

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：武汉市中级人民法院委托位于大悟县城关镇城郊村彭家独屋房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：湖北嘉信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：黄 曙 注册号：4420080056

徐跃萍 注册号：4220130016

估价报告出具日期：二〇一九年六月五日

估价报告编号：（鄂）嘉信[2019]房（估）字第 284 号

致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

承蒙委托，根据贵院提供的有关资料，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选取比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对位于大悟县城关镇城郊村彭家独屋 1 幢房地产进行了市场价值估价。

估价对象：根据估价委托人提供的相关产权资料，估价对象房屋坐落、建筑面积、用途、权属详见下表：

序号	房屋坐落	权利人	房屋产权产籍编号、所有权证号	房屋设计用途	楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地分摊面积(m ²)	土地终止日期	备注
1	大悟县城关镇城郊村彭家独屋	张祥成、付秋芳	悟房籍第 ZCM2015000109 号,所有权证号 00040354	住宅	1/1	146.46	集体用地	住宅用地	/	/	门牌号为彭银路 19-10
合计						146.46			/		

估价目的：为贵院进行司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

价值时点：2019 年 4 月 17 日（估价人员实地勘察现场之日）。

价值类型及定义：根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价值。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

估价结果：估价对象位于大悟县城关镇城郊村彭家独屋 1 幢，建筑面积为 146.46 平方米，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，房屋结构为混合，该

房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下的评估价值为 **23.52 万元**（大写人民币贰拾叁万伍仟贰佰元整）（详见下表）。

房地产估价结果明细表

估价委托人：武汉市中级人民法院

价值时点：2019 年 4 月 17 日

序号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	大悟县城关镇城郊村彭家独屋	住宅	146.46	1606	23.52	/
合 计			146.46	/	23.52	/

特别提示：

- 1、本报告书的有效期自本估价报告出具之日起至 2020 年 6 月 4 日止。
- 2、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告！

湖北嘉信房地产估价有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）：

二〇一九年六月五日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致事项假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	6
(六) 估价报告使用的限制条件.....	7
三、房地产司法鉴定结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
四、附件.....	20

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、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、我们与本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

4、我们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/T 50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、2019年4月17日，注册房地产估价师和估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提出了重要专业帮助。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由湖北嘉信房地产估价有限公司负责解释。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设：

1、通过委托方提供的估价对象的《房屋产权产籍情况证明书》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与提供的相关产权资料记载建筑面积大体相当。

4、估价对象为整个房地产中的一部分估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、注册房地产估价师于2019年4月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查和拍照。对估价对象的现场勘查仅限于对其外观和使用状况、内部布局、装修及设备状况，并未对估价对象做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，无法确认其内部有无缺损或存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施设备，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范和国家有关安全使用标准。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

7、假设在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、假设报酬率在经营期内不发生重大变化。

（二）未定事项假设：

估价委托方提供的《房屋产权产籍情况证明书》资料，未见估价对象房屋的土地信息，受客观因素限制，我们也未能获取，结合估价人员现场勘查及调查的情况，估价对象为房屋坐落于大悟县城关镇城郊村彭家独屋，实际为独立私房，估价人员现场勘察，房屋门牌号为彭银路19-10，位于城郊村内，周边分布有独立私房、菜地、山林，故本次根据实际利用及其位置，假定估价对象土地性质为村集体住宅用地。提请报告使用者注意，以上设定如与实际不符，本次估价结果需做相应修改。

（三）背离事实假设：

根据委托方提供的《房屋产权产籍情况证明书》记载，估价对象位于大悟县城关镇城郊村彭家独屋的房产，存在查封状态，因本次评估目的是为法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格，故假设不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（四）不相一致事项假设：

估价对象产权登记信息显示：房屋坐落为大悟县城关镇城郊村彭家独屋，房屋幢号为邓玉敏，本次估价人员现场勘察，由估价委托案件承办法官及社区相关人员的带领下，实勘对象为独立自建私房，实勘房屋门牌号为彭银路19-10，受客观条件限制，估价人员未能对实勘物业地址的真实性进行核查。提请报告使用者注意的是：本次估价假定估价对象与实勘物业为同一物业，若两者不一致，则本估价报告结果不成立。

（五）依据不足假设：

受客观条件限制，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行

查勘。根据估价对象周边类似房屋的室内装修情况以及估价对象周边村民介绍，该房屋已闲置十几年无人居住和管理，本次估价假定估价对象室内为简单装修、水电设施以及配套能够正常使用，不存在影响其价格的朝向、景观、装修、功能布局等重大因素。若与实际不符，则本次估价结果需要调整或者重新评估。

（六）估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

2、本次评估报告所确定的房地产价格是在本次估价特定目的及限制条件下的公开市场价格，没有考虑强制处分、快速变现、处置费用、税费转嫁、权利转移等相关费用对估价对象房地产价格的影响。委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑与重视。

3、本报告结果是在正常市场状况下形成的，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化、政策优惠以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容而导致的损失，本公司不承担责任。

6、本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况，本次估价报告书未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，报告的部分或全部内容不得载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、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，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论的准确性。

8、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

101、本次估价假定估价对象属于集体土地上的私宅，法律对集体所有土地上的房屋因买卖导致宅基地使用权发生流转的有严格规定：一是原宅基地使用权人（即房屋所有权人）经本集体同意，可以将房屋转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户；二是使用宅基地应当依法办理审批手续；三是房屋出卖人不得以出卖住房为由再次申请宅基地建房。集体所有土地上的房屋只能在集体经济组织内部成员之间依照法定程序进行买卖。只有这样，买受人首先依法申请获得宅基地使用权，再基于买卖合同获得房屋所有权。否则，会因买受人无权使用宅基地，使得房屋买卖合同自始无效。按照上述规定，估价对象在面临处置时限定购买人群只能是本村村民，由此引起的强制处置估价对象时可能面临的风险，提请报告使用者关注。本报告设定估价对象在补办出让前提下，在合法范围内可流转。

三、房地产司法鉴定结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：武汉市中级人民法院

案件承办人：刘俊

联系电话：65686348

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北嘉信房地产估价有限公司

地址：武汉市江岸区三阳路三阳广场 A 座 901 室

法定代表人：黄曙

资质等级：二级

资质编号：鄂建房估证字第 110 号

联系电话：027-82700630

(三) 估价目的

为武汉市中级人民法院进行司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况：

- (1) 名称：大悟县城关镇城郊村彭家独屋1幢；
- (2) 房屋用途：住宅；
- (3) 坐落：大悟县城关镇城郊村，门牌号为彭银路19-10；
- (4) 规模：估价对象建筑面积为146.46平方米；

权属：根据估价委托人提供的所载数据可知：大悟县城关镇城郊村彭家独

屋，产权产籍号为悟房籍第 ZCM2015000109 号，所有权证号 00040354，共有证号 00040355，房屋所有权人为张祥成、付秋芳，共有情况为共同共有，建筑面积为 146.46 平方米，房屋设计用途为住宅，幢号为邓玉敏，建筑物结构为混合，房屋总楼层为 1 层，假定土地性质为集体用地，即估价对象为集体土地上的私宅。

根据估价委托人提供的《房屋产权产籍情况证明书》记载，估价对象现处于查封状态。

(5) 区位状况：

①地理位置

估价对象位于大悟县城关镇城郊村彭银路19-10号，该房屋门前为菜地，后靠山，左临山路，右临其他私房。

②交通条件

估价对象所在区域道路为生活及交通型次干道，区域内估价对象附近有彭银路、城中路等主要交通干道。估价对象附近无公共交通站点停靠，对外交通便捷程度一般。

③公共服务设施状况

估价对象周边多为住宅小区，居住氛围较浓厚，生活圈内有自建私房为主，有大悟县惠民医院、大悟县城关镇政府、中国农业银行等，公共配套设施一般。

④环境状况

所处区域有无公园，无大气、水、声污染，环境质量较优。

2、土地基本状况：

(1) 土地四至：估价对象房屋门前为菜地，后靠山，左临山路，右临其他私房；

(2) 形状：宗地形状较规则；

(3) 地形、地势：估价对象所在区域内地形较平坦，坡度较小，地基较好，承载力较好；

(4) 地质水文状况：估价对象所在区域内地质水文条件较优，能满足生产生活的要求；

(5) 开发程度：宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及地面上已建建筑物；

(6) 土地剩余使用期限：根据《房屋产权产籍情况证明书》未记载土地使用终止日期。

3、建筑物实物状况

(1) 座落：大悟县城关镇城郊村彭家独屋彭银路 19-10 号；

(2) 建筑面积：根据委托方提供的《房屋产权产籍情况证明书》复印件，房屋建筑面积为 146.46 m²；

(3) 总楼层/所在楼层：建筑物地上总层数为 1 层，估价对象所在楼层为 1 层；

(4) 建筑结构：混合结构；

(5) 户型结构/层高：未知；

(6) 装修、设施设备：估价对象为一栋 1 层混合结构的独立私房楼，建筑物外墙贴条形砖，进户为防盗门铁门，窗户为铝合金窗和玻璃木窗；受客观条件限制，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。本次估价假定估价对象室内为普通装修、水电设施以及配套能够正常使用，不存在影响其价格的朝向、景观、装修、功能布局等重大因素。

(7) 建成年份：建成年限未知，成新率约 60%；

(8) 维护、保养、使用情况：根据周边村民介绍，该房屋已闲置十几年无人居住和管理，即估价对象建筑物整体维修保养较差，地基基础暂有足够承载能力，未见不均匀沉降，其结构、设备部分各项完损程度均符合一般损坏房屋标准。

(五) 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于 2019 年 4 月 17 日派人员对估价对象开始进行了实地查勘，根据房地产估价规范，此次价值时点依据开始实地查勘日定为二〇一九年四月十七日。

(六) 价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准。

房地产市场价格，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。

(七) 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托方提供的《房屋产权产籍情况证明书》等相关资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处

分方式为依据。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（八）估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过）；

6、《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[90]55 号令）；

7、《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）；

8、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181 号）。

（二）最高人民法院及司法部有关规定

1、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）；

2、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号）；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；

4、《司法鉴定程序通则》（2016 年 5 月 1 日，司法部令第 132 号）。

（三）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、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）；

- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（四）委托方提供的有关资料

- 1、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（2019）第 0007 号（复印件）；

- 2、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》（2019）鄂 01 鉴评转 002 号（复印件）；

- 3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》编号【2019】第 0007 号（复印件）；

- 4、《武汉市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；

- 5、《房屋产权产籍情况证明书》等产权证相关资料（复印件）；

- 6、委托方提供的其他有关资料。

（五）估价人员调查、收集及现场勘查的相关资料

- 1、估价对象现场勘查和比较案例现场勘查资料；

- 2、大悟县近期房地产市场行情等资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；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项目。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅用途房地产，土地性质为国有出让用地。

2、估价技术路线：估价对象为住宅用途房地产，适合直接评估房地产合一的市场价值，根据物业的特点选取收益法和比较法求得估价对象的市场价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象所在区域均为住宅区，房地产交易市场较活跃，同类型性质住宅的房地产租售案例较多，注册房地产估价师认为采用**比较法和收益法**进行评估比较适宜。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象的同类型房地产有较多交易的，应选用比较法。根据实地查勘及相关调查估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

（2）收益法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象或其同类型房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。根据实地查勘及相关调查估价对象用途为住宅，根据估价对象周边同类型的房屋租金市场活跃，有可调查的租金收益，宜采用收益法估价。

（3）成本法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象可假定为独立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。根据实地查勘及相关调查估价，估价对象为住宅用途房地产已经开发，

且周边同类型的房地产有较多类似的交易，周边同类型的房地产租赁案例较多，因此不宜采用成本法。

(4) 假设开发法的适用性分析：根据房地产估价规范，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。根据实地查勘及相关调查估价，估价对象为已建成的住宅型的用房，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

A、比较法定义：是根据替代原则，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式： } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格；

n--选取的可比实例个数；

X_i--第 i 个可比实例的价格；

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

B、收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

其一般公式为：

$$V = a / (r - s) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

其中：

V—表示房地产价值；

a —表示房地产纯收益；

r —表示报酬率；

s —表示递增率；

n —表示剩余使用年限。

比较法：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近三个月内成交的三个案例——估价对象周边住宅作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出评估对象大悟县城关镇城郊村彭家独屋的比较法评估单价为 1606 元/m²。

收益法：找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象大悟县城关镇城郊村彭家独屋 1 幢在价值时点的评估单价为 613 元/m²。

通过对估价对象评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较分析，两种方法测算的结果存在一定的差值，结合估价人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，我们认为两种方法测算的结果差异较大，经分析，比较法是评估人员利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出的房地产价格，能真实客观地反映市场实际价格水平，具有较强的现势性；收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种估价方法。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对估价结果有较大的影响。结合估价人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，两种方法的测算结果，我们决定将收益法的结果舍掉，取市场比较法结果，即大悟县城关镇城郊村彭家独屋 1 幢的评估单价为

1606 元/m²。

（十）估价结果

估价对象位于大悟县城关镇城郊村彭家独屋 1 幢，建筑面积为 146.46 平方米，房屋设计用途为住宅，实际用途为成套住宅，该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下的评估价值为 **23.52 万元**（大写人民币**贰拾叁万伍仟贰佰元整**）。详见 P2 页《房地产估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
黄 曙	4420080056		2019 年 6 月 5 日
徐跃萍	4220130016		2019 年 6 月 5 日

（十二）实地查勘期

自 2019 年 4 月 17 日进入估价对象现场。

（十三）估价作业期

自 2019 年 1 月 8 日至 2019 年 6 月 5 日止。

四、附件

(一) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》编号【2019】第 0007 号(复印件);

(二) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》(2019)第 0007 号(复印件);

(三) 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》(2019)鄂 01 鉴评转 002 号(复印件);

(四) 《延长评估时间的通知》(复印件);

(五) 估价对象位置示意图;

(六) 估价对象实地查勘照片;

(七) 估价对象权属证明资料:

《房屋产权产籍情况证明书》(复印件);

(八) 估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);

(九) 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。