

涉案房地产价格评估

报 告 书

估价项目名称：苏玲、刘运华位于恩施市舞阳坝街道办事处
金子坝村现代家居城第C区2号楼3单元
10+11层1006、1113号房地产的
市场价值与自扩建房屋重置价值评估

委 托 方：恩 施 市 人 民 法 院

房地产估价机构 恩施州振业房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：严伟芳（注册号：4220160049）
彭佐康（注册号：4220150075）

估价作业期：2017年8月29日至2017年9月20日

估价报告编号：恩施振业评字（2017）第A629号

目 录

致委托方函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	8
一、委托方.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值定义.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价程序.....	17
九、估价依据.....	18
十、估价方法.....	19
十一、估价结果.....	21
十二、估价人员.....	22
十三、估价作业日期.....	22
十四、估价报告使用期限.....	22
十五、变现能力分析.....	23
十六、报告使用提示.....	23
十七、报告附件.....	24

致 委 托 方 函

恩施振业评字（2017）A629 号

恩施市人民法院：

接受贵方委托，本评估机构对苏玲、刘运华位于恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村现代家居城第 C 区 2 号楼 3 单元 10+11 层 1006、1113 号房地产的市场价值与自扩建房屋重置价值进行了评估。估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。价值时点确定为 2017 年 8 月 29 日。

估价对象为位于恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村现代家居城第 C 区 2 号楼 3 单元 10+11 层 1006、1113 号房屋与自扩建房屋及装修。估价对象房屋所有权人为苏玲、刘运华，土地登记用途为商服用地，房屋登记用途为公寓，总建筑面积为 297.88 m²（其中商品房买卖合同范围内建筑面积 209.97 平方米，自扩建房屋面积 87.91 平方米）。

我们依据中华人民共和国《物权法》、《城市房地产管理法》、《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》及国家标准《房地产估价规范》等法律法规之规定，并结合贵方提供的相关评估资料，综合考虑估价对象现状特征，对估价对象进行客观、公正、科学地专业分析，形成意见和结论。我们做了认为必要的估价程序，并在拟定的估价作业期内完成了估价任务。

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真

分析现有资料的基础上，结合估价人员长期积累的执业经验，经分析测算，确定估价对象于价值时点且全部满足评估的假设和限制条件下的评估参考价值为¥146.58万元（大写人民币壹佰肆拾陆万伍仟捌佰元整）。其中，《商品房买卖合同》范围内房地产评估价值为¥126.17万元，自扩建房屋房地产评估价值为¥7.90万元，自扩建房屋装修评估价值为¥12.51万元，合计146.58万元。评估明细见附表1：“房地产市场参考价值评估结果汇总表”及附表2“苏玲、刘运华自扩建房屋及装修价值评估汇总表”。

本报告仅供委托方在本次评估目的下使用，不得作为其他用途；本次评估结果不能视为估价对象可实现价值的保证；委托方应充分理解报告所提示注意事项并谨慎使用本报告结论；若有异议可自收到报告7日内申请我公司复核；本报告有效期为一年，即至2018年9月19日止。

恩施州振业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：柳建华

二〇一七年九月二十日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的影响。
- 3、我们与本报告中的估价对象无利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》、国家标准《城镇土地估价规程》进行分析、测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们的查勘只限于其外观和使用状况，不承担对估价对象结构质量的调查责任。评估资料及相关信息来源于委托单位提供的评估资料复印件，其资料的真实性、合法性，我们未对其进行考证。
- 6、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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公开于任何文件、公告或公开媒体。
- 7、没有其他人员或专家为本次评估提供重要的专业帮助。

注册专职房地产估价师：

严伟芳 [注册号 4220160049]

彭佐康 [注册号 4220150075]

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、本次估价以估价对象的实际使用用途整体、持续使用为估价前提。

2、本次估价假定委托人拥有估价对象房地产完全产权为前提、以估价对象在价值时点时的状况为依据进行估价，即估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在抵押权及共有权人为假设前提下的正常市场价格。

3、在评估过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、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。

4、委托方提供的估价对象资料为影印件，估价人员不保证影印件与原件的一致性。本次评估是以委托方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，其合法性和真实性应由委托方负责。

5、我们评估的是估价对象的现时客观市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，客观存在依据如下假设：

- 1) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
- 2) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3) 在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- 4) 存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
- 5) 有一段合理的洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议

价。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2、房地产估价机构选派专业评估人员于2017年8月29日对本次评估对象进行现场查勘，我们只对估价对象房屋进行一般性查看，未接受进行结构、设施品质的检测要求，因此，我们不能确定该建筑物现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。本次评估过程中产权人未能达到现场参与现场勘查。

3、至估价时点，房屋所有权人尚未办理《不动产权证书》，根据委托方提供的《商品房买卖合同》中记载的房屋建筑面积为212.64平方米，另根据委托方提供的恩施市江山测绘队2017年4月24日出具的《房产分户图》中记载的房屋建筑面积合计为209.97平方米，《商品房买卖合同》中记载的房屋建筑面积与《房产分户图》中记载的房屋建筑面积不一致，本次估价报告中的建筑物建筑面积依据委托方提供的《房产分户图》中记载的数据确定，由于专业的限制未进行再次测量和复核。本次评估以委托方提供的权属资料中记载内容为准，相关权属资料如下：

①《商品房买卖合同》-合同编号：ES1305056；

②《房产分户图》（恩施市江山测绘队2017年4月24日出具）。

4、本次估价报告中的自扩建房屋建筑面积根据注册房地产估价师现场勘查测量计算得出。

三、估价的限制条件

1、本估价报告的价值时点为 2017 年 8 月 29 日，与现场查勘日期一致。

2、本次报告生效后，随着时间及市场情况的变化，该价格也会随之发生变化。如使用本报告估价结果的时间与报告的价值时点相差 6 个月或以上，任何单位或个人应用此结果给有关方面造成的损失，我公司对此不承担任何责任。

3、本报告估价结果仅作为司法拍卖目的下参考使用。如果改变估价目的或用于其他用途对报告使用者造成的损失和后果，或因委托方使用不当引起的不良后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

4、委托方所提供的资料是此次估价的重要依据，对于该资料的真实性和准确性由委托方负责，估价机构及估价师不承担任何责任。估价人员对估价对象进行了现场勘查，并对实地勘查的客观性、真实性、公正性承担责任。

5、本报告在估价过程中所涉及的估价对象的范围界定为：商品房买卖合同范围内的房屋、分摊土地使用权和自扩建房屋及室内装修。

6、本次估价对象登记土地用途为商服用地，土地类型为国有出让，房屋登记设计用途为公寓。本次评估以产权人能够按照实际使用用途及使用年限持续使用作为评估结果的前提条件。

7、未来市场变化风险、短期变现强制处分、国家政策变化等不可预见因素对房地产市场价格均会产生一定影响，本报告结论未考虑上述风险，报告使用者在使用本报告结果时应予充分考虑。

8、本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，若估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整。

9、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，但未经我公司允许，本报告全部或部分内容不得对外公开发表。

10、本公司对估价结果有最终解释权。

估价结果报告

一、委托方

单位名称：恩施市人民法院

二、估价机构

1、机构名称：恩施州振业房地产评估咨询有限公司

2、法定代表人：柳建华

3、房地产估价机构资质证号：鄂建房估证字第 38 号

4、办公地址：恩施市航空路 23 号 A 幢 807 室

5、联系电话：0718-8277006 18986861788

三、估价对象概况

（一）个别因素分析

1、估价对象范围

本次估价对象为苏玲、刘运华位于恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村现代家居城第 C 区 2 号楼 3 单元 10+11 层 1006、1113 号房屋与自扩建房屋。包括商品房买卖合同范围内房屋、分摊土地使用权与自扩建房屋及室内装修。估价对象位于第 10-11 层，为框架、混合结构，总建筑面积为 297.88 m²（其中商品房买卖合同范围内建筑面积 209.97 平方米，自扩建房屋面积 87.91 平方米），设计用途为公寓；土地使用权用途为商服用地，土地使用权类型为国有出让。

2、估价对象权益状况

根据委托方提交的评估资料表明，至本次价值时点之日止，拟定估价对象已办理房屋所有权登记，委托方提供了《商品房买卖合同》和《房

产分户图》复印件。相关权属信息状况如下：

房屋所有权登记状况一览表

房屋所有权人	合同编号	坐落	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)
苏玲、刘运华	ES1305056	恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村现代家居城第C区2号楼3单元10+11层1006、1113号	公寓	框架	209.97

根据估价人员现场勘查，《商品房买卖合同》所记载的房屋旁有一套混合结构自扩建房屋，经估价人员现场测绘计算得出其建筑面积为 87.89 平方米，具体房屋建筑物状况见下表：

自扩建房屋状况一览表

房屋所有权人	合同编号	坐落	现状用途	结构	建筑面积 (m ²)
苏玲、刘运华	/	恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村现代家居城第C区2号楼3单元11层	住宅	混合	87.91

根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载，估价对象房地产已办理了银行按揭手续。

3、估价对象利用状况

估价对象地处恩施市金桂大道，所处区域的基础设施状况已达“六通”（道路、上水、下水、电、天然气、通讯），由市政提供，宗地内场地平整，宗地形状为四边形，对宗地利用无影响，宗地面积适中，对土地利用较为有利，宗地地质抗震能力一般，地势平缓。地上附着物设计用途为公寓，实际使用用途为住宅用房。上述房屋于 2014 年进行了室内外装饰装修，保养维护状况较好。

（二）区域因素分析

1、宏观区位因素

（1）地理位置

恩施市地处鄂西山区中部，属云贵高原的东延部分；地近四川盆地边缘，处于我国地形第二阶梯末端。整个轮廓形似枫叶。地理坐标处北纬 29° 50′ 至 30° 39′，东经 109° 4′ 至 109° 58′，市域东西距 86.5 公里，南北长 90.2 公里，总面积 3967 平方公里，北临重庆奉节，南连宣恩，西与利川、咸丰接壤，东与建始、鹤峰毗邻。西北部有巫山山脉环绕边境；东南部有武陵山脉余支沿东北方向横展全市；中部为局部陷落地区。总的地势是：西北、东南两翼高，中部低。山岭多西南—东北方向，河流与山脉走向大体一致。土地总面积 3967 平方公里，总人口 77.19 万人，下辖 10 乡、3 镇、3 个城区街道办事处。

恩施市城区位于市域中部，清江河由北向南纵贯全城，城市建设依山傍水，呈狭长带状分布，是湖北省九大历史文化名城之一，现城市建设区 17 平方公里。城区常住人口 19.5 万人，流动人口平均 5 万人。舞阳坝是恩施自治州人民政府驻地，又是商业中心；土桥坝是文化区，有湖北民院等学校；六角亭为老城区，是日用工业品批发中心；小渡船是市人民政府驻地，是仅次于舞阳坝的繁华区域；红庙经济技术开发区、龙凤镇、旗峰坝、高拱桥已成为城市的组团。

（2）自然环境

①地势、地貌

恩施市地处由北部大巴山脉的南缘分支——巫山山脉，东南部和中

部属苗岭分支——武陵山脉，西部大娄山山脉的北延部分——齐跃山脉等三大主要山脉组成的山地。全州地势是三山鼎立，呈现北部，西北部和东南部高，逐渐向中、南倾斜而相对低下的状态。其地貌基本特征是：阶梯状地貌发育。由于受新构造运动间歇活动的影响，大面积隆起成山，局部断陷，沉积形成多级夷面与山间河谷断陷盆地。境内除东北部有海拔 3000 米以上小面积山地外，普遍展示着海拔 2000—1700 米，1500—1300 米，1200—1000 米，1000—800 米，700—500 米等五级面积不等的夷平面，并存在一至二级河谷阶地。呈现明显层状地貌。岩溶地貌发育，山间谷地星罗棋布。全州碳酸盐岩类（石灰岩、白云岩）面积占总面积 54.4%，裸露的碳酸盐岩受本州温暖多雨气候的影响，岩溶地貌发育、石芽、溶洞、漏斗、育谷、伏流比比皆是。

②气候、水文

恩施属亚热带季风湿润性气候。总的特点是：冬少严寒，夏无酷暑，雾多寡照，终年湿润，降水充沛，雨热同期。但因地形错综复杂，地势高低悬殊，又呈现出极其明显的气候垂直地域差异，从低山到高山，气候类型分别为中亚热带湿润气候逐步过渡到类似于北亚带湿润气候，再到相当暖温带湿润气候。热量、温度随地势升高而下降，年平均气温，低山 16.3℃，二高山 13.4℃，高山 7.8℃；年降水量，东南部 1100—1300 毫米，西北部 1000—1900 毫米，中部 1400—1600 毫米；年平均气温，低山 1300 小时，二高山 1200—1350 小时，高山 1000—1350 小时；无霜期，低山 238—348 天，二高山 237—364 天，高山 170—233 天；相对湿度，低山 82%，二高山 85%，高山 82%。

③行政区划

恩施市现辖 3 个街道办事处、10 个乡、3 个镇，全市土地 3967 平方公里。2004 年末全市总人口 77.5 万人，其中农业户籍人口 63.7 万人，非农业户籍人口 13.8 万人。在人口总数中，土家族人约 27 万人，侗族约 1.7 万人。全市拥有 25 个民族，是一个具有“大杂居，小聚居”特点的少数民族地区，土家、侗、苗、等族人口占总人口的 38.7% 以上。占人口多数的是古代巴人的后裔和于明代迁入的汉民。市域内土家族、苗族风情淳厚，民俗完整，有女儿会、牛王节等民族节日，有撒尔喙、摆手舞、比兹卡等民族文化。

(3) 产业政策

恩施市是一座年轻的现代化旅游城市，城市工业基础比较薄弱，缺乏骨干企业和拳头产品，许多工业企业亏损多，赢利少。随着全民所有制企业的突破性改革，大部分企业实现民营化，经济效益明显回升，全市工业实现了由企业生产发展停滞向全面复苏的转变。

市委、市政府根据恩施市实际，1998 年提出由县域农业经济向工业城市经济的战略重点转移，通过推进国有、集体企业改革，加快企业民营化进程，到 2003 年底企业民营化改革已全面完成。全市 135 家工业企业中，除电力、供水、烟草三个特殊行业(企业)外，全部为民营企业。现在，全市经济工作重点已转向谋求加快工业更快发展，做大做强企业。企业经营机制转变后，绝大部分企业重新焕发生机与活力。全市规模以上工业企业实现工业总产值 16.75 亿，比上年增长 20.3%，剔除物价因素影响后增长达 18%，保持了较快增长速度。实现销售产值 16.3 亿元，

产销率达 97.3%。全年实现产品销售收入 17.34 亿元,比上年增长 24.67%。全市工业发展实现了企业向开发区聚集的转变。目前恩施经济开发区已有很大规模,全市 87%的工业企业集中在工业园区,新上工业项目全部落户开发区,开发区开始真正成为全市工业发展的主要载体。

(4) 区域房地产市场概况

作为一个兼具山城、新城等特点的城市,恩施市在社会主义现代化建设中取得了非常显著的成绩。从 1969 年开始建设至今,恩施市已由一个小山村变成了鄂、渝、豫、陕毗邻地区的重要城市。由于土地资源十分匮乏,城区,特别是市中心土地供不应求的现象非常突出。随着土地使用制度改革不断深入,土地资源的资产价值和调配作用得到了充分体现,恩施市的土地市场已经形成,并得到不断完善。为了加强国有土地资源管理,切实防止国土土地资产的流失,2001 年,随着国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》出台,恩施市人民政府配套出台了一系列相关文件,对恩施市土地一级市场进行了进一步规范。尤其是中纪委、国土资源部关于加强经营性用地管理的有关通知下发后,恩施市建立了储备委员会和土地交易市场,将所有的经营性用地全部采用挂牌出让、招标、拍卖等方式供地,使恩施市的土地市场逐步规范,改变了过去国有土地资产通过市场配置比例不高,透明度低,等国有土地资产流失现象。

随着大城市战略的实施、农民进城经商人数增多、市民收入不断提高,使得恩施市房地产市场的需求不断增加,加入住房福利制度的取消、住房公积金制度的建立、房改政策到位、配套服务设施逐步完善,住宅

市场不断成熟，恩施市商品房开发，特别是城市中心区域房地产开发升温较快，用地需求不断增加，这一系列因素导致了地价不断上涨，致使城区各种类型商品房及二手房价格呈现明显上升趋势，与 2013 年同期同比商品房价格上涨了 10-20%，城区在中心地段商业用房价格上涨幅度更大，同时也带动了其他类型房地产价格的上涨。

2、微观区域因素分析

估价对象位于恩施市金桂大道，地处恩施市新城区，距离恩施火车站交通时间约 10 分钟，与恩施国际服装城、红星美凯龙相邻有多条公共汽车运营线路，人流和车流量较多，周边有超市、宾馆、饭店、银行、医院、学校等城市市政配套设施公共设施较为完善，商业和居住环境一般。

（三）最高最佳使用原则分析（房地产利用状况评价）

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上许可、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1、在法律上许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照可能的最优用途估价。

2、在技术上可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳

使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行性。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

综上所述，估价对象登记设计为公寓用途，实际用途为住宅用途，该用途较为理想，符合房地产最高最佳使用原则。

四、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

本估价报告的价值时点确定为2017年8月29日，与现场查勘日期一致。

六、价值定义

在目前状况下，估价对象于价值时点且满足估价的假设和限制条件下的公开市场价值。本次评估未考虑租赁、抵押及其他他项权利对其价

值的影响。本次评估包括《商品房买卖合同》范围内房屋市场价值及自扩建房屋及装修的重置价值。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列几项：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说均是公平合理的价格。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上许可、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。

4、替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、价值时点原则

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上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

6、谨慎原则

房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估价房地产在实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估公开的市场价值，不低估已知悉的法定优先受偿款。

八、估价程序

根据国家建设部关于房地产评估行为的相关规定，按照我单位与委托方所签定的评估业务合同书所约定事项，经过下列估价程序，最终完成评估任务。其具体过程如下：

- 1、确定估价基本事项；
- 2、拟订估价作业方案搜集估价所需资料；
- 3、实地勘察估价对象；
- 4、选定估价方法计算；

- 5、确定估价结果；
- 6、撰写估价报告；
- 7、估价资料归档。

九、估价依据

(一)、评估经济行为依据

- 1、鉴定委托书

(二)、法规政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（国家主席令第 62 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；（国务院令第 256 号）
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- 6、《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》（法释[2011]21 号）；
- 7、评估过程中涉及到的其他相关法律法规。

(三)、技术标准

- 1、《房地产估价规范》-[国标 GB/T 50291-2015]；
- 2、《城镇土地估价规程》-[国标 GB/T 18508-2014]。

(四)、产权依据

- 1、委托方提供的《商品房买卖合同》-合同编号：ES1305056；
- 2、委托方提供的《房产分户图》（恩施市江山测绘队 2017 年 4 月 24

日出具);

(五)、其他依据

- 1、《常用房屋建筑工程技术经济指标》;
- 2、《恩施州人民政府关于公布各县市城区土地级别与基准地价更新成果的通告》- 恩施州政发[2013]24 号文;
- 3、《湖北省房屋建筑与装修工程消耗量定额及基价表》-(2013 年);
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》-(北京科技出版社);
- 5、《湖北省 2017 第 2 季度各地市城市住宅建筑工程造价指标》;
- 6、《工程材料市场信息价》-(恩施州建设工程造价管理站主办);
- 7、本公司调查掌握的当地房地产市场价格信息资料。

十、估价方法

1、估价技术路线

依据国家标准《房地产估价规范》之规定，进行房地产公开市场价值评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价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，对估价对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象自身的实际情况，可选用比较法作为本次估价的基本方法作为本次评估的最终评估结果。另选用成本法评估估

价对象第 11 层自扩建房屋和室内装修的重置价值。

估价方法选择依据如下：

①估价对象作为住宅用房可以直接获取长期收益的经营性不动产，其收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故不适宜选用收益法进行评估；

②估价对象位于恩施市金桂大道，由于在同一供求圈内类似住宅房地产交易市场活跃，交易实例较多，故可选用比较法进行评估；

③估价对象自扩建部分为住宅性质房地产，区域周边类似房地产案例较少，类似房地产建造成本可调查取得，故可采用成本法进行估价。由于当地政府未公布房屋重置价格标准的资料，估价机构通过市场调查，搜集掌握了当地同类型房屋、装修工程、地上附着物成本造价的平均水平，并经过现场勘查，综合考虑其成新率，从而来测算其市场价值；

2、估价方法原理

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。

②成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格或重置基准价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置基准价格又称重置成本，是采用价值时点时的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术，按照价值时点时的价格水平，重新建造与估价对

象具有同等效用的新建筑物的正常价格。

建筑物的重置基准价格根据该地区建筑工程造价市场行情的平均水平，结合估价对象建筑规格、建筑质量、建筑标准的综合状况，依据《全国统一建筑工程基础定额—湖北省统一基价表》、《常用房屋建筑工程技术经济指标》的相关参数，按照工程造价估算法综合确定。

3、计算公式

(1)比较法

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K1 × K2 × K3

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

(2)成本法

建筑物评估价值 = 重置成本价格 - 折旧（乘以综合成新率）

建筑物重置成本价格 = 开发成本 + 管理费用 + 建设期投资利息 + 投资利润 + 销售税费

开发成本 = 勘察设计及前期工程费 + 土建安装工程费 + 装修工程费 + 公共设施费

(3)自扩建房装修部分的市场价值测算公式：

$$V^j = V^1_b \times N \times K^j$$

式中：V^j ---- 装修全新基准价；

N ---- 装修项目工程量；

K^j ---- 装修成新率修正系数。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，经测算，确定估价对象于价值时点且全部满足评估的假设和限制条件下的市场参考价值为¥146.58万元（大写人民币壹佰肆拾陆万伍仟捌佰元整）。其中，《商品房买卖合同》范围内房地产评估价值为¥126.17万元，自扩建房屋房地产评估价值为¥7.90万元，自扩建房屋装修评估价值为¥12.51万元，合计146.58万元。评估明细见附表：“房地产市场参考价值评估结果汇总表”及“自扩建房屋及装修价值评估汇总表”。

十二、估价人员

1、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
严伟芳	4220160049		2017年9月20日
彭佐康	4220150075		2017年9月20日

2、其他评估人员

杨秀玲（评估助理）

郑和平（复核人）

十三、估价作业期

2017年8月29日至2017年9月20日

十四、估价报告有效期

随着国家政治、经济、社会等状况的变化，房地产价格亦可能会发

生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期定为一年，即至 2018 年 9 月 19 日止。

十五、估价对象变现能力分析

变现能力是指假定价值时点实现拍卖或变卖时，在没有过多损失条件下，将房地产转换为现金的可能性。

1、估价对象设计用途为公寓，实际利用用途为住宅，估价对象不宜分割转让。估价对象位于恩施市金桂大道，周边配套施正不断完善，具有一定的变现能力。

2、假定在价值时点拍卖或变现估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价值一般比公开市场价格要低，与评估的市场价值的差异程度大约在 20%左右。

3、处置资产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。

一般说来，以拍卖方式处置房产时，变现时间短，但变现价格一般较低，变现成本较高，须支付拍卖佣金、税金及其它费用。委托方和报告使用方应予以充分考虑。

4、由于估价对象占用土地使用权为国有出让商服用地，其土地使用权在转变或改变使用用途时，须按国家相关政策规定缴纳土地出让金及相关税收费用，故特此提醒报告使用单位和委托方慎重应用估价报告中的估价结论与估价结果。

十六、报告使用提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产

生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外伤害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动情况下，预计报告使用有效期内，房地产价值基本保持稳定。

2、报告使用者应合理使用所附结论评估价值，关注处置房地产时快速变现及变现费用的影响。

3、报告使用方应定期或者在房产市场价格变化比较快时对房地产市场价值进行再评估，时刻关注房地产的市场变化和国家政策的调控。

4、委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，因资料失真、不完整等原因引起的不良后果，本估价机构不承担任何责任。

5、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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公开于任何文件、公告或公开媒体。

6、本报告必须在报告有效期内完整使用方为有效，对超期或仅使用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。

7、委托方应当合理理解并恰当使用本评估报告，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担相关当事人决策的责任。

十七、报告必备附件

- 1、湖北省恩施市中级人民法院鉴定委托函（2016）鄂 2801 执 1150 号）；
- 2、《商品房买卖合同》-合同编号：ES1305056 复印件；
- 3、《房产分户图》复印件；

- 4、评估对象现场勘测记录影像资料；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价师执业资格证复印件；
- 8、其他相关资料。