

房地产估价报告

估价项目名称：江夏区纸坊街西港街 43 号住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：江夏区人民法院

估价机构：武汉东正房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：黄婵 陈泉

估价作业日期：二〇二一年五月二十七日至二〇二一年六月四日

估价报告编号：东正评司鉴 2021 字第 060102 号

目 录

一、致估价委托人函.....	3 -
二、注册房地产估价师声明.....	4 -
三、估价假设和限制条件.....	5 -
(一)一般假设.....	5 -
(二)未定事项假设.....	5 -
(三)背离事实假设.....	6 -
(四)不相一致假设.....	6 -
(五)依据不足假设.....	6 -
(六)估价报告使用限制.....	6 -
四、房地产估价结果报告.....	8 -
(一)估价委托人.....	8 -
(二)估价机构.....	8 -
(三)估价目的.....	8 -
(四)估价对象.....	8 -
(五)价值时点.....	11 -
(六)价值类型.....	11 -
(八)估价依据.....	15 -
(九)估价原则.....	16 -
(十)估价方法.....	18 -
(十一)估价结果.....	18 -
(十二)估价人员.....	19 -
(十三)估价作业日期.....	19 -
(十四)估价报告使用期限.....	19 -
五、附 件.....	20 -
1. 估价对象照片	
2. 估价对象位置图	
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》复印件	
4. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件	
5. 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
6. 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
7. 《武汉市不动产权查封信息单》复印件	
8. 估价机构资质证书复印件	
9. 估价机构营业执照复印件	
10. 估价人员资格证书复印件	

一、致估价委托人函

江夏区人民法院：

受贵单位委托，我公司对江夏区纸坊街西港街 43 号房地产（**建筑面积为 334.92 平方米**）的市场价值进行了评估。估价目的是因案件审理（或执行）的需要而对房地产价值进行评估。价值类型为市场价值。本次评估勘估之日为 2021 年 05 月 27 日，并以此为价值时点。

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值结果如下：

评估单价：¥6452 元/平方米（大写人民币陆仟肆佰伍拾贰圆整）

评估总价：¥216.09 万元（大写人民币贰佰壹拾陆万零玖佰圆整）

估价对象为 4 层独立住宅民房；一层目前商业出租使用，二至四层自住，二层和三层为二室一厅一厨一卫布局，四层为三室一厅一厨一卫布局；二至四层室内客厅，卧室地面铺设木地板，客厅天花石膏板吊顶；厨房均为开放式厨房，四层厨房连通有天然气。

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。且已考虑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及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

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，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉东正房地产评估事务有限公司

法定代表人：詹武东

二〇二一年六月四日

二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

(一)我们在本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)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们与本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或偏见。

(四)我们是依照国家标准《房地产估价规范》、国家标准《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)我公司注册房地产估价师黄婵于 2021 年 05 月 27 日对估价对象进行了实地查勘。

(六)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名
黄 婵	4220030156	
陈 泉	4219980116	

三、估价假设和限制条件

(一)一般假设

1. 估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不属于法律或行政法规规定不得转让的房地产。

2. 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》、《武汉市不动产权查封信息单》复印件，我们对产权证书上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 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。

4. 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，在无理由估价对象存在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。

5. 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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

6. 根据《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》，本次评估委托时间为 2021 年 05 月 11 日至 2021 年 06 月 09 日，实地勘估日期为 2021 年 05 月 27 日。本次评估以勘估之日 2021 年 05 月 27 日作为价值时点。

(二)未定事项假设

1、该估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。

2. 估价对象由委托方、估价人员和当事人现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量

和实验，我们仅作一般性查勘，不能确定其结构是否存在内部安全隐患，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》和《武汉市不动产权查封信息单》中未记载建筑物的建成年份，询问当事人得知估价对象房屋 1992 年建成。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

4. 本次评估以委托人提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》和《武汉市不动产权查封信息单》等资料的真实有效为假设前提，特此声明。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价目的是因案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象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。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1. 本次估价仅用于案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自提交委托方之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生

明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，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；本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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公式发表。

4. 本报告由武汉东正房地产评估事务有限公司负责解释。

5. 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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：江夏区人民法院

案件承办人：秦志文（联系电话：18186050795）

案件督办人：王 波（联系电话：18186050696）

(二) 估价机构

1. 名称：武汉东正房地产评估事务有限公司

2. 法定代表人：詹武东

3. 住所：武汉市东西湖区东吴大道 117 号

4. 资质等级：国家二级

5. 资质证书编号：鄂建房估证字第 36 号

6. 企业法人营业执照注册号：420032000033367

(三) 估价目的

因案件审理（或执行）的需要，对房地产价值进行评估。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为江夏区纸坊街西港街 43 号房地产，建筑面积为 334.92 平方米。

2. 估价对象区位状况（见表 1 所示）

表 1 估价对象区位状况表

位置	坐落于江夏区纸坊街西港街 43 号，东临西港街，南临西港街，西邻武昌大道，北邻港桥街。
交通状况	距离最近的武昌大道一道口公交站点约 150 米，有 906、J201、J202 路等公交线路通达，公共交通便捷度一般。

公共配套情况	估价对象所在片区配套设施较好。附近 500 米内分布有超市、餐饮等生活设施；1000 米范围内分布有武汉农村商业银行、中国建设银行、汉口银行等金融机构；2000 米范围内分布有江夏区中医医院、江夏区新农合医保定点医院、江夏区纸坊街社区卫生服务中心等医疗机构；2000 米范围内分布有江夏商业街、武商量贩、江夏购物广场等商场。周边分布有纸坊第三小学、武汉市江夏区第二中学、武汉市江夏区第四中学等教育机构。
商服繁华程度	周边分布商业网点数量一般，所在区域商服繁华程度一般。

3. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》和《武汉市不动产权查封信息单》复印件；

武汉市不动产权登记信息查询单

不动产权利人情况	权利人	牛槐英		
	权利人证件号	420122195809065824		
	共有情况	单独所有		
	共有人及份额	/		
不动产基本状况	不动产坐落	江夏区纸坊街西港街 43 号		
	总层/所在楼层	4/1-4		
	不动产单元号	420115006080GB00013F00010001		
	建筑面积	334.92 平方米	土地使用权面积	92.76 平方米
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	登记类型	转移登记
	权利性质	划拨/自建房		
	用途	城镇住宅用地/住宅	房屋结构	混合结构
	土地使用期限	起至		
不动产权证号	鄂（2020）武汉市江夏不动产权第 0003028 号	证书编号	D42003037336	
登簿时间	2020 年 01 月 15 日			
证书附记	/			
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/
	注销原因	/		
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态
	未抵押	已查封	无限制	无异议
备注	/			

武汉不动产查封信息单

被执行人信息	被执行人	牛槐英		
	被执行人身份证号	/		
	被查封坐落	江夏区纸坊街西港二街(以武汉市不动产登记信息查询单为准)		
	不动产权人	牛槐英		
司法机关信息	产权证号	/	所属区属	江夏区
	申请执行人	蒋功银		
	法院名称	江夏区人民法院		
	执行文书号	(2020)鄂0115 执保113号	查封日期	2020-06-10
	查封期限	2020-06-10 至 2023-06-09		
	该查封是否为轮候查封	否	轮候位置	/
	该查封是否有轮候查封情况	/	轮候位置	/
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	/		
其他	/			

4. 估价对象实物状况及利用状况

(1) 建筑物实物状况及利用状况

本次估价对象为江夏区纸坊街西港街 43 号房地产，其实物状况及利用状况如下：

建筑规模：估价对象建筑面积为 334.92 平方米。

用途：估价对象证载用途为住宅，本次评估以证载用途为评估依据。

建筑结构及层数：根据估价人员实地勘查，估价对象所在的楼栋为混合结构，总楼层为 4 层。估价对象位于第 1-4 层。

设施设备：供、排水接市政管网；预留电话线接口、网线接口；天然气。

装饰装修：估价对象一层为通间，墙面刷乳胶漆，地面铺设地砖；二至四层为住宅，室内客厅，卧室地面铺设木地板，客厅天花石膏板吊顶；厨房均为开放式厨房，四层厨房连通有天然气。

建成时间：约 1992 年（来源于产权人口述）。

层高：一层约 3.8 米，二至四层每层约 2.8 米。

空间布局：四层联排民房。

使用及维护状况：一层目前商业出租，二至四层自住，维护状况较好。

完损状况：无明显的损毁，现状较好，使用正常，成新率 80%。

(2)土地实物状况

名称：江夏区纸坊街西港街 43 号房地产土地使用权。

土地使用权面积：92.76 平方米。

四至：东临西港街，南临西港街，西邻武昌大道，北邻港桥街。

形状：所在宗地形状较规则。

地形地势：地势较平坦。

土地开发程度：宗地红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”。

(五)价值时点

2021 年 05 月 27 日。

(六)价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值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。

本次估价中，估价对象的市场价值内涵如下：

在价值时点建筑面积为 334.92 平方米房地产用途为住宅条件下的市场价格。

(七)估价对象概括

1、一般因素

(1)地理位置

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国中部、湖北省东部、长江与汉江交汇处，是国家历史文化名城，中国中部地区的中心城市，是全

国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，也是湖北省省会。地理位置为北纬 $29^{\circ} 58' - 31^{\circ} 22'$ ，东经 $113^{\circ} 41' - 115^{\circ} 05'$ 。在平面直角坐标上，武汉市东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。在中国经济地理圈内，武汉处于优越的中心位置，被誉为中国经济地理的“心脏”。

(2) 行政区划

长江、汉江纵横交汇通过市区，形成了武昌、汉口、汉阳三镇鼎立的格局，通称武汉三镇。2017 年辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南 13 个行政区及武汉经济开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉临空经济技术开发区、武汉化学工业区和武汉新港等 6 个功能区。区下辖 156 个街道办事处、1 个镇、3 个乡。全市群众自治组织 3146 个，其中社区居委会 1331 个，村民委员会 1815 个。全市土地面积 8569.15 平方千米。建城区面积 628 平方千米。

(3) 信贷政策

中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

中国政府对经济运行实行区间调控、定向调控，保证 GDP 下限不越过 7.5%，保证充分就业增长；并确保 CPI 上限不越过 3.5%；并承诺不会采取强烈的经济刺激措施。

目前，武汉住房公积金流动性风险管理已启动一级响应：个贷率在 85%（含）—90%之间。2020 年 10 月 22 日，武汉公积金中心发布了《武汉住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，最新执行的响应措施，同时也会影响到“商转公”贷款。

(4) 武汉市商品房销售政策

武汉市房管局于日前向全市房地产开发企业正式下发《关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》（简称《通知》），推出销售方案备案与公示、售前约谈与承诺、售中现场巡查、摇号销售、售后报告与抽查等5项监管措施，以进一步压缩房企违法违规空间，加强商品房销售全过程监管。

武汉市房管局表示，如果房地产开发企业违反以上规定，将依法责令其立即整改，记入信用档案，并向社会公示；对拒不整改的企业，纳入信用警示名单，并依法暂停商品住房网上签约和预售资金监管账户的资金拨付。

(5) 武汉市房地产开发投资

房地产市场平稳发展。

2018年武汉房地产开发投资同比增长3.5%。其中住宅投资增长6.3%，办公楼投资下降13.5%，商业经营用房投资增长20.9%。

全年分别完成城中村改造、棚户区改造2.36万户、2.85万户。保障性住房投资220.27亿元，建成保障性住房3.79万套。

2019年武汉房地产开发投资比上年增长6.7%。其中，住宅投资增长11.6%，办公楼投资下降3.7%，商业营业用房投资下降16.2%。全市房屋施工面积13556.46万平方米，比上年增长15.3%。其中，本年新开工面积3430.84万平方米，增长10.4%。全年房屋竣工面积697.50万平方米，增长52.1%

全年城中村改造、棚户区改造分别完成1.26万户、2.51万户。保障性住房投资198.03亿元，建成保障性住房2.78万套，筹集租赁房6.30万套。

(6) 武汉市房地产市场运行情况

2021年1-4月。

一、供应情况

新建商品房批准预售 81628 套，批准预售面积 936.99 万平方米，同比增长 213.35%；其中，新建商品住房批准预售 69926 套，批准预售面积 790.15 万平方米，同比增长 238.95%。住房租赁试点企业 87 家，租赁试点项目 31 个。

房地产开发用地供应 52 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 259.30 公顷，同比增长 9.28%；其中，住宅用地供应 38 宗，总面积 180.22 公顷，同比减少 6.52%。

二、交易情况

新建商品房销售 79742 套，销售面积 919.11 万平方米（其中，预签约 4289 套，预签约面积 56.64 万平方米），同比增长 287.60%；其中，新建商品住房销售 70308 套，销售面积 812.17 万平方米（其中，预签约 3806 套，预签约面积 45.30 万平方米），同比增长 285.63%。

存量房成交 35973 套，成交面积 348.19 万平方米，同比增长 316.77%；其中，存量住房成交 34136 套，成交面积 327.38 万平方米，同比增长 332.20%。

三、库存情况

截至 2021 年 4 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 176183 套，面积 2062.31 万平方米。

2、区域因素

2019 年，江夏区完成地区生产总值 948.80 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.5%。其中，第一产业实现增加值 97.30 亿元，同比增长 3.4%；第二产业实现增加值 413.69 亿元，同比增长 5.2%；第三产业实现增加值 437.81 亿元，同比增长 8.7%。三次产业比重为 10.3 : 43.6 : 46.1，与上年相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降 0.7 个百分点，第三产业比重上升 0.6 个百分点。

2019 年，江夏区完成全社会固定资产投资 550.52 亿元，同比增长 12.03%。其中，工业投资完成 265.51 亿元，同比增长 11.1%；房地产投资

完成 150.39 亿元，同比增长 9.5%；基建投资完成 134.62 亿元，同比增长 16.97%。全年上报房地产销售面积 185.12 万平方米；房地产从业人员 7956 人，同比增长 20.6%；房地产开发从业人员劳动报酬总额 3.64 亿元，同比增长 22.8%。

2019 年，江夏区招商引资总额完成 550 亿元，实际利用外资完成 4.62 亿美元。社会消费品总额完成社零总额 300 亿元，增幅 9%；外贸出口完成 17.31 亿元，同比增长 12%。

（八）估价依据

1. 国家和地方的法律、法规和政策

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (4) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》最高人民法院发布；
- (5) 《关于民事诉讼证据的若干规定》最高人民法院发布；
- (6) 《司法鉴定报告的格式要求》最高人民法院发布；
- (7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府第 45 号令）；
- (8) 《湖北省土地管理实施办法》（湖北省人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。

2. 估价标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3. 委托方提供的有关资料

- (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》[2021]第 0757 号；

(2)《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2021]第 0757 号；

(3)《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》(2021)第 74 号；

(4)《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；

(5)《武汉市不动产权查封信息单》复印件；

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1)《湖北省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》(鄂价费〔2016〕99 号)

(2)《武汉市中心城区土地级别与基准地价更新 2018》(武政【2019】39 号)；

(3)《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)

(4)《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)；

(5)《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)

(6)《省财政厅省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发[2019]2 号)

(7)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财[2016]36 号)；

(8)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。

(九) 估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。“独立”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;“客观”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;“公正”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。

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,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、权属证书、有关批文和合同等。

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。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制的结果,是它们的价格相互接近。

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。所谓

最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(十) 估价方法

本次评估中估价方法的选用是根据当地房地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。

1. 估价技术路线及估价方法适用性分析

比较法适用性分析：比较法采用的技术路线是“选取类似房地产的实际成交价格经过适当处理后作为评估价值”。估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内与估价对象结构、用途相似的交易案例较多，故可采用比较法评估。

收益法适用性分析：收益法采用的估价技术路线是“房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的”。估价对象为住宅房地产，有出租收益但其客观收益量化后与现时房地产市场价值不匹配，故不宜采用收益法评估。

假设开发法适用性分析：假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的住宅房地产的估价。估价对象房地产为住宅，已投入开发使用，故不宜采用假设开发法。

成本法适用性分析：成本法适用于既无收益又很少交易的公共建筑和公益设施的估价，也适用于评估独立或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产。估价对象为住宅房地产，存在客观的现实收益或潜在收益，故不宜采用成本法。

通过以上分析，本次估价采用比较法进行评估。

(十一) 估价结果

估价人员在现场勘察的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响估价对象价格的

各种因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产市场价值如下：

评估单价：¥6452 元/平方米（大写人民币陆仟肆佰伍拾贰圆整）

评估总价：¥216.09 万元（大写人民币贰佰壹拾陆万零玖佰圆整）

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。且已考虑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及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

（十二）估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
----------	-----	----

黄 婵	4220030156	
-----	------------	--

陈 泉	4219980116	
-----	------------	--

（十三）估价作业日期

二〇二一年五月二十七日至二〇二一年六月四日

（十四）估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日二〇二一年六月四日起计算。

当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，该有效期相应调减。

五、附 件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图
3. 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知》书复印件
4. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件
5. 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
6. 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
7. 《武汉市不动产权查封信息单》复印件
8. 估价机构资质证书复印件
9. 估价机构营业执照复印件
10. 估价人员资格证书复印件

估价对象照片

坐 落：江夏区纸坊街西港街 43 号

勘 估 人：黄婵

勘估日期：2021 年 05 月 27 日



周边状况



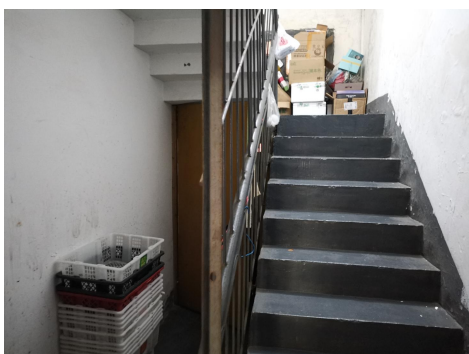
房屋外观



楼栋入口



一层室内状况



室内楼梯



二层室内状况

拍摄人员：黄婵

估价对象照片

坐 落：江夏区纸坊街西港街 43 号

勘 估 人：黄婵

勘估日期：2021 年 05 月 27 日



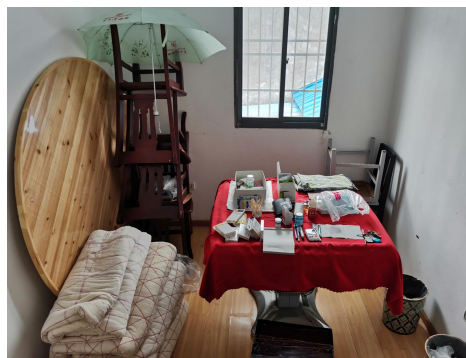
三层室内状况



四层室内状况



四层室内状况



四层室内状况



四层室内状况



四层卫生间状况

拍摄人员：黄婵

