



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：松滋市新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢
1603 室房地产市场价格评估

估价委托人：湖北省松滋市人民法院

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：孔旭华（注册证书号：4420030178）
陈蓉（注册证书号：4220180058）

价值时点：2019 年 5 月 23 日

估价报告出具日期：2019 年 6 月 17 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2019]第 JZ00337 号

致估价委托人函

湖北省松滋市人民法院：

受贵院委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对位于松滋市新江口镇民主路137号云中丽景2幢1603室住宅房地产进行了评估。价值时点为2019年5月23日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象的产权人为张晓红，估价对象建筑面积为112.34平方米，房屋用途为住宅；土地使用权面积为6.34平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，终止日期为2057年4月6日。

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估价对象价格的各项因素，采用比较法与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2019年5月23日满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值总价为RMB50.81万元，大写：人民币伍拾万零捌仟壹佰元整；房地产单价为RMB4523元/平方米。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人： 

2019年6月17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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘日期.....	22
十三、估价作业日期.....	22
十四、估价报告应用的有效期.....	22
附 件.....	23
一、估价对象位置示意图.....	23
二、估价对象现场照片.....	23
三、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》复印件.....	23
四、《不动产产权情况表》复印件.....	23
五、《不动产登记信息查询证明（住房状况）》复印件.....	23
六、评估机构营业执照复印件.....	23
七、评估机构资格证书复印件.....	23
八、估价师资格证书复印件.....	23

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、估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》等产权

资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，松滋市不动产登记中心出具了不动产登记信息查询证明（住房状况），我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

4、估价人员于2019年5月23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均来源于《不动产权情况表》。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《不动产权情况表》记载的建筑面积大体相当。

6、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。

7、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。

8、估价对象由估价委托人现场指认，注册房地产估价师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《不动产产权情况表》记载坐落为松滋市新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢 1603 室，《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》记载坐落为松滋市新江口镇云中丽景 2 号楼 2 单元 1603 室，而据估价人员现场查勘，估价对象实际地址为松滋市新江口镇民主路 137 号云中丽景（彩云居）1 单元 1603 室，经向委托人核实，以上三处地址实为同一地理位置。本次评估以《不动产产权情况表》记载的地址为准，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、根据估价委托人介绍，在价值时点，估价对象已被占用、已被查封。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估未考虑估价对象已被占用、已被查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者

注意。

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，但不应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人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。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情

况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖北省松滋市人民法院

承办人：胡锦涛

联系电话：13908617806

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5月23日

业务联系人：华猛

联系电话：027-82860288

技术负责人：孔旭华

联系电话：0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象的产权人为张晓红，估价对象建筑面积为 112.34 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权面积为 6.34 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，终止日期为 2057 年 4 月 6 日。

(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、权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象房地产权属登记情况如下：

不动产登记信息			
业务号	201604150036	登记类型	转移登记
不动产权证书号	鄂(2016)松滋市不动产权第0000890号	档案号	Zg.1-759
登记时间	2016/4/27 4:19:46	权属状态	登记
不动产坐落	新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢 1603 室		
所有权人	张晓红	证件种类	身份证
证件号	42272219741002012X	共有情况	单独所有
不动产单元号	421087100504GB00117F0002	土地使用权面积(m ²)	6.34
土地使用权人	张晓红	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2057 年 4 月 6 日止		
房屋用途	住宅	房屋性质	市场化商品房

房屋结构	钢混		所在层/总层数	16/18	
建筑面积 (m ²)	112.34	专有建筑面积 (m ²)		分摊建筑面积 (m ²)	
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 6.34 m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 18 层, 所在层数: 16 层				
附记					

2、实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象房地产所在宗地四至: 北、南至居民用地, 西至民主路, 东临林园路。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, 宗地红线内场地平整, 地上有建筑物, 以下同)。估价对象房地产所在宗地形状较规则, 地势平坦, 地质状况较好。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表:

建筑物概况	估价对象位于新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢 1603 室, 建筑面积为 112.34 平方米, 建筑物结构为钢混结构, 约建成于 2009 年。
房屋用途	房屋用途为住宅用途, 现状住宅。
平面布置	估价对象整体平面呈矩形, 平面布置较优。
通风采光情况	估价对象所在大楼为南北朝向, 通风采光较优。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙贴面砖, 外墙整体维护较优。
室内装修情况	估价对象房屋入户门为防盗门, 室内门为木门, 铝合金窗; 地面铺瓷砖、天棚涂乳胶漆, 夹板吊顶、内墙乳胶漆、瓷砖。
设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视、网络接入、电梯及消防设施。

使用维护及 完损状况	建筑物承重构件较好，非承重墙较好，整体面层较好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整。门窗较优，上下水管道通畅，无腐蚀；电器设备线路、各种照明装置一般，其他设备使用正常，维护、保养一般。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为 90%。
---------------	---

特别提示：估价对象楼上卫生间管道泄漏，未修复。

（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	估价对象位于新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢 1603 室，北、南至居民用地，西至民主路，东临林园路。地处松滋市民主大道，地理位置较优越。
	商业繁华度	估价对象位于新江口镇民主路 137 号云中丽景 2 幢 1603 室，周边聚集了中银富登村镇银行、中国农业银行等多家银行，还分布有国际大酒店等，以及万联购物中心，林园大市场，人流量、客流量较大，商业繁华度较优。
	与重要场所的 距离	估价对象距离园林路约 100 米，距离松滋新江口镇第二小学约 300 米，距离万联购物中心约 550 米，距离中国农业银行约 800 米，距离松滋市中心医院约 800 米。
	临街状况	估价对象所在小区临民主路。
	楼层	估价对象所在大楼地上共 18 层，估价对象位于第 16 层。
交通 状况	道路状况	估价对象所在项目周边有民主路、林园路等主要道路，路网较为密集，道路通达度较优。
	出入可利用工具	价对象附近有公交途经该区域，公共交通便捷程度较优。
	交通管制情况	无交通管制。
环境 状况	自然环境	估价对象周边自然环境一般。
	人文环境	估价对象周边无特殊人文景观，人文环境一般。
外部 配套 设施 状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套较完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共配套具体有： 中小学：新江口镇第二小学； 医院：松滋市中心医院； 银行：中银富登村镇银行； 所在区域公共设施配套较完善。
分析结论		估价对象位于新江口镇民主路，周边道路通达度较优，交通便捷程度较优，基础设施及公共设施较完善，估价对象区域内人流量较大，商服繁华度较高。

（四）估价对象他项权利状况

地役权	无。
担保物权	无。

租赁和占用情况	已被债权人之一占用。
拖欠税费情况	无。
查封等形式限制权利情况	已被查封。

五、价值时点

价值时点是估价结果成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所采用的各种标准、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实地查勘完成的时间为 2019 年 05 月 23 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2019 年 05 月 23 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，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) 评估范围：不动产产权情况表登记面积的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：估价对象产权人为张晓红，房屋建筑面积为112.34平方米，房屋用途为住宅，现状用途为住宅，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。估价对象存在被债权人之一占用情况、查封状况（本次评估不考虑占用、查封状况对评估价值的影响），不存在租赁情况；

(4) 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，宗地红线内场地平整

(5) 建筑结构：钢混结构。

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的波动，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暂行条例施行细则》（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、《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）；

14、《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日起施行）；

15、《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，自2018年9月1日起施行）；

（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、《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）；

（二）技术标准、规程、规范

1、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93(2002年版)）；

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

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

4、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

5、《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)；

6、《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)；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、《不动产产权情况表》复印件；
- 3、《不动产登记信息查询证明（住房状况）》复印件；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；
- 2、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 3、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4、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

(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。估价对象房屋用途为住宅，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。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，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：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(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全剩余寿命模式。基本公式如下：

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

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第i年的报酬率（%）；

n — 收益期或持有期（年）

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估价对象价格的各项因素，采用比较法与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 2019 年 5 月 23 日满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB50.81 万元，大写：人民币伍拾万零捌仟壹佰元整；房地产单价为 RMB4523 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (项目经理)	陈 蓉 4220180058		2019.6.17
注册房地产估价师 (审核经理)	孔旭华 4420030178		2019.06.17

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2019 年 5 月 23 日，完成现场勘查之日为 2019 年 5 月 23 日。

十三、估价作业日期

2019 年 5 月 23 日至 2019 年 6 月 17 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2019 年 6 月 17 日起生效；估价报告使用期限为一年（2019 年 6 月 17 日至 2020 年 6 月 16 日）。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《湖北省松滋市人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 四、《不动产产权情况表》复印件
- 五、《不动产登记信息查询证明（住房状况）》复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场照片（一）



周边环境



公交站台



小区入口



小区环境



小区环境



估价对象大楼外观

估价对象现场照片（二）



估价对象单元入口



入户门



室内



室内



室内



室内

湖北省松滋市人民法院
司法鉴定委托书

(2019)鄂1087司鉴字第36号

湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司:

我院在执行申请执行人田露、邹斌、张红城与被执行人朱德英、余章涛买卖合同、民间借贷纠纷三案中,根据案件执行需要,拟对已查封的位于松滋市新江口镇云中丽景2号楼2单元1603室房屋(不动产证号:鄂(2016)松滋市不动产权第0000890号,建筑面积112.34 m²)(该房屋登记在张晓红名下,现被被执行人朱德英、余章涛继承)价值评估后进行拍卖、变卖以偿还债务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定,现委托贵公司对于松滋市新江口镇云中丽景2号楼2单元1603室房屋进行价值评估,并及时将书面鉴定意见书移送我院。

二〇一九年五月二十二日

承办人:胡锦涛雄(司法技术科);

联系电话:0716—6995506; 13908617806;

办公地址:松滋市新江口镇金松大道132号;

邮政编码:434200

不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被查封



不动产登记信息

业务号	201604150036	登记类型	转移登记
不动产权证书号	鄂(2016)松滋市不动产权第0000890号	档案号	Zg.1-759
登记时间	2016/4/27 4:19:46	权属状态	登记
不动产坐落	新江口镇民主路137号云中丽景2幢1603室		
所有权人	张晓红	证件种类	身份证
证件号	42242219741002012X	共有情况	单独所有
不动产单元号	421087100504GB00117F0002	土地使用权面积(m ²)	6.34
土地使用权人	张晓红	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2057/4/6止		
房屋用途	住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	16/18
建筑面积(m ²)	112.34	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	已被查封

权利其他状况

分摊土地使用权面积: 6.34m²
房屋结构: 钢筋混凝土结构
房屋总层数: 18层, 所在层数: 16层

附记

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
松滋市人民法院	2016鄂1087民初1039号	查封		民事裁定书	2016-07-05起 2019-07-05止	2016-07-12 10:59:17

不动产登记信息查询证明

(住房状况)



登记机构: (盖章)



查询编号	CXBHSZ201905200071	查询日期	2019/5/20 16:08:49
查询申请人	松滋市人民法院(1)		

被查询人(共1人)

序号	姓名	证件类型	证件号码
1	张晓红	身份证	42242219741002012X

不动产登记信息

序号	权利人	权证号	坐落	房屋用途	建筑面 积	登记 状态	抵押 情况	异议 情况	查封 情况
1	张晓红	鄂(2016)松滋市 不动产权第 0000890号	新江口镇民主路137 号云中丽景2幢1603 室	住宅	112.34	登记	无	无	已查 封

无登记信息人

备注

查询人

邓丽

复核人

申请人签字

日期

2019-05-20 16:12:41

特别申明: 1、此查询区域仅限松滋市范围内(以松滋市不动产登记管理系统查询为准)
 2、如提供的证件号码与松滋市不动产登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在
 此次查询范围内;
 3、该查询结果不得用于查询目的之外的其他用途;



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201027417668202

名称	湖北日晟行房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	武汉市汉阳区铁桥大道(汉阳王家湾)武汉天地商务区C1栋10层1001室
法定代表人	严磊
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2002年09月10日
营业期限	长期
经营范围	房地产评估及咨询服务;项目可行性论证;企业营销策划;土地评估;财产纠纷鉴证;资产核实鉴证;不动产登记代理;资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效



登记机关

2019年 04月 20日

重要提示:企业应于每年1月1日—4月30日公示上一年度的报告,公示途径:国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://zhj.gsxt.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

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
(执行事务合伙人)
住 所: 武昌区武汉轨道交通4号线海山街站土地储备物业B栋0-B3-2号
统一社会信用代码: 914201027417268202
备案等级: 壹级
证书编号: 鄂建房估证字第73号
有效期限: 2018年05月24日——2021年05月23日

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部

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



No. 01150436

姓名: Full name

陈静

性别: Sex

女

身份证号码: ID No.

421001198907230113

注册号: Registration No.

1420030178

执业机构: Institute

湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司

有效期至: Validity

2021-7-30

持证人签名: Holder'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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 01150437

姓名: Full name

孔旭华

性别: Sex

男

身份证号码: ID No.

421003197110240516

注册号: Registration No.

1420030178

执业机构: Institute

湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司

有效期至: Validity

2022-1-30

持证人签名: Holder's signature

