



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：黄州区人民法院委托对蔡志斌、易晓兰共同共有的位于黄冈市黄州区东门路 12 号君城紫金城 1 幢 2 单元 27 层 2-2708 号房地产价值司法评估

估价委托人：黄州区人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：董璐（注册号：4220210026）

吴毅（注册号：4220140052）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十六日

估价报告编号：鄂永房[2022](估)字第 HG0141 号

一、致估价委托人函

黄州区人民法院：

我公司于2022年4月20日接受贵院的委托，对贵院委托对蔡志斌、易晓兰共同所有的位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号房地产进行评估，估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为2022年4月26日，价值类型为市场价值。

根据黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}记载：不动产登记证号（或所有权证号，或土地证号）为黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号，黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号；估价对象房屋建筑面积为144.02平方米，设计用途为成套住宅；分摊土地使用权面积为10.36平方米，土地使用权类型为国有建设用地使用权，地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权性质为出让，土地出让年限止2075年08月11日。至价值时点，估价对象土地使用权剩余出让年限为53.29年。

经估价人员实地查勘，估价对象现状作为住宅使用，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋实际用途即住宅持续使用为前提。

根据贵院提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》及上述产权资料，纳入本次评估范围的建筑面积为144.02平方米，分摊土地使用权面积为10.36平方米；

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律法规和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，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，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建筑面积144.02平方米，分摊土地使用权面积为10.36平方米；在价值时点2022年4月26日，完整权利状态及满足评估设定限制条件下的房地产市场价值为人民币**107.94万元**，大写：人民币**壹佰零柒万玖仟肆佰元整**，房地产单价为7495.11元/平方米。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至二〇二三年五月十五日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。评估情况见下表：

房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	估价对象位置	产权人	结构	所在层数/总层数	建筑面积(平方米)	房地产单价(元/平方米)	房地产总价(万元)	产权证号
1	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号	蔡志斌、易晓兰	其他结构	27/31	144.02	7495.11	107.94	黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号，黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号
合计	-----	----	---	-----	144.02	---	107.94	----

特别提示：

1、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果是委托方确定估价对象的处置价值提供参考依据，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3、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，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用，特提醒报告使用人注意。

特此函告！

法定代表人：

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十六日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 估价报告使用提示	5
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 估价人员	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业日期	17
四、附 件	18
(一) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》	18
(二) 《不动产登记信息查询结果证明》复印件	18
(三) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房间)》复印件	18
(四) 《预告登记信息表》复印件	18
(五) 《查解封登记信息》复印件	18
(六) 《现场勘验笔录》复印件	18
(七) 估价对象区位示意图	18
(八) 估价对象概貌性照片	18
(九) 估价机构营业执照及资质证书复印件	18
(十) 估价师注册证书复印件	18

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师董璐、杨俊于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师吴毅未进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
董璐	4220210026		2022年5月16日
吴毅	4220140052		2022年5月16日

二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示

(一) 一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得国有土地使用权和房屋所有权，并支付相关费用。
- 4、根据委托方提供的由黄冈市不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号 CX20220428000004}，估价对象设计用途为成套住宅，估价对象现状作为住宅使用，符合最高最佳利用原则，故本次评估按住宅用途进行评估。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、本次根据委托方以及黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号 CX20220428000004}等资料进行评估，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价是以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，其合法性、真实性、准确性和完整性应由委托人负责。
- 7、估价人员于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据委托方提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》，本次案件的委托时间为2022年4月20日，双方约定现场查勘日期为2022年4月26日，故此次评估价值时点以现场勘验日期为准。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

8、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。根据委托方签字的告知事项，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响；本次评估的估价结果未扣除上述费用。

10、本次评估委托日期为2022年4月20日，法院通知相关当事人于2022年4月26日到标的物现场参与评估勘验，注册房地产估价师董璐、杨俊于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘；本次评估以现场勘验时间（2022年4月26日）为价值时点，特此说明。

11、报告中的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照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象不存在未定事项情况，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

根据黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}记载：不动产登记证号（或所有权证号，或土地证号）为黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号，黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号；发现估价对象存在抵押、查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑已存在的抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1、根据黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}记载：估价对象位于黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号，房屋建筑面积为144.02平方米；根据黄冈市不动产登记中心2022年4月7日出具《预告登记信息》（不动产登记证明号：黄冈市房预黄州字第017083号）记录估价对象房地坐落为黄州区东门路11号紫金城；根据黄冈市不动产登记中心2022年4月7日出具《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（不动产权证书号：黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号，黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号）记录估价对象房地坐落为黄州区东门路12号君城紫金城；；发现估价对象房屋坐落登记不一致；本次评估的房屋坐落以黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}记载的为准，则房屋坐落位于黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号；特此说明。

（五）依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

（六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的资料，本报告的评估范围是“黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号”房地产，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本报告估价目的是为黄州区人民法院确定位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号房地产价值提供价格参考，不适用于其他任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下

的结论，未考虑估价对象存在抵押和查封等因素对估价结果的影响，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。

4、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

6、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。

7、本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

(七) 估价报告使用提示

1、本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。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以使用。

2、房地产市场价格对应的交易税费负担方式有以下类型：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；/全部由买受人负担；/全部从财产处置价款中扣除；/按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；/按照当地同类财产交易习惯负担；/其他交易税费负担方式。

本次评估中，经跟法院工作人员确认，本次仅评估估价对象市场价值，不需单独考虑该估价对象交易中双方可能出现的交易税费，实际交易税费应以相关主管部门的实际核定为准，特提醒报告使用者注意。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托人：黄州区人民法院
- 2、联系地址：黄冈市黄州东门路76号
- 3、邮政编码：438000
- 4、联系电话：0713-8367091

(二) 估价机构

- 1、受托估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、机构地址：武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋20-23层
- 3、资格证书号：建房估证字[2013]076号
- 4、资质等级：全国一级
- 5、法人代表：潘世炳
- 6、联系人：杨俊
- 7、联系电话：18995818005
- 8、邮政编码：438000

(三) 估价目的

本次估价的目的是为黄州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为黄州区人民法院委托对蔡志斌、易晓兰共同共有的位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号的房地产，房屋用途为成套住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，纳入本次评估范围的建筑面积为144.02平方米，分摊土地使用权面积为10.36平方米，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

1、土地状况

(1) 土地权属及设定状况

估价对象所在宗地位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单

元27层2-2708号，根据黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}，详见下表：

不动产权利人	易晓兰	身份证	422121196904126023	
不动产登记证号 (或所有权证号,或土地证号)	黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号, 黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号			
不动产单元号	421102007001GB00002F00010324			
不动产房屋坐落	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号			
共有情况		登记时间		
共有人信息	共有人姓名	身份证号	共有证号	
	蔡志斌	422121196409246036	黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号	
土地状况	使用权类型	地类(用途)		
	国有建设用地使用权	城镇住宅用地		
	土地分摊面积	10.36 m ²	宗地面积	38723.696 m ²
	土地使用权性质	出让	土地出让年限止	2075年8月11日

至价值时点，估价对象土地使用权剩余出让年限为53.29年。宗地四至：东临空地、南临赤壁大道、西临住宅区、北临东门路。根据《黄冈市城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2019年11月)，估价对象所处土地位于黄州城区住宅I级地段，其基准地价为2860元/平方米。

至价值时点，根据委托方提供的资料，未发现估价对象存在租赁情况，发现估价对象存在抵押、查封情况。

(2) 土地利用状况

估价对象所在整宗土地位于黄州区东门路12号君城紫金城，估价对象所在建筑物为一栋总楼层为31层建筑物，估价对象位于第27层，竣工时间为2011年11月28日。估价对象位于黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号，建筑面积为144.02平方米，现状作为住宅使用，地势平整。

(3) 基础设施

估价对象宗地地势平坦，整块地形呈较规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”(即通路、通

电、通讯、通气、通上水、通下水)及红线内“地上有建筑物”,宗地周围存在轻度粉尘和噪音污染,绿地覆盖率较好。

2、建筑物状况

(1) 建筑物权属及设定

估价对象位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号,根据黄冈市不动产登记中心2022年4月28日出具的《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004},估价对象不动产权情况见下表:

建筑物权属一览表

不动产权利人	易晓兰		身份证	422121196904126023	
不动产登记证号 (或所有权证号,或土地证号)	黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号,黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号				
不动产单元号	421102007001GB00002F00010324				
不动产房屋坐落	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号				
共有情况			登记时间		
共有人信息	共有人姓名		身份证号	共有证号	
	蔡志斌		422121196409246036	黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号	
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	房屋所在层建筑面积	设计用途
	1幢	2-2708	27	144.02	成套住宅
不动产限制信息					
产权是否有效	是	是否有预告	是	是否有抵押	是
				是否有查封	是
					是否有异议登记
					否

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证,至价值时点,根据委托方提供的相关资料及估价人员调查了解,未发现估价对象存在租赁情况,发现估价对象存在抵押、查封情况。根据黄冈市不动产登记中心出具《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》{不动产权证书号:黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号,黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号}《预告登记信息》《查解封登记信息》具体情况如下:

预告登记信息一览表

预告登记信息	
不动产单元号: 421102007001GB00002F00010324	房地坐落: 黄州区东门路11号紫金城
内容	业务号 YDS2011003160
权利人	中国建设银行股份有限公司黄冈分行
证件种类	其他
证件号	

义务人	易晓兰
证件种类	身份证
证件号	422121196904126023
预告登记种类	预售商品房抵押权预告登记
登记类型	预告登记
登记原因	老系统按揭登记
土地使用权人	---
规划用途	住宅
房屋性质	其他
所在层数/总层数	27/31
建筑面积 (m ²)	143.62
取得价格/被担保主债权数额 (万元)	
担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	
不动产登记证明号	黄冈市房预黄州字第 017083 号
登记时间	2011 年 11 月 30 日 00 时 00 分 00 秒
登簿人	

查解封登记信息一览表

查解封登记信息				
不动产单元号: 421102007001GB00002F00010324				
内容 业务号	202005220025	202104010038	202108050061	202203150086
查封机关	黄州区人民法院	黄州区人民法院	黄州区人民法院	黄州区人民法院
查封类型	查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件	(2020)鄂1102民初473号	(2021)鄂1102执557号之	(2021)鄂1102执1562号之一	(2022)鄂1102执153号之一
查封文号	(2020)鄂1102民初473号	(2021)鄂1102执557号之	(2021)鄂1102执1562号之一	(2022)鄂1102执153号
查封期限	2020-05-22 00:00:00 起 2023-05-21 23:59:59 止	2021-04-01 00:00:00 起 2024-03-31 23:59:59 止	2021-08-05 00:00:00 起 2024-08-04 23:59:59 止	2022-03-15 00:00:00 起 2023-03-14 23:59:59 止
查封范围	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号
登记时间	2020年05月22日10时12分09秒	2021年04月01日10时14分20秒	2021年08月05日15时30分55秒	2022年03月15日16时24分07秒
登簿人	洪英	向漪	向漪	向漪
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				

附记	登记时间: 2020年05月22日10时12分09秒; 原告: 张建文 法官名称: 祁源 联系电话: 18986555893 查封权利人: 易晓兰、蔡志斌	登记时间: 2021年04月01日10时14分20秒; 原告: 张建文 法官名称: 丁罗 联系电话: 15972898838 查封权利人: 易晓兰、蔡志斌	登记时间: 2021年08月05日15时30分55秒; 原告: 张建文 法官名称: 丁罗 联系电话: 15972898838 查封权利人: 易晓兰、蔡志斌	登记时间: 2022年03月15日16时24分07秒; 原告: 黄冈市邦民物业服务有限公司 法官名称: 丁罗 联系电话: 15972898838 查封权利人: 易晓兰、蔡志斌
备注信息				

(2) 建筑物设备及装修

估价对象位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号,共31层,估价对象位于第27层,房屋竣工时间为2011年11月28日,其他结构;估价对象现状使用为复式住宅楼,入户门为防盗门,客厅为贴砖地面、内墙为墙纸墙面,顶部为造型吊顶装饰,铝合金窗;卧室为木地板,内墙为墙纸墙面,顶部为造型吊顶装饰,铝合金窗;厨房及卫生间均为塑扣吊顶,铝合金玻璃门,地面为瓷砖铺设、内墙贴砖。

(3) 使用及保养

估价对象房屋竣工时间为2011年11月28日,至价值时点,房屋整体保养情况较好,房屋承重构件保养基本完好,非承重墙面保养较好,整体面层保养较好,地基基础承载能力较好,无不均匀沉降,地面较平整。门窗、外墙均保养较好;上下水管道基本通畅,无腐蚀现象。

(五) 价值时点

二〇二二年四月二十六日

根据委托方提供的《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》,本次案件的委托时间为2022年4月20日,双方约定现场查勘日期为2022年4月26日,故此次评估价值时点以现场勘验日期为准。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象于价值时点在估价假设、估价限制条件及满足以下条件的公开市场价值:

1、用途:土地登记用途为城镇住宅用地,房屋设计用途为住宅,本次评估设定用途为住宅。

2、权利状况:不动产权利人为易晓兰,共同共有人为蔡志斌,土地所有权为国家所有,土地使用权性质为国有出让。至价值时点,土地使用权

剩余出让年限为53.29年。

3、开发利用程度：六通一平（通路、通电、通讯、供水、排水、通气和场地平整）。

4、建筑物结构：其他结构。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

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。

根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，本次评估假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利，评估前提合法。

3、最高最佳使用原则

即要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，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、政策等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象房屋设计用途为住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，经估价人员实地查勘，估价对象作住宅用房符合规划及现实需要，故按照住宅用途符合最高最佳利用原则，在评估中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。

4、替代性原则

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，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象设定用途为住宅用房，此类用途在公开市场上的替代性较强，能充分体现了这一原则。

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 market 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。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

（八）估价依据

1、行为依据

（1）《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》{（2022）鄂 1102 技 63-4 号}。

2、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- (1) 《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、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修改);
- (2) 《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、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修改);
- (3) 《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、2016年12月1日起施行);
- (4) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);
- (5) 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);
- (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);
- (8) 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8号);
- (9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);
- (10) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号)。

3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

- (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》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第18次会议于2000年6月1日通过);
- (3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第154号]);
- (4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版)。

4、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和

城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施)；

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布、2014年12月1日实施)；

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施)；

(4)中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(2021年9月1日起施行)。

5、取价依据

(1)《黄冈市城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2019年11月)；

(2)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

(3)根据《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号,2019年7月4日)；

(4)《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发[2019]2号)；

(5)《国家税务总局湖北省税务局办公室关于印发〈国家税务总局湖北省税务局落实小规模纳税人免征增值税相关优惠政策实施方案〉的通知》(鄂税办发[2019]5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2019年第4号)；

(7)《2022年3月黄冈市建设工程材料价格信息》；

(8)《房屋完损等级评定标准》。

6、其他资料

(1)《不动产登记信息查询结果证明》{查询编号CX20220428000004}复印件；

(2) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房间)》《预告登记信息》《查解封登记信息》复印件;

(3) 黄冈市黄州区城市规划、土地、房地产等方面的地方性文件的规定;

(4) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的黄州区近期房地产市场行情;

(5) 《永业行指数》;

(6) 委托方提供的其他有关资料。

(九) 估价方法

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价咨询原则的基础上,按照《房地产估价规程》的规定,结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产市场具体特点来确定的。

不选用的方法的理由:

(1) 假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价,而估价对象现已建成,并设定按照现状利用为最佳使用状态,故不适宜采用假设开发法。

(2) 估价对象作为住宅,采用成本法无法真实反映其价值水平,故不适宜采用成本法进行评估。

选用的方法的理由:

(3) 估价对象位于黄冈市黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号,根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场的调查,由于在同一供求圈内类似房地产交易市场比较活跃,交易实例较多,故宜采用比较法。

(4) 估价对象作为住宅可以直接获取长期收益的经营性不动产,其收益期较长,但难以预测该期限内各年净收益,故宜采用收益法的报酬资本化法的持有加转售模式进行评估。

综合上述分析,本次评估可采用比较法和收益法进行评估。

(1) 比较法:是根据替代原则,将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,并根据后者的成交价格,以及两者在

交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K_1 × K_2 × K_3

式中： K_1 ：交易情况修正

K_2 ：市场状况调整

K_3 ：房地产状况调整

(2) 收益法：预计估价对象未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

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

式中：V—收益价值

A_i — 期间收益

V_t — 期末转售收益

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

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律法规和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，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，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建筑面积144.02平方米，在价值时点2022年4月26日，完整权利状态及满足评估设定限制条件下的房地产市场价值为人民币**107.94万元**，大写：人民币壹佰零柒万玖仟肆佰元整，房地产单价为7495.11元/平方米。

房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	估价对象位置	权利人	结构	所在层数/总层数	建筑面积(平方米)	房地产单价(元/平方米)	房地产总价(万元)	产权证号
1	黄州区东门路12号君城紫金城1幢2单元27层2-2708号	易晓兰、蔡志斌	其他结构	27/31	144.02	7495.11	107.94	黄冈市房权证黄州字第064741-1/2号, 黄冈市房权证黄州字第064741-2/2号
合计	-----	----	---	-----	144.02	---	107.94	----

(十一) 估价人员

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
董璐	4220210026		2022年5月16日
吴毅	4220140052		2022年5月16日

(十二) 实地查勘期

估价人员于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业日期

二〇二二年四月二十日至二〇二二年五月十六日

四、附 件

- (一) 《湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书》
- (二) 《不动产登记信息查询结果证明》复印件
- (三) 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房间）》复印件
- (四) 《预告登记信息表》复印件
- (五) 《查解封登记信息》复印件
- (六) 《现场勘验笔录》复印件
- (七) 估价对象区位示意图
- (八) 估价对象概貌性照片
- (九) 估价机构营业执照及资质证书复印件
- (十) 估价师注册证书复印件