

房 地 产 估 价 报 告

陈丁菱所有的位于武汉经济技术开发区 35R2
估价项目名称： 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室的住宅
房地产市场价值评估

估 价 委 托 人： 武汉经济技术开发区人民法院

房地产估价机构： 湖北华夏房地产评估咨询有限公司



注册房地产估价师： 王 帆（注册号：4220190024）
张 胜（注册号：4220120011）

估价报告编号： 鄂华房报字[2020]第 0802 号

估价报告出具日期： 二〇二〇年九月十四日

致估价委托人函

武汉经济技术开发区人民法院：

我公司于 2020 年 8 月 18 日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及陈丁菱所有的位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室住宅房地产价值进行了评估，至 2020 年 9 月 14 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》（查询编号：13-202005-0059-6015369）、《武汉市房屋初始登记证明》（武房初证经字第 2015000914）、《武汉市商品房买卖合同》（合同备案号：经 120042349）上记载：估价对象为陈丁菱所有的位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室住宅房地产（包括房屋及其土地使用权）。估价对象的房屋所有权人及土地使用权人均为陈丁菱，房屋结构为钢混结构，房屋建筑面积为 102.14 平方米，房屋设计用途为住宅，房屋性质为商品房；土地使用权规划用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 11 月 18 日，土地使用权面积为 54.30 平方米。

2、**估价目的：**为武汉经济技术开发区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

3、**价值时点：**2020 年 9 月 2 日

4、**价值类型：**本报告选用的价值类型为市场价值，市场价值是指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、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2020 年 9 月 2 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为

RMB**182.48** 万元，大写金额人民币**壹佰捌拾贰万肆仟捌佰元整**；单价为**17866** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**壹万柒仟捌佰陆拾陆元整**。
估价结果汇总见表 1：

表 1 估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	181.63	183.33
	单价 (元/m ²)	17782	17949
评估价值	总价 (万元)	182.48	
	单价 (元/m ²)	17866	

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本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。

(4) 估价委托人提供了《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》（编号：13-202005-0059-6015369）的复印件上记载：估价对象房屋买受人为陈丁菱；备案合同房屋状况：建筑面积为 102.14 平方米、总层数 4 层、所在层 1-3 层、房屋用途为住宅；合同类型为商品房；合同备案号（编号）为经 120042349；登记（合同成交）时间为 2016 年 8 月 29 日。因估价委托人未提供《房屋所有权证》的复印件，故关于估价对象房屋权属情况以房产管理部门核发的房屋权属资料为准，若上述假设与实际情况不符，本报告应作相应修改。

(5) 根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》上记载：

房屋所有权人陈丁菱将估价对象房地产抵押给中国建设银行股份有限公司湖北省分行，被担保债权数额为人民币 93 万元，履行债务期限为 2016 年 09 月 27 日至 2036 年 09 月 27 日，抵押设定日期为 2017 年 12 月 14 日。根据估价委托人提供的《武汉市房屋查封信息单》（编号：13-202005-0059-6015369）上记载：估价对象房地产已于 2019 年 02 月 14 日被武汉经济技术开发区人民法院查封（执行文书号：[2019]鄂 0191 民初 388 号），查封期限为三年（自 2019 年 02 月 14 日至 2022 年 02 月 13 日止）；后又被武汉市洪山区人民法院、武汉市江汉区人民法院轮候查封。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办理案件提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑抵押权、查封对其价值的影响。

特此函告！

湖北华夏房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

 湖北华夏房地产评估咨询有限公司
Hu Bei Hua Xia Real Estate Appraisal Consultation CO.,LTD
二〇二〇年九月十四日

目录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、附件	14
(一) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》(案件编号为[2020]第 0655 号) 复印件	
(二) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(案件编号为[2020]第 0655 号) 复印件	
(三) 《武汉经济技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
(四) 估价对象位置图	
(五) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
(七) 《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件	
(八) 《武汉市房屋初始登记证明》复印件	
(九) 《武汉市商品房买卖合同》复印件	
(十) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
(十一) 《武汉市不动产查封信息单》复印件	
(十二) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(十三) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

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 9 月 2 日在承办法官带领下对估价报告中的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的法律权属资料进行了查验。

6、没有外部专家和单位对本估价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
王 帆	4220190024		年 月 日
张 胜	4220120011		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、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）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》、《武汉市商品房买卖合同》、《武汉市房屋初始登记证明》等资料，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）本次评估假定估价对象能合法、正常使用整栋房屋公共部位和公共配套设施。

（6）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

2、未定事项假设

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，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、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》上记载：房屋所有权人陈丁菱将估价对象房地产抵押给中国建设银行股份有限公司湖北省分行，被担保债权数额为人民币 93 万元，履行债务期限为 2016 年 09

月 27 日至 2036 年 09 月 27 日，抵押设定日期为 2017 年 12 月 14 日。根据估价委托人提供的《武汉市房屋查封信息单》（编号：13-202005-0059-6015369）上记载：估价对象房地产已于 2019 年 02 月 14 日被武汉经济技术开发区人民法院查封（执行文书号：[2019]鄂 0191 民初 388 号），查封期限为三年（自 2019 年 02 月 14 日至 2022 年 02 月 13 日止）；后又被武汉市洪山区人民法院、武汉市江汉区人民法院轮候查封。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办理案件提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑抵押权、查封对其价值的影响。

4、不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本报告未考虑估价对象可能存在拖欠物业费、水电费等因素对其价值的影响。

（二）估价的限制条件

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是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值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

4、本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

5、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

6、本报告估价结果已包含估价对象房屋及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值，但不包括估价对象室内可移动的设施设备价值。

7、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。

8、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10、本报告由本估价机构负责解释。



湖北华夏房地产评估咨询有限公司
Hu Bei Hua Xia Real Estate Appraisal Consultation CO.,LTD

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：武汉经济技术开发区人民法院

联系人：阮珂（承办法官）

联系电话：（027）84738583

(二) 房地产估价机构

名称：湖北华夏房地产评估咨询有限公司

住所：武汉市洪山区梨园街徐东大街 67 号广泽大厦 12 层

法定代表人：肖建枝

资质证书号：武房估备（2017）205 号

备案等级：房地产估价备案壹级

证书有效期：至 2022 年 11 月 13 日

联系人：吴敏霞

联系电话：（027）87653730

(三) 估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为陈丁菱所有的位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室住宅房地产（包括房屋及其土地使用权）。估价对象的房屋所有权人及土地使用权人均为陈丁菱，房屋结构为钢混结构，房屋建筑面积为 102.14 平方米，房屋设计用途为住宅，房屋性质为商品房；土地使用权规划用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 11 月 18 日，土地使用权面积为 54.30 平方米。

2、估价对象概况

(1) 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》、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》（查询编号：13-202005-0059-

6015369)、《武汉市房屋初始登记证明》(武房初证经字第 2015000914)、《武汉市商品房买卖合同》(合同备案号:经 120042349)上记载:估价对象为陈丁菱所有的位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室住宅房地产(包括房屋及其土地使用权)。估价对象的房屋所有权人及土地使用权人均为陈丁菱,房屋结构为钢混结构,房屋建筑面积为 102.14 平方米,房屋设计用途为住宅,房屋性质为商品房;土地使用权规划用途为住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权面积为 54.30 平方米。

(2) 实体状况

1) 建筑物实物状况

估价对象位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室,其东临经开·官湖澜岸、西临枫树四路、北临枫树北路、南临当代武汉·汉阳满庭春。

经估价师实地查勘,估价对象约建成于 2013 年。估价对象所在楼栋总层数为 4 层,估价对象所在楼层位于 1-3 层。建筑物为联排别墅(带地下室、大露台及花园)、钢筋混凝土结构;外墙为条形砖,彩铝窗;入户门为防盗门,室内层高约 3 米;室内为毛坯、未装修;物业费为 2.0 元/月/平方米。

估价对象房屋供水为一般供水系统,卫生设施为一般卫生设施。

房屋承重构件完好,非承重墙基本完好坚固。房屋整体面层平整完好,地基基础有足够的承载能力,未发现不均匀沉降,楼地面基本平整;门窗完好,未装修;其他设备使用正常,维护、保养较好。

估价对象小区位于武汉经济技术开发区枫树北路与枫树四路交汇处,地理位置、交通及周边配套一般。距估价对象最近的公交站点为枫树四路车站,有 351 路、有轨电车 T2 等公交线路途经,交通便利度一般。估价对象周边分布有枫树湾幼儿园、薛峰小学、三角湖小学、开发区第四中学、江汉大学、武汉商学院、武汉后官湖医院、协和医院开发区分院、自助银行、芙蓉兴盛便利店等,生活便利度一般。

2) 土地实物状况

估价对象位于武汉经济技术开发区 35R2 地块中冶·枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 室，其东临经开·官湖澜岸、西临枫树四路、北临枫树北路、南临当代武汉·汉阳满庭春。估价对象所在宗地地质条件较好，形状较规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害。

估价对象宗地实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整。

（四）估价目的

本次估价目的是为武汉经济技术开发区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

（五）价值时点

二〇二〇年九月二日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日

（六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，市场价值是指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）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《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）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 28 号）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年 8 月 31 日修正）；

- (6) 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；
- (7) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2001]33 号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《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）；
- (10) 《武汉市中级人民法院关于印发〈关于涉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定（试行）〉的通知》（武中法[2010]169 号）；
- (11) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件。

2、估价技术标准和取费文件

- (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）；
- (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〈纳税人转让不动产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 14 号）；
- (7) 《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）；
- (8) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- (9) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等；

3、估价委托人提供的资料

- (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》；
- (3) 《武汉经济技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》；
- (4) 《武汉市不动产权登记信息查询单》；
- (5) 《武汉市房屋交易查询结果告知单》；
- (6) 《武汉市商品房买卖合同》；
- (7) 《武汉市房屋初始登记证明》；
- (8) 《武汉市不动产抵押信息单》；
- (9) 《武汉市不动产查封信息单》；

(10) 本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及武汉市近期房地产市场行情等。

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的非法干预和影响，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。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,不应作为相应估价目的的估价对象。

根据估价委托人提供的合法权属证明等资料,估价对象权属清晰、没有争议,没有被依法查封、扣押、监管等限制措施。

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定时间的价值的原则。

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

地产市场价格的波动，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。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则；收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则；收益法中的收益、报酬率等参数参考市场同类房地产确定，这些遵循了替代原则。

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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，采用比较法和收益法进行评估。

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。

收益法：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。

（十）估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2020 年 9 月 2 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **182.48** 万元，大写金额：人民币**壹佰捌拾贰万肆仟捌佰**元整；单价为 **17866** 元/平方米，大写金额：

人民币每平方米壹万柒仟捌佰陆拾陆元整。估价结果汇总见表 2:

表 2 估价结果汇总表

(币种: 人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	181.63	183.33
	单价(元/m ²)	17782	17949
评估价值	总价(万元)	182.48	
	单价(元/m ²)	17866	

(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
王帆	4220190024		年 月 日
张胜	4220120011		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年九月二日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年八月十八日至二〇二〇年九月十四日

湖北华夏房地产评估咨询有限公司
Hu Bei Hua Xia Real Estate Appraisal Consultation CO.,LTD

四、附 件

- (一) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（案件编号为[2020]第 0655 号）复印件
- (二) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（案件编号为[2020]第 0655 号）复印件
- (三) 《武汉经济技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (七) 《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件
- (八) 《武汉市房屋初始登记证明》复印件
- (九) 《武汉市商品房买卖合同》复印件
- (十) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (十一) 《武汉市不动产查封信息单》复印件
- (十二) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十三) 注册房地产估价师估价资格证书复印件





湖北华夏房地产评估咨询有限公司
Hu Bei Hua Xia Real Estate Appraisal Consultation CO.,LTD