



扫码查伪

涉执房地产处置司法评估报告

武穴市人民法院司法处置涉及的位于武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间
房地产市场价格价值评估

中证 (湖北鉴) 估字(2022)第0011号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年五月十一日

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武穴市人民法院司法处置涉及的位于武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间
房地产市场价值评估

估价委托人：武穴市人民法院

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：熊建国（注册号：4220000048）
刘江涛（注册号：4220140036）

估价报告编号：中证（湖北鉴）估字（2022）第 0011 号

估价报告出具日期：二〇二二年五月十一日

致估价委托人函

武穴市人民法院：

受贵院的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于 2022 年 4 月 15 日对湖北方正房地产开发有限公司所拥有的位于武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间的商业房地产（以下简称“估价对象”）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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：现场查勘之日，即 2022 年 4 月 15 日。

估价对象概况：根据估价委托人提供的《湖北省武穴市人民法院评估委托书》（（2022）鄂武穴评委字 8 号）、《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）、《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第 010014028-4 号）记载：估价对象为位于武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间的商业房地产（包括房屋及其分摊土地）。估价对象产权人为湖北方正房地产开发有限公司，估价对象房屋建筑面积为 178.54 平方米，房屋结构为混合结构，房屋规划用途为综合，土地登记用途为住宅，实际用途为商业，评估设定用途为商业。

价值类型：房地产市场价格。

价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2022 年 4 月 15 日，土地规划用途为住宅用地，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 178.54 平方米，房屋规划用途为综合。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

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，选取市场法和收益法，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在价值时点 2022 年 4 月 15 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 RMB 143.35 万元，大写金额人民币**壹佰肆拾叁万叁仟伍佰元整**。房地产综合单价为 **8029** 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，并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。

2、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，特此提醒报告使用者注意。

3、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。

4、根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（武穴市房他证武办字第20161139号）、《湖北省武穴市人民法院民事判决书》（（2021）鄂1182民初1376号）、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂1182执1365号之一）、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂1182执1365号之三）记载，估价对象已抵押并被查封。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“房地产司法处置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确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封对其价值的影响。

5、经我公司估价人员现场查勘，估价对象现整体与相邻房屋1层打通经营“星期八鱼城”，受相关部门查询资格的限制，我公司未能到相关部门调取估价对象可能存在的其他用益物权，估价委托人未提供房屋使用

情况相关资料，也未提供可能存在的《房屋租赁合同》，本次评估结果未考虑可能存在的其他用益物权对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象可能存在的占用、租赁和以后若干期租金已被一次性收取以及估价对象可能欠缴的物业费、水电费及其他税费等情况对其价值的影响，特此提醒报告使用者关注。

6、估价对象《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）记载房屋规划用途为综合，后附的《武穴市房屋产权证附图》记载建筑用途为普通住宅，《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第 010014028-4 号）记载土地用途为住宅用地，估价对象实际用途为商业，估价对象位于科技街西侧，根据最高最佳利用原则，本次估价设定估价对象用途为商业，并以此为前提进行测算。

7、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第 010014028-4 号），估价对象土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，终止日期为 2021 年 6 月 28 日，根据《民法典》第三百五十九条“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定”。本次评估未考虑续期费用对估价对象价值的影响，提请报告使用者关注。

8、根据估价委托人提供的《湖北省武穴市人民法院评估委托书》（（2022）鄂武穴评委字 8 号），估价对象建筑面积为 178.53 平方米，根据《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号），估价对象建筑面积为 178.54 平方米，本次估价以《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）记载的建筑面积 178.54 平方米进行测算。

9、估价师在法院工作人员的带领下，对估价对象进行了现场查勘，经现场查勘，估价对象室内已装修，本次评估结论已考虑估价对象室内装

修装饰情况以及不可移动的配套设施设备对估价对象价值的影响，但未考虑室内可移动的设施设备及其器物的价值，特此提醒报告使用者关注。

10、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，房地产市场状况或估价对象状况发生明显变化，估价结果需作相应调整后才可使用。

11、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。

12、当事人、利害关系人在收到评估报告后五日内可对本评估报告内容及评估结果向人民法院提出书面异议。

13、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，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：

二〇二二年五月十一日

目录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
(十四) 估价报告使用期限	19
四、附 件	20
(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) 《湖北省武穴市人民法院评估委托书》((2022)鄂武穴评委字8号)复印件	
(四) 《房屋所有权证》(武穴市房权证武办字第000046083号)复印件	
(五) 《国有土地使用证》(武穴国用(2004)第010014028-4号)复印件	
(六) 《房屋他项权证》(武穴市房他证武办字第20161139号)复印件	
(七) 《湖北省武穴市人民法院民事判决书》((2021)鄂1182民初1376号)复印件	
(八) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂1182执1365号之一)复印件	
(九) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂1182执1365号之三)复印件	
(十) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(十一) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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》(GB/T 50899-2013)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2022年4月15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、估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证》(武穴市房权证武办字第 000046083 号)、《国有土地使用证》(武穴国用(2004)第 010014028-4 号)、《房屋他项权证》(武穴市房他证武办字第 20161139 号)、《湖北省武穴市人民法院民事判决书》((2021)鄂 1182 民初 1376 号)、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂 1182 执 1365 号之一)、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂 1182 执 1365 号之三)等资料复印件,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。

5、经我公司估价人员现场查勘,估价对象现整体与相邻房屋 1 层打通经营“星期八鱼城”,受相关部门查询资格的限制,我公司未能到相关部门调取估价对象可能存在的其他用益物权,估价委托人未提供房屋使用情况相关资料,也未提供可能存在的《房屋租赁合同》,本次评估结果未考虑可能存在的其他用益物权对估价对象价值的影响,也未考虑估价对象

可能存在的占用、租赁和以后若干期租金已被一次性收取以及估价对象可能欠缴的物业费、水电费及其他税费等情况对其价值的影响，特此提醒报告使用者关注。

6、我公司注册房地产估价师于2022年4月15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基础、结构等方面的工程质量缺陷及安全隐患，估价对象环境状况及建筑物勘察、设计、施工、装修、验收等环节均符合国家有关技术标准和规程规范，可以安全、无害、持续使用为前提。

7、估价对象成新率根据估价对象实际情况并结合估价师现场查勘综合确定。

（二）未定事项假设

8、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，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

9、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

10、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第010014028-4号），估价对象土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，终止日期为2021年6月28日，根据《民法典》第三百五十九条“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、

行政法规的规定”。本次评估未考虑续期费用对估价对象价值的影响，提请报告使用者关注。

（三）背离事实假设

11、根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（武穴市房他证武办字第 20161139 号）、《湖北省武穴市人民法院民事判决书》（（2021）鄂 1182 民初 1376 号）、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂 1182 执 1365 号之一）、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂 1182 执 1365 号之三）记载，估价对象已抵押并被查封。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“房地产司法处置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确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

12、根据估价委托人提供的《湖北省武穴市人民法院评估委托书》（（2022）鄂武穴评委字 8 号），估价对象建筑面积为 178.53 平方米，根据《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号），估价对象建筑面积为 178.54 平方米，本次估价以《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）记载的建筑面积 178.54 平方米进行测算。

13、估价对象《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）记载房屋规划用途为综合，后附的《武穴市房屋产权证附图》记载建筑用途为普通住宅，《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第 010014028-4 号）记载土地用途为住宅用地，估价对象实际用途为商业，估价对象位于科技街西侧，根据最高最佳利用原则，本次估价设定估价对象用途为商业，

并以此为前提进行测算。

14、估价对象《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第 000046083 号）记载房屋所有权人为湖北方正房地产开发有限公司，《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第 010014028-4 号）记载的土地使用权人为武穴市方正房地产开发有限公司，据估价委托人介绍，两证实际权利人均均为湖北方正房地产开发有限公司，本报告以此为估价前提。

（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武穴市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。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本次评估估价结果中已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值，且已考虑附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备对估价对象价值的影响，若上述假设与实际情况不符，本报告应作相应修改。

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、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年五月十一日至二〇二三年五月十日。若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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：武穴市人民法院

联系人：李法官

联系电话：13339952677

(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

为武穴市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于武穴市科技街香格里拉大花园A栋与B1栋之间的商业房地产（包括房屋及其分摊土地）。估价对象产权人为湖北方正房地产开发有限公司，估价对象房屋建筑面积为178.54平方米，结构为混合结构，房屋规划用途为综合，土地证载用途为住宅，估价对象实际用途为商业，评估设定用途为商业，估价对象财产范围包括估价对象室内不可拆卸的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

1、项目概况

因司法处置的需要，武穴市人民法院现委托我公司对湖北方正房地产开发有限公司所拥有的位于武穴市科技街香格里拉大花园A栋与B1栋之间的商业房地产进行评估。

2、估价对象基本情况

(1) 估价对象权益状况

①根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（武穴市房权证武办字第000046083号）记载，估价对象房屋证载状况如下：

《房屋所有权证》证号：武穴市房权证武办字第000046083号

房屋所有权人：湖北方正房地产开发有限公司

共有情况：/

房屋坐落：武穴市科技街香格里拉大花园A栋与B1栋之间

登记时间：2016年7月30日

房屋性质：/

规划用途：综合

总层数：3层

建筑面积：178.54平方米

附记：产权人：湖北方正房地产开发有限公司；营业执照：914211827070170685

根据后附的《武穴市房屋产权证附图》，估价对象1层建筑面积为51.71平方米，2层、3层建筑面积均为63.415平方米。

②根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（武穴国用（2004）第010014028-4号）记载，估价对象土地证载状况如下：

《国有土地使用证》证号：武穴国用（2004）第010014028-4号

土地使用权人：武穴市方正房地产开发有限公司

座落：武穴市科技街西侧

地号：010014028-4

图号：3850-4400

地类（用途）：住宅

使用权类型：出让

终止日期：2021.6.28 日止

使用权面积：70.21 m²

其中独用面积：70.21m²

③根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（武穴市房他证武办字第20161139号），估价对象抵押登记状况如下：

《房屋他项权证》证号：武穴市房他证武办字第20161139号

房屋他项权利人：陶生辉

房屋所有权人：湖北方正房地产开发有限公司

房屋所有权证号：000046083

房屋坐落：武穴市科技街香格里拉大花园A栋与B1栋之间

他项权利种类：抵押

债权数额：70.00万元

登记时间：2016-07-30

④根据估价委托人提供的《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂1182执1365号之一）（2021年8月19日），估价对象已被查封，查封期限为三年。

（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武穴市科技街香格里拉大花

园 A 栋与 B1 栋之间。估价对象所在楼共 3 层，估价对象位于第 1-3 层。现整体与相邻房屋 1 层打通经营“星期八鱼城”，估价对象临街外墙贴墙砖，入室门为玻璃推拉门，室内地面部分铺地砖、部分复合地板，墙面部分贴墙纸、部分贴墙砖、部分刷涂料，顶棚部分装饰吊顶、部分刷涂料。估价对象状况详见下图照片所示。



（3）土地实物状况

座落：武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间；

土地实际用途：商业用地；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东临住宅楼，南临小区通道，西临住宅楼，北临科技街。

地形地势：地形、地势平坦；

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，估价对象所在楼为低层商业用房。

（4）使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象房屋为混合结构。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件基本完好，外粉刷基本完整。估价对象室内水电卫设施能正常使用，保养情况一般，本次评估根据估价对象实际情

况并结合估价师现场查勘综合确定估价对象成新率约为 75%。

(5) 区位及配套状况

区位状况：估价对象位于武穴市科技街香格里拉大花园 A 栋与 B1 栋之间，区位状况一般。

道路通达度：估价对象临科技街，靠近永宁大道和窝陂塘路，道路通达性较好。

环境状况：估价对象靠近小龙潭公园、邻近长江和滨江公园，空气质量较好，环境较好。

交通状况：估价对象临科技街，靠近永宁大道和窝陂塘路，周边有武穴 1 路、武穴 5 路、武穴 6 路公交线路经过，公共交通便捷度较优。

配套设施：估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、通气等基础设施完善。周边有武穴市第二实验小学，武穴市师范附属小学，武穴市育才高中，武穴市中医医院，武穴仁爱医院，科技街农贸市场，中国农业银行等，配套设施较齐全。

商服繁华度：估价对象周边商业主要为住宅底商，商业繁华程度一般。

(五) 价值时点

根据本次估价目的，本次估价价值时点为 2022 年 4 月 15 日。

(六) 价值类型

1、价值类型：房地产市场价值。市场价值，市值估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（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。）

2、价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2022 年 4 月 15 日，土地规划用途为住宅用地，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 178.54 平方米,房屋规划用途为综合。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

(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。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）《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 日公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国主席令第 656 号，2014 年 11 月 24 日公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国主席令第 256 号，2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（7）《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（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，2016年2月17日公布，自2016年2月22日起施行)；

(9) 《房屋完损等级评定标准》。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策文件

(1) 《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)》(武中法[2010]169号)；

(2) 《湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015年第7号)。

3、估价技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

4、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省武穴市人民法院评估委托书》((2022)鄂武穴评委字8号)；

(2) 《房屋所有权证》(武穴市房权证武办字第000046083号)复印件；

(3) 《国有土地使用证》(武穴国用(2004)第010014028-4号)复印件；

(4) 《房屋他项权证》(武穴市房他证武办字第20161139号)复印件；

(5) 《湖北省武穴市人民法院民事判决书》((2021)鄂1182民初1376号)复印件；

(6) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂1182执1365号之一)复印件；

(7) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂1182执1365

号之三) 复印件。

5、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，确定采用市场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商业，同类房地产有较多交易的，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) 成本法求取的估价结果为成本价值，不能较好反映估价对象市

场价值，故不选取成本法进行评估；

(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：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

(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，选取市场法和收益法，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在价值时点 2022 年 4 月 15 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 RMB 143.35 万元，大写金额人民币壹佰肆拾叁万叁仟伍佰元整。房地产综合单价为 8029 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

2022 年 4 月 15 日

(十三) 估价作业期

2022 年 4 月 15 日至 2022 年 5 月 11 日

（十四）估价报告使用期限

本报告应用的有效期为壹年，自 2022 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 10 日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，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) 《湖北省武穴市人民法院评估委托书》((2022)鄂武穴评委字8号) 复印件
- (四) 《房屋所有权证》(武穴市房权证武办字第 000046083 号) 复印件
- (五) 《国有土地使用证》(武穴国用(2004)第 010014028-4 号) 复印件
- (六) 《房屋他项权证》(武穴市房他证武办字第 20161139 号) 复印件
- (七) 《湖北省武穴市人民法院民事判决书》((2021)鄂 1182 民初 1376 号) 复印件
- (八) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂 1182 执 1365 号之一) 复印件
- (九) 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》((2021)鄂 1182 执 1365 号之三) 复印件
- (十) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十一) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

