



# 房地产估价报告

估价项目名称: 武汉市青山区人民法院委托位于青山区 38 街坊 47 门 13 号涉案房地产市场价格司法评估

估价委托人: 武汉市青山区人民法院

房地产估价机构: 永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 徐婉(注册号: 4220200034)

陈周杰(注册号: 4220200068)

估价报告出具日期: 二〇二二年七月二十六日

估价报告编号: 鄂永房[2022](估)字第 WH0326 号

## 致估价委托人函

武汉市青山区人民法院：

我公司于 2022 年 6 月 29 日受贵方的委托，对位于青山区 38 街坊 47 门 13 号涉案房地产进行评估。估价目的是为贵方确定涉案房地产的处置价提供参考，价值时点为 2022 年 6 月 29 日，价值类型为市场价格。

根据贵方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，估价对象坐落为青山区 38 街坊 47 门 13 号，房屋权利人为彭淑彬，登记房屋建筑面积为 91.37 平方米，土地使用权面积为 1779.44 平方米，未载明分摊土地使用权面积。根据贵方提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂 0107 执 1167 号]及现场核实，纳入本次评估范围的建筑面积为 91.37 平方米的房屋及其对应分摊土地使用权；土地登记用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，房屋登记用途为住宅，估价对象现状用做住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 29 日，完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为人民币 **154.38 万元**，大写人民币 **壹佰伍拾肆万叁仟捌佰元整**。

### 估价结果一览表

币种：人民币

序号	权利人	不动产坐落	土地使 用权 类型	土地 登记 用途	房屋 登记 用途	设定 用途	建筑面 积 ( $m^2$ )	房地产单 价 (元/ $m^2$ )	房地产总 价 (万元)	产权依据
1	彭淑彬	青山区 38 街坊 47 门 13 号	出让	城镇住宅用地	住宅	住宅	91.37	16895.94	154.38	《武汉市不动产权登记信息查询单》
合计	--	--	--	--	--	--	<b>91.37</b>	--	<b>154.38</b>	--

### 特别提示:

1、估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限至二〇二三年七月二十五日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。

2、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价结果是为委托方确定估价对象的处置价提供参考依据,不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,若发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用,特提醒报告使用人注意。

特此函告!

估价机构法定代表人:

估价机构:永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十六日

# 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 估价报告使用提示	5
三、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	11
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、附 件	19
(一) 《武汉市青山区人民法院委托书》复印件	19
(二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	19
(三) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	19
(四) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件	19
(五) 估价对象及可比实例区位示意图	19
(六) 估价对象及可比实例概貌性照片	19
(七) 房地产估价机构营业执照复印件	19
(八) 房地产估价机构资质证书复印件	19
(九) 房地产估价师注册证书复印件	19

## 一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师陈周杰、徐婉于 2022 年 6 月 29 日对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

### 注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 婉	4220200034		年 月 日
陈周杰	4220200068		年 月 日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 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。
- 3、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。
- 4、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
- 5、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。
- 6、本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。
- 7、本次根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》复印件等资料进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确和完整性情况下，本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的资料真实有效为前提的。
- 8、根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》资料复印件，估价对象坐落为青山区 38 街坊 47 门 13 号，登记房屋建筑面积为 91.37 平方米，土地使用权面积为 1779.44 平方米，未载明分摊土地使用权面积。根据贵方提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂 0107 执 1167 号]及估价师现场查勘，纳入本次评估范围的建筑面积为 91.37 平方米的房屋及其对应分摊土地使用权。本次评估结果以此为前提，若估价对象范围改变，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。
- 9、根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》资

料复印件，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象现状用做住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

10、估价人员于 2022 年 6 月 29 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）。根据委托方提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂 0107 执 1167 号]，本次案件的委托期限为收到委托书之日起 30 日，实际收到委托书的时间为 2022 年 6 月 29 日，故委托期限为 2022 年 6 月 29 日至 2022 年 7 月 28 日，本次评估价值时点设定为现场查勘日 2022 年 6 月 29 日。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。

11、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

12、本次评估假设估价对象权属状况查询时间与价值时点权属状况一致。

13、根据委托人提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂 0107 执 1167 号]及经与委托人核实，本次评估考虑装修价值，评估价值包含室内装修价值，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

14、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

根据委托方提供的《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》、《武汉市不动产抵押信息单》，发现估价对象存在抵押、查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂0107执1167号]介绍，委托单位为武汉市青山区人民法院，其在执行武汉



众邦银行股份有限公司营业部与彭淑彬公证债权文书一案中需确定涉案房地产处置参考价。需评估的财产为“武汉市青山区 38 街坊 47 门 13 号”。

本报告的评估范围是“青山区 38 街坊 47 门 13 号”房地产，包括室内二次装修以及附着在建筑物上且与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

2、本报告估价目的是为武汉市青山区人民法院确定位于青山区 38 街坊 47 门 13 号涉案房地产处置价提供参考，不适用于其他任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

5、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，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

6、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本报告解释权最终归永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司。

#### （七）估价报告使用提示

1、本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况

的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

2、本次评估对象市场价格对应的交易税费负担方式为买卖双方各自负担。交易双方在交易过程中将产生交易税费估算如下表，实际交易税费应以相关主管部门的实际核定为准，特提醒报告使用者注意。

交易税费表

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	91.37	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	/		
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	16895.94	评估总值 (万元)	154.38		
税费	缴纳方式	费率	买方税费 (万元)	卖方税费 (万元)	备注
印花税	根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》、《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》，产权转移的按照万分之五贴花，其中“产权转移书据”，是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号），对个人销售或购买住房暂免征收印花税。	0.05%	0	0	住宅 免征
增值税及附加	1、转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额；2、转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。3、同时考虑相关附加税。	5.33%	/	0	满两 年免 征
契税	1、个人购买住房契税适用税率基本保持不变。个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。2、计征契税的成交价格不含增值税。	3.00%	4.63		买方
土地增值税	根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号），对个人销售住房暂免征收土地增值税。根据《国家税务总局湖北省税务局公告 2018 年第 6 号 关于我省土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》，对个人转让非住宅存量房，能够提供合法、完整、准确的凭证，并能正确计算应纳税额的，应采取查账征收；对个人未能提供相关凭证，不能正确计算应纳税额的，统一按计税价格的 7% 核定计征土地增值税。	0	/	0	个人 住宅 免征
税费合计	-	—	4.63	0	—

3、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就估价报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

- 1、委托单位：武汉市青山区人民法院
- 2、单位地址：湖北省武汉市青山区钢花街特 1 号
- 3、联系人：龚建
- 4、联系电话：02768865671

#### (二) 房地产估价机构

- 1、估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、住所：武昌区武车路水岸国际 1 栋 20 层 1-24 号
- 3、法定代表人：潘世炳
- 4、资质等级：一级
- 5、资格证书编号：建房估证字[2013]076 号
- 6、联系人：宋宇亮
- 7、联系电话：(027) 87250819 18071080611
- 8、传真电话：(027) 87250566

#### (三) 估价目的

本报告估价目的是为武汉市青山区人民法院确定位于青山区 38 街坊 47 门 13 号涉案房地产处置价提供参考。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为武汉市青山区人民法院委托的位于青山区 38 街坊 47 门 13 号的住宅房地产，纳入本次评估范围的建筑面积为 91.37 平方米的房屋及其对应分摊土地使用权[包括室内二次装修以及附着在建筑物上且与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值]。

##### 1、估价对象权属及登记状况

根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象权利人为彭淑彬，估价对象不动产坐落、共有情况、建筑面积、用



途、房屋结构、土地使用期限等详见下表：

不动产登记信息表

不动产权证书号	权利人	共有情况	不动产坐落	总层/所在楼层	不动产单元号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在宗地土地使用权总面积 (m <sup>2</sup> )	权利类型	权利性质	用途	房屋结构	土地使用期限	登簿时间
鄂(2020)武汉市青山不动产权第0002564号	彭淑彬	单独所有	青山区38街坊47门13号	7/7	420107001021GB00002F00010033	91.37	1779.44	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	混合结构	起至2045-08-14	2020年05月28日

至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 23.13 年。

宗地四至：东临工业路，南临八大家·家居建材广场，西临建设四路，北临锐创中心写字楼。

根据《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》，估价对象宗地位于武汉市住宅用地 III-昌 16 区片范围内，区片楼面地价为 6051 元/建筑平方米。

至价值时点，根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》，估价对象存在抵押、查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响。

至价值时点，根据估价人员实地查勘及与委托方核实，估价对象不存在租赁情况。

## 2、估价对象利用状况

估价对象位于青山区 38 街坊 47 门 13 号，建筑物地上总层数为 7 层，纳入本次评估范围的为 47 门 13 号第 7 层，即建筑面积为 91.37 平方米的房屋及其分摊土地使用权，根据估价人员实地查勘及与委托方核实，估价对象房屋不存在租赁情况。

经实地查勘，估价对象为混合结构，各项服务设施配置较完善。估价对象建成于 1996 年，建筑物结构、设备、装修详见下表。

房屋建筑物状况表

估价对象	设定用途	层高	结构	总层数/ 所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修情况
青山区 38 街坊 47 门 13 号	住宅	2.8m	混合结构	7/7	91.37	估价对象外墙条形砖，一梯两户，入户门为铁门+木门，户型为三室两厅一厨一卫，室内部分为瓷砖地面，部分为木地板，墙面乳胶漆刷白，厨房条形地砖，瓷砖到顶，天棚乳胶漆刷白，卫生间瓷砖地面，瓷砖到顶，天棚乳胶漆刷白，铝合金窗，室内木门，使用情况一般。

至价值时点，经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层平整基本完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，地面较平整，维护及保养情况一般。

估价对象所在宗地地势平坦，形状规则，无坡度，与周围邻地无高差，宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围噪音程度较低，绿地覆盖率一般。

#### （五）价值时点

2022 年 6 月 29 日

根据委托方提供的《武汉市青山区人民法院委托书》[(2022)鄂 0107 执 1167 号]，本次案件的委托期限为收到委托书之日起 30 日。实际收到委托书的时间为 2022 年 6 月 29 日，故委托期限为 2022 年 6 月 29 日至 2022 年 7 月 28 日，估价人员于 2022 年 6 月 29 日进行了实地查勘，本次评估价值时点设定为实地查勘日期 2022 年 6 月 29 日。

#### （六）价值类型

价值定义：故本次估价结果为估价对象房地产在价值时点的市场价格。

1、用途：估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅，实际用作住宅，本次评估设定房地产用途为住宅。

2、权利状况：根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息

查询单》，估价对象土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让。

3、开发利用程度：估价对象所在宗地实际开发程度红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”，本次评估设定开发程度为红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：混合结构。

### （七）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

#### 2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

#### 3、最高最佳利用原则

即要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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、政策等允许范围内的最高最佳利用。

根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料，土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅，实际用作住宅，本次评估设定房地产用途为住宅。估价对象周边居住氛围较好，生活配套设施齐全，因此按照住宅进行评估符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

#### 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

本次估价设定房地产用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

#### 5、价值时点原则

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的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。



## （八）估价依据

### 1、行为依据

（1）《武汉市青山区人民法院委托书》[（2022）鄂 0107 执 1167 号]。

### 2、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过、2016 年 12 月 1 日起实施）；

（6）《中华人民共和国契税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（7）司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格〔2005〕1318 号）；

（8）《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）；

（9）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

(10) 《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137 号、自 2008 年 11 月 1 日起实施);

(11) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 691 号、自 2017 年 11 月 19 日起施行);

(12) 《财政部 国家税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》((1986)财税地字第 8 号、自 1986 年 9 月 25 日起施行);

(13) 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 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 日起执行);

(14) 《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137 号)。

### 3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014 年 9 月 25 日湖北省十二届人大常委会 11 次会议第 4 次修订);

(2) 《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第 18 次会议于 2000 年 6 月 1 日通过);

(3) 《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2021 年 7 月 30 日通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行);

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012 版);

(5) 《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局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、2019 年 1 月 1 日起施行);

(6) 《关于我省土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》(国家税务总局湖北省税务局公告 2018 年第 6 号、2018 年 6 月 15 日起施行);

(7) 《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 8 月 25 日施行);

(8) 《关于我市土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》(国

国家税务总局武汉市税务局公告 2018 年第 3 号、2018 年 6 月 15 日起施行)。

#### 4、有关技术标准

(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、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)；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

(3) 《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)；

(4) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》(中房学〔2021〕37 号)。

#### 5、取价依据

(1) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二二年一季度造价指数的通知》(武建标定〔2022〕6 号)；

(2) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

(3) 根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号, 2019 年 7 月 4 日)；

(4) 《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局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) 《国家税务总局湖北省税务局办公室关于印发〈国家税务总局湖北省税务局落实小规模纳税人免征增值税相关优惠政策实施方案〉的通知》(鄂税办发〔2019〕5 号)；

(6) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 4 号)；

(7) 《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》；



(8) 《市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》。

#### 6、其他资料

- (1) 委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件;
- (2) 委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》复印件;
- (3) 委托方提供的《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件;
- (4) 武汉市城市规划、土地、房地产等方面的地方性文件的规定;
- (5) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情;
- (6) 委托方提供的其他有关资料。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》,通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》,结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

##### 1、估价方法选用分析

##### (1) 未选择估价方法的理由

- ①估价对象系已建并投入使用的房地产,而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价,故不适宜采用假设开发法进行估价;
- ②本次评估设定估价对象用途为住宅,采用成本法无法真实反映其价值水平,故不适宜采用成本法进行估价。

##### (2) 已选择估价方法的理由

- ①本次评估设定估价对象用途为住宅,估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃,交易实例较多,故宜采用比较法。
- ②本次评估设定估价对象用途为住宅,具有收益性,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),适宜选用收益法。由于其收益期较长,难以预测该期限内各年净收益,故适宜采用收益法的报酬资本化法的持有



加转售模式进行评估。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法和收益法进行评估。

## 2、方法原理：

**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。

比较法公式：房地产价格 = 可比实例房地产价格 ×  $K_1$  ×  $K_2$  ×  $K_3$

式中： $K_1$ ：交易情况修正

$K_2$ ：市场状况调整

$K_3$ ：房地产状况调整

**收益法：**预计估价对象未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

收益法公式：

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

式中： $V$ —收益价值

$Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率

$A_i$ —期间收益

$Y_t$ —期末报酬率

$V_t$ —期末转售收益

$t$ —持有期（年）

## （十）估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 29 日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为人民币 **154.38 万元**，大写人民币**壹佰伍拾肆万叁仟捌佰元整**。

## 估价结果一览表

币种：人民币

序号	权利人	不动产坐落	土地使 用权 类型	土地 登记 用途	房屋 登 记 用途	设定 用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	房地产单 价 (元/m <sup>2</sup> )	房地总 价(万元)	产权依据
1	彭淑 彬	青山区 38 街坊 47 门 13 号	出让	城镇 住宅 用地	住宅	住宅	91.37	16895.94	154.38	《武汉市不 动产权登记 信息查询单》
合计	--	--	--	--	--	--	91.37	--	154.38	--

## (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师      注册证书号      签名      签名日期

徐 婉      4220200034           年 月 日

陈周杰      4220200068           年 月 日

房地产估价员

宋宇亮

## (十二) 实地查勘期

估价人员于 2022 年 6 月 29 日对估价对象进行了实地查勘。

## (十三) 估价作业期

二〇二二年六月二十九日至二〇二二年七月二十六日。

## 四、附 件

- (一) 《武汉市青山区人民法院委托书》复印件
- (二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (三) 《武汉市不动产抵押信息单》 复印件
- (四) 《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》复印

件

- (五) 估价对象及可比实例区位示意图
- (六) 估价对象及可比实例概貌性照片
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件
- (八) 房地产估价机构资质证书复印件
- (九) 房地产估价师注册证书复印件