

房地产估价报告

估价项目名称：大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼商业房
地产市场租金评估

估价委托人：黄石市住房公积金中心

房地产估价机构：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

注册房地产估价师：王继叁（注册号：4220110028）有限公司

槐忍政（注册号：3520130037）

参与估价人员：徐勇

估价报告编号：中达致远（咨）字 2024-0958 号

估价报告出具日期：二〇二四年四月十七日

致估价委托人函

黄石市住房公积金中心：

受贵方委托，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》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及贵方提供的相关资料，遵循房地产估价原则，我们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，完成了现实条件下可以进行的评估工作程序。

根据估价委托人提供的《评估咨询委托函》等资料，估价对象为大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼商业门面。

估价目的是为估价委托人了解拟出租房地产的市场租金提供价格参考。

经评估确定，估价对象在价值时点2024年4月17日满足各项假设和限制条件下的租金总价为**10588元/月**，大写金额：人民币壹万零伍佰捌拾捌元整。估价结果详见表1：

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司
表1：估价对象结果一览表

编号	所有权人	坐落	层次	现状用途	建筑面积 (m ²)	月租金单价 (元/m ²)	月租金总价 (元)
1	黄石市住房公积金管理中心	大冶市东岳路办事处建设路	8(1)	商业	84.27	32	2697
2	大冶办事处	建设路综合楼	8(2)	商业	493.18	16	7891
	合计				577.45		10588

评估的有关说明，请见以下《房地产估价结果报告》。
特此函告！

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

法定代表人：（签章）

二〇二四年四月十七日

目 录

一、注册房地产估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件	4
(一) 估价假设条件	4
(二) 估价报告使用限制	5
三、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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 参与估价人员	12
(十三) 实地查勘期	12
(十四) 估价作业期	12
四、附件	13
1、《评估咨询委托函》	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象概貌性现场照片	
4、房地产估价机构营业执照复印件	
5、房地产估价机构资格证书复印件	
6、房地产估价师注册资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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、我们是按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】以及相关文件的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2024 年 4 月 17 日。

注册房地产估价师

注册 号

武汉市房地产估价师执业专用章
王继叁

签名日期

王继叁

4220110028

注册号:4220110028
执业编号:A04030

2024 年 4 月 17 日

槐忍政

3520130037

武汉市房地产估价师执业专用章
槐忍政
注册号:3520130037
执业编号:B12019

2024 年 4 月 17 日

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、一般假设

(1) 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。

(2) 本次估价假设在价值时点，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。

(3) 本次估价所依据的估价对象的权属、数量、规格、材质、工程等均以估价委托人提供的《评估咨询委托函》等资料记载的内容为准，估价人员在执业能力范围内进行了必要的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

(4) 本次估价是以估价对象不改变现状用途并能保持目前的使用方式和条件为前提。

(5) 估价人员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，但对房屋安全、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。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象的产权证明资料，仅提供了与估价对象有关的《评估咨询委托函》，本评估机构仅对估价范围内估价对象的价格进行核定，不对其权属进行认定，并以此为估价前提。

(2) 估价委托人未提供估价对象构筑物的材质规格和建成年份相关资料，因此估价人员仅能通过实地查勘、询问调查获得相应的信息，故本次估价仅根据估价委托人提供的《评估咨询委托函》中记载的相关数据进行评估，并以此为估价前提；估价对象构筑物的面积、材质规格和建成年份应以相关管理部门确认的结果为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(3) 估价委托人未提供估价对象在价值时点的他项权利状况相关资料。根据估价委托人的委托要求，本次评估不考虑评估对象可能存在的抵押、出租、查封等因素对其价值的影响，并以此为估价前提。

(二) 估价报告使用限制

1、本报告书应与估价委托人提交的资料一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师盖章、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、本报告的估价结果是在本次估价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，则需另行评估。

3、本报告所确定的价值是在本次评估特定目的以及满足假设和限制条件下的价值，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，在此提请报告使用人给予关注。

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、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自 2024 年 4 月 17 日至 2025 年 4 月 16 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机构重新估价。

6、本报告仅供估价委托人使用，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。

7、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

8、估价报告的解释权归中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司所有。



中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

Zhongda Zhiyuan Wuhan Real Estate Asset Evaluation Co., Ltd.

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：黄石市住房公积金中心

(二) 房地产估价机构

名称：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

类型：有限责任公司

住所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 86 号汉街总部

国际 F 座 17 层 1707

法定代表人：朱黎明

统一社会信用代码：9142010679877854XJ

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第 151 号

成立日期：至 2007 年 4 月 18 日

联系人：汪金秀 13872055207

(三) 估价目的

估价目的是为估价委托人了解拟出租房地产的市场租金提供价格参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《评估咨询委托函》等资料，估价对象为大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼商业，具体明细详见表 1。

2、估价对象区位状况

估价对象位于大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼，其四至：东邻其他房屋，南临建设路，西邻其他房屋，北邻其他房屋。对外交通条件较优。周围以居民商业为主，配套设施完善度较优，交通便捷程度较优。

3、估价对象概况

(1) 权益状况

1) 权属登记状况

至价值时点，本次评估仅对《评估咨询委托函》中房屋的租金进行核定，估价对象的权属以相关政府主管部门认定为准。本次估价采用的权属、数量、规格、材质、工程等均来自于估价委托人提供的《评估咨询委托函》等资料，并以此为估价前提。

2) 他项权利设立情况

根据估价委托人的委托要求，本次评估不考虑评估对象可能存在的抵押、出租、查封等因素对其价值的影响，并以此为估价前提。

(2) 实物状况

经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象位于大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼，其实物状况分别详见表 2。

1) 实物状况

表 2 估价对象状况一览表

编号	所有权人	坐落	层次	现状用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	黄石市住房公积金管理中心	大冶市东岳路办事处建设路	8(1)	商业	钢混	84.27
2	大冶办事处	建设路综合楼	8(2)	商业	钢混	493.18
	合计					577.45

(五) 价值时点

2024 年 4 月 17 日

(六) 价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值，即估价对象在价值时点，满足各项假设和限制条件下的市场价值。

(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

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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的原则。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所述部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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时间的价值的原则。

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偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出去，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》，2021年1月1日起施行；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》，2020年1月1日起施行；

（3）《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；

2、估价技术标准和取费文件

（1）《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015年12月1日实施；

（2）《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施；

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《评估咨询委托函》；
- (2) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员实地查勘和市场调查获取的资料

- (1) 估价人员调查的黄石市市场相关数据；
- (2) 估价对象位置示意图；
- (3) 估价对象概貌性现场照片等。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等进行适当选择。

(一) 估价方法的选择

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，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，采用市场比较法作为基本估价方法。

(十) 估价结果

经评估确定，估价对象在价值时点 2024 年 4 月 17 日满足各项假设和限制条件下的租金总价为 **10588 元/月**，大写字母：人民币壹万零伍佰捌拾捌元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028	王继叁	2024 年 4 月 17 日
槐忍政	3520130037	槐忍政	2024 年 4 月 17 日

(十二) 参与估价人员：徐勇

(十三) 实地查勘期

2024年4月17日

(十四) 估价作业期

2024年4月17日



中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

Zhongda Zhiyuan (Wuhan) Real Estate Asset Appraisal Co., Ltd.

四、附件

- 1、《评估咨询委托函》
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象概貌性现场照片
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构资格证书复印件
- 6、房地产估价师注册资格证书复印件



中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

Zhongda Zhiyuan Real Estate Asset Appraisal (Wuhan) Co., Ltd.



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12420200420085119C

名称 黄石市住房公积金中心

法定代表人 潘宪章

宗旨 和管理住房公积金，促进住房制度改革，住房公积金使用计划编制与执行 住房公积金提取与使用审批 职工住房公积金缴存提取与使用情况记载 住房公积金核算 住房公积金保值与归还 住房执行报告编制 缴存住房公积金有效凭证发放

经费来源 财政补助

开办资金 ￥5109万元

住所 黄石市杭州路52号
举办单位 黄石市人民政府

登记管理机构



本复印件2024年4月7日已复印，无外，并与原件核对相符，再果自实！
审核，并依法使用法律后果自负。
4月7日已复印，无外，再果自实！
所 黄石市杭州路52号

有效期 自2024年02月05日至2029年02月05日

请于每年3月31日前向登记管理机构报送上一年度的年度报告

估价对象位置图

估价对象坐落：大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼



估价对象现场照片

估价对象坐落：大冶市东岳路办事处建设路建设路综合楼



周边道路



估价对象外观



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



房地产估价机构备案证书

机构名称：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司
住所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路86号汉街总部国际F座17层1707
法定代表人：朱黎明
组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期：2007年04月18日
注册资本：200万人民币
备案登记：房地产估价机构备案壹级
证书编号：鄂建房估证字第151号
统一社会信用代码：9142010679877854XJ
有效期至：2024年07月06日

再次复印无效

本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2021-07-06至2024-07-06



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00287826

姓名 / Full name

王继参

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420527198211224373

注册号 / Registration No.

4220110028

执业机构 / Employer

中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司

有效期至 / Date of expiry

再次复印无效
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00276307

姓名 / Full name

槐忍政

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130984197802120010

注册号 / Registration No.

3520130037

执业机构 / Employer

中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-15

持证人签名 / Bearer's signature

