

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：东西湖区碧海花园海风苑2栋2单元
601室房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市青山区人民法院

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王若璞（注册号：4220040073）

孙 念（注册号：4220150011）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二日

估价报告编号：中信估字（2021）SC第120202号

致估价委托人函

武汉市青山区人民法院：

受贵单位委托，我公司对位于东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室房地产市场价格价值进行了评估。

1、**估价目的：**是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象：**根据贵单位提供的《武汉市青山区人民法院委托书》（（2021）鄂 0107 执 1495 号）、估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次估价对象为位于东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室房地产。估价对象权利人（房屋所有权人及土地使用权人）为陶澜，房屋用途为住宅，房屋所在楼层为 6-7 层，所在建筑总楼层为 7 层，房屋建筑面积为 175.15 平方米，所占宗地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限至 2071 年 12 月 11 日止。

3、**价值时点：**二〇二一年十一月十一日。

4、**价值类型：**房地产市场价格是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。

5、**估价结果：**我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上，根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估

价程序，选取比较法，确定估价对象于二〇二一年十一月十一日，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB172.42 万元**，大写：人民币壹佰柒拾贰万肆仟贰佰圆整，房地产单价为 **RMB9844 元/平方米**，大写：人民币每平方米玖仟捌佰肆拾肆圆整。

6、特别提示：

(1) 至价值时点，估价对象房地产已抵押、已查封。

(2) 根据碧海花园物业工作人员告知，至价值时点，估价对象物业费尚未结清，估价结果未扣除估价对象应缴而未缴的相关物业服务费，请使用报告各方注意。

(2) 本报告房地产市场价值已包含估价对象房屋占用范围内土地使用权价值。

(3) 本报告估价结果已包含估价对象房屋不可移动设备设施及室内装饰装修价值。

(4) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。

(5) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇二一年十二月二日至二〇二二年十二月一日。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，该使用期限作相应调整。

特此函告。

湖北中信房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月二日

房地产估价结果一览表

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

价值时点：2021 年 11 月 11 日

土地使用权类型：出让

| 序号 | 房地产权利人(房屋所有权人及土地使用权人) | 坐落 | 不动产单元号 | 《房屋所有权证》证号 | 《国有土地使用证》证号 | 房屋登记用途 | 房屋结构 | 所在楼层/总楼层 | 房屋建筑面积(m ²) | 房地产市场价值单价(元/m ²) | 房地产市场价值总价(万元) |
|----|-----------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|--------|------|----------|-------------------------|------------------------------|---------------|
| 1 | 陶澜 | 东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室 | 420112413002GB00016F00130005 | 武房权证东字第 2016005827 号 | 东国用(交 2016)第 02459 号 | 住宅 | 钢混 | 6-7/7 | 175.15 | 9844 | 172.42 |
| 合计 | —— | — | —— | —— | —— | —— | —— | —— | 175.15 | —— | 172.42 |

(一) 估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价的假设和限制条件”。

(二) 其他需要说明的事项：

- 1、本次评估范围内房屋建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》记载的房屋建筑面积为准，即建筑面积为 175.15 平方米。
- 2、该估价结果为估价对象在价值时点、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。
- 3、本报告房地产市场价值已包含估价对象房屋占用范围内土地使用权价值。
- 4、本报告估价结果已包含估价对象房屋不可移动设备设施及室内装饰装修价值。
- 5、本报告估价目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

湖北中信房地产土地估价有限公司

二〇二一年十二月二日

目 录

| | |
|--------------------|----|
| 房地产估价结果一览表..... | 4 |
| 一、 估 价 师 声 明..... | 6 |
| 二、 估价假设和限制条件..... | 7 |
| 三、 房地产估价结果报告..... | 12 |
| (一) 估价委托人..... | 12 |
| (二) 房地产估价机构..... | 12 |
| (三) 估价目的..... | 12 |
| (四) 估价对象..... | 12 |
| (五) 价值时点..... | 18 |
| (六) 价值类型..... | 18 |
| (七) 估价原则..... | 19 |
| (八) 估价依据..... | 19 |
| (九) 估价方法..... | 22 |
| (十) 估价结果..... | 23 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 23 |
| (十二) 实地查勘期..... | 23 |
| (十三) 估价作业期..... | 23 |
| 四、 附件..... | 24 |

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：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与本估价报告中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。

（四）注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我公司注册房地产估价师孙念、王若璞已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为二〇二一年十一月十一日。

（六）没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：

二、 估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

本报告估价结论基于以下条件：

1、一般假设

（1）我们未取得估价对象产权登记证明文件原件，本次估价是以估价委托人提供的估价对象产权登记证明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，若提供的资料与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

（2）本次评估我们假定估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行。

（3）本次估价是以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，估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

（4）根据碧海花园物业工作人员告知，至价值时点，估价对象物业费尚未结清，本次评估未考虑估价对象应缴而未缴的相关物业服务费用为前提进行，请使用报告各方注意。

（5）本报告估价结果的计算是以估价对象满足估价报告中的假设和限制条件为前提，是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在抵押权及其它任何他项权利为假设前提，并以估价对象不存在欠缴的税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气

费等及其滞纳金) 为前提进行估价, 即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

(6) 本次估价假设估价对象在土地使用权法定年限期内, 该物业所有权人对该物业享有完整的占有、使用、收益、处分等合法权益。

(7) 估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等相关资料复印件, 我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(8) 估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》及《房屋所有权证》记载房屋用途为住宅, 现状为闲置, 根据估价人员现场查勘并结合周边具体状况, 我们认为估价对象按住宅用途整体持续使用符合房地产估价的合法原则, 故本报告以此为前提进行评估。

(9) 估价对象为单套住宅, 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

(10) 根据估价对象《国有土地使用证》, 估价对象土地使用权取得方式为出让, 土地使用权终止日期为 2071 年 12 月 11 日, 至价值时点, 土地剩余使用年限为 50.08 年, 本报告已考虑该因素对评估结果的影响。

(11) 估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

(12) 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。

(13) 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装饰装修对估价对象价值的影响。

(14) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

(15) 假设在估价对象正常使用期限内，不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、自然力和不可抗力等严重影响房地产价值的状况。

2、未定事项假设

(1) 本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场确认，本估价公司的估价人员于二〇二一年十一月十一日对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

(2) 本报告中估价对象建成年代根据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。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》复印件记载，估价对象已进行抵押、已查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。本次评估依据估价目的未考虑上述抵押权、法院查封限制及未知的他项权利对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》等相关资料复印件，我们对上述资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（二）估价报告使用限制

1、本报告所确定的房地产市场价格，即该房地产的客观合理价格，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价格，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。

2、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。

3、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

4、本估价报告书仅供估价委托人使用，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。

5、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

6、由于房地产拍卖或者变卖之日与本次评估价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象的状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与房地产拍卖或者变卖时的相应的状况不一致，发生明显变化的，则评估结果应当进行相应的调整后才可使用。

7、按现行规定，估价报告的有效期自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（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归湖北中信房地产土地估价有限公司所有。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

三、 房地产估价结果报告

（一） 估价委托人

名 称： 武汉市青山区人民法院

（二） 房地产估价机构

单位名称： 湖北中信房地产土地估价有限公司

法定代表人： 肖宁

住 所： 武汉市江汉区新华路 316 号良友大厦 18 层 D、E、F 座

营业执照注册号： 91420103722030340K

资格等级： 壹级

行政许可决定书号： 鄂建住房许字（2016）059

证书编号： 鄂建房估证字 [2011] 012 号

有效期限： 至 2022 年 7 月 29 日

（三） 估价目的

本次估价的目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，
为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四） 估价对象

1、 估价对象范围界定

根据估价委托人提供的《武汉市青山区人民法院委托书》（（2021）
鄂 0107 执 1495 号）、估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》、
《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次估价对象为位于东西

湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室房地产。估价对象权利人（房屋所有权人及土地使用权人）为陶澜，房屋用途为住宅，房屋所在楼层为 6-7 层，所在建筑总楼层为 7 层，房屋建筑面积为 175.15 平方米，所占宗地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限至 2071 年 12 月 11 日止。

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，且已考虑房屋室内装饰装修对估价对象房地产市场价值的影响。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

名称：东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室房屋占用范围土地；

用途：住宅用地；

形状及四至：估价对象所在宗地整体形状较规则，南至环湖西路、西距金银湖侧路约 250 米，北距金银湖侧路约 200 米；

开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”；

地势、地质：地势较高，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件及利用现状：该宗地证载用途为住宅用地，暂无其他规划限制。

（2）建筑物实物状况

名称：东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室房产；

建筑面积：175.15 平方米；

用途：住宅；

建筑结构：钢混；

层数与层高：总层数为 7 层，估价对象位于第 6-7 层，层高约 3.0 米；

建成时间：估价对象建成于 2004 年；

综合成新：估价对象成新率根据原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，通过实地查勘房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度，结合估价对象建成年份，综合得出估价对象的成新率为八点五成新；

通风采光：估价对象南北通透，室内光照充足，通风好；

房屋室内装饰装修：入户门为防盗门。复式下层：室内地面铺木地板（部分损坏），内墙及屋顶刷白色涂料；厨房地面铺地砖，内墙贴面砖，屋顶刷白色涂料，橱柜大部分损坏。复式上层：室内地面部分为水泥地面、部分铺木地板（部分损坏），内墙及屋顶刷白色涂料；卫生间地面铺地砖，内墙贴面砖（部分损坏），屋顶刷白色涂料。

工程质量、设施设备及维护、保养、使用情况：估价对象所在建筑工程质量好，至价值时点，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙完好，整体面层平整完好，屋面完好，水电气设施基本完好，建筑物整体维护、保养情况良好。

利用现状：至价值时点，估价对象现状闲置。

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《国有土地使用证》，估价对象宗地权益状况如下：

《国有土地使用证》证号：东国用（交 2016）第 02459 号；

土地使用权人：陶澜；

土地座落：东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室；

土地权利类型：国有建设用地使用权；

土地登记用途：住宅用地；

土地权利性质：出让；

土地使用年限：至 2071 年 12 月 11 日止；

其他权益事项：估价对象房地产已抵押，已查封。

(2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》及《房屋所有权证》，估价对象建筑物权益状况如下：

《房屋所有权证》证号：武房权证东字第 2016005827 号

房屋所有权人：陶澜；

房屋坐落：东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室；

房屋权利类型：房屋（构筑物）所有权；

房屋登记用途：住宅；

房屋结构：钢混；

楼层：所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 6-7 层；

房屋建筑面积：175.15 平方米；

租赁情况：根据估价人员现场实地查勘，至价值时点，估价对象未出租；

其他权益事项：估价对象房地产已抵押，已查封。

（3）其他权益状况

根据估价委托人提供的权属相关资料，估价对象房地产已抵押，已查封，具体情况如下：

抵押情况：根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产抵押信息单》（打印时间 2021-8-31），估价对象已抵押，抵押人为陶澜，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉青山支行，抵押物坐落为东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室，被担保债权数额为 107 万元，抵押设定日期为 2016 年 4 月 28 日，履行债务期限为 2016 年 4 月 28 日至 2041 年 4 月 28 日。

查封情况：估价对象已查封，根据估价委托人提供的估价对象《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》（（2021）鄂 0107 执 1495 号），查封被执行人陶澜名下位于东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室（房屋所有权证号：东 2016005827）房产，查封期限为三年，自 2021 年 8 月 31 日起至 2024 年 8 月 30 日止。

4、估价对象区位状况

（1）位置状况

估价对象位于东西湖区碧海花园海风苑 2 栋 2 单元 601 室，南至环湖西路、西距金银湖侧路约 250 米。具体位置详见《估价对象位置示意图》。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象小区主要沿街面为环湖西路，武汉市均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此，估价对象所在小区内部设有地上停车场，停车较为方便。

交通体系：距最近的公交站点环湖西路金珠站约 100 米，途经的公交线路有 603、607 路；距轨道交通 6 号线金银湖站约 2 公里。该路段交通无管制。

(3) 周边环境及景观

估价对象毗邻金银湖，距金银湖国家湿地公园约 1300 米，距听语公园约 1200 米，周边空气无污染，噪音无污染；小区绿化较好，环境较好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象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、通讯、通气)，所在区域 3000 米以内分布有武汉轻工大学(金银湖校区)、金银湖中学等教育设施；3000 米以内有湖北航天医院(银湖湾门诊部)等医疗设施；2500 米内有中国工商银行武汉海关支行、招商银行武汉金银湖支行等金融机构，公共服务设施较不齐全。

估价对象周边有金珠港湾二期、汀香水榭、恋湖家园等成熟小区，所在区域周边分布有乐乐超市、中百超市等一些社区商铺门面，属较不繁华地段。

（五）价值时点

二〇二一年十一月十一日

注册房地产估价师于 2021 年 11 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，根据本次评估目的，本次评估价值时点确定为项目实地查勘之日，即 2021 年 11 月 11 日。

（六）价值类型

房地产市场价格是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。

（1）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。

（2）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。

（3）价值时点。市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估于价值时点的真实市场情况和条件。

（4）以货币单位表示。在公平的市场交易中，以货币形式表示的为房地产交易所支付的价格。

（5）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易。

（6）房地产交易在市场上有足够的展示时间。

（7）当事人双方各自精明，谨慎行事。

（七）估价原则

本次估价遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则是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

合法原则是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，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。

3、价值时点原则

价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

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。具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，是价格相互牵制而趋于一致。

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或价格的原则。

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。

当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断，并在估价报告说明：

- (1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；
- (2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- (3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；
- (4) 改变规模予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；
- (5) 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；
- (6) 上述前提的某种组合。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《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 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修改）；

(3) 《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、自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修改）；

(4) 《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、2016 年 12 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起实施、2014 年 7 月 29

日第二次修正)。

2、人民法院司法解释技术标准、规程、规范

(1) 《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)；

(2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5号)；

(3) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)；

(4) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)。

3、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(3) 《武汉市东西湖区 2018 年土地级别与基准地价》；

(4) 国家和省政府颁布的其他相关法律法规和政策文件；

4、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市青山区人民法院委托书》；

(2) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；

(3) 《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件；

(4) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件；

(5) 《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》复印件；

(6) 估价委托人提供的其他有关资料；

(7) 估价人员搜集的湖北省武汉市有关市场资料，实地查勘及市场调查所获得的信息资料。

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选用的估价方法分析过程如下：

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》的相关要求，结合实际分析，本次估价选用比较法对估价对象市场价值进行测算。

2、估价技术路线

根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定估价对象的估价技术路线为：选取比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象房地产市场价值。

3、估价方法的计算公式

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。

计算公式：
$$P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：P—估价对象房地产价格；n—选取的可比实例个数； X_i —第 i 个可比实例的价格； a_i 、 b_i 、 c_i —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。

（十）估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学估价程序，选取比较法，确定估价对象于二〇二一年十一月十一日，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB172.42 万元**，大写：人民币壹佰柒拾贰万肆仟贰佰圆整，单价为 **RMB9844 元/平方米**，大写：人民币每平方米玖仟捌佰肆拾肆圆整。

（十一）注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-------|
| 孙 念 | 4220150011 | | 年 月 日 |
| 王若璞 | 4220040073 | | 年 月 日 |

（十二）实地查勘期

二〇二一年十一月十一日。

（十三）估价作业期

二〇二一年十一月十一日至二〇二一年十二月二日。

四、 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《武汉市青山区人民法院委托书》
- (四) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (五) 《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件
- (六) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (七) 《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件