



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：十堰市张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢
8-16-5 房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

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：汪 托（注册证书号：4220150076）
吴 威（注册证书号：4220200027）

价值时点：2021 年 3 月 18 日

估价报告出具日期：2021 年 4 月 6 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2021]第 WH15981 号

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对位于十堰市张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5 的房地产市场价格进行了评估。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。价值时点为 2021 年 3 月 18 日。

根据估价委托人提供的《十堰市不动产权登记信息查询结果》复印件记载，估价对象的权利人为徐伟，不动产用途为住宅，不动产面积为 67.2 平方米，不动产性质为经济适用住房，登记时间为 2020 年 11 月 30 日，实际用途为住宅(已出租)。

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满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB34.55 万元，大写：人民币叁拾肆万伍仟伍佰元整，房地产单价为 RMB5141 元/平方米，大写：人民币每平方米伍仟壹佰肆拾壹元整。

特别提示：

1、估价对象房屋性质为经济适用房，登记时间为 2020 年 11 月 30 日，根据十堰市《关于加强十堰城区经济适用住房上市交易管理工作的通知》（十房地字[2017]109 号）相关要求：已购经济适用住房取得房屋产权证或不动产权证必须满五年才能上市交易。至价值时

点，由于估价对象登记时间未满 5 年，可能存在上市交易过户方面的风险，在此提醒估价委托人注意。

2、根据估价委托人和注册房地产估价师实地查勘得知，估价对象存在租赁状况，经与承办法官沟通后，要求不考虑该租赁情况的影响。且根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，该租赁行为发生于估价对象查封之后，根据《房屋租赁司法解释》第二十条：租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。故本次估价中未考虑租赁状况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

3、根据注册房地产估价师在小区物业调查了解得知，至价值时点，估价对象拖欠物业费共计 163 元。本次评估未考虑上述债务对估价结果的影响。另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，特提请报告使用者及相关当事人予以关注。

4、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2021 年 4 月 6 日起壹年内有效，即从 2021 年 4 月 6 日起至 2022 年 4 月 5 日止。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 4 月 6 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	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.....	22
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、《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件	24
四、《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件	24
五、《房屋租赁协议》复印件.....	24
六、《商品房预售合同》复印件.....	24
七、评估机构营业执照复印件.....	24
八、评估机构资格证书复印件.....	24
九、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、本次评估假定估价对象产权清晰，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、估价对象为涉诉房地产，涉诉房地产的诉讼、权属资料均为

估价委托人转交，除《武汉市武昌区人民法院委托书》外，其他资料仅能提供复印件。至价值时点，估价委托人提供了《武汉市武昌区人民法院委托书》、《十堰市不动产权登记信息查询结果》、《房屋租赁协议》、《商品房预售合同》等复印件资料，该资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、估价对象房屋登记用途为住宅，房屋现状用途为住宅（已出租），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。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

5、由于估价对象为所在小区内的一套单元式住宅，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。

6、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。

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

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

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、根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》及相关介绍，至价值时点，估价对象存在查封状况。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，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响。

2、根据估价委托人和注册房地产估价师实地查勘得知，估价对象存在租赁状况，经与承办法官沟通后，要求不考虑该租赁情况的影响。且根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，该租赁行为发生于估价对象查封之后，根据《房屋租赁司法解释》第二十条：租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查

封的。故本次估价中未考虑租赁状况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

3、根据注册房地产估价师在小区物业调查了解得知，至价值时点，估价对象拖欠物业费共计 163 元。本次评估未考虑上述债务对估价结果的影响。另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，特提请报告使用者及相关当事人予以关注。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估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，其中包含了附着在建筑物上的、和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，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、本估价报告由湖北日晟行房地产评估有限公司负责解释。

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：武汉市武昌区人民法院

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：彭晓静

联系电话：13995663884

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《十堰市不动产权登记信息查询结果》复印件记载，估价对象不动产坐落于张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5，不动产用途为住宅，不动产面积为 67.2 平方米，权利人为徐伟，证件号 420302196811100318，不动产权号（证明号）

为鄂（2020）十堰市不动产权第 0038976 号，不动产性质为经济适用住房，共有情况为单独所有，登记时间为 2020 年 11 月 30 日。

（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，包括室内装修价值，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、权属登记状况

根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》，估价对象房屋登记信息如下：

不动产坐落	张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m ²)	67.2	
不动产状况	权利人	徐伟	证件号	420302196811100318
	产权号 (证明号)	鄂 (2020) 十堰市不动产权第 0038976 号		
	不动产性质	经济适用住房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2020 年 11 月 30 日
抵押状况	无抵押			
查封状况	查封文号	2020 鄂 0106 执 7216 号		
	查封机关	武汉市武昌区人民法院		
	查封期限	2020 年 12 月 01 日-2023 年 11 月 30 日		

2、实物状况

（1）土地实物状况

四至	东临车城西路，南、西、北均邻湖北汽车工业学院。
土地实际用途	住宅用地
宗地形状	较规则多边形

宗地地形	良好
地形地势	有一定坡度
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
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，地上有建筑物，以下同）

(2) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘，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红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5，所在楼栋共 18 层，估价对象位于第 16 层，建筑面积为 67.2 平方米，2 梯 5 户，建筑物结构为钢混，建成于 2014 年。
房屋实际用途	住宅
平面布置	估价对象户型为平面布局，户型为二室二厅一厨一卫。
层高	标准层高。
通风采光情况	估价对象为南北朝向，通风采光较好。
外墙装饰	估价对象楼栋外墙贴面砖，外墙整体维护良好。
室内装修	估价对象房屋入户门为钢质防盗门，室内门为成品木门，塑钢窗。 客厅（餐厅）：地面铺木地板，墙面及顶部刷白色乳胶漆，无吊顶； 卧室：主次卧房间地面铺木地板，墙面刷白色乳胶漆，部分贴墙纸装饰，日光灯照明； 厨房：地面及墙面贴瓷砖到顶部，条形台面，不锈钢洗涤盆，煤气灶、抽油烟机等； 卫生间：地面及墙面贴瓷砖到顶部，安装电热水器，洗漱台、冷热水龙头、花洒、蹲便器等。 设施设备：安装天然气等设备。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通气、通讯、有线电视、网络等。
物业管理	湖北启恒物业管理有限公司，住宅物业管理费：0.8 元/ m ² · 月。
使用维护及完损状况	地基基础：有足够承载能力，无沉降；承重构件：砖墙（柱）、屋架完好；非承重墙：砖体面层完好；屋面：无渗漏，基层平整完好，排水畅通；楼地面：整体面层完好；门窗：完好无损，开关灵活，油漆较好。内外粉刷：内部墙面基本完好；顶棚：完好；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 95%。

3、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红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5，其东临车城西路，南、西、北均邻湖北汽车工业学院，地理位置较优。
	商业繁华度	估价对象位于张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5，地处十堰市住宅 III 级地段，区域内多为住宅小区，典型物业有西岭小区、李园宿舍、华德·鼎盛、光明新村、光明花园、华康小区、永光新村小区等住宅小区，周边多为社区配套商业，商业繁华度一般。
	与重要场所的距离	估价对象距离湖北汽车工业学院 100 米、距离东风汽车公司高级技校 100 米、距离十堰市人民公园约 3.8 公里、距离车城西路小学约 1.2 公里、距离十堰四中约 900 米、距离东风四中约 1.7 公里。
	临街状况	估价对象所在小区一面临路，东临车城西路。
	楼层	估价对象所在楼栋共 18 层，估价对象位于第 16 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边分布建设大道、镜潭路、四川路、凯旋大道、车城路、公园路、王湾路等城市主、次干道，路网较密集，交通便捷度较优。
	出入可利用工具	估价对象距离“东风技校”公交站 100 米，有 3、5、18、19、24、27、35、52、60、63 路公交途径，市内公共交通便捷度较优。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区地面有部分停车位，停车便捷度一般。
环境状况	自然环境	张湾区位于湖北省十堰市中部，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	估价对象附近多为住宅小区，区域治安状况较好，人文环境一般。
	景观	无特殊景观。
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齐备度较优，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通气、有线电视等设施保障率较高，能满足生活、工作、居住的需要。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施有： 幼儿园：家和苑幼儿园、幸福娃幼儿园、聪聪幼儿园； 中小学：车城西路中心小学、十堰东风 20 小学、红卫街办炉子小学、十堰市第四中学、东风四中； 社区：家和苑社区居委会； 超市：隆祥超市、红卫商场、红卫大市场； 银行：中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行。
分析结论		估价对象位于张湾区红卫街办车城西路 139A 号 22 幢 8-16-5，周边小区分布密集，基础设施较优、公共配套较完备。综上，估价对象区位状况较优。

4、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	至价值时点，估价对象已出租用于住宅。
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《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，至价值时点，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 2021 年 3 月 18 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2021 年 3 月 18 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：估价对象权利人为徐伟，房屋建筑面积为 67.2 平方米，房屋登记用途为住宅，现状用途为住宅（已出租），不动产性质为经济适用住房。估价对象无抵押、但存在租赁和查封状况（本次评估不考虑租赁、查封状况对评估价值的影响）；

(4) 土地开发程度：土地开发程度已达到宗地红线内、外“六通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、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：钢混。

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

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》（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、2019 年 8 月 26 日第三次修订）；
- 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、2019 年 8 月 26 日第三次修订）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 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四十六号、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三02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）；
 - 4、《关于加强十堰城区经济适用住房上市交易管理工作的通知》（十房地字[2017]109号，十堰市房地产管理局2017年9月15日）。

(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/T21010-2017)；
- 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、《市人民政府办公室关于公布实施十堰市城区公示地价体系建设成果的通知》(十政办函〔2019〕71 号、2019 年 11 月 1 日公布实施)。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《武汉市武昌区人民法院评估委托书》；
- 2、《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件；
- 3、《房屋租赁协议》复印件；
- 4、《商品房预售合同》复印件；
- 5、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、人民银行公布的资金存款利率；
- 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。估价对象登记用途为住宅，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：

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

(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满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB34.55 万元，大写：人民币叁拾肆万伍仟伍佰元整，房地产单价为 RMB5141 元/平方米，大写：人民币每平方米伍仟壹佰肆拾壹元整。

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)	吴 威 4220200027		
注册房地产估价师 (审核经理)	汪 托 4220150076		

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 3 月 18 日，完成实地查勘之日为 2021 年 3 月 18 日。

十三、估价作业日期

2021 年 3 月 18 日至 2021 年 4 月 6 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2021 年 4 月 6 日起生效；估价报告使用期限为一年（2021 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 5 日）。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件
- 四、《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
- 五、《房屋租赁协议》复印件
- 六、《商品房预售合同》复印件
- 七、评估机构营业执照复印件
- 八、评估机构资格证书复印件
- 九、估价师资格证书复印件

估价对象位置图

