



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：张湾区汉江街办黄石路11号1幢2-4-4房地产
市场价值评估

估价委托人：十堰市张湾区人民法院

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：李成武（注册证书号：4220070063）
彭晓静（注册证书号：4220150072）

价值时点：2020年6月3日

估价报告出具日期：2020年6月16日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2020]第SY00322号

致估价委托人函

十堰市张湾区人民法院：

受贵院委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，根据贵院出具的《十堰市张湾区人民法院委托书》【(2020)鄂0303执恢17号】，对在执行王一与张芳玲其他案由一案中涉及到的位于张湾区汉江街办黄石路11号1幢2-4-4房地产进行了价值评估。价值时点为2020年6月3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《十堰市不动产权属信息查询记录》复印件记载，估价对象权利人为张芳玲，共有情况为单独所有，房屋建筑面积为52.37平方米，房屋用途为住宅。

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2020年6月3日满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为RMB25.42万元，大写：人民币贰拾伍万肆仟贰佰元整，房地产单价为RMB4854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：

2020年6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	13
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	17
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师.....	22
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.....	23
附 件	24
一、估价对象位置示意图.....	24
二、估价对象现场照片.....	24
三、《十堰市张湾区人民法院委托书》复印件	24
四、《十堰市不动产权属信息查询记录》复印件	24
五、评估机构营业执照复印件.....	24
六、评估机构资格证书复印件.....	24
七、估价师资格证书复印件.....	24

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理智和谨慎的，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、本次评估假设在估价对象土地使用权法定年期内，估价对象产权清晰，权利状况完整，手续齐全，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《十堰市不动产权属信息查询记录》等产权资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，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2020年6月3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、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无相应专业机构进行鉴定的情况下，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、使用规则等的要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积来源于《十堰市不动产权属信息查询记录》，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《十堰市不动产权属信息查询记录》记载的建筑面积大体相当。

6、根据《十堰市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象用途为住宅，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。本次估价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、本次估价结果未考虑估价对象及其产权人已承担的债务、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、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。

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

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

四、 依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象的房屋平面位置图，估价委托人及当事人现场指认的估价对象为分布在公共走廊两侧相对的两间房，注册房地产估价师对估价委托人及当事人指认的估价对象进行了审慎核实，根据估价人员简单测量，估价委托人及当事人所指认的估价对象建筑面积与《十堰市不动产权属信息查询记录》记载的面积大体相当，故本次估价以估价委托人及当事人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

2、估价委托人未提供估价对象土地登记资料，根据估价人员前往十堰市不动产登记中心进行查询获悉，估价对象所在宗地的土地使用权类型为划拨，本次估价中据此设定估价对象的土地使用权类型，并以此为估价前提。若与事实不符，本报告将做相应的调整。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《十堰市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象在价值时点已被查封，因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，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响，并以此为前提。

2、根据估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象中一间房屋存在租赁情况，我公司已要求估价委托人及相关当事人提供该房屋租赁情况资料，但相关各方均未提供，估价人员在实地查勘时也进行了走访调查，亦未获得租赁情况资料。故估价中未考虑租赁情况对估价结果产生的影响，并以估价对象无租赁为估价假设前提，并以此为前提。

六、 估价报告使用的限制条件

1、本报告结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、估价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、估价报告中所展示的地图、平面图以及证件仅是为形象直观地讨论分析之用，不能作为测量成果用以他用，也不允许将之与估价报告分开单独使用。

6、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。

7、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。

8、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人完善产权以满足出具估价
报告的要求。

9、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，包括房屋室内装修价值，不包
括可移动的存货、电器等动产的价值。

10、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。

11、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。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、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：十堰市张湾区人民法院

地址：十堰市邮电街7号

邮编：442000

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

机构住所：洪山区北港佳和云居东门22号门面

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第73号

资质证书有效期：2018年05月24日至2021年05月23日

业务联系人：华猛

技术负责人：李成武

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《十堰市不动产权属信息查询记录》复印件记载，估价对象权利人为张芳玲，共有情况为单独所有，房屋建筑

面积为 52.37 平方米，房屋用途为住宅。

(2) 房地产权利价值范围

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，其中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公共配套的设备设施的权利价值，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

(二) 估价对象基本状况

(1) 土地使用权权益状况

估价委托人未提供估价对象土地登记资料，根据我公司调查的资料，估价对象所在小区土地用途为住宅用地，使用权类型为划拨。

(2) 土地实物状况

估价对象房地产所在宗地四至：东、南邻住宅楼，西临支路，北临十堰市花卉市场。宗地开发程度已达到宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和红线内地上有建筑物。估价对象房地产所在宗地形状较规则，地势有一定起伏，地质状况较好。

2、建筑物基本状况

(1) 估价对象权属登记状况

根据估价委托人提供的《十堰市不动产权属信息查询记录》记载内容如下：

坐落	张湾区汉江街办黄石路 11 号 1 幢 2-4-4			
房屋用途	住宅	房屋面积	52.37	
不动产状	权利人	张芳玲	证件号	422431197302064041

况	产权号 (证明号)	十堰房权证张湾区字第 30165216 号		
	房屋性质			
	共有情况	单独所有	登记时间	2013 年 04 月 01 日
抵押情况	无抵押			
查封状况	查封文号	(2016) 鄂茅 0303 民保协 1945 号之一		
	查封机关	十堰市张湾区人民法院		
	查封期限	2016 年 11 月 25 日~2019 年 11 月 24 日		

(2) 建筑物实物状况

根据估价人员实地查勘，建筑物实物状况详见下表：

建筑物概况	估价对象位于张湾区汉江街办黄石路 11 号 1 幢 2-4-4，房屋共 8 层，估价对象位于第 4 层，建筑面积为 52.37 平方米，建筑物结构为混合结构，层高约 3.0 米。根据估价人员现场调查及估价委托人介绍，估价对象建成于 1996 年。
房屋实际用途	住宅
平面布置	估价对象所在楼栋平面布置一般
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙为涂料，内墙公共部分刷涂料。楼梯处为铁栏杆，铁扶手，踏步水泥抹平，安装塑钢窗。
室内装修	估价对象为普通平层，为两间独立房间，①入户安装防盗门，室内客厅地面为瓷砖，墙面为涂料，顶棚涂料刷白；厨房地面为瓷砖，墙面为瓷砖；卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖。②入户安装防盗门，室内客厅地面为瓷砖，墙面为涂料，顶棚涂料刷白；厨房地面为瓷砖，墙面为瓷砖；卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视、燃气及消防设施。
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 80%。

(三)、估价对象区位状况

经估价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	估价对象位于张湾区汉江街办黄石路 11 号 1 幢 2-4-4, 其东、南邻住宅楼, 西临支路, 北邻十堰市花卉市场, 地理位置较优。
	商业繁华度	估价对象地处十堰市住宅 II 级地段, 周边聚集了中国农业银行、中国银行、十堰市农村商业银行、十堰市花卉市场、万象国际城、十堰市人民商场、新合作超市等商业服务设施, 商业繁华较高。
	与重要场所的距离	估价对象位于张湾区汉江街办黄石路 11 号 1 幢 2-4-4 号, 南临支路, 距离人民商场约 500 米, 距中国农业银行在 300 米, 距离十堰市张湾区实验小学约 350 米, 距离三堰客运站约 3000 米, 距十堰市人民医院约 1000 米。
	临街状况	估价对象所在楼栋临支路。
	楼层	估价对象所在大楼共 8 层, 其实际位于第 4 层。
交通 状况	道路状况	估价对象所在小区南临支路, 支路与黄石路相连, 黄石路为交通型次干道, 双向两车道钢筋混凝土路面; 此外, 其周边有人民路、公园路等道路, 路网较密集, 则道路通达度较优。
	出入可利用工具	估价对象距离“六堰”公交站约 350 米, 有 4 路、38 路、69 路、100 路等公汽通达于此, 公共交通便利度较优。
	交通管制情况	估价对象所在区域无交通管制
	停车方便程度	估价对象所在小区内设置有地上停车位, 停车便捷程度较优。
环境 状况	自然环境	估价对象所在张湾区属亚热带大陆性季风气候, 四季分明, 冬夏长, 春秋短; 春季升温快, 冷暖变化大; 夏季雨热同季, 降水不均; 秋季降温迅速, 秋雨连绵; 冬季少严寒; 地形复杂, 立体气候明显。光、热、水条件较为适宜, 年平均日照 1889.3 小时, 平均日照率 43%, 总辐射 106.6 千卡/平方厘米。其中, 生物辐射 50.4 千卡/平方厘米。年平均气温 15.25℃, 最热月 7 月平均气温 27.1℃, 最冷月 1 月平均气温 2.6℃, 年温差为 24.5℃。年平均无霜期 246 天, 年平均降雨 1000.8 毫米, 降水主要集中在 7—9 月。因地势南高北低, 气温由北向南递减, 年平均气温南北相差 3.5℃, 无霜期相差 50 天左右。

	人文环境	估价对象附近人文环境较优。
	景观	估价对象附近无特别自然景观和人文景观。
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齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、通气等设施保障率较高。
	公共服务设施	估价对象周边分布有中国农业银行、中国银行、十堰市农村商业银行、十堰市花卉市场、万象国际城、十堰市人民商场等公共服务设施，公共服务设施完备度较高。
分析结论		估价对象位于张湾区汉江街办黄石路 11 号 1 幢 2-4-4，周边住宅小区较密集，常住人口密度较大，基础设施及公共服务设施完善度较高，其区位条件将对其价值产生正面的影响。

(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	估价对象房屋其中一间已出租
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	根据估价委托人提供的《十堰市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象已被查封。

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实地查勘完成的时间为 2020 年 6 月 3 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2020 年 6 月 3 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：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的价值。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：估价对象房屋权利人为张芳玲，房屋建筑面积为 52.37 平方米，房屋用途为住宅，土地使用权类型为划拨。估价对象房地产已被查封、有租赁等他项权利状况（本次评估不考虑查封及租赁情况对评估值的影响，即设定为无查封、无租赁）；

(4) 土地开发程度：土地开发程度已达到宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，红线内“场地平整”）；

(5) 建筑结构：混合。

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法暂行条例施行细则》（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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）；
- 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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）；
- 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、《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》(建规[2012]22号)；

10、《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)；

11、《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)；

12、《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)；

13、《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)；

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、《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)；

16、《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)；

17、《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)；

(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）；

7、《十堰市人民政府关于公布实施十堰城区土地级别与基准地价标准的通知》（十政发[2014]41 号、2014 年 12 月 8 日起施行）；

（三）估价委托人提供的资料

1、《十堰市张湾区人民法院委托书》；

- 2、《十堰市不动产权属信息查询记录》复印件；
- 3、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、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；
- 2、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 3、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。当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，例如测算某栋住宅楼中某套住宅价值，通常是先测算该幢住宅楼的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅价值。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：

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

(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 2020 年 6 月 3 日满足各项估价假设限制条件下的房地产价值总价为 RMB25.42 万元，大写：人民币贰拾伍万肆仟贰佰元整，房地产单价为 RMB4854 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)	李成武 4220070063		
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 2020 年 6 月 3 日，完成实地查勘之日为 2020 年 6 月 3 日。

十三、估价作业日期

2020年6月3日至2020年6月16日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日2020年6月16日起生效；估价报告使用期限为一年（2020年6月16日至2020年10月24日）。

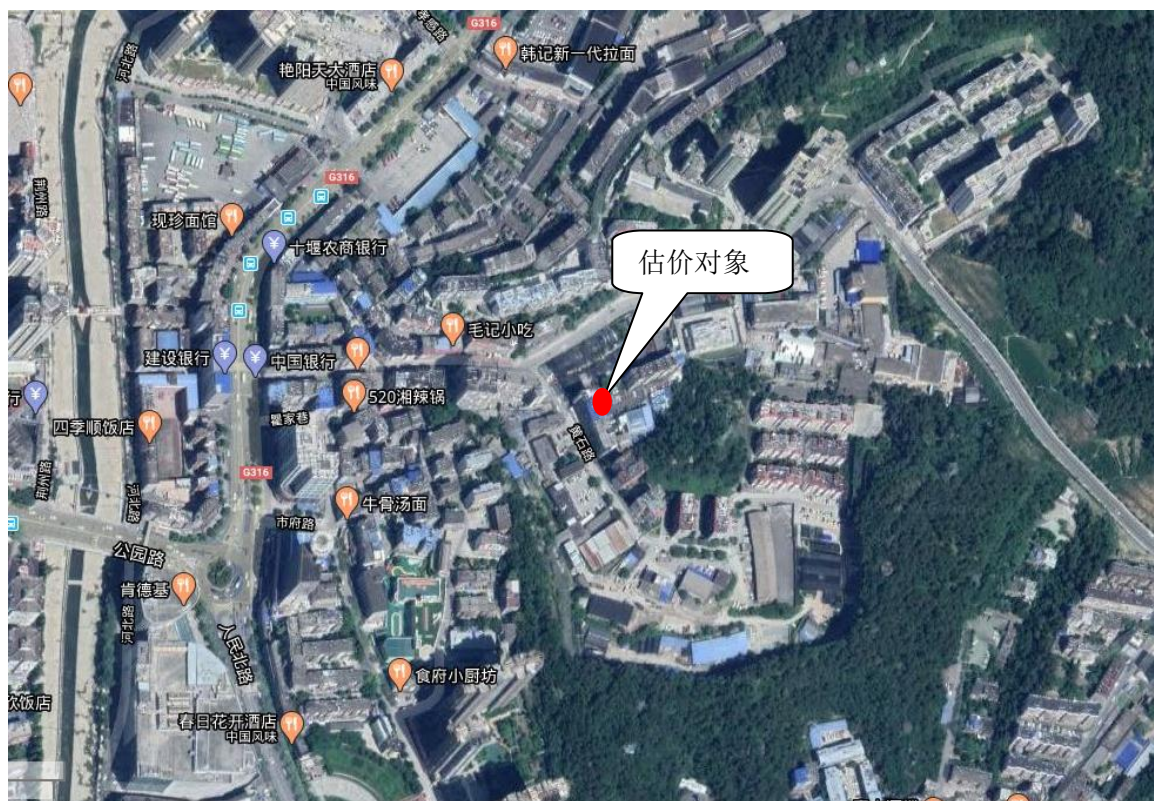
附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《十堰市张湾区人民法院委托书》复印件
- 四、《十堰市不动产权属信息查询记录》复印件
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



位置图



卫星图

估价对象现场照片（一）



周边道路



大楼外观



小区环境



小区入口



单元楼入口



楼梯



估价对象现场照片（二）



公共部位



入户门



室内



室内



室内



室内

