



中估联行 中估联行

- **委托书案号：**  
(2019)鄂0683委鉴179号
- **估价报告编号：**  
武汉国佳(2019)估字第FC20191100778号
- **估价项目名称：**  
曹凡凡、王彩超枣阳市西城前进路中段南侧1幢  
2层204室住宅房地产市场价格价值评估
- **估价委托人：**  
湖北省枣阳市人民法院
- **房地产估价机构：**  
武汉国佳房地产资产评估有限公司
- **注册房地产估价师：**  
席雨晴(注册号：4220180053)  
袁科(注册号：4220140067)
- **估价报告出具日期：**  
二〇一九年九月二十四日



# 房地产估价 报告



■ 地址：襄阳市长虹北路6号广景碧云天1幢A单元11层1号  
■ 电话：0710-3578178

## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

湖北省枣阳市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于枣阳市西城前进路中段南侧 1 幢 2 层 204 室住宅房地产进行了估价。估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方提供的《房屋所有权证》（枣阳市房权证枣房字第 00092710 号），估价对象的产权属曹凡凡、王彩超共同共有，建筑面积为 144.65 平方米，分摊土地面积不详，《房屋所有权证》证载规划用途为住宅，实际用途也为住宅。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

幢号	房号	坐落	产权人	建筑面积 ( $m^2$ )	规划用途	实际用途	实际 建筑结构	楼层
1	2 层 204 室	枣阳市西城前进路中段南侧	曹凡凡、王彩超	144.65	住宅	住宅	砖混	2/7
合计	—	—	—	144.65	—	—	—	—

价值时点：2019 年 7 月 10 日

价值类型：市场价值

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 2019 年 7 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

设定完整权利状态下的房地产市场价值为：

房地产价值总价：**RMB51.53 万元**

大写金额：**伍拾壹万伍仟叁佰元整**

房地产单价：**3562.37 元/平方米**

具体估价结果详见估价结果一览表。

**特别提示：**

一、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。但贵方提供的资料中未记载估价对象分摊国有土地使用权面积，本次估价以估价对象能合法分摊国有土地使用权面积为估价前提。

二、根据贵方介绍，估价对象曾设定过抵押登记，至价值时点尚未办理注销手续。根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

三、根据贵方提供的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》((2018)鄂0683执1688号),估价对象存在司法查封情况,根据本次估价目的,本次评估未考虑该查封情况对评估价值的影响。

四、估价对象尚未办理分户《国有土地使用证》,本次评估为其完全产权手续下的市场价值,未考虑其办理分户《国有土地使用证》可能产生的费用对估价对象的影响,并以此为估价前提。

五、本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日2019年9月24日起壹年内有效,即从2019年9月24日起至2020年9月23日止。随此函附交肆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明,请见以下《估价结果报告》。

武汉国佳房地产资产评估有限公司(公章)

法定代表人:

二〇一九年九月二十四日

## 估价结果一览表

估价机构：武汉国佳房地产资产评估有限公司  
让

价值时点：2019 年 7 月 10 日

价值时点土地使用权性质：出

幢号	房号	价值时点 房屋所有权人	坐落	《房屋所有权证》 证号	实际用途	实 际 建筑结构	楼层	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	分摊土地 面积 ( m <sup>2</sup> )	剩余土地使用 年限 ( 年 )	房地 产 单 价 ( 元/m <sup>2</sup> )	房地 产 总 价 格 ( 万 元 )
1	2 层 204 室	曹非凡、王彩超	枣阳市西城前进路中 段南侧	枣阳市房权证枣房字第 00092710 号	住宅	砖混	2/7	144.65	/	7.47	3562.37	51.53
合计	—	—	—	—	—	—	—	144.65	—	—	—	51.53

### 其他需要说明的事项:

( 一 ) 估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》( 枣阳市房权证枣房字第 00092710 号 ) , 本次评估以此为估价前提。

武汉国佳房地产资产评估有限公司

二〇一九年九月二十四日

## 目录 Contents

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
一、《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《房屋所有权证》复印件	
五、估价对象《土地登记申请书》复印件	
六、估价对象《枣阳市昌盛娱乐中心宗地图》复印件	
七、估价对象《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》复印件	
八、专业帮助情况	
九、房地产估价机构《营业执照》复印件	
十、房地产估价机构资质证书复印件	
十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、注册房地产估价师席雨晴和估价人员罗潇已于2019年7月10日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。（详见附件）

姓名及注册号	签名	签名日期
袁科(注册号:4220140067)		2019年9月24日
席雨晴(注册号:4220180053)		2019年9月24日

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 假定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (九) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (十) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十一) 注册房地产估价师席雨晴和估价人员罗潇已于2019年7月10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）。故本次估值的价值时点确定为2019年7月10日。
- (十二) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十三) 本次估价对象所在的02024265地块的土地权属情况以《土地登记申请书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- (十四) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》（枣阳市房权证枣房字第00092710号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

（十五）估价人员曾于 2019 年 7 月 10 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。

（十六）估价对象土地使用权取得方式为出让，根据估价委托人提供的《土地登记申请书》，估价对象所在的 02024265 地块的土地使用权终止日期至 2026 年 12 月 30 日止，即在价值时点土地剩余使用年限为 7.47 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

（十七）估价委托人提供的资料中未记载估价对象分摊国有土地使用权面积。本次估价以估价对象能合法分摊国有土地使用权面积为估价前提。

（十八）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。

（十九）根据估价委托人介绍，估价对象尚未办理分户《国有土地使用证》，本次评估为其完全产权手续下的市场价值，未考虑其办理分户《国有土地使用证》可能产生的费用对估价对象的影响，并以此为估价前提。

## 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、背离事实假设

（一）根据估价委托人提供的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂 0683 执 1688 号），估价对象存在司法查封情况，根据本次估价目的，本次评估未考虑该查封情况对评估价值的影响。

（二）根据估价委托人介绍，估价对象曾设定过抵押登记，至价值时点尚未办理注销手续。根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

（一）估价对象的《房屋所有权证》附图一《房屋分层分户平面图》记载估价对象的建筑结构为混合，经估价人员实地查勘，实际建筑结构为砖混结构。本次估价以实地查勘结构为准，并以此为估价前提。

（二）估价对象的《房屋所有权证》证载房屋坐落为枣阳市西城前进路中段南侧 1 幢 2 层 204 室，所在的 02024265 地块的《土地登记申请书》记载土地座落为枣阳市前进路中段南侧 22 号。经向委托人核实，两者实为同一地理位置，本次估价以《房屋所有权证》证载房屋坐落为准，并以此为估价前提。



(三) 估价对象的《房屋所有权证》证载规划用途为住宅,所在的02024265地块的《土地登记申请书》记载土地类别为综合。根据估价人员的实地查勘,估价对象实际用途为住宅。根据本次估价目的,本次评估估价对象房地产用途以实际用途,即住宅用途为准。在此提请报告使用者注意。

(四) 估价对象的《房屋所有权证》证载房屋所有权人为曹凡凡、王彩超,所在的02024265地块的《土地登记申请书》证载土地使用者为枣阳市昌盛娱乐中心。经向估价委托人核实,估价对象所在的02024265地块尚未办理土地分割手续。本次估价以曹凡凡、王彩超对估价对象拥有完全产权为估价前提。

## 五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象的《房屋所有权证》和《土地登记申请书》复印件等权属资料,另受不动产管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物约建成于2000年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为司法拍卖提供参考依据,不作(抵押、担保、征收等)其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2019年9月24日起为壹年。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。

(五) 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(七) 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经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。

(八) 本报告由武汉国佳房地产资产评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

湖北省枣阳市人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产资产评估有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]130 号

资质证书有效期：至 2019 年 10 月 16 日

营业执照注册号：91420102725760525R

业务承接人：王智谦

联系电话：15327919666

### 三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围及基本状况

估价对象位于枣阳市西城前进路中段南侧，位于枣阳市中部，前进路与西环二路交叉路口的西南方向，广源小区附近。地处枣阳市 IV 级住宅地价区段。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（枣阳市房权证枣房字第 00092710 号），估价对象的产权属曹凡凡、王彩超共同共有，建筑面积为 144.65 平方米，分摊土地面积不详，《房屋所有权证》记载规划用途为住宅，实际用途也为住宅。房屋具体情况详见致估价委托人函中估价对象一览表。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、水电等）以及室内二次装修部分。

#### (二) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《土地登记申请书》，估价对象所在的 02024265 地块的土地登记状况如下：

土地权属状况一览表(02024265地块)

土地使用者	土地座落	地号	面积	建筑占地	土地类别	权属性质	使用期限
枣阳市昌盛娱乐中心	枣阳市前进路中段南侧22号	02024265	2000	2683	综合	国有	1996年12月30日至2026年12月30日止

本次估价对象仅为上述宗地内1幢2层204室房屋对应的分摊土地。因估价委托人未提供分摊土地面积的相关资料,故分摊土地使用权面积不详。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表(02024265地块)

座落	四至	宗地形状	土地开发程度	土地使用期限
枣阳市前进路中段南侧22号	东:与安泰有限公司用地接壤 南:为住宅区 西:与四海化工厂家属院用地相毗邻 北:临前进路	四边形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整	7.47年

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》,估价对象建筑物登记状况如下:

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )
枣阳市房权证枣房字第00092710号	曹非凡、王彩超	枣阳市西城前进路中段南侧1幢2层204室	2013-10-29	/	住宅	7	144.65	/
合计	—	—	—	—	—	—	144.65	—

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象建筑物基本情况如下:

建筑物基本状况一览表

幢号	房号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间(年)	使用及维护状况	综合成新率
1	2层204室	住宅	砖混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置一般,性能一般。	平屋顶,外墙贴瓷砖。 厅:室内天棚粉刷乳胶漆,内墙部分为榉木墙裙,部分粉刷乳胶漆,地面铺设地板砖; 卧室:室内天棚及内墙均粉刷乳胶漆,地面铺设地板砖 厨房:天棚粉刷乳胶漆,内墙瓷砖到顶,地面铺设防滑瓷砖,并安装有瓷砖橱柜; 卫生间:天棚PVC吊顶;内墙瓷砖到顶;地面铺设防滑瓷砖;并安装有台盆,蹲式大便器;塑钢窗,防盗大门,室内木包门	层高3米;空间分区以及各空间的交通流线较合理	2000	一般	75%

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人介绍,估价对象曾设定过抵押登记,至价值时点尚未办理注销手续。根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定,评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

另根据委托估价人提供的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0683执1688号），估价对象存在司法查封情况，根据本次估价目的，本次评估未考虑该查封情况对评估价值的影响。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 五、价值时点

2019年7月10日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整、出让条件下的住宅用途房地产市场价值。

（一）房地产市场价值是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。

（二）本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）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。

### （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)。

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种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,不应作为相应估价目的的估价对象。

### (三) 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市场价格波动,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。

运用比较法时,对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

### (四) 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。

本次评估中,比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

### (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。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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

## 八、估价依据

### (一) 国家法律、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2月8日起施行)；
- (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) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行)；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》(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)；
- (6) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号、2005年10月1日起施行)；
- (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)；
- (9) 《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)；
- (10) 《中华人民共和国印花税法》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订)；

- (11)《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第48号、2011年9月1日起施行);
- (12)《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);
- (13)《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);
- (14)《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);
- (15)《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);
- (16)《印花管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号,2017年1月1日起实施);
- (17)《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行);
- (18)《关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号、自2018年5月1日起执行);
- (19)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号、自2019年4月1日起执行)。

## 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);

### (二)技术标准、规程、规范

- 1.《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);
- 2.《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);
- 3.《枣阳市城区住宅用地级别与基准地价图》;
- 4.《枣阳市城区房屋重置价格标准》;

### (三)估价委托人提供的资料



1. 《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》 ( ( 2019 ) 鄂 0683 委鉴 179 号 ) ；
2. 《房屋所有权证》 ( 枣阳市房权证枣房字第 00092710 号 ) 复印件 ；
3. 《土地登记申请书》 复印件 ；
4. 《枣阳市昌盛娱乐中心宗地图》 复印件 ；
5. 《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》 ( ( 2018 ) 鄂 0683 执 1688 号 ) 复印件 ；
6. 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. 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. 估价对象所在项目土地权属相关资料 ；
5. 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。

#### (一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价格进行估价。	选用
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。	估价对象虽能够出租获取收益，但周边同类物业租赁市场租售比普遍偏低，租金收益无法反应其客观市场价值，故本次评估不选取收益法。	不选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	成本法是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。	运用成本法测算的结果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。	不选用

#### (二) 估价技术路线

运用比较法求取估价对象比较价值 ；

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

## 十、估价结果

### (一) 估价结果

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 2019 年 7 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

设定完整权利状态下的房地产市场价值为：

房地产价值总价：**RMB51.53 万元**

大写金额：**伍拾壹万伍仟叁佰元整**

房地产单价：**3562.37 元/平方米**

### (二) 估价结果内涵

1. 本报告估价结果已包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、水电等）以及室内二次装修部分的价格。

2. 估价对象土地使用权性质为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。

3. 根据估价委托人提供的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂 0683 执 1688 号），估价对象存在司法查封情况，根据本次估价目的，本次评估未考虑该查封情况对评估价值的影响。

4. 根据估价委托人介绍，估价对象曾设定过抵押登记，至价值时点尚未办理注销手续。根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定，评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名及注册号	签名	签名日期
席雨晴（注册号：4220180053） （项目负责人）		2019 年 9 月 24 日
袁 科（注册号：4220140067）		2019 年 9 月 24 日

## 十二、实地查勘期

2019年7月10日

## 十三、估价作业期

2019年7月8日至2019年9月24日

## 附件

### Appendix

- 一、《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 五、估价对象《土地登记申请书》复印件
- 六、估价对象《枣阳市昌盛娱乐中心宗地图》复印件
- 七、估价对象《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》复印件
- 八、专业帮助情况
- 九、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 十、房地产估价机构资质证书复印件
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 估价对象位置示意图



## 区域位置示意图



## 详细位置示意图

## 估价对象实地查勘情况和相关照片



小区临路状况(前进路)



小区入口



小区环境



大楼外观



单元入口



楼梯间



入户大门及现场估价师



客厅



餐厅及现场估价师



卧室1



卧室2



卧室3



厨房



卫生间

以上照片拍摄于2019年7月10日

## 专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。