



## 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的位于  
洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2  
涉案房地产价值司法鉴定评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘兆伦（注册号：4220190042）

张丹妮（注册号：4220170081）

估价报告出具日期：二〇二〇年九月十三日

估价报告编号：鄂永房[2020]（估）字第WH0618号

## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于2020年8月7日受贵方的委托，对位于洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2涉案房地产价值进行司法鉴定评估。

根据贵方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》（编号：08-202007-0094-6561054）等相关查询资料，估价对象权利人为何禹生，登记建筑面积为69.5平方米，占地面积为9.62平方米，经估价人员实地查勘，估价对象实际建筑面积大于登记面积，经与当事人核实，估价对象存在产权登记范围外的附属无证房，根据办案法官及双方当事人签字确定，附属无证房建筑面积为42.39平方米，根据《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂0106执1245号）及与办案法官核实，该部分附属无证房纳入本次评估范围，故纳入本次评估范围的建筑面积为111.89平方米（其中办理产权登记的建筑面积为69.5平方米，附属无证房建筑面积为42.39平方米），土地使用权面积为9.62平方米；估价对象房屋规划用途为成套住宅，土地登记用途为城镇单一住宅用地，土地使用权类型为出让，房地产实际用途为住宅，本次评估设定估价对象房地产用途为住宅，并以其能够按照规划用途持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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、收益法对办理了产权登记的房地产进行评估，选用成本法对附属无证房进行评估，最终确定估价对象房地产在价值时点2020年8月24日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为人民币158.18万元，大写人民币壹佰伍拾捌万壹仟捌佰元整，其中办理了产权登记的房地产市场价值为人民币149.90万元，大写壹佰肆拾玖万玖仟元整，附属无证房市场价值

为人民币 8.28 万元，大写捌万贰仟捌佰元整。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限至二〇二一年九月十二日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。

估价对象房地产估价结果确定表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果
		比较法 (50%)	收益法 (50%)	成本法 (100%)	
洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2	总价 (万元)	155.39	144.40	---	149.90
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	22358.65	20776.98	---	21567.82
洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2附属无证房	总价 (万元)	---	---	8.28	8.28
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	---	---	1953.29	1953.29

估价结果一览表

币种：人民币

产权人	坐落	登记用途	设定用途	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	面积来源
何禹生	洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2	住宅	住宅	9.62	69.5	21567.82	149.90	《武汉市房屋产权登记信息查询单》等资料
	洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2附属无证房	---	住宅	---	42.39	1953.29	8.28	双方当事人协商，并经委托方及双方当事人确定
合计	---	---	---	9.62	111.89	---	158.18	---

特此函告！

估价机构法定代表人：

估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年九月十三日

# 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	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 估价报告使用提示	5
三、估价结果报告	6
(一) 委托方	6
(二) 估价方	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、附 件	17
(一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件	17
(二) 估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》等相关资料资料复印件	17
(三) 估价对象《武汉市不动产查封信息单》复印件	17
(四) 《法院对外委托案件受托机构延期审批表》复印件	17
(五) 估价对象及可比实例区位示意图	17
(六) 估价对象及可比实例概貌性照片	17
(七) 房地产估价机构营业执照复印件	17
(八) 房地产估价机构资质证书复印件	17
(九) 房地产估价师注册证书复印件	17

## 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估价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，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘兆伦、张丹妮分别于2020年8月7日、2020年8月14日及2020年8月24日对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、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。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
刘兆伦	4220190042		年 月 日
张丹妮	4220170081		年 月 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、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用。
- 4、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。
- 5、本次根据委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件等资料进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性，本次评估以委托方提供资料的真实性、准确性为前提。

6、根据委托方《武汉市房屋产权登记信息查询单》(编号:08-202007-0094-6561054)等相关查询资料,估价对象登记建筑面积为69.5平方米,占地面积为9.62平方米,经估价人员实地查勘,估价对象实际建筑面积大于登记面积,经与当事人核实,估价对象存在产权登记范围外的附属无证房,根据办案法官及双方当事人签字确定,附属无证房建筑面积为42.39平方米,根据《武汉市武昌区人民法院委托书》((2020)鄂0106执1245号)及与办案法官核实,该部分附属无证房纳入本次评估范围,故纳入本次评估范围的建筑面积为111.89平方米(其中办理产权登记的建筑面积为69.5平方米,附属无证房建筑面积为42.39平方米)。本次评估以上述数据作为评估依据,若与相关主管部门确认的数据不一致,则本报告估价结果应做相应调整,特提醒报告使用者注意。

7、根据委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》等资料,估价对象房屋规划用途为成套住宅,土地登记用途为城镇单一住宅用地,土地使用权类型为出让,房地产实际用途为住宅,本次评估设定估价对象房地产用途为住宅,并以其能够按照规划用途持续使用为前提。

9、估价人员分别于2020年8月7日、2020年8月14日及2020年8月24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《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂0106执1245号），本次案件的委托期限为收到委托书之日起30日，又根据《法院对外委托案件受托机构延期审批表》，本次案件的委托期限延期15日，实际收到委托书的时间为2020年8月7日，故委托期限为2020年8月7日至2020年9月20日，本次评估价值时点设定为第三次现场查勘日期2020年8月24日。估价人员对估价对象的实地查勘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。

10、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。

11、本次评估假设估价对象权属状况查询时间与价值时点权属状况一致。

12、因委托方未提供估价对象欠缴税费的相关情况说明及介绍，故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。

13、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。

## （二）未定事项假设

无。

## （三）背离事实假设

根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产查封信息单》，发现估价

对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

根据委托方提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂0106执1245号）及估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》（编号：08-202007-0094-6561054）等相关查询资料，其委托书记载坐落、房屋坐落、土地坐落均不一致，经委托方介绍及估价人员现场查勘，其坐落实为一处，本次评估以委托函记载坐落即洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2为准，特此提醒报告使用者注意。

#### （五）依据不足假设

无。

#### （六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂0106执1245号）介绍，委托单位为武汉市武昌区人民法院，其在执行汪艳萍与何勇燕，何勇舰，湖北禹舜能源科技工程有限公司借款合同纠纷一案中需确定涉案房地产处置参考价。需评估的财产为“洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2”。

经与委托方核实，本次评估包含估价对象附属无证房及室内装修价值。

2、本报告估价目的为武汉市武昌区人民法院对位于洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2涉案房地产价值进行司法鉴定评估，不适用于其他任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、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。

4、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。

5、本次估价报告应用的有效期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。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

6、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。

7、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。

8、本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

#### (七) 估价报告使用提示

本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。

### 三、估价结果报告

#### (一) 委托方

- 1、委托单位：武汉市武昌区人民法院
- 2、联系人：张军
- 3、联系电话：027-88931708

#### (二) 估价方

- 1、估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、住 所：武昌区武车路水岸国际 1 栋 20 层 1-24 号
- 3、法定代表人：潘世炳
- 4、资 质 等 级：一级
- 5、资格证书编号：建房估证字[2013]076 号
- 6、联 系 人：宋宇亮
- 7、联 系 电 话：(027)87250819 18071080611
- 8、传 真 电 话：(027)87250566

#### (三) 估价目的

本报告估价目的是为武汉市武昌区人民法院对位于洪山区珞南街珞狮北路 10 号 3-8-2 涉案房地产价值进行司法鉴定评估。

#### (四) 估价对象

本次评估估价对象为武汉市武昌区人民法院委托评估的位于洪山区珞南街珞狮北路 10 号 3-8-2 的涉案房地产，纳入本次评估范围的建筑面积为 111.89 平方米（其中办理产权登记的建筑面积为 69.5 平方米，附属无证房建筑面积为 42.39 平方米），土地使用权面积为 9.62 平方米。

##### 1、土地状况

###### (1) 土地权属及登记状况

根据武汉市自然资源和规划局洪山分局于 2020 年 7 月 27 日出具的关于估价对象土地的《查询结果》及其他相关资料复印件，估价对象土地使用者为何禹生，土地证号为洪国用（2003 商）字第 14866 号，发证日期为 2003 年 4 月 28 日，土地座落为洪山区珞南街珞狮北路工农湾 10 幢，土地用途为城镇单一住宅用地，宗地号为 G11010024-010-03-0802，土地使用

权面积为9.62平方米，权属性质为国有土地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期未注明。

宗地四至：东临珞狮路、南临洪山中学、西临住宅、北临樱花大厦。根据《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，估价对象宗地位于武汉市基准地价住宅用地III-昌10级别范围内，级别基准地价为8640元/平方米。

至价值时点，根据委托方介绍及其提供的资料，发现估价对象存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。

根据估价人员实地查勘，估价对象自用未出租。

## （2）土地利用状况

估价对象土地位于洪山区珞南街珞狮北路工农湾10幢，地上建筑物结构为钢混结构，总层数为8层，纳入本次评估范围的为其中第3单元的802室，办理产权登记的建筑面积为69.5平方米，附属无证房建筑面积为42.39平方米，实际用途为住宅。估价对象所在宗地上建筑物具体状况详见《房屋建筑物状况表》。

## （3）基础设施状况

估价对象所在宗地地势平坦，整块地形呈规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差，宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率一般。

## 2、建筑物状况

### （1）建筑物权属及登记

根据委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》及其他相关资料复印件，估价对象产权人为何禹生，坐落为洪山区珞南街珞狮北路，估价对象房屋坐落、层次、用途、建筑面积详见《房屋登记状况表》。

房屋登记状况表

产权	房屋坐落	栋号	房	建筑面	总层数/	规划	实际	房屋结	核准登记	面积来源
----	------	----	---	-----	------	----	----	-----	------	------

人			号	积(m <sup>2</sup> )	所在楼层	用途	用途	构	日期	
何禹生	洪山区珞南街珞狮北路10号3-8-2	10	3-8-2	69.5	8/8	成套住宅	住宅	钢混	2002年08月21日	《武汉市房屋产权登记信息查询单》

经估价人员实地查勘，估价对象实际建筑面积大于登记面积，经与当事人核实，估价对象存在产权登记范围外的附属无证房，根据办案法官及双方当事人签字确定，附属无证房建筑面积为42.39平方米。

至价值时点，根据委托方介绍及其提供的资料，发现估价对象存在查封情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，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担保物权和其他优先受偿权，特此提醒报告使用者注意。

根据估价人员实地查勘，估价对象自用未出租。

### (2) 建筑物设备及装修

经实地查勘，估价对象为钢、钢混结构，水、电齐全，各项服务设施配置一般，交通条件较为便利。

估价对象办理产权登记的建筑物约建成于1999年，建筑物结构、设备、装修，见《办理产权登记的建筑物状况表》。

办理产权登记的建筑物状况表

装修情况	外 墙	涂料	内 墙	乳胶漆
	天 花	实木吊顶	楼地面	部分贴砖、部分地板
	门	防盗门	窗	塑钢窗
	厨房	烟灶具、地面地砖、墙面墙砖、扣板天花板		
	卫生间	地面地砖、坐便器、墙面墙砖、扣板天花板料		
	阳台	封闭式阳台		
设施设备	水 电	通水、通电	电 梯	无
	天然气	无	消 防	有
实物状况	平面布局	两室一厅一卫		
	朝向	南北朝向		
	层高	约2.8米	梯户比	/

估价对象无证房建筑物结构、设备、装修，见《无证房建筑物状况表》。

无证房建筑物状况表

装修情况	外 墙	彩钢板	内 墙	部分乳胶漆，部分彩钢板
	天 花	扣板吊顶	楼地面	一层地砖、二层地板
	门	木门	窗	塑钢窗
	厨房	烟灶具、地面地砖、墙面为彩钢板、扣板天花板		

	卫生间	/		
	阳台	/		
设施设备	水 电	通水、通电	电 梯	无
	天然气	无	消 防	有
实物状况	平面布局	一室一厅一阁楼		
	朝向	南北朝向		
	层高	1 层约 2.5 米, 2 层阁楼约 2.2 米	梯户比	/

### (3) 使用及保养

估价对象实际用作住宅，三室一厅一厨一卫一阁楼，水电已通，至价值时点，经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层平整基本完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，地面较平整，墙面部分渗水，维护及保养情况一般。

### 3、区位状况

估价对象位于洪山区珞南街珞狮北路 10 号 3-8-2，区位状况详见《估价对象区域状况表》。

估价对象区域状况表

区域概况	繁华程度	商业聚集度较高，人流量较大
	道路通达度	估价对象栋临珞狮路，道路通达度较好。
	交通便捷度	公交：距天鹅路八一路口站约 500 米，有 340 路、552 路、587 路、817 路等多趟公交通行；距离轨道交通 2 号线街道口站约 800 米，交通便捷度较好。
	公共配套	公园绿化：洪山公园等； 就医条件：中国人民解放军中部战区总医院、湖北省妇幼保健院等； 就学条件：武汉市洪山区武珞路小学、武汉市洪山中学等 商业环境：银泰创意城、群光广场等
	环境质量	绿化率较好，空气质量较好。

### (五) 价值时点

2020 年 8 月 24 日

注册房地产估价师刘兆伦、张丹妮分别于 2020 年 8 月 7 日、2020 年 8 月 14 日及 2020 年 8 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，根据委托方提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂 0106 执 1245 号），本次案件的委托期限为收到委托书之日起 30 日，又根据《法院对外委托案件受托机构延期审批表》，本次案件的委托期限延期 15 日。实际收到委托书的时间为 2020 年 8 月 7 日，故委托期限为 2020 年 8 月 7 日至 2020 年 9 月

20日，本次评估价值时点设定为第三次现场查勘日期2020年8月24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：估价对象房屋规划用途为成套住宅，土地登记用途为城镇单一住宅用地，房地产实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅。

2、权利状况：根据委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》等资料，产权人为何禹生，土地使用权类型为出让。

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“地上有建筑物”，评估设定为红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：钢混结构、钢结构。

#### (七) 估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象产权人及相关当事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

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。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。

本次评估设定估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

### 3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同收益量，且房地产产权人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋规划用途为成套住宅，土地用途为城镇单一住宅用地，房屋实际用途为住宅，本次评估参照规划用途设定房地产用途为住宅。

本次评估以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提，符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

### 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象规划及实际用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

### 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。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的波动，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、行为依据

(1)《武汉市武昌区人民法院委托书》((2020)鄂0106执1245号)。

### 2、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(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);

(3)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行);

(4)司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格(2005)1318号);

(5)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);

(6)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。

### 3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省十二届人大常委会11次会议第4次修订);

(2)《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第18次会议于1999年6月1日通过);

(3)《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]);

(4)《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版);

(5)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);



(6)根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号,2019年7月4日);

(7)《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发〔2019〕2号)

(8)《国家税务总局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)

(9)《国家税务总局湖北省税务局办公室关于印发〈国家税务总局湖北省税务局落实小规模纳税人免征增值税相关优惠政策实施方案〉的通知》(鄂税办发〔2019〕5号);

(10)《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二〇年二季度造价指数的通知》(武建标定[2020]10号)。

#### 4、有关技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(4)《最新资产评估常用数据与参数手册》

#### 5、其他资料

(1)委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产查封信息单》等资料复印件;

(2)武汉市城市规划、土地、房地产等方面的地方性文件的规定;

(3)实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情;

(4)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》,通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》,结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

#### **办理了产权登记的房屋:**

## 1、未选择估价方法的理由

(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开发或再开发潜力的房地产估价，故不适宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象规划用途为住宅，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估价。

## 2、已选择估价方法的理由

(1) 估价对象规划用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

(2) 估价对象规划用途为住宅，同类用房以出租方式获取收益的情形很多，所以可以运用收益法进行估价。

综合上述分析，本报告确定采用比较法和收益法对证载房屋进行评估。

方法原理：

**比较法：**是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。

比较法公式：

房地产价格 = 可比实例房地产价格 ×  $K_1$  ×  $K_2$  ×  $K_3$

式中： $K_1$ ：交易情况修正

$K_2$ ：市场状况调整

$K_3$ ：房地产状况调整

**收益法：**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。

收益法公式：

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

式中： $V$ —收益价值

$A_i$  — 期间收益

$V_t$ —期末转售收益

$Y_i$  — 未来第  $i$  年的报酬率

$Y_t$  — 期末报酬率

$t$  — 持有期（年）

### 附属无证房:

#### 1、未采用方法的理由:

①估价对象已经完工并投入使用，无需重新规划利用，故不适合采用假设开发法进行评估。

②估价对象附属房未办理产权证，纳入本次评估范围的仅为建筑物，因估价对象所处区域类似房产交易较少，并且透明度不强，因此难以采用比较法。

③估价对象附属房未办理产权证，纳入本次评估范围的仅为建筑物，其出租收益较难获取，故难以采用收益法。

#### 2、采用方法的理由:

①纳入本次评估范围的估价对象仅为建筑物，房屋建筑物可采用重置成本法进行评估。

综合上述分析，本报告确定采用成本法对附属无证房进行评估。

#### 方法原理:

**成本法:** 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。计算公式为:

建筑物价值 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 折旧

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法、收益法、成本法对估价对象进行评估。

### (十) 估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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、收益法对办理了产权登记的房地产进行评估，选用成本法对附属无

证房进行评估，最终确定估价对象房地产在价值时点2020年8月24日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为人民币158.18万元，大写人民币壹佰伍拾捌万壹仟捌佰元整，其中办理了产权登记的房地产市场价值为人民币149.90万元，大写壹佰肆拾玖万玖仟元整，附属无证房市场价值为人民币8.28万元，大写捌万贰仟捌佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
刘兆伦	4220190042		
张丹妮	4220170081		
房地产估价员	注册证书号	签名	签名日期

宋宇亮

(十二) 实地查勘期

估价人员分别于2020年8月7日、2020年8月14日及2020年8月24日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年八月七日至二〇二〇年九月十三日。

## 四、 附 件

(一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件

(二) 估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》等相关资料资料复印件

(三) 估价对象《武汉市不动产查封信息单》复印件

(四) 《法院对外委托案件受托机构延期审批表》复印件

(五) 估价对象及可比实例区位示意图

(六) 估价对象及可比实例概貌性照片

(七) 房地产估价机构营业执照复印件

(八) 房地产估价机构资质证书复印件

(九) 房地产估价师注册证书复印件