

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：宣恩县人民法院办理案件涉及的咸宁市贺胜路 58 号 2 幢 1 单元 4 层 401 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：宣恩县人民法院

房地产估价机构：湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：熊 瑜（注册号：4220110013）



湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

许 蓉（注册号：4220130014）

参与估价人员：彭雨

估价报告编号：鄂远达（房）估字 WH2020-025 号

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十二日



致估价委托人函

宣恩县人民法院：

我公司于 2020 年 11 月 11 日接受贵方委托，对贵方出具的《湖北省宣恩县人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2020）鄂宣恩法鉴委字第 53 号）中涉及的房地产市场价值进行评估，至 2020 年 12 月 22 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：根据贵方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》、《宗地图》等资料（见附件 1 至 5），经估价人员实地查勘，估价对象位于咸宁市贺胜路 58 号 2 幢 1 单元 4 层 401 号，产权为方海霞单独所有，房屋建筑面积为 95.24 平方米，房屋规划用途为住宅，土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期至 2039 年 3 月 15 日止；在价值时点估价对象实际用途为住宅。

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
YUANDA REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL MAPPING CO., LTD.

2、估价目的：为宣恩县人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2020 年 11 月 17 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：注册房地产估价师遵循各项估价原则，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、收益法对估价对象市场价值进行了测算，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 11 月 17 日的房地产总价值为 **RMB35.78 万元**，大写金额：**人民币叁拾伍万柒仟捌佰元整**；房地产单价为 **RMB3757 元/平方米**，大写金额：**人民币每平方米叁仟柒佰伍拾柒元整**。

7、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) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(3) 根据估价委托人的委托，本次估价结果包含估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，以及房屋室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

(4) 本次估价未考虑估价对象欠缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋拍卖成交后，受让方自拍卖标的交付之日起需承担欠缴的水、电、气、物业等费用，在此提请报告使用人注意。

(5) 估价委托人提供的咸宁市不动产登记中心2020年11月17日查询的《不动产权利及其他事项登记信息》未登记土地规划用途，另估价委托人提供的咸宁市不动产登记中心2018年11月01日查询的《不动产登记信息查询结果证明》中登记土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2039年3月15日。本次估价土地规划用途按咸宁市不动产登记中心2018年11月01日提供的《不动产登记信息查询结果证明》中登记的城镇住宅用地为依据，在此提请报告使用人注意。

(6) 估价人员在实地查勘时，因权利人原因，导致估价人员无法入户对估价对象房屋室内进行拍照、记录等事项，故本次估价假定估价对象房屋室内层高、平面布局、通风采光、设施设备等因素符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素，并以此为估价前提，在此提请报告使用人注意。

(7) 估价人员无法入户查勘，我公司估价人员与案件承办法官沟通并于2020年11月18日出具的《工作联系函》，结合估价目的，本次估价假定估价对象室内装修为一般装修，并以此为估价前提，如与实际状况不符，则估价结果需做相应调整，在此提请报告使用人注意。

(8) 经估价委托人介绍，在价值时点估价对象已查封，但未提供估价对象的抵押相关资料。依据《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）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押及查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

(9) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2020年12月22日至2021年12月21日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

特此函告！

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘利华

二〇二〇年十二月二十二日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	6
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 估价假设条件.....	7
(二) 估价报告使用限制.....	9
三、房地产司法鉴定估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 参与估价人员.....	20
(十三) 实地查勘期.....	20
(十四) 估价作业期.....	20
四、附件.....	21
1、《湖北省宣恩县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件	
3、《不动产登记信息查询结果证明》复印件	
4、《房屋分层分户平面图》复印件	
5、《宗地图》复印件	
6、估价对象位置示意图	
7、估价对象概貌性现场照片	
8、房地产估价机构营业执照复印件	
9、房地产估价机构备案证书复印件	
10、房地产估价师注册资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、注册房地产估价师_____对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2020 年 11 月 17 日。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
熊 瑜	4220110013	_____	____年__月__日
许 蓉	4220130014	_____	____年__月__日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）假设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。

（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，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。

（3）本次估价是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。

（4）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。

（5）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息查询结果证明》等资料影印件（见附件 1 至 5），注册房地产估价师已向估价委托人提出查看上述资料原件的请求，因估价委托人未能提供原件，注册房地产估价师无法核查原件，仅对该资料影印件进行了检查，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。

（6）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴

定、检测的情况下，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(7) 由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

2、未定事项假设

(1) 估价人员在实地查勘时，因权利人原因，导致估价人员无法入户对估价对象房屋室内进行拍照、记录等事项，故本次估价假定估价对象房屋室内层高、平面布局、通风采光、设施设备等因素符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素，并以此为估价前提，在此提请报告使用人注意。

(2) 估价人员无法入户查勘，我公司估价人员与案件承办法官沟通并于 2020 年 11 月 18 日出具的《工作联系函》，结合估价目的，本次估价假定估价对象室内装修为一般装修，并以此为估价前提，如与实际状况不符，则估价结果需做相应调整，在此提请报告使用人注意。

3、背离事实假设

经估价委托人介绍，在价值时点估价对象已查封，但未提供估价对象的抵押相关资料。依据《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）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押及查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

4、不相一致假设

未发现估价对象存在不相一致，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

因估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋建成年份，经估价人员实地查勘及询问，估价对象房屋约建成于 1999 年，故本次估价以此为估价前提，估价对象房屋建成年份应以房地产管理部门相关登记资料为准，如有不符，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时有效。对仅使用估价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、估价结果是在本次估价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，并受到估价报告中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，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人的委托，本次估价结果包含估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，以及房屋室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

5、根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件 2），确定估价对象土地使用权取得方式为出让，土地使用年限至 2039 年 3 月 15 日止，在价值时点土地剩余使用年限为 18.32 年，本次估价已充分考虑该因素对房地产价值的影响。

6、经估价委托人介绍，在价值时点估价对象已查封，但未提供估价对象的抵押相关资料。依据《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）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应

当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押及查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

7、本次估价未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象价值的影响，在此提请报告使用人注意。

8、本次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。

9、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自 2020 年 12 月 22 日至 2021 年 12 月 21 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10、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。

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远达房地产资产评估测绘有限公司所有。

三、房地产司法鉴定估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：宣恩县人民法院

联系人：郑明勇

联系方式：13872732098

(二) 房地产估价机构

名称：湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

类型：有限责任公司

住所：武昌区紫阳路 77 号梅苑二期 1 栋 16 层

法定代表人：刘利华

统一社会信用代码：9142010679877854XJ

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第 151 号

有效期限：至 2021 年 07 月 19 日

联系人：熊瑜

联系电话：13995603111

(三) 估价目的

为宣恩县人民法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》、《宗地图》等资料（见附件 1 至 5），经估价人员实地查勘，估价对象位于咸宁市贺胜路

58 号 2 幢 1 单元 4 层 401 号，产权为方海霞单独所有，房屋建筑面积为 95.24 平方米，房屋规划用途为住宅，土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期至 2039 年 3 月 15 日止；在价值时点估价对象实际用途为住宅。

2、估价对象概况

(1) 权益状况

1) 权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件 2）、《不动产登记信息查询结果证明》（见附件 3），确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权和房屋所有权已由方海霞合法取得；估价对象权属状况内容详见表 1-表 2。

表 1 《不动产权利及其他事项登记信息》

不动产单元号	421202001022GB0027 5F00010006		业务号	201810300086
房屋编号	FW10000056342		房地坐落	咸宁市贺胜路 58 号 (振龙批发市场) 2 幢 1 单元 4 层 401 号
房屋所有权人	方海霞		证件种类	身份证
权利人类型	个人		登记类型	其他登记
证件号码	422301197901151127			
房屋共有情况	单独所有			
登记原因	土地及房屋权属证书补换证登记			
分摊土地面积	18.48	土地使用期终止日期	2039-03-15	
土地使用权人	方海霞			
规划用途	住宅			
房屋性质	存量房	房屋结构	混合结构	
所在层/总层数	4/6	建筑面积	95.24	
专有建筑面积	84.22	分摊建筑面积	11.02	
不动产权证号	鄂(2018)咸安区不动产权第 0022486 号			
登簿人	邱艳	登记时间	2018-11-06	
查询日期	2020 年 11 月 17 日 10 时 43 分 17 秒			

表 2 《不动产登记信息查询结果证明》

不动产权利人	方海霞		身份证号	422301197901151127		
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)			10033111			
房屋坐落	咸宁市贺胜路 58 号幢号: 2, 单元: 1, 房号: 401					
登记时间	2014-06-10					
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积
	ZRZ10000 02-8760	401	4	95.24	住宅	18.48
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类(用途)		终止日期
	国有建设用地使用权		713.58	城镇住宅用地		2039-03-15
出具日期	2018 年 11 月 01 日 14 时 14 分					

根据估价委托人的委托, 本次估价范围内估价对象为上述《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息查询结果证明》登记的全部房地产, 房屋建筑面积为 95.24 平方米, 分摊土地使用权面积为 18.48 平方米。

2) 他项权利设立情况

①抵押及查封状况。经估价委托人介绍, 在价值时点估价对象已查封, 但未提供估价对象的抵押相关资料。依据《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)中第三十一条:“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权, 因拍卖而消灭, 拍卖所得价款, 应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权, 但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定:“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响, 但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”, 结合估价目的, 本次估价未考虑估价对象抵押及查封情况对其价值的影响, 在此提请报告使用人注意。

②租赁和其他权利状况。经估价人员实地查勘及带领查勘人介绍, 在价值时点估价对象房屋无租赁, 且估价人员未发现估价对象存在其他他项

权利。

(2) 实物状况

1) 土地实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于咸宁市贺胜路 58 号 2 幢 1 单元 4 层 401 号，其土地实物状况如下：

①土地使用权面积：估价对象分摊土地使用权面积为 18.48 平方米。

②土地实际用途：在价值时点估价对象所在宗地整体已被开发成住宅小区，因此其实际用途为住宅用地。

③土地四至状况：估价对象所在宗地东至其他居民楼、南至其他居民楼、西至贺胜路、北至塘角路。

④土地形状、地势、地质：估价对象所在宗地形状较规则，形状对土地利用较为合理，地势平坦，地质坚实、承载力大。

⑤土地开发程度：在价值时点估价对象所在宗地土地开发程度已达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内场地平整，以下同），该宗地内已建有多幢房屋以及配套的围墙、道路等设施。

2) 建筑物实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于咸宁市贺胜路 58 号 2 幢 1 单元 4 层 401 号，其建筑物实物状况如下：

①建筑物外观状况及成新率：估价对象所在建筑为多层建筑，共 6 层，估价对象位于第 4 层，建筑物外墙面贴条形瓷砖，安装铝合金玻璃窗，入户门为防盗门，供电、供水等设备使用正常，其综合成新率为 70%。

②物业管理状况：估价对象无物业管理。

③房屋面积状况：估价对象房屋建筑面积为 95.24 平方米。

④房屋实际用途：估价对象房屋按住宅用房进行设计和建设，在价值时点该房屋已建成并投入使用，实际用途为住宅。

⑤建成年份和建筑结构：估价对象建筑物约建成于 1999 年，混合结构，为非生产用房，在价值时点已使用 21 年，其剩余经济耐用年限为 29 年。

⑥空间布局：估价对象所在楼层布置为 1 梯 2 户。

（五）价值时点

2020 年 11 月 17 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

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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、实践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。

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的原则。

合法原则中，所称依法，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法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），国务院所述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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，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。

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的原则。

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去，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，是它们的价格相互接近。

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

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
YUANDA REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL MAPPING CO., LTD.

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 62 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》，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起正式施行；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号（第三次修正）、2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行；

(5) 《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；

(6) 《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》，中华人民共和国国务院令 第 55 号，2007 年 1 月 1 日起施行；

(7) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》，国务院令[1988]第 11 号，1988 年 10 月 1 日起施行；

(8) 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日起施行；

(9) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》，国家税务总局公告 2016 年第 16 号，2016 年 5 月 1 日起施行；

(10) 《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，2016 年 5 月 1 日起施行；

(11) 《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》，财税〔2008〕137 号，2008 年 11 月 1 日起实施；

(12) 《省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》，鄂价费[2016]99 号，2016 年 11 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[2011]21 号，2012 年 1 月 1 日起施行等。

2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015 年 13 月 31 日实施；

(2) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014 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；

(4) 咸宁市自然资源和规划局发布文件《咸宁市人民政府关于实施市城区基准地价更新成果的公告》，2020 年 1 月 1 日起施行；

(5) 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指

导意见》的通知，中评协[2019]14 号，2019 年 7 月 1 日起施行等。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省宣恩县人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2020）鄂宣恩法鉴委字第 53 号）；

(2) 《不动产权利及其他事项登记信息》；

(3) 《不动产登记信息查询结果证明》；

(4) 《房屋分层分户平面图》；

(5) 《宗地图》；

(6) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员实地查勘和市场调查获取的资料

(1) 估价人员调查的咸宁市住宅房地产市场相关数据；

(2) 估价对象位置示意图；

(3) 估价对象概貌性现场照片等。

(九) 估价方法

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
YUANDA REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL MAPPING CO., LTD.

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。注册房地产估价师遵循估价原则，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，最终采用比较法和收益法进行评估。

选择估价方法定义如下：

1、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。

2、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。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，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市场价值进行了测算，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 11 月 17 日的房地产总价值为 **RMB35.78 万元**，大写金额：**人民币叁拾伍万柒仟捌佰元整**；房地产单价为 **RMB3757 元/平方米**，大写金额：**人民币每平方米叁仟柒佰伍拾柒元整**。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
熊瑜	4220110013	_____	____年__月__日
许蓉	4220130014	_____	____年__月__日

(十二) 参与估价人员

参与估价人员	签名	签名日期
彭雨	_____	____年__月__日

(十三) 实地查勘期

2020 年 11 月 17 日

(十四) 估价作业期

2020 年 11 月 11 日至 2020 年 12 月 22 日

四、附件

- 1、《湖北省宣恩县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 3、《不动产登记信息查询结果证明》复印件
- 4、《房屋分层分户平面图》复印件
- 5、《宗地图》复印件
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价对象概貌性现场照片
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构备案证书复印件
- 10、房地产估价师注册资格证书复印件

