



房地产司法估价报告

估价项目名称：武汉市江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：汪海波（注册号 4220140031）

王 鑫（注册号 3220140020）

报告出具日期：2020 年 5 月 20 日

估价报告编号：洪房（房估）字（2020）第 WHS1051709 号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二〇年五月二十日

（本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于 2020 年 5 月 7 日接受贵方的委托，对武汉市江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房地产的市场价值进行评估。

估价目的：为司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据贵方提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》和《国有土地使用证》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为武汉市江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房地产。估价范围包括房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。估价对象产权人为陈红发，房屋设计用途为成套住宅，土地用途为住宅用地，估价范围内房屋建筑面积为 123.28 平方米，分摊土地使用权面积为 27.76 平方米。

价值时点：2020 年 5 月 12 日

价值类型：本次评估采用市场价值标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价值。

估价结果：我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2020 年 5 月 12 日满足假设限制条件下及价值类型下的房地产公开市场价值总

价为 RMB135.76 万元，大写人民币壹佰叁拾伍万柒仟陆佰元整，单价为 RMB11012 元/平方米，大写人民币每平方米壹万壹仟零壹拾贰元整。

表一 估价对象及估价结果一览表

序号	坐落	房屋所有权证号	产权人	用途	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号	夏 201006788	陈红发	住宅用地/成套住宅	123.28	11012	135.76
合计	-	-	-	-	123.28	-	135.76

特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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。

3、在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

4、本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

5、报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
(十四) 估价报告使用期限.....	19
四、附 件.....	20

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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，但受到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。

4、我们对本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师汪海波、王鑫于 2020 年 5 月 12 日对本次估价对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于估价对象位置、外部环境及内部可视部分状况。估价师不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及对其它隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
汪海波	4220140031		2020 年 5 月 20 日
王鑫	3220140020		2020 年 5 月 20 日

二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 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。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、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。
- 4、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利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。
- 5、本次评估根据估价目的的限制，以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格。
- 6、本次评估以估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效为假设前提。
- 7、评估专业人员于 2020 年 5 月 12 日对实地进行查勘，并进行了现场拍照（估价对象照片附后）。评估专业人员对估价对象的房屋安全问题予以了关注，未见异常，但因不具备专业机构的鉴定资质，也未对其做建筑物基础、房屋结构上的实验检测。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。
- 8、估价对象由估价委托人实地领勘人员指认，如不一致，则另行评估。
- 9、本次评估所涉及到建筑面积以估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载面积为准，并进行评估。但评估专业人员未作专业测量，经评估专业人员实地目测大体相当。本次评估以估价对象实际面积与登记面积一致为假设前提。
- 10、估价对象为其所在楼栋整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的公共权益及各项配套服务设施

为假设前提。

11、本报告中估价对象建筑物的建成年份根据评估专业人员实地查勘调查综合确定，仅供参考。估价对象实际建成年份以相关主管部门登记信息为准。

12、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。

13、估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

（二）依据不足假设

估价委托人提供的本次评估对象权属资料为影印件。本次评估以估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整有效为估价假设前提。

（三）未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力以内的估价对象外观及使用状况的常规性检查，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及对设备进行测试，未对其他被隐埋、被遮盖和难以接触到的部位进行验视。本次评估假设估价对象无基础、结构、设备等影响房屋正常使用的质量问题。

2、根据物业管理人员介绍，估价对象物业费为 0.8 元/m²·月，截止至现场查勘时，权利人已拖欠物业费 2859.98 元。估价人员无法判断处置过程中发生的税费转嫁等情况。本次估价假定无物业使用的滞纳金及处置过程中发生的税费转嫁情况。

（四）背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产查封信息单》及当事人介绍，估价对象房地产已办理抵押登记，至价值时点，该抵押他项权利登记尚未注销，该抵押权属于处置估价对象时需要考虑的优先受偿权。且因追偿权纠纷，本次价值时点，估价对象已被法院依法查封。由于本次估价目的为司法处置估价，根据《房地产估

价规范》，不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，故本次评估未考虑房屋查封、抵押及其他权利对估价结果的影响。

（五）不相一致假设

无不相一致假设。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价格价值，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。

3、本次估价结果未考虑相关司法诉讼费用、拖欠或结余物业费及水电费、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响。

4、本报告测算结果为一种专业估算，不作为估价对象房地产在实际司法执行过程中可实现价格的保证。

5、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，则估价结果不予成立。

6、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。

7、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定的情况，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，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。

8、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

9、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

10、使用本报告需注意的其他事项

(1) 本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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。

(2) 在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。

(3) 本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

(4) 报告使用人应关注处置估价对象时应考虑的在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

三、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) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区 3 号综合楼

法定代表人：潘建西

估价资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 32 号

(三) 估价目的

本次估价目的为司法处置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《武汉市武昌区人民法院委托书》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》和《国有土地使用证》及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为武汉市江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房地产。估价范围包括房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。估价对象产权人为陈红发，房屋设计用途为成套住宅，土地用途为住宅用地，估价范围内房屋建筑面积为 123.28 平方米，分摊土地使用权面积为 27.76 平方米。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物

为江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房产。其所在楼栋建成于 2006 年，八成新，所在楼栋外墙局部贴瓷砖、局部刷防水涂料，房屋总层数为 6 层，混合结构，本次估价对象位于第 1 层，建筑面积为 123.28 平方米，估价对象现状为住宅用房，层高约 3.0 米，房型为三室两厅一厨二卫，南北朝向。室内装修状况如下：

入户门为防盗门，铝合金窗，室内客厅、餐厅铺木地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚扣板吊顶。房屋现做为住宅使用，至价值时点，估价对象处于空置状态，室内地面和墙面存在泡水现象，地面和墙面局部鼓起，维护保养状况一般。

估价对象室内水、电、气、通信网络等设施设备运行正常；安防、公共照明系统功能正常，所在单元配有 1 部楼梯，每层两户。各项设施设备维护保养状况较好。

（2）土地实物状况

本次估价对象土地为江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号房产分摊土地，经评估专业人员实地查勘，其所在小区东临庙山东路，南临邬树街，西临江夏大道，北邻雅乐居花园。项目现状用途为住宅用地，本次估价对象分摊土地使用权面积为 27.76 平方米，根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地呈较规则矩形，地势平坦，坡度小于 2%，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）和宗地红线内场地平整。

3、估价对象权益状况

（1）房屋登记状况

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，估价对象房屋登记信息如下：

表一 房屋权属登记信息一览表

权利人情况	产权人		陈红发***					
	权利人证件号		32082919670415201X***					
	共有人及份额		/***					
房屋坐落			江夏区经济开发区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号***					
房屋自然情况	栋号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(平方米)	设计用途	产权来源
	118	2-101	/	6	1	123.28	成套住宅	/
房屋所有权证		夏 201006788***			权证编号		02329119***	
共有权证号		/***			共有权证编号		/***	
出让方情况	出让方(含共有人)		/***					
	出让方证件号		/***					
	出让方产权证号		/***					
其他情况	成交价		/***		评估价		/***	
	合同日期		/***		核准登记日期		2010 年 10 月 22 日	
	发证日期		/***					
	领证人		/***					
房改房信息	是否房改房	否***			占有比例		/***	
权证状态	未注销***	注销日期	/***					
	注销原因	/***						
房证附记	/***							
备注	根据全市不动产登记职能划分,我单位档案信息查询范围为 2016 年 6 月 24 日前登记信息,2016 年 6 月 24 日后登记的信息请至不动产登记中心查询。***							
查询时间	2019-12-18 16:52:14							

(2) 土地登记状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地登记信息如下：

表二 土地权属登记信息一览表

国有土地使用证号	夏国用(商 2010)第 7161 号		
土地使用权人	陈红发		
座落	武汉江夏经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118-2-101 号		
地号	JK0101012-19	图号	63.55-35.15

地类（用途）	住宅用地	取得价格		★★★
使用权类型	出让	终止日期		2071 年 12 月 14 日
使用权面积	27.76 M ²	其中	独用面积	★★★ M ²
			分摊面积	27.76 M ²
登记日期	2010 年 12 月 7 日			

至价值时点，估价对象土地剩余使用年期为 51.59 年。

（3）他项权利状况

①债权债务

根据估价委托人提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》，王志与权利人陈红发存在借款合同纠纷，本次评估目的为司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价格。因此，评估结果未考虑房屋所有权人债权债务关系对于房地产市场价值的影响。

②担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》及当事人介绍，估价对象已抵押，存在担保物权情况，本次评估目的为司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价格。因此，评估结果未考虑担保物权对房地产价值的影响。

③查封等形式限制权利情况

估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》及当事人介绍，估价对象已查封，本次评估目的为司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价格。因此，评估结果未考虑查封因素对于房地产价值的影响。

④出租占用情况

根据估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，估价对象未对外出租，至价值时点，估价对象处于空置状态，本次评估不考虑房屋租赁对估价对象价值产生的影响。

⑤用益物权情况

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排

他性用益物权对房地产价值的影响。

⑥拖欠税费情况

根据物业管理人员介绍，截止至价值时点，权利人已拖欠物业费 2859.98 元，除此之外，评估专业人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他税款情况，本次估价结果未考虑拖欠税款对房地产价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置

①坐落

估价对象位于武汉市江夏区经济开发区江夏大道美加湖滨新城 118 幢 2 单元 101 号，地处武汉市住宅用地 VI 夏 03 级地段（依据《武汉市住宅用地级别与基准地价图》（2014）确定）。

②与重要场所距离

估价对象所在小区临近江夏大道、鄂树街，距离奥特莱斯约 500 米。

③临街状况

估价对象所在小区临江夏大道，所在楼栋不临街，有一定噪音、粉尘污染。

④朝向与楼层

总楼层 6 层，本次估价对象位于第 1 层，南北朝向。

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

武汉市属亚热带湿润季风气候，雨量充沛、日照充足，四季分明。总体气候环境良好，近几年 30 年来，年均降雨量 1269 毫米，且多集中在 6-8 月。年均气温 15.8℃-17.5℃，年无霜期一般为 211 天-272 天，年日照总时数 1810 小时-2100 小时。市内河流、湖泊众多，城区周围有大小湖泊 100 多个，且沿长江两岸对称分布，水域面积占到全市国土面积的四分之一，居全国大城市之首，城市环境优良。估价对象位于保利

• 蓝海郡小区，周边分布解放公园，所在小区绿化度较好，空气质量较优。

②人文环境

估价对象位于美加湖滨新城小区，区域居住环境较好，周边分布有武汉外国语学校、武汉海淀外国语实验学校、武汉信息传播职业技术学院，区域治安状况较好，人文环境较好。

③景观

估价对象所在项目位于江夏区美加湖滨新城小区，自然景观较好。估价对象位于一层，窗外视野一般。

(3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于美加湖滨新城小区，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 98%；排水与市政排水网相连，排水率大于 98%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。

周边分布有武汉外国语学校、武汉海淀外国语实验学校、武汉信息传播职业技术学院、庙山二小、阳光宝贝庙山社区双语幼儿园、庙山威鹏医院、美加超市、惠利通平价超市、中国建设银行等购物、医疗、教育、金融及其他配套服务机构 [javascript:void\(0\)](#)，所在片区各种基础设施及公共设施较完善，配套服务保障度较高。

(4) 商业繁华程度

估价对象位于美加湖滨新城小区，周边 2 公里范围内分布有奥特莱斯等商业物业，所在区域商业繁华度一般。

(5) 周边典型物业

估价对象附近有雅乐居花园小区、保利海上五月花小区、碧桂园天玺湾小区等物业，人口居住密度较大。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象所在项目位于美加湖滨新城小区，附近分布有江夏大道、邬树街、庙山东路等主、次干道，交通路网发达，道路通达性高，出行便捷。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网发达，附近最近公交站为江夏大道美加湖滨新城站，有 903、912、915 路公交车线路通达，公共交通便捷度一般。

③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

④停车方便程度

估价对象所在小区地面设有停车位，能基本满足小区业务停车需要，停车便捷程度较好。

（五）价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次评估以估价人员实地查勘之日 2020 年 5 月 12 日为价值时点。

（六）价值类型

本次评估采用市场价值标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

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。

（七）估价原则

本估价报告采用如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

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。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则是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。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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

(八) 估价依据

(1) 《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);

(2) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);

(3) 《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 29 号);

(4) 《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);

(5) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第 168 号);

(6) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 710 号);

《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号);

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号);

(8) 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法〔2012〕30号);

(9) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

2、省市有关行政法规、规章和政策性文件

(1) 《武汉市城镇土地级别与基准地价更新 2014》;

(2) 省市颁发的其它有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

4、估价委托人提供的产权证件等资料

(1) 《武汉市武昌区人民法院委托书》;

(2) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件);

(3) 《武汉市不动产抵押信息单》(复印件);

(4) 《武汉市不动产查封信息单》(复印件);

(5) 《国有土地使用证》(复印件)。

5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同

类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象为住宅，评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象实际情况，确定采用比较法进行价值测算。

所选用的估价方法定义

比较法：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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合武汉市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象 2020 年 5 月 12 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值总价为 **RMB135.76 万元**，大写人民币**壹佰叁拾伍万柒仟陆佰元整**，平均单价为 **RMB11012 元/平方米**，大写人民币**每平方米壹万壹仟零壹拾贰元整**。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
汪海波	4220140031		2020 年 5 月 20 日
王 鑫	3220140020		2020 年 5 月 20 日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日期为 2020 年 5 月 12 日。

(十三) 估价作业期

2020 年 5 月 12 日至 2020 年 5 月 20 日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日后壹年，即从 2020 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 19 日。

四、附 件

- (一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》(复印件)
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件)
- (五) 《武汉市不动产抵押信息单》(复印件)
- (六) 《武汉市不动产查封信息单》(复印件)
- (七) 《国有土地使用证》(复印件)
- (八) 《实地查勘记录表》(复印件)
- (九) 房地产评估机构营业执照(复印件)
- (十) 房地产评估机构资质证书(复印件)
- (十一) 房地产估价师注册证书(复印件)