



## 洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层 8、10室房地产市场价值司法鉴定评估报告

估价报告编号：武正房估字（2018）第F1806416号

估价项目名称：洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋  
1-2层8、10室房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：武汉正信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：徐 列（注册号：4219960118）

王先桃（注册号：4220030035）

估价报告出具日期：二〇一八年七月三日



## 致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层8、10室房地产进行了市场价值评估：

### 一、估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受武汉市中级人民法院的委托对（2018）第084号案件中的涉案房地产即估价对象进行评估，为估价委托人司法诉讼提供房地产市场价值依据。

### 二、估价对象

估价对象为位于洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层8、10室的房地产，根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》（编号：00-201806-1347-2720036）复印件和《土地信息查询结果》复印件记载，估价对象产权人均为王斌，房屋设计用途为商业服务，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，建筑面积合计为463.51平方米，占地使用面积合计为234.95平方米，房屋结构均为钢混结构。据估价人员调查，估价对象建成年代约2008年。

### 三、价值时点

二〇一八年六月十一日（即实地查勘日期）

### 四、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值。即估价对象房屋所有权及其分摊的土地使用权在现状条件下于价值时点二〇一八年六月十一日的市场价值。



## 五、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

## 六、估价结果

用科学的估价方法，在满足本报告全部的假设和限制条件下，认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点二〇一八年六月十一日的价值为：总价值：**RMB 1168.98 万元**，大写金额：**人民币壹仟壹佰陆拾捌万玖仟捌佰圆整**；平均单价：**RMB 25220 元/平方米**；大写金额：**人民币每平方米贰万伍仟贰佰贰拾圆整**。具体结果如下表：

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅 2-1号栋1-2层8室	290.49	147.25	25220	732.62
洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅 2-1号栋1-2层10室	173.02	87.7	25220	436.36
合计	463.51	234.95	/	1168.98

武汉正信房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇一八年七月三日



## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
附件.....	19



## 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陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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以下有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告：

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB / T18508-2014】

《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】

《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》【武政[2015]49号】

5、估价人员已于二〇一八年六月十一日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料进行了查验。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：徐 列

注册号：4219960118

注册房地产估价师：王先桃

注册号：4220030035

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、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。

2、在价值时点当时的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

4、我们对估价委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，我们认为该资料是真实和完整的，报告本身并不作为有关各方对其权属确认的依据。

5、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，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，我们认为估价对象房地产是安全的。

6、本次估价是以估价对象在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项现象，故本估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设



1、因本次估价是为涉案房地产裁决提供参考依据而评估其市场价值，需评估其完全产权下的价值。现假定估价对象拥有其完全产权，不考虑其抵押、查封等因素的影响。也未考虑估价对象物业，水电等项目欠费情况的影响，特此提醒报告使用者关注。

2、根据我公司估价人员现场查勘，估价对象现已对外出租作为商业服务使用，因本次估价是为涉案房地产裁决提供参考依据而评估其市场价值，故本报告估价结果未考虑租赁情况对其市场价值的影响，并以此为前提；在此提请委托方及报告使用人注意。

#### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在未定事项现象，故本估价报告无未定事项假设。

#### 五、依据不足假设

估价对象的《武汉市房屋产权登记信息查询单》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2008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

##### 使用范围：

1、本次估价仅为估价委托人对估价对象进行司法鉴定工作时提供价格参考依据，若改变估价目的，估价结果需作相应的调整。由于估价报告使用不当给有关个人、单位造成损失的，我公司不承担任何责任。



2、本报告应用的有效期在市场无重大波动时为自报告出具之日二〇一八年七月三日起壹年内有效，即从二〇一八年七月三日起至二〇一九年七月二日止。

**需注意的其他事项：**

1、本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价仅对估价对象房屋及周边环境进行了一般性勘察，未使用专业检测仪对其结构、质量及设备进行检测，不对该房屋是否存在缺陷做鉴定。本报告以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为前提。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果产生的影响。

4、在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，评估总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

5、本报告的估价结果为正常条件下的市场价格，房地产市场的波动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。

6、如果估价报告使用者发现报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请您及时与我公司联系更正。

7、本估价报告经估价机构盖章并有估价师签章后方可使用。





8、估价报告的解释权归武汉正信房地产评估咨询有限公司所有。

当上述条件及本次估价所遵循的原则发生变化时，本估价结果一般会失效，估价结果须做相应修改，直至重新评估。



## 估价结果报告

(一) 估价委托人名称：武汉市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：武汉正信房地产评估咨询有限公司

地址：武汉市青岛路 15 号

法定代表人：王先桃

估价资质等级：贰级

资格证号：鄂建房估证字第 115 号

(三) 估价目的

因估价对象涉及执行案件，本公司受武汉市中级人民法院的委托对（2018）第 084 号案件中的涉案房地产即估价对象进行评估，为估价委托人司法诉讼提供房地产市场价值依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为洪山区平安大道 46 号岳家嘴小区职工住宅 2-1 号栋 1-2 层 8、10 室 463.51 平方米房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

2、估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于洪山区平安大道 46 号岳家嘴小区，东至铁机路，南至东冶路，西临杨园南路，北至欢乐大道。估价对象所在楼宇总层数为 2 层，估价对象所在楼层均为第 1-2 层。

(2) 交通状况

估价对象周边有欢乐大道等城市道路，道路通达度较好。估价对象所在小区距离最近的公交站（欢乐大道岳家嘴站）约100米，有392、534、566路等公交车及武汉地铁4号线，交通便捷度较好。

### （3）外部配套设施

估价对象周边有中百仓储（岳家嘴店）、新世界百货（徐东店）、群星城等购物场所；有中国工商银行（武汉地铁支行）、中国邮政储蓄银行（岳家嘴营业所）等金融机构；有华中科技大学同济医学院附属梨园医院、武汉广华医院等医疗单位；有洪山区梨园小学、武汉纺织大学（东湖校区）等教育机构。公共配套设施较好，能够满足正常生活需要。

### （4）市场氛围

估价对象周边商铺以银行及零售为主、市场氛围一般，人流量一般。

### （5）停车便捷度

估价对象周边停车位较少，停车便捷度较差

## 3、估价对象实物状况

### （1）土地基本状况

占地面积合计为：234.95平方米

土地用途：住宅用地

土地形状：较规则多边形

所在小区四至：东至铁机路，南至东治路，西临杨园南路，北至欢乐大道



开发程度：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”。

(2) 建筑物基本状况

建筑规模：估价对象建筑面积合计为463.51平方米

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑状况及装修：

房屋坐落	临街状况	物业类型	层高	装修状况	水电	保养状况
洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层8室	一面临街	社区底商	一楼：4.2米， 二楼：3.0米	一楼地面瓷砖，墙面墙纸，石膏板吊顶； 二楼地面瓷砖，墙面乳胶漆；	暗敷完好	一般
洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层10室	一面临街	社区底商	一楼：4.2米， 二楼：3.0米	一楼地面瓷砖，墙面墙纸，石膏板吊顶； 二楼地面瓷砖，墙面乳胶漆；	暗敷完好	一般

门 窗：入户为防盗门，室内木制套装门，铝合金窗户

建筑功能：商业服务

物业管理：有（24小时保安）

新旧程度：估价对象约为2008年建成，综合成新度82%

特殊情况：估价对象现与洪山区平安大道46号岳家嘴小区职工住宅2-1号栋1-2层9、11室相互打通作为整体对外出租使用

4、估价对象权属状况



房屋坐落	产 权 人	房 产 证 号	土 地 证 号	建 筑 面 积	分 摊 土 地 面 积	设 计 用 途	土 地 用 途	土 地 使 用 权 类 型	终 止 日 期
洪山区平安大道 46号岳家嘴小区 职工住宅2-1号 栋1-2层8室	王 斌	市 20130 15472	洪国用 (2013商) 2499号	290.4 9 m <sup>2</sup>	147.25 m <sup>2</sup>	商 业 服 务	住 宅 用 地	出 让	2077年 08月 30日
洪山区平安大道 46号岳家嘴小区 职工住宅2-1号 栋1-2层10室	王 斌	市 20130 15473	洪国用 (2013商) 2500号	173.0 2 m <sup>2</sup>	87.7 m <sup>2</sup>	商 业 服 务	住 宅 用 地	出 让	2077年 08月 30日

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》（编号：00-201806-1347-2720036）复印件和《土地信息查询结果》复印件记载，估价对象已办理抵押登记，截止价值时点，尚未注销；现已被法院查封，在此提请报告使用者注意。

### （五）价值时点

二〇一八年六月十一日（即实地查勘日期）

### （六）价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值。即估价对象房屋所有权及其分摊的土地使用权在现状条件下于价值时点二〇一八年六月十一日的市场价值。

### （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点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。

### 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

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》，1994年7月5日中华人民共和国主席令第29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28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) 《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，武汉市人民政府[92]50号令、1992年6月9日起施行；

(9) 《关于进一步促进我市房地产市场健康发展的若干意见》，武政协[2008]178号，2008年11月1日起施行；

(10) 《关于进一步加强存量房转让有关税收征管问题的通知》，武地税发[2011]10号，2011年3月1日起施行；

(11) 《武汉市房地产租赁土地收益金征收试行规定》，市人民政府[1992]67号；

(12) 《武汉市征收房地产交易土地收益金暂行规定》，武政[1992]28号，1992年05月03日起施行；

(13) 《武汉市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》，武政[1997]20号，1997年3月15日施行；

## (二) 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12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) 《武汉市房屋重置价格标准》[武价房字（2004）74号、2004年6月1日起执行]；

(4) 《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准(2014)的通知》，武政[2015]49号、武汉市人民政府2015年9月29日发布、2015年11月1日起实施；

(5) 《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。

### (三) 估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》(编号：00-201806-1347-2720036)复印件；

(2) 《土地信息查询结果》；

(3) 武汉市光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书((2018)第0666号)；

(4) 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》((2018)第084号)复印件。

### (四) 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。

(1) 实地查勘、拍照和记录；

(2) 《武汉年鉴》；

(3) 《武汉市房地产市场运行情况通报》；

(4) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(5) 估价对象附近房地产投资回报状况；

(6) 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商业服务，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、未选取假设开发法理由

估价对象为已完成开发的物业，并且投入使用多年，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。

#### 3、未选取成本法理由

成本法求取的估价结果为成本价值，且估价对象为整体建筑的一部分，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。

#### 4、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。估价对象设计为商业服务，实际用途为商业服务，为可出租取得收益的房地产项目，且周边类似物业租金较易收集，故本次评估选取收益法进行估价。

## (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。采用的计算公式：

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：V—估价对象比准价格；

n—选取的可比实例个数；

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格；

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>—分别为第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数或调整系数。

### 2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据估价对象的收益特点，采用的计算公式为：

$$V = (A/Y) \times \{1 - [1/(1+Y)^n]\}$$

其中：V—估价对象收益价格；

A—未来第一年净收益；

Y—资本化率；

n—获得收益的持续时间，通常称为收益年限。

### 3、估价技术路线

运用比较法求取估价对象比准价值、运用收益法求取估价对象收益价值，并对其进行综合处理。



### (十) 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，严格按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并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二〇一八年六月十一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：**RMB 1168.98**万元；大写金额：人民币壹仟壹佰陆拾捌万玖仟捌佰圆整；平均单价：**RMB 25220**元/平方米；大写金额：人民币每平方米贰万伍仟贰佰贰拾圆整。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐 列	4219960118		年 月 日
王先桃	4220030035		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

二〇一八年六月十一日

### (十三) 估价作业期

二〇一八年六月十一日至二〇一八年七月三日

## 附 件

- 1、估价对象位置示意图及照片；
- 2、武汉市光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（（2018）第0666号）；
- 3、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》（（2018）第084号）复印件；
- 4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》（编号：00-201806-1347-2720036）复印件；
- 5、《土地信息查询结果》；
- 6、估价人员资格证明复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件；
- 8、估价机构资格证明复印件。