

# 房地产估价报告

估价项目名称：武汉市武昌区人民法院委托位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号涉案房地产价值司法评估

委 托 人：武汉市武昌区人民法院

估 价 方：武汉仲恒房地产估价有限公司

注册房地产估价师：金 贞（注册号：4220100023）

陈美荣（注册号：4220190137）

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十七日

估价报告编号：仲恒房估字（2020）第 0005 号

## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于2019年12月13日受贵方的委托，对位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号涉案住宅房地产价值进行司法评估，根据贵方提供的估价对象《房屋产权产籍查询结果》复印件和《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为唐道毅，土地登记用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨，房屋规划用途为住宅，房地产实际作为住宅使用，本次评估设定房地产用途为住宅，纳入本次评估范围的房屋建筑面积为98.17平方米，分摊土地使用权面积为26.06平方米，价值时点为2020年1月3日，价值类型为市场价值。估价目的是对位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号涉案住宅房地产价值进行司法评估，为法院确定处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

遵照国家有关房地产政策法规、政策文件和估价标准，结合估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法和收益法进行了估算，经过专业的分析和判断，确定估价对象房地产在价值时点2020年1月3日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 ~~67.09~~ 万元，大写：人民币陆拾柒万零玖佰元整。

特别提示：具体估价说明详见附后的房地产估价结果报告。另请报告使用人特别关注本估价报告中的价值内涵及估价的假设和限制条件。

表 1-1 估价对象房地产估价结果一览表

币种：人民币

坐落	产权人	建筑面积 (平方米)	规划 用途	评估设 定用途	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	产权依据
湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号	唐道毅	98.17	住宅	住宅	6833.76	67.09	《房屋产权产籍查询结果》

(此页无正文)

估价机构法定代表人：



估价机构：武汉仲恒房地产估价有限公司



二〇二〇年四月十七日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附 件.....	16
(四) 《房屋产权产籍查询结果》(复印件).....	16
(五) 《不动产登记资料查询结果证明》(复印件).....	16
(七) 《查解封登记信息》复印件.....	16
(八) 估价对象与可比实例区位示意图.....	16
(九) 估价对象照片与可比实例概貌性照片.....	16
(十) 估价机构营业执照(复印件).....	16
(十一) 估价机构资质证书(复印件).....	16
(十二) 房地产估价师注册证书(复印件).....	16

### 一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

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任何利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师陈美荣于2020年1月3日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师金贞未对估价对象进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师签字：

姓名	注册号	签名	房地产估价师执业专用章	签名日期
金贞	4220100023	金贞	注册号:4220100023 执业编号:A11000	2020年4月17日
陈美荣	4220190137	陈美荣	武汉市房地产估价师执业专用章 注册号:4220190137 执业编号:C11014	2020年4月17日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、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。
- 3、估价人员已查看了《房屋产权产籍查询结果》(编号:2017-08929)及《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号:201710120051)复印件,估价人员根据上述资料进行了实地查勘,且对上述证件记载的事项进行了检查,但仅对估价对象的位置、产权面积、户型等进行了一般性的核查,由于受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,本次估价假定委托方提供的《房屋产权产籍查询结果》及《不动产登记资料查询结果证明》的资料及所记载内容真实、合法、完整、有效。

若委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段,致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据,相应责任由委托方承担。

4、估价人员于2020年1月3日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。但估价人员对估价对象的实地核查仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。

对于被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备部分,在无理由怀疑其存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,本次评估假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

5、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，本报告估价结果以此为前提，特此提醒报告使用者注意。

6、本次评估假设估价对象在《房屋产权产籍查询结果》（编号：2017-08929）及《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：201710120051）查询时点的权属状况与价值时点的权属状况一致，特此说明。

#### （二）未定事项假设

1、因委托方未提供估价对象欠缴水费的相关情况说明及介绍，估本次评估假设估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）的情况，特此提醒报告使用者注意。

#### （三）背离事实假设

1、根据委托方提供的《查解封登记信息》，发现估价对象存在查封情况。估价对象于2017年1月5日被湖北省武汉市武昌区人民法院查封，查封期限：2017-01-05至2020-01-04止。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的其他优先受偿款，故本次评估未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

1、根据委托方提供的《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂0106鉴评转字第271号），本次估价委托项目及要求为：对被执行人唐道毅名下位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号房屋予以评估。委托人和估价人员于2020年1月3日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘发现估价对象实际位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路169号1幢402号，经与委托方沟通确认实地查勘位置无误。根据估价人员的调查，地址有差异是由于当地市政规划变更导致估价对象门牌号变更。若最终实地查勘位置与证载描述位置不属于同一位置，本报告无效，特此提醒报告使用者注意。

#### （五）依据不足假设

1、根据估价人员的调查，估价对象约建成于1996年，本次评估假设估价对象建成于1996年，并以此为依据进行描述或者测算，若实际情况与此不符，则作相应修改。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的对位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号涉案住宅房地产价值进行司法评估，为法院确定处置参考价提供房地产市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

3、根据实地查勘，估价对象已经交易，但未办理产权交易过户手续，目前买方已将估价对象用来自居，评估时未考虑此情况对房地产价值的影响。

4、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

6、本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。

7、报告中的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照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

8、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。



9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、本报告由武汉仲恒房地产估价有限公司负责解释。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托人：武汉市武昌区人民法院

#### (二) 估价机构

1、受托估价机构：武汉仲恒房地产估价有限公司

2、住所：武汉市青山区三十街坊（冶金大道6号）32幢四楼A406

3、法定代表人：李尚平

4、资质等级：贰级

5、资格证书号：武房估备[2019]220号

#### (三) 估价目的

本报告估价目的是对位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号涉案住宅房地产价值进行司法评估，为法院确定处置参考价提供房地产市场价格参考依据。

#### (四) 估价对象

估价对象为位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号的住宅房地产，财产范围包括建筑物（建筑面积为98.17平方米，含室内二次装修）、房屋分摊的土地使用权（分摊土地使用权面积为26.06平方米）和红线内基础设施（六通一平）。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均均为唐道毅，土地登记用途为城镇住宅用地；房屋规划用途为住宅。

##### 1、土地状况

##### (1) 土地权属及登记状况

估价对象土地位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号，土地所有权归国家所有，土地使用权人为唐道毅，根据襄阳市襄州区不动产登记中心提供的《不动产登记资料查询结果证明》，土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨，分摊土地使用权面积为26.06平方米。

估价对象所在宗地四至为：东临王营街，西临车城南路，南临航空路，北临台湾街。

根据委托方提供的《查解封登记信息》，发现估价对象存在查封情况。估价对象于 2017 年 1 月 5 日被湖北省武汉市武昌区人民法院查封，查封期限：2017-01-05 至 2020-01-04 止。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的其他优先受偿款，故本次评估未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

### （2）土地利用状况

估价对象土地位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路 81 号，分摊土地面积为 26.06 平方米，地上房屋建筑物面积为 98.17 平方米，小区容积率为 3.77。土地利用详细状况见下面《房屋建筑物状况表》。

### （3）基础设施

估价对象所在宗地地势平坦，整块地形形状规则；宗地无坡度，与周围邻地无高差；地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”，本次评估设定开发程度为红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”，宗地周围无污染，绿化率一般。

## 2、建筑物状况

### （1）建筑物权属及登记

估价对象建筑物位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路 81 号住宅房地产，证载房屋建筑面积为 98.17 平方米。本次评估建筑面积为 98.17 平方米，建筑物结构为砖混。估价对象房开程度屋坐落、建筑面积、设计用途等详见下面《房屋建筑物状况表》。

表 3-2 房屋建筑物状况表

序号	产权人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	所在层数	房屋用途	所有权证号
1	唐道毅	湖北省襄阳市襄州区城区航空路 81 号	98.17	7	4	住宅	S00028710

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，未发现估价对象存在抵押他项权利及其他特殊情况。

### （2）建筑物设备及装修

经实地查勘，估价对象为混合结构，水、电齐全，各项服务设施配置完善，居住条件便利。装修状况详见《房屋建筑物状况表》。

### （3）使用及保养

经实地查勘及委托方介绍，估价对象房屋现状作为住宅使用，目前为自用住宅。

根据估价人员的调查，估价对象约建成于 1996 年，至价值时点，估价对象所有基础有承载力，建筑承重构件稳定，梁柱基本无变形，承重结构有承载力，非承重结构可正常使用，整体屋面完好无渗漏，门窗、地面保养较好，内外装饰部分空鼓、裂缝及风化现象，供水、排水管道畅通无锈蚀，电气照明装置可正常使用，房屋维护保养正常，可正常使用。

### （五）价值时点

二〇二〇年一月三日。

估价人员于 2020 年 1 月 3 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据委托方提供的《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0106 鉴评转字第 271 号），本次案件的委托时间为 2019 年 12 月 13 日，另根据《武汉光谷联合产权交易所涉诉资产委托鉴定评估通知书》，本次案件的委托期限为 30 个工作日，自 2019 年 12 月 18 日至 2020 年 02 月 05 日。根据湖北省武汉市武昌区人民法院函（（2017）鄂 0106 执 1299 号），因受新型冠状病毒肺炎防控工作影响，本次评估工作无法正常开展，将本案件评估期限延长至 2020 年 4 月 24 日。故本次评估价值时点设定为实地查勘日期 2020 年 1 月 3 日。

### （六）价值类型

价值定义：本报告中房地产价值为估价对象在价值时点的房地产市场价值。

1、用途：估价对象评估设定用途为住宅。

2、权利状况：唐道毅拥有房屋所有权和土地使用权，土地所有权为国家所有，土地使用权类型为划拨。

3、开发利用程度：红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：砖混。

#### （七）估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

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、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。

本估价机构与估价对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

##### 2、合法原则

本条所称依法，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），国务院所属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”。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

### 3、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。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。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，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

### 4、替代原则

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，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。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

估价对象证载住宅，实际为住宅房地产，在公开市场上的替代性较强，本次评估时采用比较法时充分体现了这一原则。

## 5、最高最佳利用原则

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。

估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋规划用途为住宅，实际作为住宅使用，本次评估设定用途为住宅，并以估价对象能够按照住宅持续使用为假设前提，在评估中充分考虑上述特性，按照最高最佳利用方式进行评估，得到一个客观、公正的房地产价格。

### （八）估价依据

#### 1、行为依据

（1）《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0106 鉴评转字第 271 号）；

（2）《武汉光谷联合产权交易所涉诉资产委托鉴定评估通知书》；

（3）《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019] 第 2361 号）；

#### 2、法规依据

（1）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；

（5）《中华人民共和国印花税法暂行条例》（财税〔2019〕13 号）；

- (6) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- (7) 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价格若干问题的规定》(法释[2018]15 号)；
- (9) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第 154 号])；
- (10) 《关于涉案财产价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格(2005)1318 号)；
- (11) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号)；
- (12) 《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 4 号)；

### 3、取价依据

- (1) 湖北省房屋建筑物与装饰工程消耗量定额与全费用基价表(2018 年)；
- (2) 湖北省建筑工程公共专业消耗量定额及全费用基价表(2018 年)；
- (3) 1984 年原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级标准》；
- (4) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地税局公告 2015 年第 7 号)；
- (5) 《财政部 国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；
- (6) 中国经济网发布的 2019 年 9 至 11 月份襄阳市二手住房价格指数；

### 4、产权依据

- (1) 《房屋产权信息查询结果》复印件；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

### 5、其它



- (1) 《房屋产权产籍情况证明书》复印件；
- (2) 《抵押权登记信息》复印件；
- (3) 《查解封登记信息》复印件；
- (4) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- (5) 实地查勘资料、市场调查资料及评估人员所掌握的襄阳市近期房地产市场行情；
- (6) 委托方提供的其他有关资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，测算房地产通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等方法。根据估价对象的特点，本次评估采用比较法和收益法对估价对象房地产进行测算。

#### 1、估价对象房地产的估价方法适应性分析

未选方法理由：

(1) 估价对象系已建并投入使用的房地产，而假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估；

(2) 估价对象系住宅房地产，且已建成并投入使用若干年，采用成本法无法真实反映其价值水平，故不适宜采用成本法进行评估。

已选方法理由：

(1) 估价对象位于襄阳市襄州区城区航空路 81 号 1 幢 402 号，估价对象证载用途为住宅，土地使用权类型为划拨，周边类似交易案例较多，故适宜采用比较法进行评估；

(2) 估价对象作为住宅房地产可以直接获取长期收益的经营性不动产，其收益期较长，但是难以预测该期限内各年净收益，故适宜采用收益法的报酬资本化法的持有加转售模式进行评估。

#### 2、所选用估价方法的定义和公式

##### (1) 比较法的定义和公式

比较法定义：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。

房地产价格 = 可比实例房地产价格 × 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) 收益法的定义和公式

收益法定义：预计估价对象未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V 为估价对象收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；A<sub>i</sub> 为期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；V<sub>t</sub> 为期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；Y<sub>i</sub> 为未来第 i 年的报酬率（%）；Y<sub>t</sub> 为期末报酬率（%）；t 为持有期（年）。

## (十) 估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，结合襄阳市的房地产市场行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，选用比较法和收益法两种估价方法进行评估，最终确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 1 月 3 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 **67.09 万元**，大写：**人民币陆拾柒万零玖佰元整**。详见下表。

表 3-3 估价对象房地产估价结果一览表

币种：人民币

坐落	产权人	建筑面积 (平方米)	规划 用途	评估设 定用途	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	产权依据
湖北省襄阳市襄州区城区 航空路 81 号 1 幢 402 号	唐道毅	98.17	住宅	住宅	6833.76	67.09	《房屋产权产籍 查询结果》

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号
金贞	4220100023

武汉市房地产估价师执业专用章  
 签名 金贞 签名日期  
 注册号: 4220100023  
 执业编号: A33090  
 2020年4月17日

陈美荣	4220190137
-----	------------

武汉市房地产估价师执业专用章  
 陈美荣 2020年4月17日  
 注册号: 4220190137  
 执业编号: C11014

(十二) 实地查勘期

估价人员于 2020 年 1 月 3 日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月十三日至二〇二〇年四月十七日。

## 四、附 件

- (一) 估价对象与可比实例区位示意图
- (二) 估价对象照片与可比实例概貌性照片
- (三) 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》（(2019)鄂 0106 鉴评转字第 271 号）（复印件）
- (四) 《武汉光谷联合产权交易所涉诉资产委托鉴定评估通知书》（复印件）
- (五) 湖北省武汉市武昌区人民法院函（(2017)鄂 0106 执 1299 号）
- (六) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019]第 2361 号）（复印件）
- (七) 《房屋产权产籍查询结果》（复印件）
- (八) 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）
- (九) 《抵押权登记信息》（复印件）
- (十) 《查解封登记信息》（复印件）
- (十一) 估价机构营业执照（复印件）
- (十二) 估价机构资质证书（复印件）
- (十三) 房地产估价师注册证书（复印件）

# 估价对象区位示意图



# 估价对象概貌性图片



估价对象临路概况



估价对象小区入口



估价对象楼栋入口



估价对象入户门



估价对象外观



估价对象小区景观

估价人员陈美荣摄于 2020 年 1 月 3 日

# 估价对象概貌性图片



估价对象客厅



估价对象客厅



估价对象厨房



估价对象卫生间



估价对象卧室



估价对象卧室

估价人员陈美荣摄于 2020 年 1 月 3 日

# 武昌区人民法院司法鉴定案件转办单

(2019)鄂0106鉴评转字第271号

委托单位	武昌区人民法院	委托时间	2019.12.13
案件编号	(2019)鄂0106执1299号	委托类别	评估
案件承办人	易万昕	联系电话	027-88931723
申请人	梁勋胜	联系人	梁勋胜
		电话	17702751888
被申请人	唐道毅	联系人	唐道毅
		电话	公告
委托项目及要求	对被执行人唐道毅名下位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号房屋予以评估。		
委托材料	1、民事裁定书； 2、申请书； 3、产权信息； 4、转办单		
受委托单位	武汉光谷联合产权交易所		
联系人	雷蕾	联系电话	67885619
费用缴纳人	梁勋胜	是否出具初稿	否
案件督办主办人	杨玲	联系电话	88931807
案件督办协办人	王晓明	联系电话	88931671
部门领导意见	2019年 月 日 (印章)		

本表一式两份

(法院对外委托管理部门用)





# 武汉市武昌区人民法院

## 公 函

(2019)鄂0106立民评字第271号

武汉光谷联合产权交易所：

关于申请人梁勋胜与被申请人唐道毅房屋评估案。经摇号，本案评估机构为武汉仲恒房地产估价有限公司。2020年4月17日，我庭收到该公司函件，因受新型冠状病毒肺炎防控工作影响，上述房屋的评估工作无法正常开展。故申请将本案评估期限延长至2020年4月24日。经与承办部门沟通，同意评估公司的延期申请，请督促评估公司在期限内结案。

特此函告



湖北省武汉市武昌区人民法院  
函

(2017)鄂0106执1299号

立案庭：

我院受理申请执行人梁勋胜与被执行人唐道毅民间借贷纠纷一案，本局于2019年11月18日委托你庭对被执行人唐道毅名下位于湖北省襄阳市襄州区城区航空路81号1幢402号房屋予以评估。因受新型冠状病毒肺炎防控工作影响，上述房屋的评估工作无法正常开展。为了案件的执行，现函告你庭将上述房屋评估期限延长至2020年4月24日。

武昌区人民法院执行局

二〇二〇年四月十七日

执行局

### 房屋产权产籍查询结果

编号：2017—08929

经查询我馆2002年6月至今已录入的房屋登记信息，查询结果如下：

房屋所有权人	唐道毅	证件号码	42060119710615821X		
所有权证号	S00028710	产权类别			
房屋坐落	襄州区城区航空路81号（工行）				
共有情况		登记时间	2012-12-14	规划用途	住宅

#### 共有人信息

共有人姓名	证件号码	共有权证号

#### 房屋状况

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	402	混合	7	4	98.17

备注

（本证明依据襄州区住房保障和房屋管理局房地产交易与权属登记一体化管理系统已录入的权属登记记录出具，不包括其他部门的权属登记）

备注：武汉市武昌区人民法院于2017年9月18日办理查封手续，查封文书案号：(2015)鄂武昌执783-784-3号裁定。



# 不动产登记资料查询结果证明

2017年10月12日 你(单位)提出不动产登记信息查询申请, 受理编号为 201710120051

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	唐道毅		证件号码	\	
共有情况	\		登记时间	\	
登记原因	\				
坐落	张湾镇航空路				
不动产单元号			产权证号	B(2005)410110007-3-402	
土地用途	城镇住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	26.06	房屋建筑面积	\	权利性质	划拨
套内面积	\	房屋用途	\	土地使用终止日期	\
登记状态	*抵押情况: 无抵押。  *查封情况: 无查封。				

盖查询专用章

领取人:

领取日期:

(一式两份)

## 抵押权登记信息

不动产单元号:

420602001014GB00033F00010001

抵押不动产类型:

土地土地和房屋林地和林木土地和在建建筑物海域海域和构筑物其他

业务号	DY221938	BL201608010230	201608020072	
内容				
抵押权人	中国农行襄樊市樊东支行营业部	中国农业银行襄樊市樊东支行营业部	郝华平	
证件种类	身份证	营业执照	身份证	
证件号	42060119710615821X	91420600764102736Q	420621196912184229	
抵押人	唐道毅	唐道毅	唐道毅、刘碧	
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	
登记类型	其他登记	首次登记	首次登记	
登记原因	设立		合同设立	
坐落	襄樊市襄城区檀溪居委会2幢2单元6层1室	襄樊市襄城区檀溪居委会2号2栋2单元左室	襄樊市襄城区檀溪居委会2号2栋2单元左室	
抵押范围				
担保主债权数额 最高债权数额 (万元)	140000.000000	14.000000	100.000000	
履行期限(债权确定期间)	起 止	2003年10月16日 00时00分00秒 起 2023年10月15日 00时00分00秒 止	2016年08月02日 00时00分00秒 起 2017年08月02日 00时00分00秒 止	
高债权确定事实 和数额(万元)				
不动产登记证明号	襄城区他字第00000397	襄樊市房襄城区他字第00000397号	鄂(2016)襄阳市不动产证明第0001967号	
登记时间	2009年11月17日 14时14分04秒	2016年08月01日 17时15分30秒	2016年08月04日 17时11分11秒	
登簿人		吴春宝	刘德宝	
注销抵押业务号		201608010231		
注销抵押原因		土地及房屋抵押权注销登记		
注销时间		2016年08月02日 08时19分00秒		
登簿人		刘德宝		
附记	登记时间: 2009年11月17日 14时14分04秒;	登记时间: 2016年08月01日 17时15分30秒;	登记时间: 2016年08月04日 17时11分11秒;	



### 查解封登记信息

不动产单元号: 420602001014GB00033F00010001

业务号	201701090046			
内容				
查封机关	湖北省武汉市武昌区人民法院			
查封类型	查封			
查封文件	协助执行通知书			
查封文号	(2016)鄂0106执保539号、(2016)鄂0106民初5305号			
查封期限	2017-01-05 00:00:00起 2020-01-04 23:59:59止			
查封范围	襄樊市襄城区檀溪居委会 2号2栋2单元左室			
登记时间	2017年01月09日 09时41分 59秒			
登簿人	李赛男			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2017年01月09日 09时41分59秒;			

# 房地产估价机构备案证书复印件

## 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：武汉仲恒房地产估价有限公司

法定代表人：丁文娇

(执行事务合伙人)

住所：青山区和平大道1256号

统一社会信用代码：914201077483020845

备案等级：贰级

证书编号：武房估备(2019)220号

有效期限：2019年06月24日至2022年06月23日

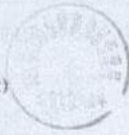


发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



机构名称	武汉仲恒房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	丁文娇
住 所	青山区和平大道1256号
邮 政 编 码	430070
联 系 电 话	88775699
统一社会信用代码	914201077483020845
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2003年03月26日
注 册 资 本 (出资数额)	人民币贰佰万元整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	武房估备(2019)220号
有 效 期 限	2019年06月24日 至 2022年06月23日

备 注

该公司法定代表人变更为李尚平，注册地址变更为武汉市青山区三十街坊（冶金大道6号）82幢四楼1106。

2019年11月21日





# 房地产估价师资格证书复印件

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. 00198407

姓名 / Full name

金贞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

429001198202038680

注册号 / Registration No.

4220100023

执业机构 / Employer

武汉仲恒房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

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. 00202466

姓名 / Full name

陈美荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420117199108073546

注册号 / Registration No.

4220190137

执业机构 / Employer

武汉仲恒房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature

