



中证集团

估价报告书

中证房地产评估造价集团有限公司

ZhongZheng Real Estate Appraisal & Engineering Cost Group Co.,Ltd.



扫描全能王 创建



房地产估价报告

估价项目名称：荆州市华翔房地产开发有限公司所有的位于沙市区江汉路
98号云中阁商住小区1单元30层1号的壹套住宅房地产的
市场价值评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

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：周大芳（3220100094） 黄修浩（4220160003）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十九日

估价报告编号：中证（荆州鉴）估字(2021)第0015号





注册房地产估价师声明

我们根据自己的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

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、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师黄修浩、周大芳于 2021 年 12 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并履行了相关程序。现场查勘人员受专业知识尤其是估价委托人提供资料有限的限制，仅限于对评估标的物外观进行了观察，注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行查看的责任。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。





估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 估价的一般假定条件

1、本估价报告的房地产市场价值为该房地产在价值时点的市场价值。其中：市场价值为估价对象在价值时点 2021 年 12 月 15 日公开市场前提下求取的房地产价值，公开市场价值的形成依据如下假设：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，买卖双方均出于自己利益的需要进行，不是诸如亲友、业主与租户、母子公司、公司与员工等特殊或特别关系的关联交易；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，具有完备的房屋所有权、土地使用权，不存在权属和债务借款纠纷执行，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，最高最佳利用、继续使用，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明的，既不过于乐观又不过于保守，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销，即估价对象房地产以适当的方式在市场上进行了展示，在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。





2、估价委托人未提供有关专业机构对估价对象的鉴定、检测报告，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患。因此，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的情况，完全符合国家、地方政府对建筑质量、环境、规划、使用规则及相关法律法规的所有要求。

因并不具备相关材料的有关知识，估价师并不知道（可以或不能在房地产上表现出来的）原材料具有的潜在危险性。譬如：如果使用了如石棉、甲醛绝缘泡沫以及其他具有潜在危险性的材料，这些材料可能会影响房地产的价值。对房地产价值的估价是在假设估价对象房地产表面或内部不含有这些物质的前提下进行的，否则房地产的价值将有所减损。估价师对上述提到的这些状况不负责任。如果需要的话，希望报告使用者聘请这方面的专家。

3、估价对象的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

5、本次估价中注册房地产估价师已关注估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价委托人未提供估价对象涉及租赁权设立的相关资料，房地产估价师经尽职调查也未发现和掌握相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为估价前提。

（二）未定事项的假设

本次估价对象无不相一致假设。

（三）背离事实假设

本次估价对象无不相一致假设。





(四) 不相一致的假设

本次估价对象无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价对象无依据不足假设。

二、估价的限制条件

(一) 本估价报告仅用于司法鉴定，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。不适用于其它任何目的，如果估价目的变更，须另行估价。

(二) 本估价报告仅限于估价委托人以及行业主管部门、行业协会或法律法规规定的使用者使用。非为法律规定的情况，未经房地产估价机构书面许可，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。

(三) 本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计壹年内有效，即 2021 年 12 月 29 日至 2022 年 12 月 28 日有效。

(四) 本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理市场登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策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。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或（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。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。





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。

(五) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。

对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

(六) 估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人及涉案当事人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性及其引起的后果负责；因估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(七) 估价结果仅在估价报告载明的价值时点有效。价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的。估价报告使用者应当根据价值时点后的估价对象状况和市场变化情况合理使用。

估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和房地产估价机构对此类事项不承担责任。

(八) 注册房地产估价师执行房地产估价的目的是遵守相关法律、法规和房地产估价规范对估价对象价值进行估算并发表专业意见（专业意见的成果是对估价对象价值的一个估计值即评估价值，而不是交易各方对房地产交换价值认可的结果即市场上的实际成交价格），为相关委托人作出有关判断或决策（本估价报告为委托方提供估价对象于价值时点的房地产市场价格参考）提供参考，相关委托人在决策时应正确、合理、恰当的使用本估价报告，避免因报告使用者的特殊目的或需要在定价决策方面附加条件而偏离本估价报告的假设和限制条件导致的错误使用本估价报告。估价结果不应当被认为房地产估价机构和签字注册房地





产估价师是对估价对象在市场上可实现价格的保证。

(九) 报告中数据全部采用电算化计算得出，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，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(十) 价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，应按如下原则处理：

1、估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）没有发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

2、估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

3、应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价对象的影响。

(十一) 本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：荆州市沙市区人民法院

二、估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

法定代表人：王军

联系人：黄修浩

邮政编码：210003

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象位于沙市区江汉路 98 号云中阁商住小区 1 单元 30 层 1 号，房屋总层数为 32 层，估价对象所在层数为第 30 层，用途为住宅，建筑结构为钢筋混凝土，建筑面积为 128.42 平方米；土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，分摊的土地使用权面积为 28.58 平方米，权利人为荆州市华翔房地产开发有限公司。





1、区位状况

表 1 区位状况一览表

坐落	沙市区江汉路 98 号云中阁商住小区 1 单元 30 层 1 号
所在区位	云中阁
附近分布	沙市新世纪实验学校、荆州市沙市第二中学晴川校区、荆州市蛇入山公园等， 周边生活服务配套设施较齐全
交通条件	城区公交线路 27 路经过本区域，交通条件较优
市政基础	市政基础配套设施齐全

2、实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》，结合实地查勘，估价对象实物状况见下表：

表 2 实物状况一览表

土地使用权 实物状况	坐落	沙市区江汉路 98 号云中阁商住小区 1 单元 30 层 1 号
	开发程度	红线内外“六通一平”（即通上水、通下水、通路、供电、通讯、 通气、场地平整），宗地上有建筑物
	用途	城镇住宅用地
	分摊的土地使用 权面积	28.58 平方米
	形状	估价对象所在项目的土地形状较规则
	地形、地势	地形较平坦，地势与相邻土地高低一致
	地质、土壤	估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染， 建筑建设时作简单的基础处理
建筑物 实物状况	结构	钢筋混凝土
	总层数	32 层
	所在层数	第 30 层
	建筑面积	128.42 平方米
	建成年份	——
	规划用途/实际 用途	住宅
	维护状况	维护状况较好
	装饰装修	——
	外观	建筑物外观较优

3、权益状况

根据《不动产权情况表》以及估价委托人提供的相关资料，估价对象权益状



况见下表 3:

表 3 权益状况一览表

不动产权证书	鄂(2021)荆州市不动产权第 0039207 号
权利人	荆州市华翔房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅

五、价值时点

价值时点为 2021 年 12 月 15 日(以实地查勘之日为价值时点)。

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

市场价值是指在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。

3、价值内涵:价值内涵是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房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,公共配套设施完备。

七、估价依据

(一) 部分法律、法规、部门规章、通知、条例

1、《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,自 2016 年 12 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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；

6、《司法鉴定程序通则》；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价值若干问题的规定》；

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

(二) 部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

1、《湖北省司法鉴定管理条例》；

2、《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）》；

3、《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；

4、《湖北省土地管理实施办法》；

5、《湖北省城乡规划条例》；

6、《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》。

(三) 主要的技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

5、《房地产估价报告评审标准（试行）》等。





(四) 估价委托人提供的资料

- 1、《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》[(2021)鄂1002评委字第81号];
- 2、估价对象《不动产权情况表》复印件;
- 3、估价委托人提供的其他有关资料。

(五) 房地产估价机构掌握的资料

- 1、估价人员实地查勘、调查收集的资料;
- 2、本公司收集整理房地产价格资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则:

1、独立、客观、公正原则:

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属公平合理

的价值或价格。

2、合法原则:

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,要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日期评估

价值或价格的原则。

4、替代原则:

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:

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。最高最佳利用需要同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技

九、估价方法

(一) 各种估价方法的实用性

估价方法通常有比较法、成本法等,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，需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

(1) 采用的估价方法及选用理由

①估价对象的同类房地产有较多交易，宜选用比较法。

(2) 未采用的估价方法及选用理由

①估价对象或同类房地产有租金等经济收入，但收益法测算的结果不能客观的反映估价对象的市场价值，因此，不宜选用收益法；

②成本法主要从资产的再取得角度评估资产的现时价值，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，成本法不能反映位置状况、交通条件、生活服务设施等影响住宅房地产价格的因素，因此不宜采用成本法。

③估价对象已经开发完成，且正在使用中，根据《房地产估价规范》对假设开发法选用的规定，不宜选用假设开发法。

综上所述，比较法是唯一适合估价对象的估价方法，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，因此，本次评估采用比较法进行估价。

(二) 估价思路：

比较法：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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

2、选取房地产的可比实例，具体条件如下：

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例；
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配；
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近；

3、建立价格可比基础。



4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

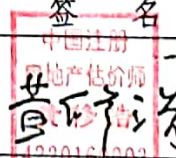
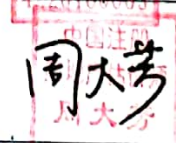
比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2021 年 12 月 15 日的市场总价值为¥82.35 万元，大写人民币捌拾贰万叁仟伍佰元整。详见《估价结果一览表》。

估价对象						评估市场价值	
序号	坐落	所在层数/ 总层数	用途	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	沙市区江汉路 98 号云中阁商住小区 1 单元 30 层 1 号	30/32	住宅	钢筋混 凝土	128.42	6413	82.35

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
黄修浩	3220100094		2021.12.29
周大芳	4220160003		2021.12.29

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 12 月 15 日，完成现场勘查之日为 2021 年 12 月 15 日。





十三、估价作业日期

2021 年 12 月 15 日至 2021 年 12 月 29 日。





专业帮助情况和相关专业意见

受荆州市沙市区人民法院的估价委托，本公司派出注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。”为估价目的，对位于沙市区江汉路98号云中阁商住小区1单元30层1号的壹套住宅房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程各环节均由我公司注册房地产估价师完成，没有从外部获得专业帮助的情况，亦未从任何专业机构或专家处获得相关专业意见。

二〇二一年十一月十五日



估价对象区位示意图

区域位置图



详细位置图



估价对象实地查勘照片

