

房地产估价报告

估价报告编号：（鄂）银建房估字（2019）第238-1号

估价项目名称：武汉市武昌区丁字桥路城市印象5栋17
层1-6号共6套住宅房地产估价

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 勇（注册号：4220040069）

董 欢（注册号：4220180023）

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十八日

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于2019年6月19日接受贵方委托，对位于武汉市武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号共6套住宅房地产的价值进行了估价，有关内容报告如下：

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。

估价对象：武汉市武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号共6套住宅房地产；财产范围包括建筑物、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。房屋建筑面积合计为**670.40**平方米，土地使用权面积**64.41**平方米，房屋规划用途为住宅，实际用途作为居住及办公，位于楼幢总层数为19层的第17层；建筑结构为钢混，平面布局2梯6户。

价值时点：2019年7月9日（实地查勘之日）。

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 1

估价结果 价值时点	估价结果	
	单价（元/M ² ）	总价（万元）
2019年7月9日	¥ 20926	¥ 1402.88
	大写：人民币贰万零玖佰贰拾陆元整	大写：人民币壹仟肆佰零贰万捌仟捌佰元整

估价对象各套房地产价值评估结果明细表

表 2

序号	坐落	产权人	所在楼层/总楼层	设计用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1号	高才志	17/19	住宅	107.58	10.34	20926	225.12
2	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层2号	高才志	17/19	住宅	121.51	11.67	20926	254.27
3	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层3号	徐林平	17/19	住宅	106.70	10.25	20926	223.28
4	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层4号	徐林平	17/19	住宅	108.51	10.43	20926	227.07
5	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层5号	王应元	17/19	住宅	121.51	11.67	20926	254.27
6	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层6号	王应元	17/19	住宅	104.59	10.05	20926	218.87
合计	/	/	/	/	670.40	64.41	/	1402.88

特别提示:

- (1) 估价结果不包括估价对象室内自行购置安装的可移动的家电家具等动产。
- (2) 本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年。
- (3) 欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

机构名称: 武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:

致函日期: 二〇一九年十月二十八日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
估价技术报告（估价机构存档）.....	错误！未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
三、估价对象最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误！未定义书签。
六、估价结果确定.....	错误！未定义书签。
附 件.....	24

一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》	24
二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2019）第1099号〕.....	24
三、《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》〔（2019）鄂0106鉴评转字第91号〕....	24
四、《房屋所有权证》	24
五、武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》	24
六、《武汉市房屋产权登记信息查询单》	24
七、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料	24
八、现场查勘记录表（估价机构存档）	24
九、评估机构营业执照	24
十、评估机构资质证书	24
十一、评估人员资质证书	24
十二、估价对象位置示意图及照片	24

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、本报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的估价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）、《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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘人员_____。
- 6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

表 3

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘 勇	4220040069		年 月 日
董 欢	4220180023		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2、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。

3、假定市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、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。

5、我们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。

6、估价对象为成套商品房，一般按套销售和使用，因此本报告评估结果已包含估价对象房屋所有权价值及土地使用权价值。根据委托方提供的《房屋所有权证》和武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》，估价对象房屋建筑面积合计为670.40平方米，分摊土地使用权面积合计为64.41平方米，本次评估价格已包含房屋分摊的土地使用权价值。

7、估价人员查看了委托方提供的《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》[(2019)第1099号]的原件及《武昌区

人民法院司法鉴定案件转办单》〔（2019）鄂0106鉴评转字第91号〕、《房屋所有权证》、武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》等资料复印件，估价人员对以上资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

8、我们于2019年7月9日进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

9、我们未获得该物业拥有其他债务债权的相关信息资料，本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何他项权利为估价假设前提，未考虑其产权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

10、估价对象成新率由当事人介绍及估价人员现场查勘综合确定。

（二）未定事项假设

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。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》及介绍，估价对象当前已设立抵押和查封他项权利，由于本次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，因此未考虑目前已存在的抵押和司法查封对房地产市场价值的影响，即本报告估价结果是假定估价对象不存在抵押和查封条件下的公开市场价格，提请报告相关使用人对此引起注意。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

1、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。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

4、本报告仅供房地产主管部门、委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

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和委托人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。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

7、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

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

名称：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

地址：武汉市江汉区后襄河北路59号第1幢6层13号

法人代表：倪念

机构资质：房地产价格评估贰级

资质证书编号：武房估备（2019）216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

本次估价对象为武汉市武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号共6套住宅房地产，评估范围内房屋建筑面积合计为670.40平方米，土地使用权面积合计为64.41平方米。财产范围包括建筑物、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。各套房屋明细详见表4。

估价对象房地产明细表

表4

序号	坐落	产权人	所在楼层/ 总楼层	设计 用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
1	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1号	高才志	17/19	住宅	107.58	10.34
2	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层2号	高才志	17/19	住宅	121.51	11.67
3	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层3号	徐林平	17/19	住宅	106.70	10.25
4	武昌区丁字桥路城	徐林平	17/19	住宅	108.51	10.43

	市印象5栋17层 4号					
5	武昌区丁字桥路城 市印象5栋17层 5号	王应元	17/19	住宅	121.51	11.67
6	武昌区丁字桥路城 市印象5栋17层 6号	王应元	17/19	住宅	104.59	10.05
合计	/	/	/	/	670.40	64.41

(二) 估价对象区位状况

1、区域概况

武昌位于武汉市东南部，长江南岸，与汉阳、汉口隔江相望，北至余家头罗家港与青山区毗邻，东南与洪山区接壤，西临长江，东拥东湖。地理位置为东经 $114^{\circ} 14' \sim 114^{\circ} 30'$ ，北纬 $30^{\circ} 32' \sim 30^{\circ} 37'$ 。区域总面积 107.76 平方公里，境内大致中部高，南北逐渐降低，西向长江，东向东湖缓斜。以丘陵和平原相间的波状起伏地形为主，居亚热带季风气候，多湖泊、山丘、地下水源十分丰富，区辖杨园、徐家棚、积玉桥、中华路、粮道街、黄鹤楼、紫阳街、白沙洲、首义路、中南路、水果湖、珞珈山、石洞街、南湖街等 14 个行政街道，141 个社区，截止到 2018 年末，武昌区常住人口 126.37 万，比上年增加 0.51 万人。户籍人口 105.61 万人，增加 1.2 万人。以汉族为主，另有土家、回、满等 47 个民族。主要景点：黄鹤楼、辛亥革命武昌起义纪念馆、东湖、楚河汉街、武昌江滩等。

2018 年完成地区生产总值 1290.08 亿元，比上年增长 9.0%。其中，第二产业增加值 176.91 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 1113.17 亿元，增长 9.4%。第二产业增加值占地区生产总值的比重为 13.71%；第三产业增加值比重为 86.29%，比上年提高了 0.32 个百分点。二、三产业对 GDP 增长贡献率分别为 9.8%和

90.2%。

2018年建成微循环道路20条，长度13.3公里。全区综合性公园10个，绿化广场2个，街头游园39个，居民区绿地121个。全年植树0.9万株，栽培各种花草120万盆。园林绿化覆盖面积2382.8万平方米，绿化覆盖率40.1%。全区绿地面积2251.2万平方米，其中公共绿地1125.1万平方米，人均公共绿地面积9.0平方米。新、改、扩建绿地面积15.6万平方米。

2、坐落及四至

估价对象位于武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号，所在小区四至：东邻丁字桥路、南至涂家岭一村侧路、西邻涂家岭铁路小区、北邻莲溪寺路，其具体位置如下：



3、商服繁华影响度

估价对象邻近丁字桥路，丁字桥路为武珞路—楚雄大街连通道。周边居住小区较多，社区小型商铺集中，金融、教育、商贸、娱乐资源较为齐备，商业繁华度较高。

4、公共交通便捷度

估价对象小区附近设有丁字桥路涂家岭公交站点，有15、543、587路等多条公交途经于此，且邻近轨道交通11号线二期（在建）丁字桥路站点，其公共交通便捷度较好。

5、公用设施完备度

估价对象附近有丁字桥幼儿园、武汉市第十四初级中学、武汉市初级中学、中国工商银行、武汉科技大学附属医院天佑医院等，公用设施完备度较好。

6、城市规划影响度

估价对象所在区域是武汉市城区集中建设发展区域，城市远景规划较好。

（三）估价对象实物状况

1、房屋实物状况

估价对象位于武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号，房屋约建成于2005年。根据现场查看，估价对象所在房屋共19层，外墙贴外墙面砖。估价对象位于第17层1701-1706室，单元内设2部垂直升降电梯及步行楼梯，两梯六户。

1701号：估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，东北朝向。室内布局为四房二厅一厨一卫，层高约2.9米，室内装修情况：客厅及房间地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房及卫生间墙地面均铺白色磁砖，顶棚均为铝扣板吊顶。室内简单装修，维护保养情况一般，现作为住宅使用。

1702-1703号：估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，朝南。1702号房与1703号房两套房屋打通使用，室内布局为四房一厅二厨二卫，层高约2.9米，室内装修情况：客厅及房间地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房及卫生间墙地面均铺白色磁砖，顶棚均为铝扣板吊顶。室内简单装修，维护保养情况一般，现作为办公室及居住使用。

1704-1706号：估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，西南朝向。1704号房、1705号房、1703号房三套房屋打通使用，室内布局为会议室及办公区域，层高约2.9米，室内装修情况：会议室及部分房间地面铺木地板，大厅区域及部分房间地面为白色釉面瓷砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，卫生间墙地面均铺白色磁砖，顶棚均为铝扣板吊顶。室内简单装修，维护保养情况一般，现作为办公使用。

2、土地实物状况

估价对象土地为武汉市武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1-6号共6套住宅房屋分摊土地，根据估价人员现场查看，房屋所在宗地地势较平坦，宗地地质状况良好，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、通燃气”，所在宗地红线内场地平整，地上建有一栋19层的钢混结构建筑。

（四）估价对象权益状况

1、房屋权益状况

根据《房屋所有权证》记载，房屋权益状况见下表5。

《房屋所有权证》

表5

序号	房屋所有权证证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	设计用途

1	武房权证 昌字第 200600509 2号	高才志	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层1号	私产	钢混	17/19	107.58	住宅
2	武房权证 昌字第 200600509 4号	高才志	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层2号	私产	钢混	17/19	121.51	住宅
3	武房权证 昌字第 200600508 9号	徐林平	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层3号	私产	钢混	17/19	106.70	住宅
4	武房权证 昌字第 200600509 6号	徐林平	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层4号	私产	钢混	17/19	108.51	住宅
5	武房权证 昌字第 200600509 5号	王应元	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层5号	私产	钢混	17/19	121.51	住宅
6	武房权证 昌字第 200600510 1号	王应元	武昌区丁字桥 路城市印象5 栋17层6号	私产	钢混	17/19	104.59	住宅

2、土地权益状况

根据武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》记载，查询日期：2019年5月5日，土地权益状况见下表6。

武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》 表6

序号	土地使用者	土地坐落	土地证号	土地用途	使用权类型	终止日期	土地证面积(m ²)
1	高才志	武昌区中南路街 丁字桥路城市印 象5栋17层1号	武昌国用 (商 2006)第 09182号	城镇 混合 住宅 用地	出让	2074年11 月02日	10.34
2	高才志	武昌区中南路街 丁字桥路城市印 象5栋17层2号	武昌国用 (商 2006)第 09181号	城镇 混合 住宅 用地	出让	2074年11 月02日	11.67
3	徐林平	武昌区中南路街 丁字桥路城市印 象5栋17层3号	武昌国用 (商 2006)第 09180号	城镇 混合 住宅 用地	出让	2074年11 月02日	10.25
4	徐林平	武昌区中南路街 丁字桥路城市印 象5栋17层4号	武昌国用 (商 2006)第 09179号	城镇 混合 住宅 用地	出让	2074年11 月02日	10.43
5	王应元	武昌区中南路街	武昌国用	城镇	出让	2074年11	11.67

		丁字桥路城市印象5栋17层5号	(商2006)第09178号	混合住宅用地		月02日	
6	王应元	武昌区中南路街丁字桥路城市印象5栋17层6号	武昌国用(商2006)第09177号	城镇混合住宅用地	出让	2074年11月02日	10.05

3、他项权利状况

根据委托方介绍，估价对象在价值时点已设置抵押和查封他项权利，未发现对外出租。

五、价值时点

二〇一九年七月九日（实地查勘之日）

六、价值类型

（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

本次估价过程中，遵循的主要原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害

关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规文件及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城市规划法》；
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年8月31日修正）；
- 7、《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第132号）；
- 8、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释

【2001】33号）；

9、《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院2007年法发办第5号）；

10、《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法【2008】11号）；

11、《武汉市中级人民法院关于诉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定》（试行）（武中法【2010】169号）；

（二）估价标准依据

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）；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

6、《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）；

7、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

8、《湖北省税务局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》（湖北省税务局公告2018年第6号）；

9、《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）等；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；
 - 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
[（2019）第1099号]；
 - 3、《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》[（2019）鄂0106鉴评转字第91号]；
 - 4、《房屋所有权证》；
 - 5、武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》；
 - 6、《武汉市房屋产权登记信息查询单》；
- （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据
- 1、估价对象照片；
 - 2、实地查勘记录；
 - 3、可比实例等相关资料；
 - 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度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。

（一）估价方法适用性分析与选用

1、比较法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。

估价对象设计用途为住宅，由于估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故本报告可选用比较法进行估价。

2、收益法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-

2015)，“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”。

估价对象房屋用途为住宅，可以产生租金收益，租金水平、出租成本费用资料较易获取，故可以采用收益法进行估价。

3、成本法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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”。

估价对象为住宅房地产，为所在建筑物的一部分，不易确定开发建设过程中估价对象合理分摊的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售费用和开发利润等各项费用，且估价对象为位于成熟中心区的成熟物业，所在区域同类房地产交易较活跃，成本法求取的估价结果往往偏低或较低，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法评估估价对象房地产市场价值。

4、假设开发法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“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”。

由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利，故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，根据估价对象状况及其所在地的房地产市场状况等客观条件和本报告估价目的，本报告选用比较法和收益法评估

估价对象于价值时点的房地产市场价值。

（二）选用的估价方法说明

1、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，根据评估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择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，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修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取待估房地产的比较价值。

2、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”。是预计估价对象未来的正常净收益，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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019年7月9日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 7

价值时点	估价结果	
	单价（元/M ² ）	总价（万元）
估价结果		

2019年7月9日	¥20926	¥1402.88
	大写：人民币贰万零玖佰贰拾 陆元整	大写：人民币壹仟肆佰零贰万捌仟捌 佰元整

估价对象各套房地产价值评估结果明细表

表 8

序号	坐落	产权人	所在楼层/总楼层	设计用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层1号	高才志	17/19	住宅	107.58	10.34	20926	225.12
2	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层2号	高才志	17/19	住宅	121.51	11.67	20926	254.27
3	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层3号	徐林平	17/19	住宅	106.70	10.25	20926	223.28
4	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层4号	徐林平	17/19	住宅	108.51	10.43	20926	227.07
5	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层5号	王应元	17/19	住宅	121.51	11.67	20926	254.27
6	武昌区丁字桥路城市印象5栋17层6号	王应元	17/19	住宅	104.59	10.05	20926	218.87
合计	/	/	/	/	670.40	64.41	/	1402.88

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表 9

姓名	注册号	签名	签名日期
刘勇	4220040069		年 月 日
董欢	4220180023		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇一九年七月九日

十三、估价作业期

估价作业期：二〇一九年七月九日至二〇一九年十月二十八日

武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十八日

附 件

- 一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》
- 二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
〔（2019）第1099号〕
- 三、《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》〔（2019）鄂0106鉴评转字第91号〕
- 四、《房屋所有权证》
- 五、武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的《查询结果》
- 六、《武汉市房屋产权登记信息查询单》
- 七、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料
- 八、现场查勘记录表（估价机构存档）
- 九、评估机构营业执照
- 十、评估机构资质证书
- 十一、评估人员资质证书
- 十二、估价对象位置示意图及照片