

一、致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我公司对荆州市楚鹰商贸有限公司位于荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园2号路工业房地产市场价值进行评估，现将估价结果函告如下：

一、**估价对象**：估价对象为位于荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园2号路的工业房地产，根据估价委托人提供的《不动产权情况表》及现场测绘，评估范围内房屋、简易房等建筑面积合计为4798.52平方米，其中已办理产权登记房屋建筑面积为4490.70平方米，未办理产权登记房屋、简易房等建筑面积现场实测为307.82平方米；证载土地使用权面积为5325平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止日期为2062年10月22日；估价结果详见一览表。

二、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点**：2024年07月08日。

四、**价值类型**：本报告选用的价值类型为市场价值，市场价值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。

五、**估价方法**：成本法。

六、**估价结果**：

本次估价对象房地产于价值时点在完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产、附属物等市场价值合计为RMB676.52万元，大写金额：人民币陆佰柒拾陆万伍仟贰佰元整。详见估价结果一览表。



房屋建筑物估价结果一览表

幢号	产权证号	房屋用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	CQ201501045号	车间	砼	1-2/2	4490.7	1197	537.54
2	无证	食堂	砖木	1/1	167.56	786	13.17
3	无证	厕所	砖木	1/1	15.24	768	1.17
4	无证	板房(厕所西侧)	简易	1/1	21.06	261	0.55
5	无证	板房(车间东侧)	简易	1/1	12.03	261	0.31
6	无证	厨房(车间南侧)	简易	1/1	91.93	315	2.9
小计					4798.52	—	555.64

土地使用权估价结果一览表							
序号	土地证载坐落	产权证号	终止日期	土地用途	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	荆州市沙市区岑河镇工业园2号路	荆州国用(2012)第1020100184号	2062年10月22日	工业	5325	227	120.88
合计							676.52

七、特别提示:

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后5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。

6、本报告估价结果包含附着在建筑物上不可移动的设施设备价值、室内装饰装修价值及宗地内地坪、围墙等价值，不含可移动的家具电器、设施设备价值以及隐蔽工程价值，其中地坪、围墙等价值作为基础设施开发费用计入房屋价值，本报告不单独显现其价值。

7、估价委托人未书面明确估价对象交易税费的负担方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十二条的规定，本次评估系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

8、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自2024年07月26日至2025年07月25日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致。

湖北政誉房地产评估有限公司

2024年07月26日



目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	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.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	8
四、房地产估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业日期.....	23
(十四) 估价报告应用的有效期.....	23
五、附件	

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在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）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是依据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）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张 洋	4220140022	
高 阳	4220210039	

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、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。
- 2、假设估价对象产权清晰合法，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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本次评估所涉及的经济行为文件、权属资料均由估价委托人提供，除《评估委托书》为原件资料外，其余资料均为复印件。本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。
- 6、注册房地产估价师已于2024年07月08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、估价对象宗地上共建有6栋建（构）筑物，其中1栋已进行不动产登记，另外5栋未进行不动产登记。已登记房屋其建筑面积和土地面积以产权书记载为准，并以此为估价前提。对另外5栋未登记建筑及附属物，其建筑面积由估价委托人、申请人及注册房地产估价师现场测量确定，并以此为估价前提。

8、应估价委托人要求，本次评估将待估宗地上的未经登记建筑及附属物等纳入评估范围。根据最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知，并结合《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第二十六条，对上述未经登记建筑的评估结论是基于其财产属性的考量，未考虑其物权属性，并以此为估价前提。

9、估价委托人未书面明确估价对象交易税费的负担方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十二条的规定，本次评估系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、至价值时点估价对象已登记房屋及土地有抵押且被查封。根据《房地产估价规范》第5.4.2条，本次评估未考虑抵押及查封情况

对估价结果的影响，即设定为无抵押无查封，并以此为估价前提。

2、根据估价委托人、案件当事人介绍，结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象存在租赁使用情况，估价师对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求估价委托人及相关当事人提供租赁使用情况的相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价师在实地查勘时也试图调查和搜集该资料，但无果。故本次估价未考虑上述存在租赁使用情况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《不动产产权情况表》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等权属资料原件，以便核对原件与相关当事人所提供的权属资料权属信息的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，亦无权向相关主管部门进行查询核实；仅以委托方提供的复印件为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(六) 估价报告使用限制

1、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。

2、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,且评估结果已包含估价对象所在宗地的土地使用权价值。

3、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;亦未考虑估价对象房地产是否拖欠物业管理费、水电费等因素对房地产价值的影响;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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、本报告估价结果包含估价对象房屋及室内装饰装修价值、国有土地使用权价值及宗地内地坪、围墙、绿化等不可移动的附属设施设备价值，不含可移动的设施设备、家具家电及隐蔽工程价值。

9、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。

10、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。

11、按现行规定，估价报告的有效期限自估价报告出具之日起为一年，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）。

12、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、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。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：荆州市沙市区人民法院

(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

法定代表人：陈光军

资 格 等 级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]126号

资质证书有效期限：至 2025 年 09 月 16 日

工商营业执照注册号：914206005971842192

(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

1、估价范围界定

估价对象为位于荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园2号路的工业房地产，根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及现场测绘，评估范围内房屋、简易房等建筑面积合计为4798.52平方米，其中已办理产权登记房屋建筑面积为4490.70平方米，未办理产权登记房屋、简易房等建筑面积现场实测为307.82平方米；证载土地使用权面积为5325平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用

地，土地终止日期为 2062 年 10 月 22 日，详见估价结果。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

座落：荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园 2 号路；

面积：5325 平方米；

形状及四至：估价对象所在的宗地块形状较规则，宗地东临道路，南临待开发用地，西临 2 号路，北临待开发用地。

基础设施完备程度及土地平整程度：实际开发程度已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内“场地平整”且建有建筑物；

地势、地质、水文状况：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件及利用现状：该宗地证载用途为工业用地，现状用于工业，暂无其它规划限制。

(2) 建筑物实物状况

座落：荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园 2 号路；

其中各栋房产具体状况详见下表：

栋号	房屋用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	房屋现状
1	车间	砼	1-2/2	4490.7	外墙涂料粉刷，铝合金窗，室内 1 楼地面为水泥地，墙面刷白，天棚局部刷白，局部扣板吊顶；2 楼局部为水泥地，局部铺设地板，墙面刷白，天棚为保温彩钢瓦，局部扣板吊顶
2	食堂	砖木	1/1	167.56	外墙涂料粉刷，铝合金窗，安装有防盗网，室内地坪铺设地砖及地板，墙面刷白，天棚扣板吊顶
3	厕所	砖木	1/1	15.24	外墙刷白，室内地面地砖，局部墙砖

4	板房(厕所西侧)	简易	1/1	21.06	活动板房
5	板房(车间东侧)	简易	1/1	12.03	彩钢瓦板房
6	厨房(车间南侧)	简易	1/1	91.93	外墙刷白,室内水泥地,墙面刷白,天棚彩钢瓦

估价对象宗地内另有地坪、围墙、绿化等构筑物,作为基础设施开发费用计入房屋价值。

工程质量、设施设备及维护、保养、使用情况:估价对象所在建筑工程质量一般,至价值时点,估价对象房屋整体保存一般,设施设备维护状况一般,建筑物整体维护、保养情况一般。

3、估价对象权益状况描述与分析

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《不动产产权情况表》及现场查勘测绘,估价对象的建筑物权益状况如下:

房屋所有权人:荆州市楚鹰商贸有限公司

坐落:沙市区岑河镇岑河三期工业园2号路楚鹰商贸车间101

估价对象房地产具体状况如下:

幢号	产权证号	房屋用途	结构	层数	建筑面积(m ²)	备注
1	CQ201501045号	车间	砼	1-2/2	4490.7	/
2	无证	食堂	砖木	1/1	167.56	/
3	无证	厕所	砖木	1/1	15.24	/
4	无证	板房(厕所西侧)	简易	1/1	21.06	规划许可证面积1491平方米
5	无证	板房(车间东侧)	简易	1/1	12.03	规划许可证面积307平方米

6	无证	厨房(车间南侧)	简易	1/1	91.93	规划许可证面积 589 平方米
---	----	----------	----	-----	-------	-----------------

他项权利设定：根据估价委托人提供的权证登记资料，估价对象登记房存在抵押情况，具体抵押状况详见附件；估价对象已出租，存在租赁权。

其他特殊情况界定：估价对象房屋及土地均存在查封登记，具体查封状况详见附件。

(2) 土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象的土地登记权益状况如下：

序号	土地证载坐落	产权证号	土地权利性质	终止日期	土地用途	土地面积 (m ²)
1	荆州市沙市区岑河镇工业园2号路	荆州国用(2012)第1020100184号	出让	2062年10月22日	工业	5325

目前使用情况：现宗地内建有评估范围内现状存在的6幢建筑物、附属物及地面硬化、绿化、围墙等附属基础设施，另有棚类临时建筑。

他项权利设定：根据估价委托人提供的他权证登记资料，估价对象土地使用权存在抵押登记；

其他特殊情况界定：已查封。

4、区位状况分析

(1) 位置状况

估价对象位于荆州市沙市区岑河镇岑河三期工业园2号路，属于乡镇工业园区范围，区位状况较优。具体位置详见宗地图。

(2) 交通状况

估价对象主要沿街面为2号楼，区域内均能够通过合适的路径、合适的交通方式到达于此，周边公交站点较少，公共交通便利程度一般。

(3) 周边环境及景观

估价对象位于工业开发区，周边空气污染情况较重，物流车辆较多，噪音较大；绿化规划一般，环境一般。

(4) 产业集聚程度

估价对象位于工业开发区，周边有荆州市紫依针织服饰有限公司、湖北岑锦纺织品有限公司、荆州雷莉纺织服饰有限公司等工业企业，产业集聚程度较优。

(五) 价值时点

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：

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)第十条：“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为2024年07月08日，

因此，本报告书的价值时点确定为 2024 年 07 月 08 日。

（六）价值类型

根据估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的要求，本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（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) 《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》；
- (7) 《不动产登记暂行条例》（2014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）；

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）。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《不动产产权情况表》复印件；
- (2) 荆州市沙市区人民法院司法鉴定委托书；
- (6) 《协助执行通知书》；

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) 《荆州市人民政府办公室关于公布实施荆州市中心城区新一轮国有建设用地土地级别与基准地价更新成果的通知》（荆政办发〔2024〕2号）；
- (2) 《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16号）；
- (3) 《荆州市沙市区人民政府关于公布实施沙市区被征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知》（沙政发〔2020〕22号）；
- (4) 《荆州市建筑工程二〇二四年第二季度造价指数》；
- (5) 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

（一）估价方法适用性分析与选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据估价人员掌握的资料，结合本次评估土地用途等实际情况，依据估价技术要求，本次评估采用房地分估的路径进行评估，即房屋

价值加上土地价值及附属物价值。

1、根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象房产用途为工业，类似房地产交易案例缺乏，市场依据不充分，故不选用比较法进行估价。

2、根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象位于乡镇，同一供需圈同类房地产租赁市场不活跃，故不选用收益法进行估价。

3、根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，估价对象为已开发完成房地产，故不可选用假设开发法进行估价。

4、根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用成本逼近法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。估价对象房产及附属物各项成本资料比较齐全，并可以参考其他类似工程，故可选用成本法进行估价。

5、估价对象《国有土地使用证》证载用途为工业用地。本次评估我们根据《城镇土地估价规程》规定，结合估价机构掌握的有关资料和估价对象的自然经济状况、评估目的以及估价对象所在的土地市场具体特点，并在考虑以上估价原则的基础上来确定估价方法，拟采用成本逼近法、市场比较法对估价对象土地进行评估，其主要依据如下：一是待估宗地位于荆州开发区，土地征地成本资料较为详实，可采用成本逼近法求取土地价值；二是估价对象所在区域类似土地交易市场较为活跃，适宜选用市场比较法进行评估。

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对估价对象房屋及附属物进行评估,采用成本逼近法和市场比较法对估价对象土地进行评估。最后将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) 估价方法的定义和测算公式

1、土地估价方法及测算公式

(1)、市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估宗地在估价期日地价的一种方法。

其计算公式为:

待估宗地价格=比较实例宗地价格

×待估宗地情况指数

比较实例宗地情况指数

×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

×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

×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

(2)、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其一般地价公式如下：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

2、房屋附属物估价方法及测算公式

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。成本法最基本的公式为：

重置成新价格=重置成本-折旧

(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》、《中华人民共和国资产评估法》、《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 2024 年 07 月 08 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 **RMB676.52 万元**，大写：人民币陆佰柒拾陆万伍仟贰佰圆整。详见估价结果一览表。