



# 房 地 产 估 价 报 告

邓克林位于江夏区大桥新区办事处大花岭村联

估 价 项 目 名 称：投龙湾二期 B 区 12 栋 2 单元 3 层 3 室房地产  
市场价值评估

估 价 委 托 人：武汉市黄陂区人民法院

估 价 机 构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：彭晓静（注册证书号：4220150072）  
方 智（注册证书号：4220180027）

价 值 时 点：2018 年 11 月 9 日

估价报告出具日期：2018 年 11 月 16 日

估 价 报 告 编 号：鄂日晟行房估字[2018]第 WH17680 号

## 致估价委托人函

武汉市黄陂区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对贵方所有的位于江夏区大桥新区办事处大花岭村联投龙湾二期 B 区 12 栋 2 单元 3 层 3 室房地产进行了评估，估价目的是核定估价对象在价值时点的公开市场价值，为估价委托人执行案件履行司法程序（司法拍卖）提供参考依据。价值时点为 2018 年 11 月 9 日。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象的权利人为邓克林，房屋建筑面积为 82.94 平方米，分摊土地使用权面积为 3.18 平方米，证载土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为住宅，现状用途为住宅，土地使用权类型为出让，终止日期至 2083 年 2 月 26 日止。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响房地产价值的各项因素，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB114.04 万元，大写金额：壹佰壹拾肆万零肆佰元整，房地产单价为 RMB13750 元/平方米，大写：人民币每平方米壹万叁仟柒佰伍拾元整。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：

2018 年 11 月 16 日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	18
九、估价方法 .....	22
十、估价结果 .....	23
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘日期.....	24
十三、估价作业日期.....	24
十四、估价报告应用的有效期.....	24
附 件 .....	25
一、估价对象位置示意图.....	25
二、估价对象现场照片 .....	25
三、《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》复印件 .....	25
四、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件 .....	25
五、《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 .....	25
六、《不动产权证书》复印件.....	25
七、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件 .....	25
八、《武汉市不动产权抵押记载信息单》复印件 .....	25
九、评估机构营业执照复印件.....	25
十、评估机构资格证书复印件 .....	25
十一、估价师资格证书复印件.....	25

## 注册房地产估价师声明

- 1、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。
- 2、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。
- 3、注册房地产估价师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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般事项假设

1、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为

估价委托人转交，且仅能提供复印件。至价值时点，估价委托人提供了《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》《武汉光谷联合产权交易所涉诉资产委托鉴定评估通知书》《不动产权证书》《武汉市不动产权登记信息查询单》《武汉市不动产权抵押记载信息单》等复印件资料，该资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、注册房地产估价师于2018年11月9日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积和土地面积来源于《不动产权证书》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象证载用途为住宅，现状为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

8、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

9、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2083 年 2 月 26 日止，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

10、假设在报告有效期内，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。

11、估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

## 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、 不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》显示，估价对象在查询时间 2018 年 7 月 16 日的查封状态为未查封。但根据案件承办法官介绍及估价人员在武汉市住房保障和管理局网站查询，估价对象在价值时点存在查封情况，本次估价对象的查封状态以案件承办法官介绍及在武汉市住房保障和管理局网站查询的结

果为准，并以此为估价前提。

#### 四、 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

#### 五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象已设定了抵押他项权利，并存在查封情况，至价值时点，抵押他项权利尚未注销、查封尚未解除。由于本次估价目的是为估价委托人执行案件履行司法程序提供房地产市场价值参考依据，故估价中未考虑估价对象抵押状况、查封状况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

#### 六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅

限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，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保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，包括房屋二次装修的价值，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，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果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：武汉市黄陂区人民法院

承办人：冯维忠

联系电话：18007129153

### 二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：武昌区武汉轨道交通 4 号线梅苑小区站上地铁物业 B 栋 B-B3-2 号

资质等级：一级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

资质证书有效期：2018 年 5 月 24 日至 2021 年 05 月 23 日

业务联系人：华猛

联系电话：027-82860288

技术负责人：彭晓静

联系电话：13995663884

### 三、估价目的

本次评估的目的是核定估价对象在价值时点的公开市场价值，为估价委托人执行案件履行司法程序（司法拍卖）提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

### (1) 实物范围:

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象的权利人为邓克林，房屋建筑面积为 82.94 平方米，分摊土地使用权面积为 3.18 平方米，证载土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为住宅，现状用途为住宅，土地使用权类型为出让，终止日期至 2083 年 2 月 26 日止。

### (2) 房地产权利价值范围:

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和装饰装修的权利价值。

## (二) 估价对象基本状况

### 1、权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象土地使用权登记状况如下:

权利人	邓克林	
共有状况	单独所有	
坐落	江夏区大桥新区办事处大花岭村联投龙湾二期 B 区 12 栋 2 单元 3 层 3 室	
不动产单元号	420115001006GB00061F00090023	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
面积	土地使用权面积 77544.99 平方米/房屋建筑面积 82.94 平方米	
使用期限	国有建设用地使用权至 2083 年 02 月 26 日	
权利其他状况	土地	独用土地面积: /
		专有土地面积: 881.19 平方米
		分摊土地面积: 3.18 平方米
	房屋	专有建筑面积: 61.52 平方米
		分摊建筑面积: 21.42 平方米

房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数和所在层数	33/3

备注：

- ①估价对象土地剩余使用年限为 64.30 年。  
 ②估价对象土地使用权不存在使用管制。

## 2、实物状况

### (1) 土地实物状况

所在项目四至	东临红花路，南面部分为岭尚梦想小区、部分为其他用地，西临武昌大道，北面为武汉市江夏区残疾人辅具服务中心
分摊土地使用权面积	3.18 平方米
土地实际用途	城镇住宅用地
所在宗地形状	L 形
宗地地形	平原
地形地势	平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水，宗地红线内地上有建筑物，以下同）

### (2) 建筑物实物状况

建筑物概况	估价对象位于江夏区大桥新区办事处大花岭村联投龙湾二期 B 区 12 栋 2 单元 3 层 3 室，所在楼栋共 33 层，估价对象位于第 3 层，建筑面积为 82.94 平方米，建筑物结构为钢混结构。通过市场调查及询问小区物业，估价对象所在楼栋约建成于 2014 年。
房屋实际用途	住宅
平面布置	估价对象所在楼栋平面近似矩形，所在楼栋两梯四户，估价对象房型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。
通风采光情况	估价对象朝向为朝南，其采光效果较优，通风一般。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙部分贴墙砖，部分刷涂料；公共区域天棚及墙面粉刷乳胶漆，地面铺设地砖，楼梯处为铁栏杆扶手。

室内装修	估价对象房屋入户门为防盗门，室内木包门； 客厅：天棚为石膏板造型吊顶，墙面粉刷乳胶漆，地面铺设地砖； 厨房、卫生间：天棚为铝扣板吊顶，墙面贴瓷，地面铺设地砖； 卧室：天棚为石膏墙角线，墙面粉刷乳胶漆，地面铺设地砖； 估价对象卫生间设施：洗漱台、淋浴头、洗手盆、热水器等。 估价对象厨房设施：不锈钢洗涤盆、组合式橱柜、吸油烟机等。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视、步梯及消防设施。
物业管理	所在小区物业公司为武汉联投物业有限供公司，物业管理费为 1.98 元/平方米·月。
使用维护及完损状况	地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降；承重构件：砖墙（柱）、屋架完好牢固；非承重墙：砖体完好无损；屋面：不渗漏，基层平整完好，排水畅通；楼地面：整体面层完好平整；门窗：完好无损，开关灵活，油漆完好。内外粉刷：完整无损（风裂除外）；顶棚：完整牢固，无变形；水电卫设施部分：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。本次估价根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为 95%。
分析结论	估价对象所在小区物业管理规范，小区环境较好，居住安全性、私密性较高；且估价对象室内装修维护保养程度较好；另外，估价对象以朝南为主，其采光效果较优。综合分析，估价对象整体实物状况较好，其实物状况未对估价对象产生负面影响。

### （三）、估价对象区位状况

经委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于江夏区大桥新区办事处大花岭村联投龙湾二期 B 区 12 栋 2 单元 3 层 3 室，地处武汉市住宅 VII-夏 01 级地段，其东临红花路，南面部分为岭尚梦想小区、部分为其他用地，西临武昌大道，北面为武汉市江夏区残疾人辅具服务中心。
	住宅聚集度	估价对象紧邻江夏大花岭大学城，地处武汉市住宅 VII-夏 01 级地段，周边多为高校和工业园，住宅小区较不密集，周边常住人口密度较小，典型物业仅有联投龙湾 1、2、3 期，岭尚梦想，名城 8090，学府苑等小区，还聚集了武汉东湖学院、汉口学院、武汉城市职业学院、长江工程职业学院等多所高校，但周边商业配套多为社区类银行网点，分布有七天连锁酒店、凯景商务宾馆等快捷酒店，还分布

		有 today 今天便利店等少量社区类配套商业，住宅聚集度较低，配套设施较不完善。
	与重要场所的距离	估价对象所在小区紧邻武昌大道，周边有武汉东湖学院和汉口学院，距离江夏区大花岭小学约 2500 米，距离联投广场约 7000 米，距离江夏区政府约 7000 米，距离江夏区第一人民医院约 7500 米，距离江夏客运中心约 9000 米，距离城铁普安站约 11000 米，距离联投网球公园约 3000 米，距离地铁 7 号线野芷湖站约 7500 米。
	临街状况	估价对象位于小区内部，其所在小区两面临街，其中东临红花路，西临武昌大道。
	楼层	估价对象所在大楼共 33 层，另地下 1 层。估价对象位于地上第 3 层。
交通状况	道路状况	估价对象西临武昌大道，武昌大道为交通型主干道，双向四车道钢筋混凝土路面；此外，其周边有江夏大道、文化大道、黄家湖大道等主干道，路网较密集，则道路通达度较优。
	出入可利用工具	500 米内有“武昌大道三合街”和“武昌大道大花岭大学城”公交车站，有 917 路公交车路线经过，市内交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	估价对象所在大楼设置有地下停车场，停车便捷程度较优。
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于江夏区，江夏区属江汉平原向鄂南丘陵过渡地段。区境地形特征是中部高，西靠长江，东向湖区缓斜。丘陵地形主要分布在区境北部，呈东西向带状，横刻在网状平原和冲积平原之中。东部和西部为滨湖平原，地面高程约 20—40 米，中部和北部有成片海拔 150 米左右的岗丘。境内有大小山体 118 座，其中海拔在 100 米以上的有 52 座，八分山海拔 272.3 米，是区境内最高点。境内有大小湖泊 136 处，主要湖泊有梁子湖、斧头湖、汤逊湖等。主要河流有流经区域西部的长江和金水河。
	人文环境	估价对象所在区域为大花岭大学城，周边分布有武汉东湖学院、汉口学院、武汉学院、武汉城市职业学院、长江工程职业技术学院等多所高校，人文环境较优。
	景观	估价对象附近无特别人文或自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施较完善，供水、供电、燃气、通讯、网络等均能满足生活、工作、居住的需要。
	公共服务设施	估价对象位于江夏区大花岭大学城片区，区域内公共服务设施有：多为高校和工业企业，仅分布有少量的武汉市江

	夏区残疾人联合会、联投网球公园、大花岭小学、大花岭中心休闲广场等，公共服务设施完备度较不完善。
分析结论	估价对象位于武汉市江夏区大花岭大学城片区，地处武汉市住宅 VII-夏 01 级地段，周边常住人口密度较小，典型物业仅有联投龙湾 1、2、3 期，岭尚梦想，名城 8090，学府苑等，公共服务设施完善度较不完善，但周边聚集有多所高校，人文环境较优。

#### (四) 估价对象他项权利状况

地役权	无
担保物权	根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押记载信息单》，估价对象在价值时点有抵押未注销，抵押权人为渤海国际信托股份有限公司，被担保主债权的数额为 63 万元，履行债务期限为 2018 年 1 月 3 日止 2018 年 12 月 18 日。
租赁和占用情况	无租赁和占用情况
拖欠税费情况	截止到 2017 年 12 月 31 日，邓克林拖欠物业服务费 1806 元，其他拖欠税费情况不详。
查封等形式限制权利情况	根据承办法官介绍及在武汉市住房保障和管理局网站查询，估价对象存在查封。

由于本次估价目的是为估价委托人执行案件履行司法程序提供房地产市场价值参考依据，故估价中未考虑估价对象抵押状况对估价结果的影响，并以此为前提。

#### 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：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 及《房地产估价理论与方法》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写)：在实际估价中，通常是评估现在的

价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2018 年 11 月 9 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2018 年 11 月 9 日。

## 六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的公开市场价值。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。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

(1) 房地产范围：证载面积房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：房屋所有权人及土地使用权人为邓克林，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期至 2083 年 2 月 26 日止，土地剩余使用年限为 64.30 年，已设定抵押他项权利，且已被查封（本次评估不考虑抵押、查封状况对评估价值的影响），不存在租赁等他项权利状况；

(4) 土地开发程度：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”；

(5) 建筑结构：钢混。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）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或价格的原则。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）。

### （三）价值时点原则

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或价格，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。估价结果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。

#### （四）替代原则

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或价格偏差在合理范围内，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，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；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的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## （五）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或价格的原则。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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

#### （1）国家法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发（1985）19号、1985年度起施行）；
- 2、《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》（财税（1988）255号、1988年10月1日起施行）；
- 3、《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、1990年5月19日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次修正）；
- 5、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第483号、2007年1月1日起施行）；
- 6、《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72号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次修正）；

- 7、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；
  - 8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；
  - 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；
  - 10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；
  - 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；
  - 12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；
  - 13、《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)；
  - 14、《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》(法释【2009】16 号、自 2009 年 11 月 20 日起执行)；
  - 15、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号、自 2016 年 5 月 1 日起执行)等；
- (2) 省市法律、法规和政策性文件
- 1、《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府

令 2000 年第 190 号、2000 年 2 月 21 日起施行);

2、《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行);

3、《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号、2016 年 1 月 1 日施行);

4、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016) 58 号、2016 年 4 月 7 日施行);

5、《市地税局转发《省地方税务局关于调整土地增值税预征率和核定征收率》的通知》(武地税发[2012]140 号、2013 年 1 月 1 日起施行);

## (二) 技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

2、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

3、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013);

4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施);

6、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 中华人民共和国

国国家质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会联合发布、2014年7月24日发布、2014年12月1日实施);

7、《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准(2014)的通知》(武政[2015]49号、2015年11月1日起施行);

### (三) 估价委托人提供的资料

1、《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》((2018)鄂0116委评字第00202号)复印件;

2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》([2018]第2222号);

3、《武汉光谷联合产权交易所涉诉资产委托鉴定评估通知书》([2018]第2222号);

4、《不动产权证书》复印件;

5、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件;

6、《武汉市不动产权抵押记载信息单》复印件;

7、估价委托人提供的其他有关资料;

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、实地查勘、摄影和记录;

2、《武汉年鉴》;

3、《武汉市房地产市场运行情况通报》;

4、人民银行公布的资金存、贷款利率;

5、估价对象附近房地产投资回报状况;

6、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估；

### 1、选择依据如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为规划用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，成本法一般是用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。本次估价对象仅为一整栋房地产中一套房屋，若采用成本法测算其成本价值，需测算估价对象所在大楼的平均价值，再进行楼层、宽深比、

位置等单项调整才可确定。但由于估价对象所在大楼的各项成本数据难以获取，故不宜采用成本法。

## 2、方法定义

(1) 比较法：比较法是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，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

## (2) 收益法：

收益法是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。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

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

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 年的的报酬率

$Y_t$ —期末报酬率

t—持有期

## 十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价

原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响房地产价值的各项因素，采用比较法和收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB114.04 万元，大写金额：壹佰壹拾肆万零肆佰元整，房地产单价为 RMB13750 元/平方米，大写：人民币每平方米壹万叁仟柒佰伍拾元整。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (项目经理)	方 智 4220180027		
注册房地产估价师 (审核经理)	彭晓静 4220150072		

### 十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2018 年 11 月 9 日，完成现场勘查之日为 2018 年 11 月 9 日。

### 十三、估价作业日期

2018 年 11 月 9 日至 2018 年 11 月 16 日

### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2018 年 11 月 16 日起生效；估价报告使用期限为一年（2018 年 11 月 16 日至 2019 年 11 月 15 日）。

## 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 四、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》  
复印件
- 五、《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
- 六、《不动产权证书》复印件
- 七、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 八、《武汉市不动产权抵押记载信息单》复印件
- 九、评估机构营业执照复印件
- 十、评估机构资格证书复印件
- 十一、估价师资格证书复印件



## 估价对象现场照片（一）



周边环境



周边环境



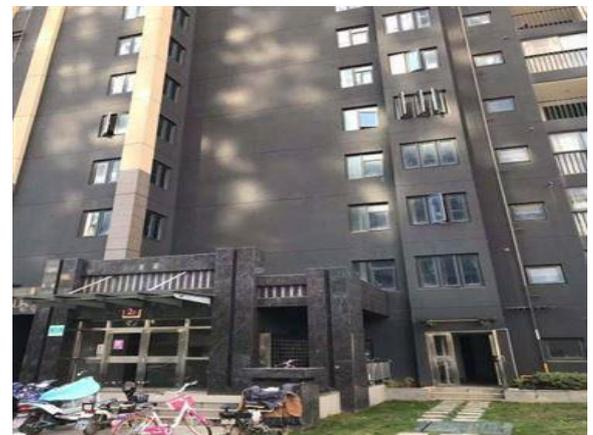
小区入口



小区环境



小区环境



大楼外观

## 估价对象现场照片（二）



单元入口



入户门



室内



室内



室内



室内