
房地产估价报告

估价报告编号：（黄山）皖天元[2021]（房估）字第 033 号

估价项目名称：黄山市长干东路 174 号长干建工商住楼 1 幢 601
室住宅房地产市场价值评估（安徽省黄山市）

估价委托人：湖北省武汉市中级人民法院

房地产估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王伟宏（注册号：3420040046）
易晓芳（注册号：3420120016）

估价报告出具日期：二零二一年三月八日

致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

受贵方委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50259-2013《房地产估价基本术语标准》，安徽天元行房地产评估咨询有限公司对贵方委托评估的位于黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室住宅房地产在价值时点的公开市场价值进行了评估，在认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

本报告估价对象为位于黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室住宅房地产，建筑面积为225.29平方米。房屋产别为私有房产，至价值时点该房屋所有权人为汪忠。其具体状况详见《房地产评估结果一览表》。

三、价值时点：

本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即2021年2月23日作为价值时点。

四、价值类型：

本报告评估结果为估价对象在价值时点的公开市场价值。

五、估价方法：

根据估价对象特点及评估目的，采用比较法和收益法对房地产价格进行评估。

六、估价结果：

估价对象黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室住宅房地产在价值时点、未设立法定优先受偿权下的公开市场价值为（含装潢，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：199.27万元

大写：壹佰玖拾玖万贰仟柒佰元整

建筑面积：225.29平方米

房地产单价：8845元/平方米

货币种类：人民币

七、特别提示：

该估价报告应用的有效期自提交报告之日起壹年内。如超过有效期，本估价报告的房地产价值应作相应调整或重新估价。若在此有效期内，估价对象区域内房地产市场价格变动幅度较大，亦应对房地产价值进行再评估。

此致

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二零二一年三月八日

附表

房地产估价结果一览表

估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：（黄山）皖天元[2021]（房估）字第 033 号

价值时点：2021 年 2 月 23 日

房屋所有权人	估价对象名称	不动产权证书号	估价对象坐落	实际用途	设定用途	建筑结构	竣工年代(年)	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)	备注
汪忠	长干东路 174 号 长干建工商住楼 1 幢 601 室	房地权证黄(昱)字 第 200916799 号	黄山市长干东路 174 号 长干建工商住楼 1 幢 601 室	住宅	住宅	混合 结构	2016	6/6	225.29	8845	199.27	含地价 含装修

- 备注：**
1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及相关资料中所载。
 2. 本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
 3. 根据委托方提供的《抵押权登记信息》，估价对象在价值时点有抵押权存在，根据估价目的和委托方的要求，本次评估的房地产价格为市场交易价格，未考虑抵押权的存在，即未做权利修正和价格调减。
 4. 根据委托方提供的《查解封登记信息》，估价对象在价值时点已被查封。根据评估目的，本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。
 5. 其他参照估价报告中“注册房地产估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二零二一年三月八日

目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值定义.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
附 件.....	15
- 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》	
- 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》	
- 委托方提供的其他相关资料	
- 《房屋实地查勘记录》	
- 估价对象区域位置图	
- 估价对象照片	
- 估价机构营业执照（复印件）	
- 估价机构资质证书（复印件）	
- 估价师资质证书（复印件）等	

估价师声明

我们郑重声明：

一、估价对象在本估价报告中的有关情况是由委托方提供的，我们不对其真实性和准确性负责。

二、本估价报告中的分析、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。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T502592-2013《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师易晓芳于 2021 年 2 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

本次参加现场实地勘察的人员主要有湖北省武汉市中级人民法院代表、申请人代表、被申请人代表及我公司工作人员。

六、根据委托方提供的《抵押权登记信息》，至价值时点，估价对象存在抵押权尚未注销。抵押权人为中国银行股份有限公司黄山分行，债权数额为伍拾叁万伍仟元整，债务履行起始时间为 2009 年 8 月 24 日，债务履行截止时间为 2024 年 8 月 24 日；抵押权人为王红元，债权数额为壹佰贰拾万元整，债务履行起始时间为 2016 年 3 月 20 日，债务履行截止时间为 2024 年 3 月 19 日。根据委托方要求及评估目的，本次评估不考虑抵押权存在，即未做权利修正和价格调减。

七、根据委托方提供的《查封登记信息》，估价对象在价值时点已被查封。查封机关为湖北省武汉市中级人民法院，查封文号为（2020）鄂 01 执 845 号之十，查封起始时间为 2021 年 1 月 25 日，查封结束时间为 2024 年 1 月 24 日。根据评估目的，本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。

八、至价值时点，委托方未提供估价对象《国有土地使用证》。根据委托方提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》，得知估价对象土地使用期限为 2006 年 8 月 24 日至 2076 年 8 月 8 日，在此我们假设估价对象土地取得方式为出让。本次设定土地取得时间为 2006 年，取得方式为出让。估价对象是否存在上市交易需补交的相关税费，本次评估未予考虑。

九、根据委托方要求，本次评估结果包含装修价格，装修情况根据估价师现场查勘。

十、估价对象是否可能存在的居住权，本次评估未予考虑。

十一、评估结果使用特别提示：

1. 估价师现场查勘的开发程度为估价对象红线外“六通”（通电、通路、供水、排水、通讯和通气）及红线内“六通一平”（通电、通路、供水、排水、通气、通讯、通气和场地平整），设定开发程度为估价对象红线外“六通”（通电、通路、供水、排水、通讯和通气）及红线内“六通一平”（通电、通路、供水、排水、通气、通讯和场地平整），另有室内装饰装修（详见表4-3）。我们不能保证未来房屋转移交付时的开发程度与设定一致。

2. 设定开发程度估价对象红线外“六通”，是指市政通电、通路、供水、排水、通讯和通气；设定开发程度红线内“六通一平”，是指满足房屋竣工验收条件的通电、通路、供水、排水、通讯和通气（因本次估价对象已被使用，在此我们默认房屋“六通一平”）。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期应与本次评估报告载明的价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果将进行相应调整。

5. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

十二、估价师能胜任本次估价业务，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

十三、本次评估，估价师尽力做到恪尽职守、勤勉尽责估价。秉承诚实正直、公正执业，不做任何虚假的估价。

十四、本估价报告中所采用的数据及评估结论只限于此次评估目的，用于其他目的时无效。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 一般性假设

1. 对权属证书审慎检查

估价委托人提供了估价对象的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件等资料，在无合理怀疑其合法性、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。

2. 对房屋安全、室内污染状况给予关注但无鉴定、检测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，在无合理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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载建筑面积大体相当。

4. 对房地产市场的假设

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件。

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象为整个房地产中的一部分

估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本次我们对估价对象房地产价格采用比较法和收益法进行评估。

(1) 本次采用比较法测算，是选取三宗发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，并将之与估价对象进行比较修正。

(2) 本次采用收益法是假设估价对象正常对外出租而进行的相关测算，未考虑其自身经营方式的影响。测算过程中所采用的相关数据均与估价对象相似房地产在正常市场状况下的客观平均值，未考虑估价对象自身运营情况的影响。另外估价对象收益、运营费用等测算时按价值时点估价对象的实际状况及政府相关法律法规规定进行。

7. 变现能力分析：

(1) 本次评估的估价对象为位于黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室住宅房地产，采用比较法和收益法对其房地产价格进行评估。估价对象为涉案房地产，将由湖北省武汉市中级人民法院组织进行处置。根据现行相关要求，本次评估房地产价值为公开市场交易价格，评估价值中，不含评估、处置等相关中介费用。

(2) 当估价对象设计用途为住宅用房, 实际用途为住宅用房。估价对象结构为混合结构, 从外部观察, 整体质量较好, 总价值量不大, 受目前经济形势及房地产市场状况影响, 一旦进行处置, 受众群体一般, 不易于处置和变现。另外, 估价对象所处区位条件一般, 目前市场上类似交易活跃程度一般, 市场潜在买家不多, 变现能力一般。

(二) 未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设及依据不足假设

1. 未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估存在未定事项假设:

至价值时点, 委托方未提供估价对象《国有土地使用证》。根据委托方提供的《房地产权登记信息(幢、层、套、间房屋)》, 得知估价对象土地使用期限为 2006 年 8 月 24 日至 2076 年 8 月 8 日, 在此我们假设估价对象土地取得方式为出让。本次设定土地取得时间为 2006 年, 取得方式为出让。

2. 背离事实假设

是指因估价目的特殊需要, 交易条件设定或约定, 对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估存在背离事实假设。

①根据委托方提供的资料, 估价对象在价值时点已设立抵押权。根据估价目的与委托方要求, 本次评估的房地产价格为市场交易价格, 未考虑抵押权对房地产价格的影响。

②根据委托方提供的资料, 估价对象在价值时点已被查封。根据评估目的, 本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响, 即未做权利修正和价格调减。

其与事实相背离。

3. 不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致, 或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致, 估价对象的名称不一致等情况下, 对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估存在不相一致假设。

①根据委托方提供的资料, 估价对象在价值时点已设立抵押权。根据估价目的与委托方要求, 本次评估的房地产价格为市场交易价格, 未考虑抵押权对房地产价格的影响。

②根据委托方提供的资料, 估价对象在价值时点已被查封。根据评估目的, 本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响, 即未做权利修正和价格调减。

4. 依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下, 对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假设。

本次估价存在依据不足假设：

至价值时点，委托方未提供估价对象《国有土地使用证》。根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，得知估价对象土地使用期限为 2006 年 8 月 24 日至 2076 年 8 月 8 日，在此我们假设估价对象土地取得方式为出让。本次设定土地取得时间为 2006 年，取得方式为出让。

二、限制条件

（一）估价报告使用期限

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。

（二）价值类型限制

估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价报告用途限制

本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）报告分类使用限制

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并提供给行业协会。

（五）报告内容采用限制

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。

（六）报告使用范围限制

本报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 湖北省武汉市中级人民法院
 法定地址: 武汉市江汉区长青路156号
 联系人: 冷先生
 联系电话: 027-65686369
 邮政编码: 430021

(二) 估价机构:

单位名称: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司
 法定地址: 铜陵市铜官大道北段1450号
 房地产评估机构资格证书号/资质等级: AHJSG11110301/贰级
 法人代表: 甘方胜
 联系人: 易晓芳、王一宁
 联系电话: 0562-2808209
 邮政编码: 244000

(三) 估价目的:

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

估价对象范围为坐落于黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

根据估价人员现场查勘及委托方提供的《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》等资料,其房屋所有权人、房地坐落、实际用途、设定用途、证号、建筑面积、层数、结构、年代等房屋状况描述如下表4-1。就房屋实物现状来看,能满足居住之需要。

表4-1 估价对象房屋状况明细表

房屋所有权人	房地坐落	实际用途	设定用途	不动产权证书号	建筑面积(m ²)	所在层数/总层数	建筑物结构	竣工年代	备注
汪忠	长干东路174号 长干建工商住楼1幢601室	住宅	住宅	房地权证黄(昱)字第200916799号	225.29	6/6	混合结构	2016年	含阁楼

3. 土地基本状况

估价对象的土地所有权属国家所有,至价值时点,估价对象未提供《国有土地使用证》。

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于黄山市长干东路174号长干建工商住楼1幢601室,其房屋所有权人为汪忠。其建筑物基本状况描述如下表4-2。

表 4-2 估价对象建筑物状况明细表

建筑物名称	设施设备	建筑物结构	维护情况	所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)	竣工年代	装饰装修	备注
长干东路 174 号长干建工商住楼 1 幢 601 室	水、电齐全	混合结构	较好	6	6	225.29	2016 年	精装	含阁楼

5. 建筑物室内装饰装修状况

表 4-3 估价对象室内装饰装修状况明细表

一层客厅	地面砖、墙布、造型吊顶、储物柜、家庭中央空调
一层餐厅	地面砖、墙布、造型吊顶
一层厨房	地面砖、墙面砖、扣板吊顶、整体橱柜 1 个、抽油烟机 1 个
一层卫生间 1	地面砖、墙面砖、扣板吊顶、马桶 1 个、洗脸池 1 个、热水器 1 个
一层房间 1	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 个
一层房间 2	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面
一层储物间	强化木地板、墙布、乳胶漆顶面、储物柜 1 个
一层衣帽间	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 组
阁楼过道	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面
阁楼房间 1	地面砖、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、储物柜 1 个
阁楼房间 2	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 个
阁楼房间 3	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面
阁楼卫生间	地面砖、墙面砖、扣板吊顶、马桶 1 个、洗脸池 1 个、浴缸 1 个
阁楼储物间 1	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 组
阁楼储物间 2	强化木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面

6. 权益状况因素分析:

(1) 土地权益状况描述与分析:

估价对象的土地所有权属国家所有，至价值时点，估价对象未提供《国有土地使用证》。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

根据估价人员现场勘察和委托方提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，该房屋所有权人为汪忠。

根据委托方提供的资料和委托方介绍，估价对象在价值时点存在抵押权，抵押权人分别为中国银行股份有限公司黄山分行和王红元。

根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已被查封，查封机关为查封机关为湖北省武汉市中级人民法院。

根据估价目的，本次评估的房地产价格为正常市场价值，未考虑抵押权及查封存在对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。除此之外，估价人员未调查到其他他项权利和法定优先受偿权。

(五) 价值时点:

本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即 2021 年 2 月 23 日作为价值时点。

（六）价值定义：

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T502592-2013《房地产估价基本术语标准》有关价值定义的介绍以及本次估价项目的特点，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。该价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

本次评估，根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权。根据估价目的与委托方要求，本次评估的房地产价格为市场价格，未考虑以上法定优先受偿款对房地产价格的影响。除此之外无注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款存在。

（七）估价原则：

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则。其内涵如下：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场，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：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。

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或价格的原则。

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或价格的原则。

5. 最高最佳利用原则：指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提，分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提作出判断和选择。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应允许考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）估价依据：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

3. 《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72号）；

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）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
6. 《城市房地产转让管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号）；
7. 《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）；
8. 《最高院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释2018-15号）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办2018-273号）；
10. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015）；
11. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T502592—2013）；
12. 国家、省、市人民政府及其他相关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；
13. 《湖北省武汉市中级人民法院委托评估、拍卖、变卖工作实施细则》（铜中法〔2014〕117号）；
14. 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》（编号：（2020）鄂01执恢32号）；
15. 《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》等资料；
16. 委托方提供的其他相关资料；
17. 受托方收集当前房地产市场政策、价格的相关资料。

（九）估价方法：

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

估价人员经对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解认为：

1. 关于估价对象房地产价格的评估：

（1）适用的方法：

①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。该方法适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产。而待估房地产所在区域近一年内类似房地产交易实例较少，因此我们扩大了选择范围并放宽了成交时间，在全市范围内选择了近两年与估价对象相同用途的比较实例。故可以采用比较法进行评估。

②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。本次估价对象为已建成的房地产，市场上存在大量租赁实例，故可采用收益法进行评估。

（2）不适用的方法

①成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，

将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于那些很少交易，没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等，本次评估的是住宅用房，故不宜采用成本法进行评估。

②假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等，而本次估价对象为已建成的房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估我们对估价对象房地产价格采用比较法和收益法进行评估。

3. 本次评估所选方法简介

A、采用比较法评估房地产价格

比较法是指将估价对象与在价值时点的近期发生过去交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- ①选取比较实例
- ②交易情况修正
- ③交易日期调整
- ④房地产状况调整
- ⑤求取比准价格
- ⑥实例修正后的房地产价格计算

B、采用收益法评估房地产价格

收益法是指预测估价对象的未来收益，然后利用还原率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤：

①估算房地年总收益：考虑物业在使用过程中正常控制、拖欠租金等损失后，实际能获得的年总收益。

②估算房地年总费用：在房地产使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用，包括：营业费用、管理费用和税金及附加费等。

③测算房地年纯收益：有效年总收益中减去各种经营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。

④测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。

(十) 估价结果：

1. 估价结果的确定：

根据上述估价方法评估出的结果，比较法是采用估价对象类似区域内实际交易的成交实例测算，其评估结果是房地产交易市场的客观反映，估价结

果接近估价对象的价值和潜在价值；而收益法通过估价对象所在区域住宅房地产的客观租金还原出房地产价格，亦能真实地反映估价对象房地产价格。故本次评估取比较法和收益法的简单算术平均值作为估价对象房地产最终结果较为合理。则估价对象房地产价格见下表：

表 4-4 房地产估价结果确定表

相关结果		估价方法	测算结果		估价结果	备注
			比较法	收益法		
长千东路 174 号 长千建工商住楼 1 幢 601 室	总价 (万元)	203.44	195.1	199.27	取两种方法估价 结果的简单算术 平均值作为最终 结果 (取整)	
	单价 (元/m ²)	9030	8660	8845		
评估价值	总价 (万元)	203.44	195.1	199.27		
	单价 (元/m ²)	9030	8660	8845		

2. 最终确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权下的公开市场价值为 (含装潢, 详见《房地产估价结果一览表》):

总金额: 199.27 万元

大 写: 壹佰玖拾玖万贰仟柒佰元整

建筑面积: 225.29 平方米

房地产单价: 8845 元/平方米

货币种类: 人民币

(十一) 估价人员:

参加估价的注册房地产估价师

工作人员	姓名	注册号	签名	签名日期
作业人员	易晓芳	3420120016		
审核人	王伟宏	3420040046		

(十二) 实地查勘期:

注册房地产估价师易晓芳于 2021 年 2 月 23 日上午对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期:

二零二一年二月二十三日至三月八日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二零二一年三月八日

附 件

- 附件一、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》
- 附件二、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》
- 附件三、委托方提供的其它相关资料
- 附件四、《房屋实地查勘记录》
- 附件五、估价对象区域位置图
- 附件六、估价对象照片
- 附件七、估价机构营业执照（复印件）
- 附件八、估价机构资质证书（复印件）
- 附件九、估价师资质证书（复印件）