

# 涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：湖北振天商贸有限公司所属的位于黄州区东门路56号万象巴黎，A1幢1层S108、2层S201号涉执房地产市场价值评估

估价委托人：黄州区人民法院



房地产估价机构：湖北致誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 阳(注册号 4220140050)

杨 翠(注册号 4220210089)

估价报告出具日期：二〇二二年六月十五日

估价报告编号：湖北致誉浣房估司字（2022）第017-2号

## 一、致估价委托人函

黄州区人民法院：

我公司于 2022 年 4 月 28 日接受贵方委托，对湖北振天商贸有限公司所属的位于黄州区东门路 56 号万象巴黎，A1 幢 1 层 S108、2 层 S201 号涉执房地产价值进行评估，至 2022 年 6 月 15 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**估价对象为湖北振天商贸有限公司所属的位于黄州区东门路 56 号万象巴黎，A1 幢 1 层 S108、2 层 S201 号房地产。根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象房屋建筑面积为 1660.84 平方米，房屋规划用途为商业，现状用途为商业，钢混结构，约建成于 2012 年，土地是以出让方式取得的商业用地，具体情况见下表：

估价对象座落	幢号	房号	房屋所有权证	证载楼层	现状用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
黄州区东门路 56 号万象巴黎	A1	S108	黄冈市房权证黄州字第 068146 号	1/22	商业	208.4	50.31
	A1	S201	黄冈市房权证黄州字第 068147 号	2/22	商业	1452.44	/
合计	—	—	—	—	—	1660.84	/

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为人民法院执行湖北黄冈农村商业银行股份有限公司黄州支行与黄冈市振天能源科技有限公司、湖北振天商贸有限公司、程继光、程自力金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2022 年 5 月 6 日（实地查勘完成之日）

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场

调查，选用适宜的方法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 6 日的房地产市场价格价值为：

房地产总价：大写人民币壹仟柒佰伍拾玖万伍仟贰佰圆整（¥1759.52 万元，取整到百位）；具体明细见下表：

估价对象坐落	楼层	证载用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
黄州区东门路 56 号万象巴黎	1/22	商业	钢混	208.4	22290	464.52
	2/22	商业	钢混	1452.44	8916	1295.0
合计	/	/	/	1660.84	/	1759.52

### 7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 应当按照法律规范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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，已包含室内二次装修价值。

(7) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(8) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价。

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 6 月 15 日



湖北玖誉房地产评估有限公司  
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co., Ltd.



## 目 录

一、 致估价委托人函.....	1
二、 估价师声明.....	5
三、 估价的假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	7
四、 涉执房地产处置估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	21
(十二) 实地查勘期.....	21
(十三) 估价作业日期.....	21
五、 附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 《湖北省黄州区人民法院委托书》复印件	
(四) 《房屋所有权证》复印件	
(五) 《国有土地使用证》复印件	
(六) 《房地产权登记信息》复印件	
(七) 《抵押权登记信息》复印件	
(八) 《查解封登记信息》复印件	
(九) 评估机构资格证复印件	
(十) 估价师资格证书复印件	

## 二、估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、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。

四、我们是依照据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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二二年五月六日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名 中国注册房地产估价师执业专用章
杨 阳	4220140050	杨 阳 注册号:4220140050
杨 翠	4220210089	杨 翠 注册号:4220210089

### 三、 估价的假设和限制条件

#### (一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料，并从房地产登记部门查询估价对象相关登记信息，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在欠缴税金及相关费用，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设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，并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

6、注册房地产估价师已于二〇二二年五月六日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，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专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，

各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验综合评定。

8、由于涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，故本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为假设前提。

## （二）未定事项假设

由于委托方提供的 S201 号的《国有土地使用证》证号、分摊土地面积均不清楚，故在本报告中土地相关信息无法写明，土地信息以相关权属部门登记的为准。

## （三）背离事实假设

根据案件当事方提供的《房地产权登记信息》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及查封因素，视为未设立担保物权和其他优先受偿权及查封的财产进行评估。

## （四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设事项，无不相一致事项假设。

## （五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设事项，无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制



1、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，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

5、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，已包含二次装修给房地产价值的影响。

6、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

7、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

8、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

等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

10、估价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。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

## 四、 涉执房地产处置估价结果报告

### (一) 估价委托人

名 称：黄州区人民法院

### (二) 房地产估价机构

单 位 名 称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地 址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区第  
10 幢 33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第[2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

资质证书编号：建房估证字[2013]126 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 25 日

工商营业执照注册号：914206005971842192

### (三) 估价目的

评估估价对象的市场价值，为人民法院执行湖北黄冈农村商业银行股份有限公司黄州支行与黄冈市振天能源科技有限公司、湖北振天商贸有限公司、程继光、程自力金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象的评估范围

估价对象为位于黄州区东门路 56 号万象巴黎，A1 幢 1 层 S108、2 层 S201 号房地产，产权属湖北振天商贸有限公司所有，房屋建筑面积为 1660.84 平方米，房屋规划用途为商业，现状用途为商业，钢

混结构，约建成于 2012 年。土地是以出让方式取得的商业用地，出让年限至 2044 年 10 月 29 日。

估价对象范围已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

①坐落：黄州区东门路 56 号万象巴黎；

②土地面积：S108:50.31 平方米，S201：/；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，东临喻家湾路，南临住宅用地，西临遗爱湖大道，北临东门路；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形有坡度，与周边相邻地块及道路有一定坡度，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上有一栋 1-22 层建筑物，现作为商住使用，同时有门前场地等。

### (2) 建筑物实物状况

①坐落：黄州区东门路 56 号万象巴黎，A1 幢 1 层 S108、2 层 S201 号；

②所在楼层/总层数：1/22、2/22；

③建筑结构：钢混；

④证载用途：商业；

⑤建筑面积：1660.84 平方米；

⑥建成时间：2012 年；

⑦空间布局及层高：该栋房屋现为商业用房，空间较大，布局合理、一层层高约 5 米，二层层高约 4 米；

⑧建筑功能：估价对象整体使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；保温、隔热、隔声、通风、采光、防水、日照较好；

⑨设施设备：估价对象房屋供水为公共供水系统，卫生设施为公共卫生设施；

⑩装饰装修：整体外墙刷贴墙砖，S108 号房现空置，地面铺陶瓷地板，墙面贴墙砖至顶，顶棚石膏板吊顶，室内有楼梯可通往二层 S201 号房；S201 号房现作为办公使用，地面铺陶瓷地板，室内玻璃隔断分为不同的办公区域，墙刷刷涂料，石膏板吊顶。整栋房屋为简单装修，装修维护状况较好，未发现一般损坏状况。

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面无渗漏；门窗完好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 90%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象现一楼门面空置，二楼部分作为办公使用、部分空置。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，土地权益状况如下：

- ①土地使用权人：湖北振天商贸有限公司；
- ②坐落：黄州区东门路 56 号万象巴黎；
- ③地号、图号：地号为/，图号为/；
- ④地类（用途）：商业用地；
- ⑤土地使用权类型：出让；
- ⑥终止日期：2044 年 10 月 29 日；
- ⑦土地面积：S108:50.31 平方米，S201：/；
- ⑧剩余土地使用年限：至价值时点，剩余土地使用年限为商业 22.48 年；
- ⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象土地已设定抵押权并处于查封状态；
- ⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

## （2）建筑物权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：湖北振天商贸有限公司；

坐落：黄州区东门路 56 号万象巴黎，A1 幢 1 层 S108、2 层 S201 号；

其中各栋建筑物具体状况详见下表：

建筑物权益状况一览表

估价对象座落	房号	房屋所有权证号	国有土地使用证	证载楼层	现状用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
黄州区东门路 56 号万象巴黎	S108	黄冈市房权证黄州字第 068146 号	黄冈国用(2014)第 000704798-142 号	1/22	商业	208.4	50.31

	S201	黄冈市房权证 黄州字第 068147 号	/	2/22	商业	1452.44	/
合计	---	---	---	---	---	1660.84	---

他项权利设定情况：在价值时点，估价对象地上房屋办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态；

租赁情况：现该栋房地产未出租。

其他特殊情况界定：无。

#### 4、区位状况分析

##### (1) 位置状况

估价对象位于黄冈市黄州区东门路 56 号万象巴黎，地处黄冈市城区商业较好位置，估价对象东临喻家湾路，南临住宅用地，西临遗爱湖大道，北临东门路，具体位置详见附图。

##### (2) 交通状况

交通条件：估价对象位于黄州区东门路 56 号万象巴黎，临东门路，属于城区交通型主干道，黄冈市周边均能够通过合适的路径、合适的交通方式到达于此，估价对象门前有少量停车位，停车方便度一般。

公交体系：估价对象距离公交站台约 200 米，途经的公交线路为 5 路；18 路；25 路/108 路；27 路；101 路；103 路；105 路，交通便捷程度较好，该路段交通无管制

##### (3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划一般，环境一般。

#### (4) 外部配套设施完备程度

估价对象宗地外“六通”：即通水、排水、通路、供电、通讯、通气，宗地内场地平整，基础设施完善。区域内分布有黄州启航幼儿园，黄冈市中医医院、遗爱湖公园、体育路小学、工商银行等，公共服务设施较齐全。

#### (5) 商业繁华程度

估价对象所在区域周边分布有万达广场、尚一特精选酒店、黄商购物中心、黄州商城、中百仓储、三清财富广场等临街商业门面，属较繁华地段，该区域人口密度较高，人流量较大，商业繁华度较好。

#### (五) 价值时点

本次评估实际查勘完成之日为二〇二二年五月六日，故价值时点定为二〇二二年五月六日。

#### (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

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

##### 3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其分摊的土地使用权、公共配套设施的价值、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备，不包括动产、债权、



特许经营权等其他财产或权益的价值；没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

### （七）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

#### 2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；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、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

#### 4、替代原则

遵循替代原则,要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提:只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值,才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

#### 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。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性,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、行政法规、规章和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(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29号)(根据2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号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)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 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)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号)；

(6) 《不动产登记暂行条例》(2013 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号, 自 2015 年 3 月 1 日起施行)；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号)；

## 2、有关技术标准

(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) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估》指导意见(试行)的通知》，中房学[2021]37 号, 2021 年 9 月 1 日起施行。

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《黄州区人民法院委托鉴定书》((2022)鄂 1102 技 68-4 号)；

(2) 《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州字第 068146、

068147 号)；

(3) 《国有土地使用证》(黄冈国用(2014)第 000704798-142 号、/)；

(4) 《房地产权登记信息》；

(5) 《查解封登记信息》；

(6) 《抵押权登记信息》；

#### 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 《房地产估价现场查看表》；

(2) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

#### (九) 估价方法

##### 1、估价方法的选用和估价技术路线

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，或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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综

合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用比较法和收益法进行价值测算。

## 2、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

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、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/平方米）；

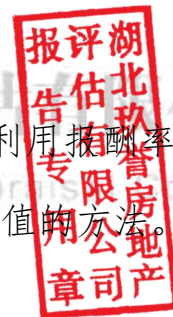
$A_i$ —未来第 i 年的净收益（元，元/平方米）；

R—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

### （十）估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积



累的估价经验,结合贵单位提供的资料和本次的估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价程序,选取科学的评估方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象于二〇二二年五月六日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为:

房地产总价:大写人民币壹仟柒佰伍拾玖万伍仟贰佰圆整(¥1759.52万元,取整到百位);具体明细见下表:

估价对象坐落	楼层	证载用途	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
黄州区东门路56号万象巴黎	1/22	商业	钢混	208.4	22290	464.52
	2/22	商业	钢混	1452.44	8916	1295.0
合计	/	/	/	1660.84	/	1759.52

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师执业专用章
杨 阳	4220140050	杨 阳 注册号:4220140050
杨 翠	4220210089	中国注册房地产估价师执业专用章 杨 翠 注册号:4220210089

(十二) 实地查勘期

二〇二二年五月六日

(十三) 估价作业日期

二〇二二年五月六日至二〇二二年六月十五日

(十四) 报告有效期

二〇二二年六月十五日至二〇二三年六月十四日