



扫码查伪

房地产估价报告

武汉市硚口区人民法院司法诉讼涉及的位于
武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号房地
产市场价值评估

中证(湖北鉴)估字(2020)第0031号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年十一月十三日

房地产估价报告

估价项目名称： 武汉市硚口区人民法院司法诉讼涉及的位于武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号房地产市场价格价值评估

估价委托人： 武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构： 中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：

姓名	熊建国	刘江涛
注册号	4220000048	4220140036

估价报告编号： 中证（湖北鉴）估字(2020)第 0031 号

估价报告出具日期： 2020 年 11 月 13 日

致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

受贵方的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于 2020 年 11 月 3 日对武昌区南湖中央花园锦鹏谷 3 栋 2 单元 5 楼 1 号房地产进行了实地查勘以及我们认为必要实施的其它估价程序。

估价目的：为武汉市硚口区人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据。

价值时点：根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘之日，即 2020 年 11 月 3 日。

估价对象概况：根据《武汉市光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（（2020）第 0806 号）、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2020）鄂 0104 鉴评转 51 号）及《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载：本次委托估价对象为位于武昌区南湖中央花园锦鹏谷 3 栋 2 单元 5 楼 1 号的房地产（包含房屋及其分摊的土地）。估价对象房屋权利人为贺跃辉，房屋建筑面积为 255.95 平方米，房屋设计用途为住宅，结构为钢混结构。

价值类型：市场价值。

价值内涵：本次评估的市场价值，是在价值时点 2020 年 11 月 3 日，土地实际用途为城镇住宅用地，基础设施条件为宗地红线外“六通”（即供电、供水、排水、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。房屋建筑面积为 255.95 平方米，房屋登记用途为住宅。满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

估价方法与结果：估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规

范》(GB/T50291-2015)、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据,结合贵院提供的资料和本次估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,选取比较法与收益法,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,最终确定估价对象房地产满足本次估价全部假设和限制条件下,在价值时点2020年11月3日的市场价值为**RMB 494.24**万元,大写金额人民币肆佰玖拾肆万贰仟肆佰元整,平均单价为**RMB 19310**元/平方米。

特别提示:

1、估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”等,以免使用不当,造成损失。

2、本报告估价结果未扣除未来可能发生的相关税费及变现费用,也未考虑估价对象产权人在其他方面投资、债务、经营决策不当等因素对估价结果的影响,提请报告使用者注意并予以充分重视。

3、根据委托方提供的《武汉市房屋抵押记载信息单》、《武汉市房屋查封信息单》、《武汉市不动产查封信息单》记载,估价对象有抵押、查封登记,抵押权人为武汉农村商业银行股份有限公司硃口支行,查封法院分别为武汉市硃口区人民法院、武汉市江岸区人民法院、武汉市洪山区人民法院、武汉市武昌区人民法院。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响,但不应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”,因本次估价为委托方司法诉讼提供房地产市场价值参考依据,故本次评估均未考虑抵押、查封对其价值的影响,也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对

其价值的影响。

4、经现场查勘，估价对象现已装修，根据本次评估所涉及的案件的基本情况，经与法院沟通，本次评估结果已考虑了估价对象室内装修状况及不可移动的设施设备对房地产价值的影响，但未考虑室内可移动的设施设备及器物对估价对象价值的影响，特此提醒报告使用者关注。

5、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之日相差不超过一年。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。

6、本估价报告仅供估价委托人按估价目的使用，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。

7、估价的详细情况和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十一月十三日

目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(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) 估价对象位置图	
(二) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(三) 《武汉市光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(编号:(2020)第 0806 号)复印件	
(四) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》((2020)鄂 0104 鉴评转 51 号)复印件	
(五) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产查封信息单》、《武汉市房屋查封信息单》复印件	
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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；

2、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，但受到估价报告中已说明的估价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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2020年11月3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。

参与估价的注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、假设任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价对象由被申请人方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

5、估价委托人提供了估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产查封信息单》、《武汉市房屋查封信息单》复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料复印件进行了核对，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、我公司注册房地产估价师于2020年11月3日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况等情况进行了查勘，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，本次估价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、估价对象成新率根据估价对象实际使用年限并结合估价师现场查勘综合确定。

8、假设在价值时点后，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏

观环境相对稳定；咨询对象现时状况和内外部条件无重大变化。

9、经现场查勘，估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，估价对象所在小区为住宅小区，依据本次评估目的，本次评估是以估价对象为住宅为最高最佳用途且持续使用为假设前提。

（二）未定事项假设

本报告估价结果未扣除未来可能发生的相关税费及变现费用，也未考虑估价对象产权人在其他方面投资、债务、经营决策不当等因素对估价结果的影响，在价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《武汉市房屋抵押记载信息单》、《武汉市房屋查封信息单》、《武汉市不动产查封信息单》记载，估价对象有抵押、查封登记，抵押权人为武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行，查封法院分别为武汉市硚口区人民法院、武汉市江岸区人民法院、武汉市洪山区人民法院、武汉市武昌区人民法院。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应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”，因本次估价为委托方司法诉讼提供房地产市场价值参考依据，故本次评估均未考虑抵押、查封对其价值的影响，也未考虑估价对象可能欠缴的物业费、水电费、燃气费等因素对其价值的影响。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市房屋抵押记载信息单》、《武汉市房屋查封信息单》、《武汉市不动产查封信息单》记载，该查询单查询时间为2020年4月28日，而本次评估价值时点为2020年11月3日，两者时间不一致，因委托方未能提供估价对象价值时点时该房地产的权利状况，我公司受房地产管理部门对档案查询资格的限制，也未能查询估价对象价值时点时的权利状况，故本次评估是以委托方

提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》所记载的权利状况与价值时点时权利状况一致为假设前提。

（五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的仅为武汉市硚口区人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本报告估价结果中已包含估价对象所分摊的国有建设用地使用权价值。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点、本次估价目的特定条件下客观公允价值，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、税费转嫁等特殊的交易方式，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，估价结果将会发生变化。

4、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

5、未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

6、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之日相差不可超过一年。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。

7、本报告的最终解释权归中证房地产评估造价集团有限公司所有。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：武汉市硚口区人民法院

联系人：王法官

联系电话：18971696079

(二) 房地产估价机构

机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

有效期限：2022年10月21日

联系电话：027-87056785

邮编：430070

(三) 估价目的

为武汉市硚口区人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、项目概况

因司法诉讼的需要，武汉市硚口区人民法院现委托我公司对武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号的房地产进行评估。估价对象房屋权利人为贺跃辉，房屋建筑面积为255.95平方米，房屋设计用途为住宅，结构为钢混结构。经现场查勘，估价对象所在楼房共8层，估价对象位于

其中的第5-7层，实际用途为住宅。

2、建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市房屋抵押记载信息单》、《武汉市房屋查封信息单》、《武汉市不动产查封信息单》记载情况如下：

武汉市房屋产权登记信息查询单								
权利人情况	产权人		贺跃辉					
	产权人证件号		420203196910022571					
	共有人及份额情况		/					
房屋坐落	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1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
	3	1	钢混	8	5-7	255.95	成套住宅	市场买受
房屋所有权证	昌 200302344			权证编号		00787755		
共有权证号	/			共有权证编号		/		
出让情况	出让方(含共有人)		武汉南湖花园置业有限公司					
	出让方证件号		/					
	出让方产权证号		昌 200208964					
其他情况	成交价		53.0026 万元		评估价		53.0026 万元	
	合同日期		2000年11月14日		核准登记日期		2003年02月19日	
	发证日期		2003年02月24日					
	领证人		/					
房改房信息	是否房改		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	2016年5月28日后的房屋登记、抵押、查封、挂失等信息由不动产登记部门负责查询，以该部门查询结果为准。							

武汉市房屋抵押记载信息单			
抵押人	贺跃辉		
抵押人证件号码	420203196910022571		
债务人	贺芳	债务人证件号码	/
抵押权人	武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行		
房屋坐落	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号		
抵押部位	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号		
担保物建筑面积	255.95 平方米	评估价	人民币 199.64 万元
房屋他项权证	昌 2014006906	抵押物权证号	房屋所有权证昌 200302344
被担保主债权的数额	人民币 130 万元		
履行债务期限	2014 年 11 月 04 日至 2015 年 11 月 04 日	抵押类型	一般抵押权设立
核准登记日期	2014 年 11 月 07 日	发证日期	2014 年 11 月 12 日
抵押设定日期	2014 年 11 月 04 日	注销日期	/
变更记载	/		
他项证补发状况	/		
备注	2016 年 5 月 28 日之后的房屋登记、抵押、查封、挂失等信息由 不动产登记部门负责查询，以该部门查询结果为准。		

武汉市房屋查封信息单			
被 执 行 人 信 息	被执行人	贺跃辉等	
	被查封坐落	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5-7层1房	
	产权人	贺跃辉	
	权证号	昌 200302344	所属区 局
司 法	申请执行人	钱祥	
	法院名称	武汉市武昌区人民法院	

机关信息	执行书文号	(2014)鄂武昌立民保字第00102号, (2016)鄂0106执820号,	查封日期	2014年12月22日
	查封期限	2014年12月22日至2019年12月21日		
解封信息	解封文号	/	解封日期	/
	解封方式	/		
	解封法院	/		
	全部解封或部分解封	限制		
	解封部位	/		
其他	有抵押武昌2014-933号案查封, 本号案武昌2016-1931续封			

武汉市房屋查封信息单				
被执行人信息	被执行人	贺跃辉等		
	被查封坐落	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5-7层1房		
	产权人	贺跃辉		
	权证号	昌200302344	所属区局	
司法机关信息	申请执行人	武汉农村商业银行股份有限公司硚口支行		
	法院名称	武汉市硚口区人民法院		
	执行书文号	(2016)鄂0104民初字第183号	查封日期	2016年1月26日
	查封期限	2016年1月26日至2019年1月25日		
解封	解封文号	/	解封日期	/

封 信 息	解封方式	/
	解封法院	/
	全部解封或 部分解封	限制
	解封部位	/
其 他		

武汉市不动产查封信息单				
被 执 行 人 信 息	被执行人	贺跃辉		
		贺跃辉等		
	被查封坐落	武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号		
	产权人	贺跃辉		
	权证号	昌 200302344	所属区局	武昌区
司 法 机 关 信 息	申请执行人	吴金海		
		钱祥		
	法院名称	武汉市江岸区人民法院		
		武汉市洪山区人民法院		
	执行书文号	(2016)鄂 0102 执 1207-1 号	查封日期	2018-07-23
		(2017)鄂 0111 执 282 号		2014-12-22
查封期限	2018-07-23 至 2021-07-22			
	2014-12-22 至 2019-12-21; 续查封期限 2019-11-18 至 2022-11-17			
该查封是否为轮候查封	是	轮候位置	/	
	否	轮候位置	/	
该查封是否有轮候	/	轮候位置	/	

查封情况			
解封信息	解封文号	/	解封日期 /
	解封方式	/	
	解封法院	/	
	全部解封或部分解封	/	
	解封部位	/	

至价值时点，估价对象房屋未对外出租。

(2) 建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于武昌区南湖中央花园锦鹏谷3栋2单元5楼1号。估价对象所在楼房总层数为8层，估价对象位于其中的第5-7层，建成于2002年左右，为顶层复式住宅。估价对象建筑物外墙为防水涂料，入户门为防盗门，室内装修较好，客厅及餐厅地面铺有木制符合地板，墙面乳胶漆粉刷，顶棚为石膏板艺术吊顶；卧室地面铺有木制复合地板，墙面白色乳胶漆粉刷，室内楼梯为钢架楼梯；厨房、卫生间地面及墙面贴有瓷砖，顶棚为铝制扣板吊顶，详见下图照片所示。



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	估价对象室内	估价对象室内

(3) 使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象约 2002 年左右建成，结构为钢混结构。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降，房屋整体保养情况较差，室内局部有渗水痕迹，水卫电设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象于价值时点时成新率约为 70%。

3、土地基本状况

(1) 土地权益状况

因委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》未记载估价对象土地权利状况，本报告未对估价对象土地权利以及分摊面积进行描述。

(2) 土地实物状况

座落：武昌区南湖中央花园锦鹏谷 3 栋 2 单元 5 楼 1 号；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东邻平安路，南邻雅安街，西邻恒安路，北邻瑞安街。

地形地势：场地内地势平整；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象为位于武昌区南湖中央花园锦鹏谷 3 栋 2 单元 5 楼 1 号。

估价对象区位、交通及配套状况：

估价对象位于武昌区南湖中央花园锦鹏谷 3 栋 2 单元 5 楼 1 号，估价对象周边道路通达度较优，地理位置较优。距最近的公交车站约 200 米，有 59 路、561 路、571 路、901 路、轨道交通 7 号线等多条公交车途径于此，

交通便捷度较优。估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、燃气较完善，周边分布有武汉蓝湖医院，武汉南湖中学南校区，武汉武昌南湖第一小学，武汉武昌南湖第二小学，老百姓大药房，刘胖子家常菜馆，南湖都会，中国农业银行，中国建设银行，南湖花园松涛苑，南湖花园城祥和苑，新大地家园，南湖花园城康乐苑等单位与多个社区，估价对象配套服务设施较齐全，商业繁华度较好，居民人流量较大。

（五）价值时点

根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘之日，即2020年11月3日。

（六）价值类型

本次估价的内涵是指价值时点，满足估价假设和限制条件下的市场价值。

1、用途：估价对象房屋规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

2、权利状况：估价对象土地所有权属于国家所有，房屋所有权人及国有土地使用权人为贺跃辉。

3、土地开发利用程度：估价对象宗地红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：估价对象建筑结构为钢混结构。

（七）估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正的原则下，结合估价目的对估价对象进行市场价值评估，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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、实践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。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。

2、合法原则

即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或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。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。

3、价值时点原则

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 market 价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。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。

4、替代原则

市场价值评估要遵循替代原则，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，在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。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。

5、最高最佳利用原则

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，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。最高最佳利用需要同时满足四个条件：①法律上允许②技术上可能③财务上可行④价值最大化。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。遵循最高最佳利用原则，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。

（八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

（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，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（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，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（4）《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号，自2015年3月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，自1999年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(中华人民共和国国务院令第55号, 1990年5月19日起施行);

(7) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第483号, 自2007年1月1日起施行);

(8) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号);

(9) 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发〔2015〕12号);

(10) 《房屋完损等级评级标准》。

2、估价技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

3、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(编号:(2020)第0806号)复印件;

(2) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》(2020)鄂0104鉴评转51号)复印件

(3) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 估价人员实地查勘、收集整理和估价机构掌握的资料;

(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

1、方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价方法有比较法、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”。估价人员通过搜集估价资料并对估价对象房地产进行实地查勘、调查，根据估价目的、估价对象及其所在区域的房地产市场状况等，综合分析研究所掌握的资料及影响房地产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法和收益法进行估价。估价方法选择依据如下：

(1) 估价对象房屋用途为住宅，价值时点同类房地产有一定的成交案例，故本次估价宜采用比较法；

(2) 估价对象或其同类房地产有租金等经济收入，故本次估价宜采用收益法；

(3) 估价对象为整栋楼的一部分房屋，成本法仅仅反映的是估价对象重置成本，不能准确反映估价对象市场价值，故本次估价未采用成本法；

(4) 估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，故本次估价未采用假设开发法。

2、方法原理

(1) 比较法

比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象市场状况指数} / \text{可比实例市场状况指数}) \times (\text{估价对象价值时点房地产状况指数} / \text{可比实例价值时点房地产状况指数})$$

(2) 收益法

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。持有加转售模式基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第i年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

（十）估价结果

估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵院提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法与收益法，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，最终确定估价对象房地产满足本次估价全部假设和限制条件下，在价值时点2020年11月3日的市场价值为 **RMB 494.24 万元**，大写金额人民币肆佰玖拾肆万贰仟肆佰元整，平均单价为 **RMB 19310 元/平方米**。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2020年11月3日

(十三) 估价作业期

2020年11月3日至2020年11月13日

(十四) 估价报告使用期限

本报告应用的有效期为壹年，自2020年11月13日至2021年11月12日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整或重新估价。

四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《武汉市光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(编号: (2020) 第 0806 号) 复印件
- (四) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》((2020) 鄂 0104 鉴评转 51 号) 复印件
- (五) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件