

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 武汉东湖新技术开发区人民法院办理
案件涉及的位于咸宁市咸安区车站路
7号（鹏程花苑）2幢1单元11层
1101号房地产市场价格评估

估价委托人： 武汉东湖新技术开发区人民法院
 东华天业评估
(成套住宅)

估价机构： 北京东华天业房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 窦娟（注册号：4220120034）

贺馨（注册号：4220070021）

报告出具日期： 2020年7月13日

估价报告编号： 京东湖分房估字[2020]第020号

致估价委托人函

武汉东湖新技术开发区人民法院：

我公司于 2020 年 5 月 15 日接受贵院委托【案件转办单：（2020）鄂 0192 鉴转 32 号】涉及的位于咸宁市咸安区车站路 7 号（鹏程花苑）2 幢 1 单元 11 层 1101 号房地产的价值进行了估价，价值时点为 2020 年 7 月 2 日，估价目的是为武汉东湖新技术开发区人民法院司法诉讼提供价格参考依据而评估房地产公开市场价值。

根据委托方提供的《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2020]第 0128 号、《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》（2020）鄂 0192 鉴转 32 号、《不动产登记信息查询结果证明》等资料，估价人员于 2020 年 7 月 2 日进行了实地查勘，确定本次估价范围为咸宁市咸安区车站路 7 号（鹏程花苑）2 幢 1 单元 11 层 1101 号房地产，评估范围内房屋建筑面积为 127.61 平方米，分摊国有土地使用权面积 10.54 平方米。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，依据《房地产估价规范》、国家相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，并结合本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，实施了必要的评估程序，选取比较法和收益法两种估价方法，综合分析影响房地产价值的各项因素并进行估算，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 2 日完整权利状

态及满足各项估价假设限制条件下的的房地产总价值为 **RMB59.79** 万元，大写：人民币伍拾玖万柒仟玖佰元整；房地产单价为 **RMB4685** 元/平方米，大写：人民币每平方米肆仟陆佰捌拾伍元整。

具体估价结果详见估价结果一览表

序号	座落	结构	所在层数/总层数	设计用途/实际用途	建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号	钢混	11/12	住宅	127.61	10.54	4685	59.79
合计			/	/	127.61	/	/	59.79

特别提示：

(1) 以上内容摘自《房地产司法鉴定估价结果报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(3) 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

(4) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本

估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

(5) 本次估价对象由估价委托人及有关人员现场指认，本报告以估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》记载的地址与估价人员现场查勘的地址均指向同一标的物为前提进行估价。

(6) 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(2020年7月13日至2021年7月12日止)，在有效期内实现估价目的时，可以以本报告的估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

(7) 本报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

(8) 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

特此函告！

机构名称：北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人：

报告日期：二〇二〇年七月十三日

目 录

一、致估价委托人函.....	- 1 -
二、估价师声明	- 5 -
三、估价的假设和限制条件	- 7 -
四、估价结果报告	- 13 -
(一) 估价委托人	- 13 -
(二) 房地产估价机构.....	- 13 -
(三) 估价目的	- 13 -
(四) 估价对象	- 13 -
(五) 价值时点.....	- 16 -
(六) 价值类型.....	- 16 -
(七) 估价原则.....	- 16 -
(八) 估价依据.....	- 20 -
(九) 估价方法.....	- 22 -
(十) 估价结果.....	- 24 -
(十一) 注册房地产估价师.....	- 25 -
(十二) 实地查勘期	- 25 -
(十三) 估价作业日期	- 25 -
五、附 件.....	- 26 -



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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按照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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告的估价人员窦娟、潘亚兰于2020年7月2日已对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估

价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围，注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7、注册房地产估价师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

姓名	注册号	签名	签名日期
窦娟	4220120034		年 月 日
贺馨	4220070021	 东华天业评估 (成套住宅)	年 月 日

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

（3）本次估价结果未考虑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估价结论的影响。


（4）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（5）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象权利人有关报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（6）本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积等来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》。委托人仅提供了上述证件的影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（7）根据《不动产登记信息查询结果证明》的记载，房屋规

划用途为住宅，根据估价人员现场查勘，目前估价对象所在楼栋为住宅楼，自身也作为住宅使用，根据本次估价目的，遵循合法原则和最高最佳利用原则，本次评估以估价对象房地产按住宅用途持续使用为前提。

（8）估价人员曾于2020年7月2日对估价对象进行了实地查勘，但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。 东华天业评估
(成套住宅)

（9）估价人员曾于2020年7月2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）。房地产价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为2020年7月2日。

（10）估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分两大因素采用加权平均综合确定。

（11）根据委托方提供的资料，估价对象分摊的土地使用权面积为10.54平方米，本次考虑到估价对象为成套住宅，评估结果中已包含其分摊土地的价值。

（12）根据《不动产登记信息查询结果证明》的记载，估价对象所在地类用途为住宅和商业用地，终止日期为2076年9月8日，即在价值时点土地剩余使用年限为56.18年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

（13）由于估价对象为其所在小区的一部分，故本次评估是以估价对象能合法享用及分摊整体小区的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

（14）本次估价对象由当事人律师陈发栋和案件承办人吴晶现场指认，由于房屋权利人未能到场，估价人员未对该房屋权利人进行询问，若现场勘察估价对象的物业栋号、单元号、门牌号与实际不符，应重新估价。

2、未定事项假设



（1）根据物业相关人员未介绍该房屋存在拖欠物业费的情况，并且委托人未提供估价对象物业管理费的详细信息，本次估价未考虑拖欠物业管理等费用对估价结果的影响；

（2）根据委托人的介绍，该房屋为自用，未对外进行出租；

3、背离事实假设

（1）根据委托人提供的2020年5月9日查询的《不动产登记信息》记载和案件承办人吴晶法官核实，估价对象已设置了抵押，抵押人为王解良，张美英，坐落为咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号，抵押权证号为鄂（2017）咸宁市不动产权第0002374号，抵押权人为中国建设银行股份有限公司

限公司咸宁分行，本次估价未考虑抵押状况对估价结果的影响；

（2）根据委托人提供的2020年5月9日查询的《不动产登记信息》记载，估价对象已被查封，查封机关为湖北省武汉东湖新技术开发区人民法院，最后一次查封期限为2019年9月24日至2022年9月23日。

（3）根据委托方提供的《不动产登记信息》、当事人介绍及估价人员了解，截止估价时点，估价对象已办理了不动产权证书，但委托人未提供上述资料。本报告评估的是假设估价对象在完全产权状态下，能在市场上公开正常交易的价格，本次估价未考虑可能存在办理产权证件所需费用对估价结果的影响；

综上所述，本报告评估结果是估价对象在估价时点时不存在任何债权债务纠纷、拖欠物业管理、后期办理产权证等费用及租赁情况的公开市场价值，即本报告评估结果是假设估价对象产权清晰完整，能在公开市场上自由交易的价格；在此提请委托方及报告使用人注意。

4、不相一致假设

（1）根据委托人提供的资料记载，估价对象坐落为咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号。根据东湖新技术开发区人民法院吴晶法官、当事人律师陈发栋现场指认，估价对象现用小区名称为“天一舍”，与登记信息地址不一致。估价人员在百度地图上查找“天一舍”位置显示，坐落也为“湖北省咸宁市咸安区车站路7号”，现场勘查时物业工作人员介绍，天一舍

小区即为原鹏程花苑小区，特此说明。

5、依据不足假设

（1）根据小区内“咸宁市城区保障性安居工程项目公示牌”显示，建筑物建成于2015年，仅供参考，估价对象实际建成年份应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

二、估价报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

2、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

4、据案件承办人及当事人律师陈发栋介绍，估价对象房屋现为自用，室内整体已装修，本次以估价对象房屋室内现状为假设前提进行评估。本报告估价结果已包含估价对象国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装以及附着在建筑物上的与估价对象

功能相匹配的、不可移动的设施设备的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

5、本报告所确定的房地产价值类型为市场价值，估价结果未考虑第三方租赁权、抵押、查封、强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

6、本报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、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（2020年7月13日至2021年7月12日止），在有效期内实现估价目的时，可以以本报告的估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

8、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

9、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

10、估价报告的解释权归北京东华天业房地产评估有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武汉东湖新技术开发区人民法院

二、房地产估价机构

估价方名称：北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人：马云

估价机构住所：湖北省武汉市江岸区兴业路 108 号图书交易中心 1 栋 11 层

估价资格等级：壹级

估价资格证号：建房估备字【2011】007号

三、估价目的

本次评估目的是为武汉东湖新技术开发区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产于价值时点假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象为位于咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号房地产，小区整体四至：东南临车站路、西至铁路线、北邻城东雅园小区。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》，估价对象权利人为王解良，张美英，房屋坐落于咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号，建筑面积为127.61平方米，分摊土地使用权面积10.54平方米。

（二）估价对象个别状况

1、估价对象实体状况

（1）土地实体状况

本次估价对象为咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号房屋所占宗地，宗地形状较规则，地势有一定坡度（高于所临道路车站路），地质状况良好，自然排水状况较好，地基承载力较好，土地开发程度已达“六通一平”即宗地红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通燃气”及红线内“场地平整”。截止估价时点，宗地上现建有1栋房屋。

（2）房屋实体状况

①房屋外观及装修情况介绍

估价对象所在的咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢，为1栋钢混结构房屋，总高11层，楼栋外墙贴墙面砖，彩钢窗，垂直电梯1部（1梯4户），本次评估范围为该栋1单元11层1101号房屋，进户防盗门，户型为4室2厅2卫1厨，室内装饰情况为：客厅和餐厅地面铺地砖、局部为跳色地砖斜铺，墙面局部为装饰背景墙，局部贴墙纸，顶棚为石膏装饰吊顶、局部刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；厨房与卫生间装饰基本一致，地面铺地砖，墙面贴面砖到顶，顶棚为铝扣板。

根据实地查看，估价对象装修维护保养较好，本次评估已考虑估价对象为已装修状况及维护保养等因素，以房屋室内现状为本次估价假设前提。

②房屋成新率确定

估价对象约建成于 2015 年，采用年限法确定房屋成新率约为 90%，采用现场观察法确定房屋成新率为 95%，通过采用上述两种方法确定成新率分别为 95%、95%，两者一致，所以取两种方法的算术平均值作为估价对象房屋的成新率，即房屋成新率为 95%。

2、估价对象权益状况

（1）房地产权益状况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》和《不动产登记信息》记载，权利人为王解良，张美英，房屋坐落咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号，所在楼层为11层，房屋设计用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建筑面积为127.61平方米，分摊土地使用权面积10.54平方米，不动产权证号为鄂（2017）咸宁市不动产权第0002374号，权利状况为已抵押、已查封。

（三）他项权利设立情况

①他项权利设立情况

a. 抵押权利状况

根据委托人提供的 2020 年 5 月 9 日查询的《不动产登记信息》记载和案件承办人吴晶法官核实，估价对象已设置了抵押，抵押人为王解良，张美英，坐落为咸宁市咸安区车站路 7 号（鹏程花苑）2 幢 1 单元 11 层 1101 号，抵押权证号为鄂（2017）咸宁市不动产权第 0002374 号，抵押权人为中国建设银行股份有限公司咸宁分行，本次估价未考虑抵押状况对估价结果的影响；

b. 查封状况

根据委托人提供的 2020 年 5 月 9 日查询的《不动产登记信

息》记载，估价对象已被查封，查封机关为湖北省武汉东湖新技术开发区人民法院，最后一次查封期限为2019年9月24日至2022年9月23日。

c. 租赁和其他权利状况

经估价人员现场查勘，且由委托人及当事人律师陈发栋介绍，该房屋用于自住，未对外出租。

综上所述，因本次估价目的是为武汉东湖新技术开发区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产于价值时点假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值，故本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的他项权利情况对其市场价值的影响，并以此为前提。

②其他特殊情况

无



五、价值时点

二〇二〇年七月二日（该价值时点为完成估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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的原则。

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价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

4、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的原则。

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，是他们的价格相互接近。

5、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。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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1、 国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国物权法》，中华人民共和国主席令第六十二号、2007年10月1日起施行；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号、1995年1月1日起施行；

(3) 《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二十八号（第二次修正）；

(4) 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，财税[2016]36号，财政部、国家税务总局2016年3月23日发布，2016年5月1日起施行；

(5) 《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，财政部、国家税务总局2016年4月25日发布，2016年5月1日起施行；

(6) 《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，湖北省地方税务局2015年12月28日发布，2016年1月1日起施行；

(7) 《省物价局、省建设厅关于规范房屋交易手续费有关问题的通知》，鄂价房服[2002]77号，湖北省物价局、建设厅2002年4月15日发布；

(8) 《武汉市中级人民法院关于涉讼资产委托评估、鉴定、变卖工作规定(试行)》（武中法[2010]169号）等。

2、 估价技术标准和取费文件

(1) 《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 2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 13 月 31 日实施；

(2) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899—2013、中华人民共和国住房和城乡建设部和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；

(3) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第 678 号、1985 年 1 月 1 日起实施等；

(4) 《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）；

(5) 市工程建设标准定额管理站关于发布的《武汉地区 2019 年 2 季度建安工程造价及分析》；

(6) 《湖北省 2017 年第三季度各地市城市住宅建筑工程造价指数》。



3、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2020]第 0128 号）

(2) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》

(3) 《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》（转办单号：(2020)鄂 0192 鉴转 32 号）

(4) 《不动产登记信息查询结果证明》

(5) 《不动产登记信息》

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息等资料；

5、实地查勘、拍照和记录；

- 6、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 7、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 8、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

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。

（一）方法选用分析

1、选取比较法理由

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”。估价对象房屋用途为住宅，所在区域与估价对象相似的销售可比案例较多，故本次评估选取比较法对估价对象价格进行估价。

2、选取收益法理由

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。估价对象为住宅用途物业，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

3、未选取假设开发法理由

估价对象为已完成开发的物业，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

4、未选取成本法理由

成本法求取的估价结果为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法

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。基本公式如下：

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持有加转售模式，基本公式如下：

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

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。

A_i —估价对象未来 t 年净收益，简称期间收益。

V_t —估价对象在未来第 t 年末的价格。

Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

t—估价对象预测净收益的期限。

(三) 估价技术路线

1、运用比较法求取估价对象比较价值。

2、运用收益法求取估价对象收益价值。

3、将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算数平

均，确定估价对象房地产公开市场价值。

十、估价结果

1、估价对象的确定

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点**2020年7月2日**完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的的房地产总价值为**RMB59.79**万元，大写：人民币伍拾玖万柒仟玖佰元整；房地产单价为**RMB4685**元/平方米，大写：人民币每平方米肆仟陆佰捌拾伍元整。各评估方法测算结果和最终评估价值详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	4929	4441
评估价值	单价（元/m ² ）	4685	
	总价（万元）	59.79	

2、估价结果内涵

（1）估价对象为成套住宅，评估结果中已包含其分摊土地的价值。

（2）因本次估价目的是为武汉东湖新技术开发区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产于价值时点假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值，故本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的他项权利情况对其市场价值的影响，并以此为前提。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
窦娟	4220120034		年 月 日
贺馨	4220070021		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年七月二日

十三、估价作业日期

二〇二〇年五月二十日至二〇二〇年七月十三日

北京东华天业房地产评估有限公司



东华天业评估
(成套住宅)

二〇二〇年七月十三日

附 件

- 1、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
（[2020]第 0128 号）；
- 2、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；
- 3、《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单》（转办单号：
（2020）鄂 0192 鉴转 32 号）；
- 4、《不动产登记信息查询结果证明》；
- 5、《不动产登记信息》；
- 6、估价机构营业执照复印件；
（成套住宅）
- 7、估价机构资格证明复印件；
- 8、估价人员资格证明复印件；
- 9、估价对象位置示意图及照片。

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片



估价对象整体外观



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象单元入口



估价对象门牌号



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景

估价对象室内实景

楼梯间

电梯间

估价对象坐落位置：咸宁市咸安区车站路7号（鹏程花苑）2幢1单元11层1101号

实地查勘人：窦娟、潘亚兰

拍摄时间：2020年7月2日