

江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3  
室房地产市场价格司法鉴定评估报告

估价报告编号：武正房估字（2020）第 F2007502 号

估价项目名称：对胡甜，张鹏飞名下位于江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室房地产市场价格进行评估

估价委托人：武汉市江夏区人民法院

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：陈琼丽（注册号：4220090022）

王先桃（注册号：4220030035）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月四日



## 致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

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，对位于江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3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，受武汉市江夏区人民法院的委托对（2020）第45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

估价对象为位于江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室房地产的房地产，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象权利人为胡甜，张鹏飞，房屋总层数为32层，估价对象位于其中第7层，钢混结构，房屋建筑面积为120.73平方米，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅；土地使用权面积为21083.47平方米，地类用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2083年7月18日。

### 三、价值时点

二〇二〇年七月二十七日（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二〇二〇年七月二十七日的市场价值。

### 五、估价方法



本次评估采用的估价方法为比较法、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二〇二〇年七月二十七日的价值为：总价值：¥113.50 万元，总价大写金额：人民币壹佰壹拾叁万伍仟圆整；单价：¥ 9401 元/平方米；单价大写金额：人民币每平方米玖仟肆佰零壹圆整。

### 特别提示：

1、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，估价当事人在采用报告结果时应充分考虑房地产市场状况或房地产政策法规的适宜性，必要时可委托房地产估价机构另行估价。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2020年8月4日至2021年8月3日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

武汉正信房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二〇年八月四日



## 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 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法 .....	17
(十) 估价结果 .....	19
(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 .....	20
附件 .....	21



## 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、估价人员已于二〇二〇年七月二十七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。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈琼丽	4220090022		年 月 日
王先桃	4220030035		年 月 日



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、我们未取得估价对象产权登记证件原件，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。本报告以估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确和完整为假设前提，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值



或价格的重大因素给予了关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价人员未对估价对象房屋及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋及土地面积与估价委托人提供的权属等证明资料载明的面积大体相当，在无理由怀疑的情况下，本次估价以估价委托人提供的权属证明资料载明的数据为准。

8、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。

9、本报告估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

10、本报告估价结果已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，且已考虑估价对象室内不可移动的二次装修对房地产价值的影响。

11、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2083年7月18日，本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

## 二、未定事项假设

本报告中估价对象建成年代根据估价对象实体状况及估价人员现场询问结果综合确定，仅供参考，估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已进行抵押登记和查封，至价值时点，尚未注销。本次评估依据估价目的未考虑上述抵押权、查封及未知的他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、水电费等应缴而未缴的相关物业费用为前提进行估价。

### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致现象，故本估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足现象，故本估价报告无依据不足假设。

### 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二〇二〇年八月四日起壹年内有效，即从二〇二〇年八月四日起至二〇二一年八月三日止。

**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。

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，估价单价单位为元/平方米，估价总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

5、本报告估价结果包含估价对象房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备以及二次装修、装饰价值。

6、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁



等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包括了附着在建筑物上的、和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

8、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。

9、经与估价委托人协商并约定，本次估价可仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

10、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。

11、本估价报告经估价机构盖章并有估价师签章后方可使用。

12、本报告的最终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：武汉市江夏区人民法院

(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：武汉市江岸区二七路解放大道 2159 号航天星都汉口  
东部购物公园 C1 栋 1 单元 12 层 3 室

法定代表人：王先桃

估价资质等级：贰级

资格证号：武房估备（2019）215 号

(三) 估价目的

因估价对象涉及执行案件，受武汉市江夏区人民法院的委托对（2020）第 45 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胡甜，张鹏飞位于江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期 8 栋 2 单元 7 层 3 室房地产，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，房屋规划用途为住宅，土地地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，评估范围内建筑面积为 120.73 平方米，土地使用权面积为 21083.47 平方米。

## 2、估价对象区位状况

### (1) 地理位置

估价对象位于江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室，东邻幸福巷，西邻宁安路，南邻宁安路，北邻龙福路，位于武汉市城镇住宅VII-夏10级地段[根据《武汉市住宅用地级别与基准地价图》（2014）确定]，属于江夏区，地理位置一般。

### (2) 交通状况

估价对象周边有宁安路等城市道路，道路通达度一般。估价对象所在小区距离最近的公交站（宁安路青鹤巷）约250米，有J5路一条公交车途径与此，武汉轨道交通7号线（纸坊大街站）距此约1000米，交通便捷度一般。

### (3) 周边配套设施

估价对象周边有吉时宇超市、青美尔超市等购物场所；有中国农业银行（纸坊大街支行）等金融机构；有江夏区中医医院等医疗单位；有武汉市江夏区第一初级中学等教育机构。该区域公共配套设施较完善，商业繁华度一般。

### (4) 社区情况

估价对象周边有小区，社区成熟度一般。

### (5) 自然人文景观

估价对象周边绿化较好，无特别人文景观。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地基本状况



坐落：江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室；

面积：土地使用权面积为21083.47平方米；

形状及四至：估价对象所在宗地整体形状较规则；东至幸福巷，西至宁安路，南至宁安路，北至龙福路；

土地用途：城镇住宅用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2083年7月18日；

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、通气”及红线内“场地平整”；

地形地势：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件及利用现状：该宗地证载用途为城镇住宅用地，暂无其他规划限制，整宗地块上现有多栋钢混结构住宅楼。

## (2) 建筑物基本状况

坐落：江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室；

建筑规模：估价对象建筑面积为120.73平方米；

建筑结构：钢混；

设计用途：住宅

建成时间：估价对象约建成于2016年；

成新：综合成新度90%；



层数与层高：总层数为 32 层，估价对象位于第 7 层，层高为标准层高；

装修装饰情况：估价对象入户为防盗门，铝合金窗，室内毛坯（客厅地面为水泥地，墙面刷白，天花刷白；卧室地面为水泥地，墙面刷白，天花刷白；厨卫水泥地，墙面为水泥墙，天花为水泥顶）。室内保养状况一般，水、卫、电照等设施设备已入户暂未安装；

维护、保养状况：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固；整体面层平整完好；屋面无渗漏；门窗完好，装修为毛坯；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整；其他设备使用正常，建筑物整体维护、保养情况较好；

利用现状：至价值时点，估价对象为空置状态。

#### 4、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的资料显示估价对象房地产的权属状况如下表所示：

估价对象不动产权益状况

1	不动产权证号	鄂（2019）武汉市江夏不动产权第 0024101 号
2	权利人	胡甜，张鹏飞
3	共有情况	共同共有
4	总层/所在楼层	32/7
5	房屋建筑面积	120.73 平方米
6	土地使用权面积	21083.47 平方米
7	房屋用途	住宅
8	房屋结构	钢筋混凝土结构
9	土地用途	城镇住宅用地



10	土地性质	出让
11	土地使用期限	2083年7月18日

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象已进行抵押登记和查封，在此提请报告使用者注意。

### （五）价值时点

二〇二〇年七月二十七日（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二〇二〇年七月二十七日的市场价值。

### （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) 《关于降低房地产交易土地收益金和评估费标准的通知》（武房市[1997]101号）；

(12) 《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) 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2020）第45号）复印件

(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（[2020]第0367号）；

(3) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（[2020]第0367号）；

(4) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；

(5) 《武汉市不动产查封信息单》复印件；

(6) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件等；

(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) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(3) 估价对象附近房地产投资回报状况；

(4) 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、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”。估价对象房屋实际用途为住宅，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，并已经投入使用多年，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，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。估价对象实际用途为住宅，为可出租取得收益的房地产项目，区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，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。基本公式如下：

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

### 2、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。基本公式如下：

$$V = \frac{A}{r-s} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + \frac{P}{(1+r)^n}$$





式中： $V$  为估价对象收益价值； $A$  为房地产年净收益； $r$  为报酬率； $s$  为净收益年增长率； $n$  为持有期； $P$  为持有期末转售收益。

3、将以上方法求取的房地产价值结果进行综合处理，确定估价对象房地产公开市场价值。

### (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、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二〇二〇年七月二十七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：  
 ¥113.50 万元，总价大写金额：人民币壹佰壹拾叁万伍仟圆整；单  
 价：¥ 9401 元/平方米；单价大写金额：人民币每平方米玖仟肆佰  
 零壹圆整。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈琼丽	4220090022		年 月 日
王先桃	4220030035		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

二〇二〇年七月二十七日



### (十三) 估价作业期

二〇二〇年七月二十七日至二〇二〇年八月四日



## 附 件

- 1、估价对象位置示意图及照片；
- 2、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2020）第45号）复印件；
- 3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（[2020]第0367号）；
- 4、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2020]第0367号）；
- 5、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；
- 6、《武汉市不动产查封信息单》复印件；
- 7、《武汉市不动产抵押信息单》复印件；
- 8、估价人员资格证明复印件；
- 9、估价机构营业执照复印件；
- 10、估价机构资格证明复印件。

## 估价对象位置示意图



## 估价对象现状照片



估价对象周边环境



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象外观



估价对象单元入口



估价对象楼入户门

地址：江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室  
拍摄时间：二〇二〇年七月二十七日

## 估价对象现状照片



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

地址：江夏区纸坊街宁安路龙山观邸南区二期8栋2单元7层3室  
拍摄时间：二〇二〇年七月二十七日