

# **房地产估价报告**

**湖北依采诺服饰有限公司所属位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关山工业园总建筑面积 14550.97 平方米的工业房地产市场价值评估**

---

**武天评报房字【2020】033号**

**武汉天马房地产资产评估有限公司**

**2020年7月03日**

# 房地产估价报告

湖北依采诺服饰有限公司所属位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关山工业园总建筑面积14550.97平方米的工业房地产市场价值评估

估价委托人：中山市第一人民法院

房地产估价机构：武汉天马房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴锦霞 4220170016  
程菊君 4220190102

估价报告出具日期：2020年7月03日

估价报告编号：武天评报房字【2020】033号



## 致估价委托人函

中山市第一人民法院：

受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》以及最高人民法院关于《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）等相关规定，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和贵方提供的相关资料，遵循房地产估价原则，首先听取办案法官关于案件情况的介绍，了解司法鉴定工作对本次评估的要求，并对估价对象进行了实地查勘，查阅了有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了在现时条件下可以进行的评估工作程序。

估价目的是为中山市第一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格。

我们采用成本法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2020 年 6 月 4 日满足各项假设及限制条件下的**房地产总价：RMB2658.17 万元**（大写人民币**贰仟陆佰伍拾捌万壹仟柒佰元整**）。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	产权人	国有土地使用证	房权证证号	坐落	土地用途	估价对象建筑物名称	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物总价 (万元)	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地使用权总价 (万元)	估价对象房地产总价 (万元)
1	湖北依采诺服饰有限公司	国用第 250110048 号	黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910 号	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇大胜关工业园	工业用地	办公楼	1-3/3	1036.19	1823	188.90	13230	113	149.50	2658.17
2						配电房	1/1	21.50	1400	3.01				
3						第一生产车间	1-3/3	3030.24	1908	578.17				
4						第二生产车间	1-4/4	2060.53	1823	375.63				
5						宿舍楼	1-5/5	2644.56	1434	379.23				
合计	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	14550.97	-----	2508.67	-----	-----	149.50	2658.17

本报告使用者在使用本报告之前须完整阅读报告全文，尤其是其中的“估价假设和限制条件”部分内容，以免因报告使用不当，造成损失！估价的详细结果和有关说明，请见以下《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉天马房地产资产评估有限公司

法定代表人：马小军

2020 年 7 月 03 日



## 目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	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	13
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	14
九、估价方法	18
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	21
附 件	22
1、《广东省中山市第一人民法院委托书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件	22
2、《工作联系函-延期申请》复印件	22
3、《中山市第一人民法院准予延长委托评估期限通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件	22
4、《广东省中山市第一人民法院通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件	22



5、《工作联系函》复印件.....	22
6、《广东省中山市第一人民法院复函》复印件.....	22
7、估价对象位置图.....	22
8、估价对象照片.....	22
9、土地出让《合同书》复印件.....	22
10、《国有土地使用证》（国用第 250110048 号）复印件.....	22
11、《房屋所有权证》复印件.....	22
12、《不动产产权情况表》复印件.....	22
13、《情况说明》复印件.....	22
14、《厂房租赁合同》及《厂房租赁协议》复印件.....	22
15、房地产估价机构营业执照复印件.....	22
16、房地产估价机构资质证书复印件.....	22
17、注册房地产估价师资格证书复印件.....	22



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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、估价委托人及利害关系人没有偏见。

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行工作，撰写本估价报告。

（五）我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
吴锦霞	4220170016		
程菊君	4220190102		



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、本次评估是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- 2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- 3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产产权情况表》复印件等产权资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，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的。
- 4、本次评估假定估价对象已经处在交易过程中，可以模拟市场状况进行估价。
- 5、本次评估假定估价对象所处市场为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。
- 6、本次估价中估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的资料所记载的建筑面积大体相当。
- 7、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。



8、假设在价值时点后，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

9、注册房地产估价师于 2020 年 6 月 4 日与被申请人湖北依采诺服饰有限公司委派代表汪黎洋（亦为估价委托人委派见证人）共同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）。

10、估价对象由估价委托人委派见证人汪黎洋现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人委派见证人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

## （二）未定事项假设

1、估价对象《房屋所有权证》复印件未记载房屋用途，实地查勘时房屋实际用途均为厂房及其配套用房，循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为工业。本次评估以估价对象能以工业用途持续使用为前提。

## （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件，估价对象证号为黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910、1227721、1227720、1223909 号的房地产存在抵押情况，由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，故估价中未考虑估价对象抵押情况对估价结果的影响，并以此为估价前提，敬请报告使用人引起注意。

2、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件，估价对象均存在查封情况，由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，故估价中未考虑估价对象查封情况对估价结果的影响，并以此为估价前提，敬请报告使用人引起注意。

3、根据估价委托人提供的《厂房租赁合同》及《厂房租赁协议》复





印件记载，估价对象证号为黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910、1227721、1227720、1235290、1223909 的房地产于价值时点部分出租，租赁详情见《建筑物权益状况一览表》。本次评估考虑租赁合同期限较短，评估过程未考虑租约对评估价值的影响，提醒报告使用人引起注意。

#### （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（证号：1227720 号）复印件记载，房屋建筑面积为 2544.56 平方米；根据《房屋所有权证》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720 号）复印件记载，房屋证载建筑面积为 2644.56 平方米；二者房屋建筑面积不一致，根据注册房地产估价师的实地查勘，该房屋建筑面积与《房屋所有权证》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720 号）复印件记载建筑面积大体相当，本次评估以《房屋所有权证》记载建筑面积为准，如与实际不符，应重新评估，提醒报告使用人引起注意。

2、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（国用第 250110048 号）记载，估价对象座落为黄梅县大胜关山工业园。根据委托人提供的《房屋所有权证》，其中《房屋所有权证》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1223909、1223910 号）记载的估价对象座落为黄梅镇大胜工业园；其中《房屋所有权证》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720、1227721、1235290 号）记载的估价对象座落为黄梅镇大胜关山工业园。根据委托人提供的《不动产产权情况表》，其中《不动产权证书（明）号》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1223909、1223910 号）记载的估价对象座落为黄梅镇大胜工业园；其中其中《不动产权证书（明）号》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720、1227721、1235290 号）记载的估价对象座落为黄梅镇大胜关山工业园。以上三证记载座落不一致，本次评估估价对象座落以《国有土地使用证》（国用第 250110048 号）记载的座落为准，



提醒报告使用人引起注意。

3、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（证号：1223909号）及《房屋所有权证》（黄梅县房权证黄梅镇字第 1223909 号）复印件记载，该证中记载一栋 1 层建筑面积 308.19 平方米及一栋 4 层建筑面积 2616.00 平方米的房屋，总建筑面积为 2924.19 平方米；根据注册房地产估价师的现场查勘，该证中记载的 1 层建筑面积 308.19 平方米的房屋已不存在，本次评估对该建筑面积予以扣减，敬请报告使用人引起注意。

#### （五）依据不足假设

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、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，敬请报告使用者给予关注。

2、本报告的估价结果是在本次评估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，需另行评估。

3、本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施及附属设施和室内装饰装修的权利价值，不包含承租人二次装修价值。

4、本报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

5、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家



宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

6、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可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

7、本报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年。在使用期限内实现估价目的时，可以评估结果作为价格参考依据。超过使用期限范围或在使用期限范围内估价对象的市场价格有较大变化的，需另行评估。

8、本报告仅供委托方使用，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。

9、本报告由武汉天马房地产资产评估有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：中山市第一人民法院

联系人：张瑞杰

联系电话：0760-88361563

### 二、房地产估价机构

单位名称：武汉天马房地产资产评估有限公司

法定代表人：马小军

住所：武汉市东湖新技术开发区民族大道一号光谷资本大厦二楼区域 2058 室

资质等级：壹级

资格证号：建房估证字【2012】067 号

联系人：侯敬羽

联系电话：13808645704

### 三、估价目的

估价目的是为中山市第一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

#### （一）估价对象范围

#### 1、实物范围：

估价对象为湖北依采诺服饰有限公司所属位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关山工业园工业房地产，建筑面积为 14550.97 平方米，用途为工业；所在宗地土地使用权面积为 13230 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地。



## 2、房地产权利价值范围：

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施及附属设施和室内装饰装修的权利价值，不包含承租人二次装修价值。

### （二）估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料，本次评估的估价对象为位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关山工业园一宗工业用地上湖北依采诺服饰有限公司所属建筑面积为 14550.97 平方米的工业房地产，现已投入使用，使用状况良好，其建筑物实物状况详见下表：

建筑物实物状况一览表

序号	证号	估价对象建筑物名称	楼层	建筑结构	建成年代	现状使用状况	设施设备	装饰装修	层高
1	黄梅县房权证 黄梅镇字第 1223910 号	办公楼	1-3/3	钢混	2010	产权人自用做办公	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。其中电商大楼的3-5层水电未入户，有电梯井。	外墙为面砖；室内地面铺设地砖；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆；入户门为玻璃平推大门，窗为铝合金窗。	1层 3.6 米， 2-3层 3.4 米
		配电房	1/1	砖混	2010	配电房		外墙为面砖；室内地面为水泥砂浆；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆；入户门为防盗钢门，窗为铝合金窗。	3 米
		第一生产车间	1-3/3	钢混	2010	除第 2 层一半为自用，其余部分均出租作为车间使用		外墙为面砖；1 层室内地面铺设大理石，2-3 层地面铺设地砖；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆；入户门为铝合金卷闸大门，窗为铝合金窗。	4 米
2	黄梅县房权证 黄梅镇字第 1227721 号	第二生产车间	1-4/4	钢混	2012	自用做厂房	外墙为面砖；1 层室内地面铺设大理石，2-3 层地面铺设地砖；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆，部分为扣板吊顶；入户门为铝合金卷闸大门，窗为铝合金窗。	4 米	
3	黄梅县房权证 黄梅镇字第 1227720 号	宿舍楼	1-5/5	钢混	2012	1 层出租用作食堂和车间；2-4 层部分出租作为员工宿舍，部分暂空置	外墙为面砖；室内地面铺设地砖；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆；入户门为玻璃平推大门，窗为铝合金窗。	1 层 4 米， 2-5层 3.5 米	
4	黄梅县房权证 黄梅镇字第 1223909 号	宿舍楼	1-4/4	钢混	2012	1 层小部分出租作为食堂，大部分空置；2-4 层部分出租作为员工宿舍，部分自用	外墙为面砖；室内地面铺设地砖；墙面为粉刷乳胶漆；天花板为粉刷乳胶漆；入户门为铝合金卷闸大门，窗为铝合金窗。	1 层 4 米， 2-4层 3.5 米	
5	黄梅县房权证 黄梅镇字第 1235290 号	电商大楼	1-5/5	钢混	2015	1 层自用做服装商铺（暂停业），2 层出租给中建三局作为办公使用；3-5 层为毛坯的酒店布置，暂空置	外墙贴墙砖；1 层室内地面部分铺地砖，墙面粉刷乳胶漆，天花板粉刷乳胶漆；2 层地面铺设地砖，墙面粉刷乳胶漆，墙面粘贴瓷砖，天棚粉刷乳胶漆；3-5 层为毛坯；入户门为玻璃平推大门，窗为塑钢窗。	1 层 4.6 米， 2-5层 4.4 米	
完损状况	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好，门窗开关灵活，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好，整体综合成新率 90%。								
空间布局	估价对象所在厂区各个空间的交通流线合理。厂区内各栋建筑物独立使用性较高，使用互不影响。								
使用及维护状况	估价对象使用及维护状况较好。								



## 2、土地实物状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件等资料显示，估价对象所在宗地位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关山工业园，其土地实物状况如下表：

土地实物状况一览表

四至	东至区间路，南至西城大道，西临新兴大道，北至发展大道
土地使用权面积	13230 平方米
土地实际用途	工业用地
宗地形状	较规划的五边形
宗地地形	平原
地形地势	较平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好
土地开发程度	宗地开发程度已达到“五通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物）

### （三）估价对象权益状况

#### 1、土地权属登记状况

- ①土地所有权状况：国家所有
- ②所在宗地《国有土地使用权》证号：国用第 250110048 号；
- ③所在宗地土地使用权人：湖北依采诺服饰有限公司；
- ④所在宗地座落：黄梅县大胜关山工业园；
- ⑤证载用途：工业用地；
- ⑥使用权类型：出让；
- ⑦终止日期：2050 年 12 月；
- ⑧证载土地使用权面积：13230 平方米；

#### 2、建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《不动产产权情况表》



复印件记载，估价对象建筑物权益状况如下表所示：

建筑物权属登记一览表

序号	估价对象	《房屋所有权证》	登记时间	规划用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	办公楼	黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910 号	2010 年 12 月 30 日	-	1-3/3	1036.19
	配电房			-	1/1	21.5
	第一生产车间			-	1-3/3	3030.24
2	第二生产车间	黄梅县房权证黄梅镇字第 1227721 号	2012 年 11 月 12 日	-	1-4/4	2060.53
3	宿舍楼	黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720 号	2012 年 11 月 12 日	-	1-5/5	2644.56
4	宿舍楼	黄梅县房权证黄梅镇字第 1223909 号	2010 年 12 月 30 日	-	1-4/4	2616.00
	已灭失建筑			-	1/1	308.19
5	电商大楼	黄梅县房权证黄梅镇字第 1235290 号	2015 年 12 月 25 日	-	1-5/5	3141.95
合计			---	---	---	14859.16

备注：本次评估对已灭失建筑不在本评估范围，故本次估价对象总建筑面积为 14550.97 (14859.16-308.19) 平方米。

### 3、房地产他项权利状况

①用益物权设立情况：无用益物权设立情况；

②担保物权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件，估价对象证号为黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910、1227721、1227720、1223909 号的房地产存在抵押情况；

③土地使用管制：土地用途为工业用地，即地上可建设以工业为主体的建筑；

④出租或者占用情况：根据估价委托人提供的《厂房租赁合同》及《厂房租赁协议》复印件，整理本次估价对象租赁情况如下表：

估价对象出租情况一览表

序号	租赁文件名称	对应房权证证号	出租对象	物业类型	出租面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	承租人	租期	年租金 (元)	备注
1	厂房租赁合同	黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910 号	第一车间大楼一楼一半及三楼共 1524 平方米	工业	1524	1-3/3	林胜峰	2020 年 2 月 8 日起至 2022 年 2 月 7 日	268000	租金不含税，一年一次性交清；不包含租赁卫生费和门卫费、电梯管理
		黄梅县房权证黄梅镇字第 1227721 号	第二车间大楼三楼	工业	687	3/4				
		黄梅县房权证黄梅镇字第 1227720 号	A 栋宿舍楼一楼部分和二楼	工业	794	1-2/5				



										费等
2	厂房租赁协议	黄梅县房权证黄梅镇字第 1235290 号	电商大楼（二楼）	工业	245	2/5	中建三局集团有限公司	2018 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 9 日	213060	包含税费，但不包含水电费等其他费用
		黄梅县房权证黄梅镇字第 1223909 号	B 栋宿舍大楼一楼西头的厂房	工业	237	1/4				
			B 栋宿舍大楼二楼的厂房 11 间宿舍及 2 间洗澡间	工业	188	2/4				

⑤拖欠税款状况：无；

⑥其他特殊情况：根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象均存在查封情况。

#### （四）估价对象区位状况

黄冈，湖北省地级市，地处湖北省东部、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段；自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉；辖七县、二市、两区（含龙感湖县级管理区）；总面积 17453 平方千米。黄冈历史文化源远流长，有 2000 多年的建置历史，孕育了中国佛教禅宗四祖道信、五祖弘忍、六祖慧能，宋代活字印刷术发明人毕升，明代医圣李时珍，现代地质科学巨人李四光，爱国诗人学者闻一多，国学大师黄侃，哲学家熊十力，文学评论家胡风等等一大批科学文化巨匠。此外还有国家主席李先念、代主席董必武等政治人物。黄冈位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连，是武汉城市圈的重要组成部分。2017 年 12 月 15 日，荣膺十佳魅力城市。2018 年 12 月 7 日，黄冈获“年度魅力文旅扶贫城市”。2019 年 3 月 26 日，获评“国家正能量城市”。

黄梅县，湖北省黄冈市辖县，位于湖北省东南部，大别山尾南缘，长江中下游结合部北岸，鄂、赣、皖三省交界，东与安徽省宿松县接壤，西与湖北省武穴市毗连，南与江西省九江市区隔江相望、两桥相连，北与湖北省蕲春县山水相依。地跨东经 115 度 43 分至 116 度 07 分，北纬





29 度 43 分至 30 度 18 分，东西最大宽度 37 千米，南北最大长度 61 千米。全县总面积 1701 平方千米。截至 2019 年末，黄梅县年末总户数 321129 户，年末总人口 993668 人，其中男性 527744 人，女性 465924 人。全年出生人口 13321 人，人口出生率 13.17‰，死亡人口 6455 人，人口死亡率 6.38‰，人口自然增长率 6.79‰。东与安徽省安庆市宿松县接壤，西与湖北省黄冈市武穴市毗连，南与江西省九江市区隔江相望，北与湖北省黄冈市蕲春县山水相依。黄梅建县于隋开皇十八年（598 年），因域内有黄梅山、黄梅水而得名。因地处吴头楚尾，荆楚文化与吴越文化在此激荡交融，形成了独特的黄梅文化，是中国五大剧种黄梅戏的发源地、红十五军诞生地和国家级龙感湖自然保护区所在地，是全国武术之乡、楹联之乡、诗词之乡和挑花之乡。

估价对象位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关工业园，其所在宗地东至区间路，南至西城大道，西临新兴大道，北至发展大道，附近有大胜工业园、关山工业区、百恒科技纺织产业园，产业集聚度较优。

## 1、位置状况

估价对象位于湖北省黄冈市黄梅县大胜关工业园，其所在位置距离福银高速/G70/黄小高速出口约 3.7 公里，距离黄梅站约 4.0 公里，距离黄梅汽车站约 1.9 公里，对外通达性较优。

## 2、交通状况

### （1）道路状况

估价对象主要通过西侧新兴大道与外界取得联系，形成该区域内外连接的交通网络，道路状况较优，车流量一般，交通网络较优。

### （2）出入可利用的交通工具

公交车：估价对象周边最近的公交站为“石莲洞公园”，距离估价对象约 19 公里，公交便捷度劣。



自驾车：周边道路通达，可自驾车出入。

### （3）交通管制情况

无交通管制情况。

### （4）停车方便程度

估价对象有地面停车位，停车便捷度较优。

## 3、环境状况

### （1）自然环境

周边人流量较少，卫生状况、环境、空气质量状况等较优，轻度噪声污染，该区域内绿化一般，估价对象周边自然环境总体评价一般。

### （2）人文环境

该区域以该区域以工业园为主，片区人流量较少，治安状况较优。

### （3）景观

估价对象周边无特殊景观。

## 4、外部配套设施情况

### （1）基础设施情况

区域已达到宗地红线内外五通（通给水、通排水、通电、通路、通讯）及宗地红线内场地平整（地上有建筑物），能满足工业及配套用房的需要。

### （2）公共服务设施

估价对象周边以工业园为主，有大胜工业园、关山工业区、百恒科技纺织产业园等工业园区及企业；有湖北黄梅农村商业银行(四祖路)、中国邮政储蓄银行(黄梅县四祖路支行)等金融机构；有黄梅县人民医院等医疗机构；有魏凉购物中心、卓利服饰、金三角工业园职工之家超市等便民设施；周边公共配套设施一般。

## 五、价值时点



2020 年 6 月 4 日

根据估价目的要求，本次评估确定价值时点为 2020 年 6 月 4 日，亦为本次实地查勘完成之日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

## 七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则为：

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据



### (一) 行为依据

- 1、《广东省中山市第一人民法院委托书》((2018)粤 2071 执 10185 号)；
- 2、《工作联系函-延期申请》；
- 3、《中山市第一人民法院准予延长委托评估期限通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件；
- 4、《广东省中山市第一人民法院通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)；
- 5、《工作联系函》；
- 6、《广东省中山市第一人民法院复函》。

### (二) 法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正)；
- 2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；
- 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、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正)；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1980)19 号、1980 年度起施行)；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；



7、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

8、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；

9、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

11、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行）；

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

13、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

14、最高人民法院关于《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

### （三）技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

2、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

3、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

4、《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）；

5、《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)；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合制定，2018 年 12 月 10 日印发）。

#### （四）估价委托人提供的资料

- 1、土地出让《合同书》复印件；
- 2、《国有土地使用证》（国用第 250110048 号）复印件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《不动产产权情况表》复印件；
- 5、《情况说明》复印件；
- 6、《厂房租赁合同》及《厂房租赁协议》复印件；
- 7、估价委托人提供的其他有关资料。

#### （五）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘记录的影像资料和文字记录资料；
- 2、《黄冈市年鉴》；
- 3、《黄冈市房地产市场运行情况通报》；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程 2020 年 1 季度造价指数的通知》（武建标定【2020】2 号）；
- 6、注册房地产估价师调查收集的黄冈市同类房地产销售数据资料；
- 7、注册房地产估价师调查收集的黄冈市同类房地产租赁数据资料；
- 8、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。



## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行房地产的估价方法有比较法、收益法、成本法以及假设开发法等四种方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用成本法和收益法进行评估。

### （一）估价思路

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用成本法和收益法两种估价方法对估价对象进行评估，最后将两种估价方法求得的估价结果进行综合分析处理，确定估价对象的最终评估价值。

### （二）方法选择依据

1、估价对象为已建成的工业及配套工业房地产，周边同类物业房地产市场交易实例少，无法收集交易实例。故本次评估没有选取比较法对估价对象进行估价。

2、估价对象属于收益性房地产，为通用性较强的工业类房地产，周边可搜集类似物业租金案例，其预期收益较易确定，故可采用收益法进行估价。

3、估价对象实际为已建成的房地产，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

4、估价对象为独立的开发建设项目，其在开发建设过程中的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等各项费用可较为准确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故本次估价宜选用成本法。



### （三）方法定义及公式

#### 1、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

本次评估成本法采用房地合估路径求取估价对象房地产价值，其中土地取得成本为市场购置下的土地取得成本，因此先通过比较法求取估价对象土地成本，其计算公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P----待估宗地价格；

PB----比较实例价格；

A----待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B----待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C----待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D----待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E----待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

#### 2、收益法

所谓收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率（还原利率）将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；





$A_i$ ——未来第  $i$  年的净收益（元或元/ $m^2$ ）；

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率（%）

$n$ ——收益期（年）

## 十、估价结果

我们采用成本法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2020 年 6 月 4 日满足各项假设及限制条件下的**房地产总价：RMB2658.17 万元**（大写人民币**贰仟陆佰伍拾捌万壹仟柒佰元整**）。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	产权人	国有土地使用证	房权证证号	坐落	土地用途	估价对象建筑物名称	评估楼层/总楼层	建筑面积 ( $m^2$ )	建筑物单价(元/ $m^2$ )	建筑物总价(万元)	土地使用面积 ( $m^2$ )	土地单价(元/ $m^2$ )	土地使用权总价(万元)	估价对象房地产总价(万元)
1	湖北依采诺服饰有限公司	国用第 250110048 号	黄梅县房权证黄梅镇字第 1223910 号	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇大胜关工业园	工业用地	办公楼	1-3/3	1036.19	1823	188.90	13230	113	149.50	2658.17
						配电房	1/1	21.50	1400	3.01				
第一生产车间			1-3/3			3030.24	1908	578.17						
第二生产车间			1-4/4			2060.53	1823	375.63						
宿舍楼			1-5/5			2644.56	1434	379.23						
宿舍楼			1-4/4			2616	1434	375.13						
5			黄梅县房权证黄梅镇字第 1235290 号			电商大楼	1-5/5	3141.95	1937	608.60				
合计	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	14550.97	-----	2508.67	-----	-----	149.50	2658.17

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吴锦霞	4220170016		
程菊君	4220190102		

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘时间为 2020 年 6 月 4 日。



### 十三、估价作业期

本次估价工作时间自估价委托之日 2020 年 4 月 1 日起，至 2020 年 7 月 03 日出具估价报告时止。



## 附 件

- 1、《广东省中山市第一人民法院委托书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件
- 2、《工作联系函-延期申请》复印件
- 3、《中山市第一人民法院准予延长委托评估期限通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件
- 4、《广东省中山市第一人民法院通知书》((2018)粤 2071 执 10185 号)复印件
- 5、《工作联系函》复印件
- 6、《广东省中山市第一人民法院复函》复印件
- 7、估价对象位置图
- 8、估价对象照片
- 9、土地出让《合同书》复印件
- 10、《国有土地使用证》(国用第 250110048 号)复印件
- 11、《房屋所有权证》复印件
- 12、《不动产产权情况表》复印件
- 13、《情况说明》复印件
- 14、《厂房租赁合同》及《厂房租赁协议》复印件
- 15、房地产估价机构营业执照复印件
- 16、房地产估价机构资质证书复印件
- 17、注册房地产估价师资格证书复印