

## 房地产估价报告

估价报告编号：荣盛房估字（2019）第 1467 号

估价项目名称：新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房地产估价

估价委托人：武汉市洪山区人民法院

房地产估价机构：武汉荣盛房地产土地估价有限公司

陈 胜 （注册号：4220120026）

注册房地产估价师：

杨耀华 （注册号：4220040054）

估价作业期：二〇一九年十月十五日至二〇一九年十二月二十日

## 致估价委托人函

武汉市洪山区人民法院：

我公司于2019年10月15日接受贵方委托，对权属于湖北省禾正行投资有限公司位于新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房地产的价值进行了估价，估价目的是为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值，价值时点为2019年12月13日，估价工作至2019年12月20日结束。

根据估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》、《湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书》原件及《洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》、《商品房合同查询信息》、《房屋查封信息》等资料复印件，估价人员于2019年12月13日进行了实地查勘，确定本次估价范围为新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房地产，估价范围内房地产建筑面积为112.09平方米，分摊土地面积不详。

我公司在实地查勘的基础上，依据国家及地方的有关法律、法规、政策文件、估价委托人提供的有关资料及我公司所掌握的武汉市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料，结合长期积累的估价经验和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取比较法和收益法进行测算，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计

算，最终确定估价对象在价值时点2019年12月13日及满足各项假设前提和限制条件下的房地产公开市场价值为¥78.56万元，人民币(大写)：柒拾捌万伍仟陆佰元整，单价为¥7008.39元/平方米(建筑面积)，有关结果见下表。

估价对象房地产估价结果明细表

| 坐落                             | 所在层/<br>总层数 | 证载<br>用途 | 实际<br>用途 | 建筑面<br>积(M <sup>2</sup> ) | 分摊土地面<br>积(M <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/M <sup>2</sup> ,建<br>筑面积) | 房地产总价<br>(万元) |
|--------------------------------|-------------|----------|----------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------|
| 新洲区半岛华庭2<br>栋1单元10层1-<br>10-3室 | 10/17       | 住宅       | 空置       | 112.09                    | /                           | 7008.39                               | 78.56         |

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。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

特此函告！

机构名称：武汉荣盛房地产土地估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年十二月二十日

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 一、估价师声明.....  | 5  |
| 二、估价的假设和限制条件.....                                   | 6  |
| 三、估价结果报告.....                                       | 10 |
| (一) 估价委托人.....                                      | 10 |
| (二) 房地产估价机构.....                                    | 10 |
| (三) 估价目的.....                                       | 10 |
| (四) 估价对象.....                                       | 10 |
| (五) 价值时点.....                                       | 16 |
| (六) 价值类型.....                                       | 17 |
| (七) 估价原则.....                                       | 17 |
| (八) 估价依据.....                                       | 18 |
| (九) 估价方法.....                                       | 19 |
| (十) 估价结果.....                                       | 20 |
| (十一) 注册房地产估价师.....                                  | 21 |
| (十二) 实地查勘期.....                                     | 21 |
| (十三) 估价作业期.....                                     | 21 |
| 四、附    件.....                                       | 22 |
| (一) 洪山区人民法院司法鉴定案件转办单[(2019)鄂0111鉴评转85号]复印件.....     | 22 |
| (二) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书复印件.....                | 22 |
| (三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书{编号:[2019]第1897号}复印件..... | 22 |
| (四) 湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书[(2018)鄂0111执恢66号之三]复印件.....  | 22 |
| (五) 《商品房合同查询信息》复印件.....                             | 22 |
| (六) 《房屋查封信息》复印件.....                                | 22 |
| (七) 估价机构营业执照.....                                   | 22 |
| (八) 估价机构资质证书.....                                   | 22 |
| (九) 估价人员资格证书.....                                   | 22 |
| (十) 估价对象位置示意图及照片.....                               | 22 |
| (十一) 现场查勘记录表(估价机构存档).....                           | 22 |

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、在本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到在本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2019年12月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和照片拍摄，实地查勘和照片拍摄人员\_\_\_\_\_。
- 6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：

注册号：4220120026

注册房地产估价师：

注册号：4220040054

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的前提和假设条件

#### (一) 一般假设

1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、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。

3、我们在假设估价对象在其房地产的法定使用年期内，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。

4、估价委托人提供了委托估价对象的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》、《湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书》原件及《洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》、《商品房合同查询信息》、《房屋查封信息》等资料复印件（详见估价报告附件），估价人员查看该证件并留存，估价人员无法核查该证件的真实性，本次估价假定估价委托人提供的资料真实、完整，估价委托人应对其提供资料的真实性和完整性负责，因估价委托人提供资料缺陷导致估价结果失真而引起的损失均由估价委托人负责。

5、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于一般性查勘，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内在质量进行测试，故

不能确定其有无内在缺陷，本报告以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。

6、根据委托方提供的《商品房合同查询信息》记载：估价对象建筑面积为112.09平方米，若以上面积与办理的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》记载的面积不符，则以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》记载内容为准，其评估价格也应做相应调整，在此提请委托人和报告使用人注意。

7、估价人员根据估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》、《湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书》原件及《洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》、《商品房合同查询信息》、《房屋查封信息》等资料复印件和现场指认进行了实地查勘，并拍摄了估价对象照片，如估价对象与证载不符，则本报告评估结论不成立，由此引起的损失我公司不承担责任。

8、根据估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载，截至价值时点，估价对象未设置抵押、租赁、担保等他项权利，但已被查封。估价人员未获得估价对象存在其他债权债务的相关信息资料。

9、本报告估价结果已考虑估价对象室内装修状况对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人和报告使用人注意。

10、估价对象成新率由估价人员实地查勘综合确定。

11、根据估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》及《洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》记载，委托事项为“评估房产现有市场价值（2019年9

月)”，估价人员对估价对象实地查勘时间为2019年12月13日，本次估价根据估价委托人要求，价值时点设定为实地查勘时间，即2019年12月13日。

(二) 未定事项假设

根据估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载，估价对象房屋建筑面积为112.09平方米，估价人员进行了调查但无法获取估价对象房屋分摊的土地面积，由于商品房一般按套整体销售，销售价格包含房屋及分摊的土地使用权价值，因此本报告评估价格已包含房屋分摊的土地使用权价值。

(三) 背离事实假设

无

(四) 不相一致假设

估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载用途为住宅，实际用途为空置，该房屋所在小区同类型已使用房地产大部分均用作住宅，本次估价以房屋按住宅用途持续使用为前提。

(五) 依据不足假设

无

## 二、估价报告的使用限制

1、本次估价是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评估出的房地产价格为价值时点的正常价格，本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力和不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。随着时间推移和房地产市场情况的变化，该价格亦需作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或



者成立的正常价格，对于其它估价目的并不适用。如估价目的变更，须另行评估。

3、本报告估价结果没有考虑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；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

4、本报告系为评估估价委托人提供并为本报告之估价目的而作。未经估价机构同意，不得向估价委托人及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、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。

6、本报告中的估价结果有很强的时效性，估价结果是估价对象在价值时点时的价格，不能将该估价结果作为其它时点的价格。

7、本估价结果按现行规定，有效期为一年。即估价目的在估价报告完成之日起一年内实现时，可以以估价结果为作价依据，超过一年，需重新进行评估（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

8、本报告的最终解释权为本估价机构所有。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：武汉市洪山区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：武汉荣盛房地产土地估价有限公司

地址：武昌区中南路街武珞路628号B座12A层8号

法人代表：李泽球

机构资质：房地产价格评估贰级

资格证号：鄂建房估证字第22号

### 三、估价目的

为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象范围为新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房地产，估价范围内房地产建筑面积为112.09平方米，分摊的土地面积不详。

#### （二）估价对象区位状况

##### 1、宏观区域概况

##### （1）区域概况

新洲区是湖北省武汉市的远城区之一，位于武汉市东北部、大别山余脉南端、长江中游北岸，界于东经114°30′—115°5′和北纬30°35′—30°2′之间，东邻黄冈团风县，西接武汉市黄陂区，南与武汉市青山区、鄂州市隔江相望，北与黄冈市红安县、麻城市毗邻交错，地势由东北向西南倾斜，山岗与河流呈“川”字型排列，俗称“一江（长江）、两湖（武湖、涨渡

湖)、三河(举水河、倒水、沙河)、四岗(楼寨岗、叶顾岗、长岭岗、仓阳岗)”，为武汉东部水陆门户。1951年6月建立新洲县，隶于黄冈地区。1983年8月划归武汉市管辖，1998年9月撤县设区，成为武汉市的一个新型城区。全区版图面积1500.66平方公里，其中陆地占82%，水域占18%；总人口98.7万，辖10街3镇1个经济开发区1个风景旅游区，是全国闻名的“双孢蘑菇之乡”“建筑之乡”，享誉荆楚的“教育之乡”和“民间艺术之乡”。区政府所在地邾城是武汉市的卫星城，阳逻开发区是市区共建的省级经济开发区，道观河风景旅游区是武汉市四大风景旅游区之一。

## (2) 环境条件

新洲地处北半球中纬度，属亚热带季风气候，四季明显，光照充足，热量丰富，雨水充沛，无霜期长，严寒期短。春季气温回升，日照增加，雨量增多，天气多变，偶有寒潮、冰雹、大风；夏季雨多温高，初夏时有梅雨，盛夏多发伏旱；秋季凉爽，晴多雨少，偶有秋涝；冬季干冷，日照时间短，时有寒潮大风、雨雪冰冻。

夏季多偏南风，冬季多偏北风，春秋两季为过渡季节，风向介于偏南风和偏北风之间。偏南风风力弱，以6-7月为多；偏北风风力强，时间长，平均频率为26%。全年平均风速为2.4米/秒，最大风速为19米/秒。

常年平均气温为16.6摄氏度，月平均气温以1月的3.8摄氏度为最低，7月的28.5摄氏度为最高。日极端最高气温为40.3摄氏度，日极端最低气温为-11.5摄氏度。

## (3) 对外交通条件

随着财力的不断增加，新洲区加大了对交通建设的投入力度，路网结构不断优化，道路等级明显提升，等级公路密度进一步加大。新洲区基本形成了干支相连、内接外联、四通八达的公路交通网络。

全区公路总里程达到 3212 公里。江北快速路新武汉地铁新洲阳逻线洲段、新洲红色旅游公路一期建成通车，举水河老大桥连接改造工程完工，江北快速路黄陂江岸段、阳福线改造、红色旅游公路二期启动建设，新建改造农村公路 800 公里、桥梁 196 座，累计投入 14.9 亿元，建成倒水橡胶坝、道观河水厂等重大水利项目 69 个。城管革命纵深推进。创建城市示范路 8 条、达标路 24 条，亮化美化城区楼宇 42 座，交通秩序、市场秩序明显改善。

阳逻港区上起窑头，下至龙口闸下游 1530 米，岸线全长 12 公里，陆域纵深 50—800 米。拥有堆场 4.5 万平方米，仓库 2560 平方米，泊位 31 个，最大靠泊能力 5000 吨，年货物通过能力 350 万吨。港区上段为浅水区和深水区，深水区有泊位 6 个，其中：集装箱专用泊位 2 个，煤炭进口泊位 2 个，水泥熟料泊位 1 个，散装水泥泊位 1 个。下段为阳逻老港区，码头密集，除 5 个公用码头外，其余均为专用码头。2007 年完成货物吞吐量 250 万吨，集装箱运输量 10.8 万 TEU。

#### （4）基础设施状况

供水：大型水库 1 座，中型水库 1 座，小型水库 42 座，总容量 15088 万立方米；大型橡胶坝（举水橡胶坝）1 座，最大拦蓄容量相当于一座中型水库；塘堰 21304 口，干支渠道 540 公里；泵站 378 座，机组 496 台（套），总装机容量 3.52 千瓦；

涵闸 79 座。构成了四大防洪圈、四大排灌系统、五大灌区的防汛抗旱体系，能有效防御“五四”型特大洪水和“七八”型干旱。

供电：新洲区建有 110 千伏输变电路 8 条 79.87 公里，35 千伏输变电路 17 条 175.34 公里，10 千伏配电线路 2196 公里，220—380 伏配电线路 4841 条 6177 公里，配电变压器 2367 台 315182 千伏安。

排污：雨水和污水实行分流排放，雨水就近入湖：污水经专用管道排入污水处理厂。

道路：区内形成四通八达的道路网络。

#### （5）产业集聚度

阳逻开发区成为全国第一个国家级桥梁与钢结构特色产业基地。积极推动全民创业，新洲区私营企业达到 4129 家，个体工商户达到 21093 户。建筑业继续保持省市领先地位。发展特级企业 1 家、一级企业 19 家，从业人员 15 万人，5 年实现税收 11.5 亿元，荣获全国首个“建筑之乡”称号。新八、新七等 5 家企业进入全省建筑企业 20 强。新洲是武汉“两型社会”综合配套改革试验区、武汉新一轮城市拓展的重要功能区域。拥有西门子、阿海珐、武钢等一批世界 500 强和国内 500 强企业，钢材深加工、电力能源、装备制造、新型建材、纺织服装、港口物流等 6 大现代工业产业已初步形成集群效应；蔬菜、食用菌、畜禽、水产等 4 大现代农业彰显地域特色产业，是武汉市重要的农产品生产供应基地；拥有湖北建筑企业第一企业-新八集团、一级建筑施工总承包企业-新七、祥和、新十等一批享誉荆楚的知名企业 40 家，建筑业年创建安产值 100 亿元，从业人员 15 万余人。

主要经济指标实现“五年倍增”，综合实力明显增强。工业总产值突破千亿元大关，全口径财政收入达到 80 亿元，地方一般

预算收入达到 28.5 亿元。实现工业经济规模与效益同步增长，基本形成新型产业体系。

东北部生态旅游新区初现雏形，花朝节、蘑菇节和首届报恩文化旅游节成功举办，5 年接待游客 300 多万人次。信用环境建设扎实推进，荣获“全省 A 级金融信用区”称号。现代都市农业持续发展。实现双孢蘑菇种植 700 万平方米，建成蔬菜、水产、林果正规化基地 41 万亩、畜禽养殖小区 79 个，涨渡湖黄颡鱼获批国家地理标志保护产品。积极推进土地适度规模经营，5 年流转土地 25.5 万亩。发展农业龙头企业 42 家、农民专业合作社 291 个，农机总动力 41.4 万千瓦，农业产业化覆盖率达 61.5%。

## 2、微观区域状况

### (1) 坐落及四至

估价对象位于新洲区半岛华庭 2 栋 1 单元 10 层 1-10-3 室，具体位置：东至规划道路，南临平江东路，西至倒水河，北至小区规划道路。具体位置如下：



(2) 基础公用设施状况

估价对象所在区域基础设施已完成“六通”，即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气，基础公用设施完善。

(3) 交通条件

估价对象所在的新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室，临平江东路，道路通达度较好，附近有Y308、Y312、Y313路等多条公交线路途经，交通便利程度较好。

(4) 生活配套设施状况

估价对象周边有阳光购物中心、陶家大湖渔场、湖北大学阳逻校区、武汉康华高级中学、武汉桃花湖度假村、阳逻水乡度假村、华中影视文化城等，生活配套设施较完备。

(5) 人口状况

估价对象周边住宅较密集，有东方佳园、东方新天地、百瑞景滨江生活区（在建）、海林康桥官邸（在建）等物业，居住人口密度一般。

(6) 环境状况

估价对象所在小区规模适中，绿化率较高，环境条件较好，估价对象所在小区邻近倒水河，周边环境状况较好，比较适宜居住。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载，估价对象房屋实物状况见下表：

| 坐落 | 建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 房屋<br>用途 | 实际<br>用途 | 所在层/<br>总层数 | 建成<br>年份 | 实体情况 |
|----|---------------------------|----------|----------|-------------|----------|------|
|    |                           |          |          |             |          |      |

新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房地产估价

|                        |        |    |    |       |                 |  |
|------------------------|--------|----|----|-------|-----------------|--|
| 新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室 | 112.09 | 住宅 | 空置 | 10/17 | 约2014年(未完成竣工验收) | 该房屋所在大楼为1栋17层钢混结构住宅楼,所在单元为两梯四户结构,房屋所在外墙为面砖,入户门为防盗门,安装塑钢窗,至价值时点,室内尚未装修。 |
|------------------------|--------|----|----|-------|-----------------|--|

2、土地实物状况

估价对象所在宗地为新洲区半岛华庭2栋1单元10层1-10-3室房屋分摊的土地,地势较平坦,地质状况较好,该宗地基础设施接入程度为“六通一平”,即宗地红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气”及宗地红线内“场地平整”。地上建有1栋17层钢混结构住宅楼。

(四) 估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载,房屋具体情况如下:

| 合同编号       | 开发商          | 房屋类型 | 房屋用途 | 项目名称 | 栋 | 单元 | 层  | 房号     | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) |
|------------|--------------|------|------|------|---|----|----|--------|-----------------------|
| 新112032023 | 湖北省禾正行投资有限公司 | 商品房  | 住宅   | 半岛华庭 | 2 | 1  | 10 | 1-10-3 | 112.09                |

2、土地权益状况

不详。

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《商品房合同查询信息》记载,截至现场查勘时点,估价对象未设置抵押、租赁、担保等他项权利,但已被查封。估价人员未获得估价对象存在其他债权债务的相关信息资料。

五、价值时点

二〇一九年十二月十三日



## 六、价值类型

本报告中确定的房地产价值为估价对象房地产在价值时点的公开市场价值。

### （一）价值类型名称

公开市场价值。

### （二）价值定义

公开市场价值为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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具体“六通一平”。

## 七、估价原则

### 1、合法原则

即房地产估价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和处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 2、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获

得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 3、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产估价中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收入和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

### 4、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委估房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

### 5、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、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、公平正直地进行估价。

## 八、估价依据

### （一）国家有关法律、法规及技术依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修改）；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令72号）；
- 4、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（二）估价委托人提供的有关资料

- 1、洪山区人民法院司法鉴定案件转办单〔（2019）鄂0111鉴评转85号〕；
- 2、武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书；
- 3、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书{编号：〔2019〕第1897号}；
- 4、湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书〔（2018）鄂0111执恢66号之三〕；
- 5、《商品房合同查询信息》复印件；
- 6、《房屋查封信息》复印件。

（三）本公司收集掌握的实地查勘资料、市场调查资料及武汉市房地产市场行情资料等。

## 九、估价方法

（一）估价方法选择的依据

1、估价对象为住宅房地产，已建成并投入使用，故不适宜采用假设开发法进行评估；估价对象作为住宅房地产，其市场价值不易仅从其土地取得及房屋建造成本及其利润中反映出来，故不适宜采用成本法进行评估。

2、估价对象为住宅房地产，市场上该类房地产直接进行交易的类似案例较多，故可采用比较法对估价对象房地产价格进行评

估。

3、估价对象作为住宅房地产，可用于出租，获得稳定的经济收益，其客观市场租金水平容易取得，故可采用收益法进行评估。

## （二）估价方法及原理

根据本次估价的特定目的，估价人员在实地勘察和对邻近地区的调查之后，认真分析研究所掌握的资料，根据估价对象的特点，对估价对象采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，最后将两种测算结果进行综合分析处理，确定估价对象房地产的价格。

比较法评估房地产价格原理：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”，本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内分别选取且不得少于三个与估价对象位置相近、成交日期与价值时点较近或相似的房地产作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况调整、市场状况调整、房地产状况调整求取待估房地产的比准价格。

收益法评估房地产价格原理：根据《房地产估价规范》，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”，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。

## 十、估价结果

综上所述，估价人员根据估价目的，依据国家法律、法规及

有关政策，本着公平、公开、公正的原则，确定估价对象在价值时点2019年12月13日及满足各项假设前提和限制条件下的房地产公开市场价值为**¥78.56**万元，人民币(大写)：**柒拾捌万伍仟陆佰元整**，单价为**¥7008.39**元/平方米(建筑面积)，有关结果见下表。

估价对象房地产估价结果明细表

| 坐落                             | 所在层/<br>总层数 | 证载<br>用途 | 实际<br>用途 | 建筑面<br>积 (M <sup>2</sup> ) | 分摊土地面<br>积 (M <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/M <sup>2</sup> , 建筑<br>面积) | 房地产总价<br>(万元) |
|--------------------------------|-------------|----------|----------|----------------------------|------------------------------|--|---------------|
| 新洲区半岛华庭<br>2栋1单元10层<br>1-10-3室 | 10/17       | 住宅       | 空置       | 112.09                     | /                            | 7008.39                                | 78.56         |

十一、注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号        | 签 名 | 签名日期  |
|-----|------------|-----|-------|
| 陈 胜 | 4220120026 |     | 年 月 日 |
| 杨耀华 | 4220040054 |     | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

二〇一九年十二月十三日

十三、估价作业期

二〇一九年十月十五日至二〇一九年十二月二十日

武汉荣盛房地产土地估价有限公司

二〇一九年十二月二十日

## 附 件

一、洪山区人民法院司法鉴定案件转办单[(2019)鄂0111鉴评转85号]复印件；

二、武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书复印件；

三、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书{编号：[2019]第1897号}复印件；

四、湖北省武汉市洪山区人民法院执行裁定书[(2018)鄂0111执恢66号之三]复印件；

五、《商品房合同查询信息》复印件；

六、《房屋查封信息》复印件；

七、估价机构营业执照；

八、估价机构资质证书；

九、估价人员资格证书；

十、估价对象位置示意图及照片；

十一、现场查勘记录表（估价机构存档）。