

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：受湖北省黄石市中级人民法院委托对余荣财所有的位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室住宅房地产处置司法鉴定价值评估

估价委托人：湖北省黄石市中级人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈光军（注册号 4220040025）

杨 阳（注册号 4220140050）

估价报告出具日期：2022年5月20日

估价报告编号：湖北玖誉黄房估字（2022）第 079 号

目 录

致委托方函	3
注册房地产估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	13
一、委托估价方	13
二、受托估价方	13
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	18
六、价值定义	18
七、估价依据	18
八、估价原则	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、估价人员	22
十二、估价作业日期	23
十三、估价报告有效期	23
附 件	24
1、估价对象查勘图片；	
2、估价对象区域位置示意图；	
3、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》〔（2022）字第79号〕复印件；	
4、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》〔（2020）鄂0281民初5107号〕复印件；	
5、估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件；	
6、估价对象《两湖一园还建楼地块征地界线确认图》、《两湖一园还建楼地块划拨定界图》、《两湖一园平面布置图》及土地相关资料复印件；	
7、房地产估价机构营业执照复印件；	
8、房地产估价机构资质证书复印件；	
9、估价人员资格证复印件。	

致委托方函

湖北省黄石市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对余荣财所有的位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室住宅房地产市场价值估价，价值时点为二〇二二年五月十一日，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，不得作为其它用途。

根据委托估价方提供的估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》，本次估价对象为位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室住宅房地产，评估范围内建筑面积为92.16平方米，用途为住宅。

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，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析综合计算，确定估价对象在价值时点二〇二二年五月十一日，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总价值为RMB398592元，大写金额：人民币叁拾玖万捌仟伍佰玖拾贰圆整，房地产市场单价为RMB4325元/平方米，大写金额：人民币每平方米肆仟叁佰贰拾伍圆整。

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。

(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会使用。

(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会使用。

(6) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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 5 月 20 日至 2023 年 5 月 19 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。

估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。

特此函告。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) 我们公司估价人员已对估价对象进行了实地查勘。
- (六) 没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (七) 如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告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

姓名	注册证号	签章	日期
陈光军	4220040025		2022年5月20日
杨 阳	4220140050		2022年5月20日

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人提供了估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件，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，其合法性和真实性应由估价委托人及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

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、假设估价对象产权明晰，手续齐全，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5、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。

6、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。

7、注册房地产估价师已于二〇二二年五月十一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。

8、根据估价委托人提供的《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》，估价对象房屋状况为住宅，现状住宅，根据估价人员现场查勘并结合周边具体情况，我们认为估价对象按住宅用途整体持续使用符合房地产估价原则，故本报告以此为前提进行评估。

9、我们未进行实地丈量以核实该物业的建筑面积，因此将采用估价委托人提供的估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件记载的面积，即评估范围内建筑面积为 92.16 平方米，本报告以此为估价的前提条件。

10、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所在建筑物的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

11、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。

12、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

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、本次估价过程中，估价委托人和相关当事人未能提供估价对象房地产《房屋所有权证》及《国有土地使用证》或《不动产权证书》，仅提供了估价对象的《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件，我们未进行实地丈量以核实该物业的建筑面积，因此我们将采用估价委托人提供的估价对象的《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》上记载的建筑面积，即评估范围内建筑面积为 92.16 平方米，本次估价是以上述与估价对象有关的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及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

2、由于估价委托人无法提供估价对象《国有土地出让合同》。根据估价人员实地查勘及询问，估价对象为还建楼，供地方式为政府划拨土地建设，因此该宗土地性质为划拨土地。若与土地管理部门最终确定的不符，则估价结果应做相应调整。

3、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2020 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、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。

2、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

3、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估。而估价对象为还建楼，因此评估结果为划拨土地上的房地产市场价格。

4、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。

5、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对估价对象房地产价值的影响；也未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，也没有考虑估价对象未来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格、遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

6、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。

7、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。

8、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。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。

9、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

10、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，本估价机构不承担责任。

11、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

12、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。

13、按现行规定，估价报告的有效期自完成估价报告之日起为一年，即本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。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依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

14、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

15、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：湖北省黄石市中级人民法院

联系人：柯旭明

二、房地产估价机构

估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

法定代表人：陈光军

总公司地址：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：建房估证字[2013]126 号

资质等级：一级

黄石分公司地址：黄石市下陆区杭州西路以南团城山大厦 2-1-2403、2404 室

联系人：黄学伟

联系电话：0714-6535111

三、估价目的

本次估价的目的是为大冶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

（一）估价对象范围

1、估价对象范围界定

根据估价委托人提供的《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分
配登记表》复印件记载，估价对象为位于大冶市会展中心“两湖一园”
还建小区 2 号楼 1702 室住宅房地产，产权属余荣财所有，建筑面积为
92.16 平方米，用途为住宅，现状用途为住宅。

估价对象范围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

本次评估对象位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室，其小区东邻一品人家小区、南邻怡和园小区、西邻大冶市会展中心、北邻雨润国际广场。估价委托人未提供估价对象占用范围内的《国有土地使用证》，其土地分摊面积不详。据估价人员现场勘查，估价对象所在的整宗土地形状规则，土地形状对土地利用无不良影响，地块平整，与周边相邻的道路相平，自然排水状况较好；基础土壤没有受过污染，地基承载力较好、较为稳定，地质较好，无不良地质现象。土地实际开发程度已达到宗地红线内外“六通”及宗地红线内“场地平整”。

(2) 建筑物实物状况

据估价人员现场勘查，估价对象所在的大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室房地产所在建筑物共33层，南北朝向、钢混结构，约建成于2020年。本次估价对象为该建筑物的第17层，空间布局两室一厅一厨一卫，层高3米。

经估价人员现场勘查，估价对象装修状况：外墙为涂料；内部装修状况：入户防盗门，室内为毛坯状态。

经估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象建筑物的地基基础有足够承载能力，无明显不均匀沉降；墙体无倾斜变形、裂缝；屋面保温层较好，此建筑物整体维护情况保养较好，成新约为95%。

3、估价对象权益状况

(1) 土地使用权权益状况

估价委托人未提供估价对象房屋占用范围内土地的《国有土地使用证》。根据估价人员实地查勘及土地相关资料，估价对象为还建楼，供地方式为划拨，因此土地性质为划拨土地。

(2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件，内容如下：

拆迁户姓名：余荣财

房号：2-1702

房屋面积：92.16 平方米

其他特殊情况：据估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象房屋目前空置，鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故本次估价是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在抵押权、共有权及其它任何他项权利为假设前提进行评估。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落与方位

据估价人员现场勘查，估价对象位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区2号楼1702室，其小区东邻一品人家小区、南邻怡和园小区、西邻大冶市会展中心、北邻雨润国际广场。

(2) 与重要场所的距离

据估价人员现场勘查，估价对象距大冶雨润广场约200米，距大

冶市人民医院约 950 米，距大冶市会展中心约 100 米。

（3）临街状况

据估价人员现场勘查，估价对象所在建筑物不临街。

（4）朝向与楼层

据估价人员现场勘查，估价对象位于所在建筑物的 17/33 层，南北朝向。

2、交通状况

（1）道路状况

据估价人员现场勘查，估价对象周边路网密集度较好，附近有新冶大道、怡和路、风华路、清和路等，可通达大冶市各个区域，通达度较好。

（2）交通便捷度

据估价人员现场勘查，距估价对象最近的公交车站为雨润广场站，有大冶 3 路、4 路、10 路、12 路、15 等公交车停经此处，自驾及公共交通均较便利。

（3）交通管制情况

据估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

（4）停车方便程度

据估价人员现场勘查，估价对象所在小区有配套地下停车场，停车方便程度较好。

3、环境状况

（1）自然环境

大冶位于湖北省东南部，长江中游南岸，地处武汉、鄂州、黄石、

九江城市带之间和湖北“冶金走廊”腹地。大冶属典型的大陆性季风气候,冬冷夏热,四季分明,光照充足,雨量充沛,年平均气温 16.9° C,极端最高气温 40.1° C,极端最低气温-10° C,年均无霜期 261 天,年均降水量为 1385.8 毫米。境内主要湖泊有大冶湖、保安湖和三山湖,流域面积分别是 1106 平方公里、285 平方公里和 243 平方公里。大冶矿产丰富,素有“百里黄金地,江南聚宝盆”之美誉。已发现和探明的大小矿床 273 处,金属矿、非金属矿 53 种,是全国 6 大铜矿生产基地,10 大铁矿生产基地和建材重点产地。其中:黄金、白银产量居湖北省之冠,硅灰石储量居世界第二。

估价对象位于大冶市会展中心“两湖一园”还建小区 2 号楼 1702 室,该区域绿化度较低,噪音污染程度一般,空气质量一般。

(2) 人文环境

估价对象附近多为住宅区和商业区,区域治安状况较好,人文环境一般。

4、估价对象公共设施、基础设施完备程度

估价对象周边分布有大冶华中学校、下冯小学、风华幼儿园、大冶市人民医院、铜草花园社区卫生服务站、铜草花园社区居委会、中信银行、建设银行等物业,区域基础和公用配套设施较完善。

5、估价对象繁华程度及周边典型物业

据估价人员现场勘查,估价对象所临区域基本为住宅楼,周边商业物业主要集中在清和路、风华路及怡和路两侧,临街道路均为底层商铺,主要以经营餐饮及便民商店为主,而距离估价对象仅 200 米的大冶雨润国际广场商业项目是大冶市一个城市综合体项目,总投资 10 亿元人民币,规划用地 63361 平方米,总建筑面积 238480 平方米,按

照“鄂东南地区规模最大、档次最高、最时尚”的目标，建设五星级酒店、高档百货商场、国际数码影院、特色商业街区、零售商铺、文化中心广场和高档住宅，使其具有购物、餐饮、居住、娱乐等多种功能。随着近年来新建小区不断成熟，人口不断入住，其周边商业繁华程度较之以往有所提升。

五、价值时点

本次估价委托日期为 2022 年 4 月 20 日（《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》[(2022)字第 79 号]复印件中委托的日期），实地查勘期为 2022 年 5 月 11 日，本次评估，价值时点以实地查勘之日为准，本次估价假设估价对象实地查勘之日与估价委托时点的物理状况、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。

六、价值定义

本次评估价值类型为房地产市场价格，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。

七、估价依据

（一）国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

- 1、《司法鉴定程序通则》（司法部第 107 号）；
- 2、《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）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中

华人民共和国主席令第 32 号)；

5、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号)；

6、《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行)。

(二) 省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

1、《湖北省地方税务局 湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发[2016]58 号)；

2、《黄石市 2022 年第一季度城市住宅建筑工程造价指标》；

3、《大冶市城区土地定级与基准地价技术报告》；

4、省市政府颁发的其他有关法规和政策文件。

(三) 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、《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、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)；

5、《房屋完损等级评定标准(试行)》[城住字(1984)第 678 号]。

(四) 委托人提供的产权证件等资料及估价人员收集的资料

1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》[(2022)字第 79 号]；

2、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》[(2020)鄂 0281 民初 5107 号]复印件；

3、估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》、《两湖一园还建楼地块征地界线确认图》、《两湖一园还建楼地块划拨定界图》、《两湖一园平面布置图》及土地相关资料复印件。

(五)本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查的资料。

八、估价原则

1、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是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用或合法处分为前提进行。

3、替代原则：要求房地产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。

4、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、最高最佳使用原则：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

九、估价方法

(一) 估价技术路线：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对该项目及邻近类似房地产进行实地查勘、调查，结合估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准等进行认真分析后决定采用比较法和收益法作为本次的评估方法，采用此种评估方法原因如下：

1、估价对象房屋现状用途为住宅用房，由于估价对象同一供求范围内类似房地产交易案例较多，比较法能够反应其客观价值，故本次

评估采用比较法进行估价。

2、该房地产为住宅用房，经调查与估价对象区域内有类似的房屋出租，租金收益较易获得，房地产的净收益可以从租金分析中获得，故本次采用收益法进行估价。

3、成本法适用于新近开发建设、可以重新假设开发或计划开发建设的不动产，其特别适宜于那些既无收益又很少发生交易的不动产，如学校、图书馆、工业厂房、部队营房等，估价对象为已建成的房产，有明显收益及市场交易案例，故不适宜采用成本法。

4、假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目评估，由于估价对象为已建的房产，因此不适用假设开发法进行估价。

（二）估价方法定义：

比较法：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：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。

持有加转售模式计算公式如下：

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

- 式中：V—收益价值（元或元/平方米）
A_i—期间净收益（元或元/平方米）
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：收益期（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，经认真分析综合计算，确定估价对象在价值时点二〇二二年五月十一日，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：

建筑面积：92.16 平方米

房地产评估单价：¥4325 元/平方米

大写（人民币）：每平方米肆仟叁佰贰拾伍圆整

房地产评估总价：¥398592 元

大写（人民币）：叁拾玖万捌仟伍佰玖拾贰圆整

十一、估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册证号	签章	日期
陈光军	4220040025		2022年5月20日
杨 阳	4220140050		2022年5月20日

十二、估价作业日期

2022年5月11日至2022年5月20日

十三、估价报告有效期

此次评估根据相关规定及市场状况，确定本估价报告的有效期限自估价报告完成之日起计为一年，即报告有效期为2022年5月20日至2023年5月19日。超过有效期范围或在有效期范围内估价对象的市场价格有较大变化的，需重新进行估价。

附 件

- 1、估价对象查勘图片；
- 2、估价对象区域位置示意图；
- 3、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2022）字第 79 号）复印件；
- 4、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》[（2020）鄂 0281 民初 5107 号]复印件；
- 5、估价对象《还建到两湖一园小区拆迁情况及房屋分配登记表》复印件；
- 6、估价对象《两湖一园还建楼地块征地界线确认图》、《两湖一园还建楼地块划拨定界图》、《两湖一园平面布置图》及土地相关资料复印件；
- 7、房地产估价机构营业执照复印件；
- 8、房地产估价机构资质证书复印件；
- 9、估价人员资格证复印件。