民法院

联系人：程爱民

联系电话：17786150082

地址：蕲春县漕河镇东壁大道

二、房地产估价机构

估价机构全称：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

执行事务合伙人：陈青安

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 108 号

统一社会信用代码：914202005971921393

联系电话：0714-6286015/6282328

地址：黄石市下陆区发展大道 333 号

三、估价目的

本次评估估价对象的市场价值，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象概况

1、项目概况

本项目建设单位为湖北桂春置业有限公司，施工单位为黄冈市钰浩建筑安装有限公司。

(1) 项目规划用地面积：20013.78 m²。

(2) 规划建筑面积：11#楼规划建筑面积 8087.98 m²，12#楼规划建筑面积 8863.13 m²。

(3) 规划条件：用地性质为居住用地，建筑容积率不高于 2 不低于 1，建筑密度不高于 35%，绿地率不低于 30%。

(4) 建筑物设计状况：混合结构，11#楼设计为地上（11+1）层，1 层为架空层，其他楼层均为住宅；12#楼设计为地上（1+10+1）层，1 层部分为商铺、部分为架空层，其他楼层均为住宅。

2、估价对象范围

本次估价对象为 11#、12#楼的部分在建工程房地产，本次评估建筑面积为 2510.36 m²，估价对象范围包括房屋主体、室内装修、土地使用权价值、供水、供电等房屋设施设备，不包含非房屋附属设施设备的价值。

3、估价对象权益状况

(1) 估价对象开发权益状况

本项目已经办理了土地、规划、建设、预售等手续，其基本情况如下：

2014 年 10 月 13 日，湖北桂春置业有限公司办理了项目地块的《国有土地使用证》，土地坐落于漕河镇六房垸村，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2084 年 7 月 25 日，使用权面积为 20013.78 m²。

2014 年 7 月 28 日，蕲春县城乡规划局核发了《建设用地规划许可证》（地字第蕲规用地 201400027 号），明确了项目用地面积为 20013.78 m²，项目用地单位为湖北桂春置业有限公司，用地项目名称为六方小镇，用地位置为漕河镇六房垸村，用地性质为居住用地。

2014 年 9 月 28 日，湖北桂春置业有限公司办理了项目的《建设工程规划许可证》（建字第蕲规工程字 201400027-1 号、建字第蕲规工程字 201400027-2 号），建设项目名称为六方小镇 11 号楼、12 号楼，建设单位为湖北桂春置业有限公司，建设位置为漕河镇六房垸村，11#楼建设规模为 8087.98 m²，12#楼建设规模为 8863.13 m²。

2014 年 12 月 31 日，湖北桂春置业有限公司办理了《建筑工程施工许可证》，工程名称为六方小镇（11#、12#、13#楼），建设规模为 22866.84

m²，勘察单位为江西金浔有色工程技术有限公司，设计单位为湖北中江建筑设计院有限公司，施工单位为黄冈市钲浩建筑安装有限公司，监理单位为武汉江城建设监理有限公司。

2016年9月22日，湖北桂春置业有限公司办理了《湖北省商品房预售许可证书》[鄂蕲房预字（2016）0024号]，项目名称为六方小镇12#、14#，总规模74311.48 m²，销售面积为12205.06 m²。

2018年，湖北桂春置业有限公司办理了《湖北省商品房预售许可证书》[鄂蕲房售证字（2018）0001号]，项目名称为六方小镇4#、11#、13#，总规模74311.48 m²，销售面积为15410.76 m²。

（2）他项权利及限制状况：

根据估价委托人提供的《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》[(2020)鄂1126执1155号]及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象已被查封，无他项权利限制。

4、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

整个项目东邻支路，南邻S205，西邻支路，北邻私房。用地面积为20013.78 m²，地上规划总建筑面积为40028 m²，按照建筑面积分摊原则，估价对象分摊的土地使用权面积为1255.18 m²。土地用途为住宅，终止日期为2084年7月25日，截止价值时点，土地剩余使用年期为63.34年。整宗地形状较规则，地势较平坦，宗地内无坡度，与周围邻地基本无高差，地质条件良好，实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

（2）建筑物实物状况

依据估价委托人提供的“六方小镇11#12#楼工程进度说明”及估价人员实地查勘，估价对象状况如下：

估价对象实物状况一览表

项目 \ 楼栋号		11#楼	12#楼
建筑结构		混合结构	混合结构
规划总层数		地上 12 层	地上 12 层
完成层数		地上 12 层	地上 12 层
规划总建筑面积 (m ²)		8087.98	8863.13
本次评估建筑面积 (m ²)		1872.53	637.83
价值时点工程形象进度	建筑工程	主体建至地上 12 层，屋面已完工	主体建至地上 12 层，屋面已完工
	装饰装修工程	内墙为水泥砂浆打底，已完工；水泥砂浆地面，部分已完工；厨房、卫生间均预留安装孔位，外墙漆工程已完工	内墙为水泥砂浆打底，已完工；水泥砂浆地面，部分已完工；厨房、卫生间均预留安装孔位，外墙漆工程已完工
	门窗工程	门已安装，窗户未完工，窗户窗扇未安装	门已安装，窗户未完工，窗户窗扇未安装
	水电等设施设备工程	水电未入户	水电未入户
	基础设施配套	小区内道路、市政管网、围墙、大门等已基本完工；绿化工程未完工	小区内道路、市政管网、围墙、大门等已基本完工；绿化工程未完工
	市政公共配套设施	教育、医疗卫生、文化体育、社区服务等非盈利性设施已基本完工	教育、医疗卫生、文化体育、社区服务等非盈利性设施已基本完工
维护状况		在建工程目前处于停工状态，维护保养较好	在建工程目前处于停工状态，维护保养较好

本次评估估价对象总建筑面积为 2510.36 m²，具体如下：

楼栋	用途	序号	房号	层次	建筑面积 (m ²)	备注
11#楼	住宅	1	11-1-702	12 (7)	93.68	——
		2	11-1-1002	12 (10)	93.68	——
		3	11-1-1102	12 (11-12)	188.46	复式，含 11-1-1202 面积 94.78 m ²
		4	11-1-203	12 (2)	126.77	——

湖北桂春置业有限公司开发的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价值评估报告

		5	11-1-503	12 (5)	126.77	---
		6	11-1-1103	12 (11-12)	242.53	复式, 含 11-1-1203 面积 115.76 m ²
		7	11-2-201	12 (2)	126.77	---
		8	11-2-1101	12 (11-12)	242.53	复式, 含 11-2-1201 面积 115.76 m ²
		9	11-2-402	12 (4)	93.68	---
		10	11-2-1002	12 (10)	93.68	---
		11	11-2-1102	12 (11-12)	188.46	复式, 含 11-2-1202 面积 94.78 m ²
		12	11-2-203	12 (2)	127.76	---
		13	11-2-403	12 (4)	127.76	---
		小计				1872.53
12#楼	住宅	1	12-1-201	12 (2)	127.57	---
		2	12-1-302	12 (3)	127.55	---
		3	12-1-502	12 (5)	127.57	---
		4	12-2-701	12 (7)	127.57	---
		5	12-2-801	12 (8)	127.57	---
		小计				637.83
合计					2510.36	---

5、估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象坐落于漕河镇六房垸村，整个项目东邻支路，南邻 S205，西邻支路，北邻私房。

(2) 交通条件

估价对象邻 S205，周边有出租车及蕲春 1 路公交车通过，交通便捷度一般。

(3) 周边配套设施状况

估价对象为蕲春县六方小镇小区，周边有永常幼儿园、蕲春县漕河镇李嘴小学、蕲春县第二实验中学等教育机构；蕲春县芝麻山精神病专科、蕲春同和眼科医院等医疗机构；农村商业银行等金融机构；周边多为自建私房，公共配套设施一般，生活配套设施一般。

五、价值时点

依据估价目的，本次评估价值时点为实地查勘日，即为2021年3月23日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。

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，但不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则

本估价报告应遵循的估价原则包括独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，最高最佳利用原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

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、经验和职业道德进行估价；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，应按照实物的本来面目、实事求是地进行估价；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、公平正直的进行估价。

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、替代原则

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，从而确定估价对象的客观、合理价格。

4、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。

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。估价对象土地登记用途为住宅用地，房屋规划用途为住宅，估价对象按规划用途使用符合最高最佳原则，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。

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。

八、估价依据

1、法律法规及相关文件

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)。

(2)《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)。

(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72号)。

(4)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订)。

(5)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)。

(6)《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》(法释[2009]16号)。

(7)《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)。

(8)国家发展改革委、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)。

2、地方法律法规及相关文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省十二届人大常委会第11次会议第4次修订)。

(2)《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》。

(3)《湖北省涉案物品价格评估管理办法》。

(4)《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》。

3、技术标准

(1)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(2)《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)。

4、估价委托人提供的资料及其他依据

(1) 《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《湖北省商品房预售许可证书》复印件；

(2) 《蕲春县房屋面积测绘报告》(蕲房预测[ZY1510002]、[ZY1510003])《房屋分层平面图》复印件；

(3) 《六方小镇 11#12#楼工程进度说明》复印件；

(4) 《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》[(2020)鄂 1126 执 1155 号]复印件；

(5) 《蕲春县人民法院委托书》；

(6) 估价人员实地查勘、核实的记录及市场调查所掌握的近期房地产市场有关资料；

(7) 估价委托人提供的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估通用的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。**比较法**适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；**收益法**适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；**假设开发法**适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；**成本法**适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法时的房地产估价。

估价对象为在建工程，类似的在建工程转让案例缺乏，难以找到类似的三个或三个以上的交易实例，无法采用市场比较法进行估价。估价对象为在建工程，还未竣工验收，无法获取收益，故不适合选用收益法。估价对象为住宅在建工程房地产，采用成本法难以客观反映房地产的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。估价对象属于待开发房地产，具有投资开发

的潜力，且其开发完成后的价值可以通过除成本法之外的其他估价方法求取，故可选用假设开发法进行评估。

因此本项目可采用假设开发法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。结合本次估价目的考虑，其基本公式为：

估价对象价值=估价对象开发完成后的价值-在建工程取得税费-续建建设成本-续建管理费用-销售费用-销售税费。

公式中的“开发完成后的价值”采用比较法进行评估确定。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，根据其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。其基本公式为：

估价对象比较价值=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

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 23 日的房地产市场价值为：

评估总建筑面积：2510.36 m²；

评估总价（小写）：¥8309838 元整；

总价大写：人民币捌佰叁拾万零玖仟捌佰叁拾捌元整（取整值）。

湖北桂春置业有限公司开发的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价值评估报告

评估价值明细表

11#楼住宅						
序号	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	11-1-702	12 (7)	93.68	3369	315608	---
2	11-1-1002	12 (10)	93.68	3458	323945	---
3	11-1-1102	12 (11-12)	188.46	3339	629268	复式, 含 11-1-1202 面积 94.78 m ²
4	11-1-203	12 (2)	126.77	3220	408199	---
5	11-1-503	12 (5)	126.77	3310	419609	---
6	11-1-1103	12 (11-12)	242.53	3305	801562	复式, 含 11-1-1203 面积 115.76 m ²
7	11-2-201	12 (2)	126.77	3220	408199	---
8	11-2-1101	12 (11-12)	242.53	3305	801562	复式, 含 11-2-1201 面积 115.76 m ²
9	11-2-402	12 (4)	93.68	3280	307270	---
10	11-2-1002	12 (10)	93.68	3458	323945	---
11	11-2-1102	12 (11-12)	188.46	3339	629268	复式, 含 11-2-1202 面积 94.78 m ²
12	11-2-203	12 (2)	127.76	3220	411387	---
13	11-2-403	12 (4)	127.76	3280	419053	---
小计	---		1872.53	---	6198875	---
12#楼住宅						
序号	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	12-1-201	12 (2)	127.57	3220	410775	---
2	12-1-302	12 (3)	127.55	3250	414538	---
3	12-1-502	12 (5)	127.57	3310	422257	---

湖北桂春置业有限公司开发建设的位于蕲春县漕河镇六房垸村“六方小镇”项目在建工程房地产市场价值评估报告

4	12-2-701	12 (7)	127.57	3369	429783	---
5	12-2-801	12 (8)	127.57	3399	433610	---
小计	---		637.83	---	2110963	---
合计	---		2510.36	---	8309838	---

十一、估价人员

注册房地产估价师：陈青安（注册号：4219960033）

注册房地产估价师：柯 波（注册号：4220110005）

房地产估价员：曹宜、范玲利、田月、胡婧

十二、实地查勘期

二〇二一年三月二十三日

十三、估价作业期

二〇二一年三月二十三日至二〇二一年五月十三日

湖北九洲房地产评估测绘有限公司

二〇二一年五月十三日

附 件

- 1、《蕲春县人民法院委托书》
- 2、《估价对象区位示意图》
- 3、《估价对象概貌性图片》
- 4、《国有土地使用证》（复印件）
- 5、《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）
- 6、《建设用地规划许可证》（复印件）
- 7、《建设工程规划许可证》（复印件）
- 8、《建筑工程施工许可证》（复印件）
- 9、《湖北省商品房预售许可证书》（复印件）
- 10、《六方小镇 11#12#楼工程进度说明》
- 11、《蕲春县房屋面积测绘报告》（蕲房预测 [ZY1510002]、[ZY1510003]）（复印件）
- 12、《房屋分层平面图》（复印件）
- 13、《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》[（2020）鄂 1126 执 1155 号]（复印件）
- 14、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 15、房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- 16、房地产估价人员执业注册证书（复印件）