

# 房地产估价报告

估价项目名称：黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：武汉国新房地产资产评估有限公司  
(国家一级房地产估价机构)

注册房地产估价师：姓名：程攀陵 注册号：4220030126  
姓名：谢 浩 注册号：4220110041

估价报告出具日期：二〇二一年四月二十日

估价报告编号：国新评字 SF1202106179510 号

# 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	6
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象概况.....	10
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附件.....	22

## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司接受委托，对位于黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号房地产市场价值进行评估。依据贵院提供的估价对象《房产登记证明》复印件（查询时间：2014-10-28）、《不动产产权情况表》复印件（查询时间：2021-04-27 14:02:05），本次估价对象房屋建筑面积为 127.70 平方米。估价目的是为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据。

我公司估价人员于 2021 年 04 月 20 日对估价对象进行了实地查勘以及必要实施的其它评估程序。在此基础上，按照国家规定的房地产估价技术规范、标准和程序以及有关房地产法律法规的要求，结合本次估价目的，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法进行估价，经过仔细的分析测算，确定估价对象于价值时点 2021 年 04 月 20 日在满足本报告估价假设和限制条件下的房地产市场价值为 RMB107.91 万元，大写人民币：壹佰零柒万玖仟壹佰元整；单价为 RMB8450 元/平方米，大写人民币：每平方米捌仟肆佰伍拾元整。

### 估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号	127.70	8450	107.91

币种：人民币

#### 特别提示：

1. 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值。
2. 本报告估价结果包含估价对象经济耐用年限下通用性强的室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

3. 本次估价结果对应的涉执房地产处置交易税费负担方式为出让方、受让方各自负担，并以此为估价前提。
4. 本估价报告应用的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”相关说明。
5. 本报告估价结果单价精确至佰元，总价精确至佰元。
6. 本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即使用期限为 2021 年 6 月 18 日至 2022 年 6 月 17 日。超过使用期限或在使用期限内估价对象自身的房地产状况、房地产市场状况、房地产开发成本与税费以及建筑市场状况有较大变化的，需重新进行估价。

特此函告！

武汉国新房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 6 月 18 日

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关联，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GBT50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 谢浩、程攀陵已于2021年04月20日对本报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 根据委托方提供的估价对象《不动产产权情况表》，估价对象房屋规划用途为住宅，经估价人员现场查勘，估价对象实际用途为住宅，本次估价以估价对象按住宅用途整体、持续使用、不改变用途为假设前提。

2. 在估价过程中，我们假定该物业的权利人在公开市场上出售该物业，且不包含权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高或贬低该物业权益价值的情况。

3. 我们假设在估价对象土地使用权剩余使用年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

4. 本次估价未考虑可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

5. 本报告估价结果没有考虑国家宏观经济政策、市场供求关系、市场结构发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等不可预见的因素对估价对象房地产价值产生的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

6. 本次估价结果对应的涉执房地产处置交易税费负担方式为出让方、受让方各自负担，并以此为估价前提。

7. 本报告估价结果没有考虑快速变现等特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险以及可能发生的权利转移相关费用等对估

价对象房地产价值产生的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

8. 估价报告中估价对象在价值时点的价值的形成依据如下假设：

(1) 存在一个自愿的卖方和买方；

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价；

(7) 未设立法定优先受偿权利。

9. 我们曾于 2021 年 04 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观、室内状况，并未对估价对象结构等内在质量使用专业检测仪器进行测试，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏，亦未对建筑面积与土地面积进行实地丈量予以核实。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

10. 估价对象地段等级依据《黄石市人民政府城区、开发区、铁山区土地级别与基准地价图》确定。

11. 估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

12. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，本次估价以领勘人领勘准确无误为估价前提。

13. 在估价中，估价人员已要求估价委托人提供估价对象权属证明文件原件，以便核对原件与其复印件的一致性。由于估价委托人仅提供了其复印件和影印件供核实，估价人员未获提供估价对象权属证明文件原件进行查看且无法核实权属证明材料所载的相关内容是否已发生变更。本报告以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整、有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。如因估价委托人提供资料有误而造成估价结果出现偏差或失实，本估价机构和估价人员不承担相应责任。

14. 估价委托人提供的《不动产产权情况表》、《房产登记证明》复印件未记载估价对象房号，根据领勘人指认，估价对象房号为黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号，本次估价对象房号以黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号为评估前提。

15. 本次评估以此为估价前提。

## 二、未定事项假设

本次估价，估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。



### 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已设定了抵押他项权利，抵押权人为招商银行股份有限公司黄石分行，被担保债权数额为 70 万元，抵押期限为 2013-03-22 至 2023-03-22，登记日期为 2013-04-03，抵押类型为最高额抵押。考虑到本次估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，并以此为估价前提。

2. 根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象查封情况：于 2017 年 06 月 13 日被武汉市武昌区人民法院查封，查封期限为 2019-10-30 至 2022-10-29；于 2018 年 08 月 06 日被黄石市下陆区人民法院轮候查封，查封期限为 2018-08-06 至 2021-08-05；于 2018 年 07 月 13 日被黄石市下陆区人民法院轮候查封，查封期限为 2019-08-23 至 2022-08-22。估价对象考虑到本次估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价未考虑查封对估价结果的影响，并以此为估价前提。

### 四、不相一致假设

本次估价，估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本报告中估价对象建成年代及成新率根据估价对象实物状况、权利人介绍及估价人员实地查勘情况综合确定，仅供参考，估价对象实

际建成年份以房屋、建设等管理部门核定信息为准。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的是为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，不对其他用途或目的负责，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的可能损失，本估价机构不承担责任。

3. 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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。本公司不承担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。

4. 根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定，本房地产估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为壹年，超过使用期限或在使用期限内估价对象自身的房地产状况、房地产市场状况、房地产开发成本与税费以及建筑市场状况有较大变化的，需重新进行估价。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值。

6. 本报告估价结果包含估价对象经济耐用年限下通用性强的室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

7. 本报告估价结果依赖于估价对象在价值时点的房地产状况和本报告估价假设和限制条件，如房地产状况或估价报告中的估价假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

8. 本估价报告仅供估价委托人为本次估价目的使用，我们不承担

对任何第三方对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

9. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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。

10. 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，评估结果应当进行相应调整。

11. 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。

12. 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。

13. 本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：武汉国新房地产资产评估有限公司

法定代表人：朱琳莉

估价机构住所：武汉市硚口区解放大道 21 号

估价资格等级：壹级

估价资格证号：建房估证字[2012]030 号

### 三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据。

### 四、估价对象概况

#### （一）基本状况

估价对象为黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号房地产。根据估价委托人提供的估价对象《不动产产权情况表》复印件记载，本次估价对象房屋建筑面积为 127.70 平方米，房屋规划用途为住宅，现实际用途为住宅。详见《估价对象基本情况一览表》。

估价对象基本情况一览表

估价对象	所在楼层/总楼层（层）	建筑面积（M <sup>2</sup> ）	房屋用途	房屋实际用途
黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号	17/18	127.70	住宅	住宅

估价对象的全部财产范围为估价对象权属证明记载的房屋建筑物及其分摊土地使用权，以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

## （二）区位状况

### 1. 位置状况

#### （1）坐落与方位

估价对象位于黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号，所在小区南临杭州西路，北临青龙山公园。

#### （2）与重要场所的距离

估价对象距离青龙山公园约 100 米。

#### （3）临街状况

估价对象所在小区南临杭州西路，北临青龙山公园。

#### （4）朝向与楼层

估价对象所在楼栋总层数为 18 层，其所在楼层为第 17 层，南北朝向。

### 2. 交通状况

#### （1）道路状况

估价对象附近有杭州西路、安达路、青龙山路等主次干道，道路通达度较高。

#### （2）出入可利用交通工具

估价对象附近的石榴园豪克眼科公交站点有 8 路、11 路、12 路、12 路夜班、17 路、18 路、22 路、31 路、37 路、48 路等公交线路通

过，公共交通便捷度好。

### （3）交通管制情况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

### （4）停车方便程度

估价对象所在小区有地下停车位可供停车，停车方便程度较优。

## 3. 周围环境状况

### （1）自然环境

黄石地处中纬度，太阳辐射季节性差别大，远离海洋，陆面多为矿山群，春夏季下垫面粗糙且增湿快，对流强，加之受东亚季风环流影响，其气候特征冬冷夏热、四季分明，光照充足，热能丰富，雨量充沛，为典型的亚热带大陆性季风气候。

黄石属亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。年平均气温 17℃。最热月（7 月）平均 29.2℃，最冷月（1 月）平均 3.9℃。无霜期年平均 264 天，年平均降水量 1382.6 毫米，年平均降雨日 132 天左右，全年日照 1666.4—2280.9 小时，占全年月日可照射时数的 31%—63%。境内多东南风，年平均风速为每秒 2.17 米。全境气候温和、湿润，冬寒期短。

黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号，区域绿化度较好，噪音污染程度较低，空气质量较好。

### （2）人文环境

估价对象所在区域治安状况较好，人文环境较优。

### （3）景观

估价对象位于宏维山水明城小区，周边有青龙山公园，自然景观优。

#### 4. 外部配套设施状况

估价对象周边有黄石市白马山小学、湖北理工学院、碧君舞蹈学院等学校，有中国工商银行、交通银行、中国邮政储蓄银行、兴业银行等金融机构，有石榴园社区卫生服务站、湖北理工学院医院等医疗机构，有武商量贩、中百超市等商业购物场所，公共服务设施完备度较好。

估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通讯、通上水、通下水和通气，保障率均大于95%。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

估价对象位于黄石市下陆区宏维小区，其所在小区南临杭州西路，北临青龙山公园。估价对象处于住宅二级地段，所在宗地形状较为规则，土地形状对土地利用无不良影响，地块平整，与周边相邻的道路地势持平，自然排水和通风状况较优；地基承载力较好、未见明显沉降，地质条件较好，无不良地质现象，基础土壤也没有受过污染。土地实际开发程度已达到宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。

#### 2. 建筑物实物状况

估价对象为黄石市宏维小区39-65号1701号房地产，建筑面积为127.70平方米。根据我们实地查勘，估价对象所在建筑物总层数为18层，估价对象位于第17层，现实际用途住宅。估价对象建成年代约为



2008年，建筑结构为钢筋混凝土结构。至价值时点已使用约13年，综合成新率约85%。至现场勘查之日，所在建筑物外墙为面砖饰面，单元楼内部有两部电梯。装修情况：入户为防盗门，室内为木门包门套；内墙：客厅部分为石材、玻璃，部分为墙纸、主卧及两间次卧均为墙纸；地面：客厅、餐厅、卧室为实木地板；客厅顶棚：吊顶，墙纸；卧室顶棚：墙纸；厨房：耐磨瓷砖，墙砖到顶，轻钢龙骨集成吊顶，整体橱柜；卫生间：耐磨瓷砖，墙砖到顶，卫生间配置座便器、浴缸和面盆等。

通过估价人员现场查勘，估价对象现有三房做卧室使用，主卧朝南，室内衣柜不可移动，采光、通风条件较好。

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

#### （四）估价对象权益状况

##### 1. 房地产权益状况

根依据委托方提供的估价对象《房产登记证明》复印件（查询时间：2014-10-28）、《不动产产权情况表》复印件（查询时间：2021-04-27 14:02:05），本次估价对象房屋建筑面积为127.70平方米，规划用途为住宅，权利人为王国元，不动产权证号为2009开0207040。

##### 2. 他项权利和查封状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已设定了抵押他项权利，抵押权人为招商银行股份有限公司黄石分行，被担保债权数额为70万元，抵押期限为2013-03-22至2023-03-22，登记日期为2013-04-03，抵押类型为最高额抵押。根



据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已于2017年06月13日被武汉市武昌区人民法院查封，查封期限为2019-10-30至2022-10-29。

### 3. 占用情况

根据估价人员实地查勘及相关方介绍，在价值时点估价对象由权利人亲属居住。

## 五、价值时点

二〇二一年四月二十日

## 六、价值类型

### 1. 价值类型

根据《房地产估价规范》（GBT50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的有关规定结合本报告估价目的，本次估价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。

### 2. 价值内涵

本次评估的价值内涵，是在价值时点2021年04月20日，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。

## 七、估价原则

本次评估估价对象房地产市场价格，遵循下列原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，是要求估价人员和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或价格的原则。

## 2. 合法原则

遵循合法原则，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。

## 3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，是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

遵循替代原则，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。

## 5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

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

# 八、估价依据

(一) 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行，2007年8月

30 日第一次修正，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2012 年 09 年 23 日调整】；

2. 《中华人民共和国土地管理法》【1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）】；

3. 《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 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修改）；

4. 《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）；

5. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 4 月 8 日发布，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

6. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号，2013 年 6 月 26 日发布，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

7. 国家其他有关法律、行政法规、规章和政策等。

（二）省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

1. 《黄石市人民政府城区、开发区、铁山区土地级别与基准地价更新成果》（黄政发[2020]3 号，自 2020 年 1 月 23 日起执行）；

2. 省市其他有关法律、行政法规、规章和政策等。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《武汉市武昌区人民法院委托书》（[2020]鄂 0106 执恢 584 号）；

2. 《房产登记证明》复印件（查询时间：2014-10-28）
3. 《不动产产权情况表》复印件（查询时间：2021-04-27 14:02:05）

#### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1. 实地查勘、拍照和记录；
2. 房地产市场调查资料及估价人员所掌握的近期房地产市场行情；
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

#### （一）估价方法适用性分析与选用

1. 比较法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。

估价对象规划用途为住宅，由于估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故本报告可选用比较法进行估价。

2. 收益法：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），“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”。

由于估价对象为住宅用房，其房地产价值主要由市场供求关系和对未来市场预期决定，目前市场租金水平不足以体现估价对象市

场价值。所以本次估价不选用收益法进行评估。

3. 成本法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“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”。

估价对象为住宅房地产，为所在建筑物的一部分，不易确定开发建设过程中估价对象合理分摊的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售费用和开发利润等各项费用，且估价对象为位于成熟市区的成熟物业，所在区域同类房地产交易较活跃，成本法求取的估价结果往往偏低或较低，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法评估估价对象房地产市场价值。

4. 假设开发法：根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“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”。

由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利，故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，根据估价对象状况及其所在地的房地产市场状况等客观条件和本报告估价目的，本报告选用比较法评估估价对象于价值时点的房地产市场价值。

## （二）选用的估价方法说明

### 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。

### 测算概要：

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。其计算公式如下：

比较单价=建立比较基础后的可比实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 十、估价结果

估价对象为黄石市宏维小区 39-65 号 1701 号房地产，建筑面积为 127.70 平方米，经过估价人员实地勘察、资料分析与计算论证，于价值时点 2021 年 04 月 20 日在满足本报告估价假设和限制条件下的房地产市场价值为 RMB107.91 万元，大写人民币：壹佰零柒万玖仟壹佰元整；单价为 RMB8450 元/平方米，大写人民币：每平方米捌仟肆佰伍拾元整。

## 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
程攀陵	4220030126		2021 年 月 日

谢浩	4220110041		2021年 月 日
----	------------	--	-----------

## 十二、实地查勘期

二〇二一年四月二十日

## 十三、估价作业期

二〇二一年四月二十日至二〇二一年六月十八日

## 附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片
3. 《武汉市武昌区人民法院委托书》([2020]鄂0106执恢584号)
4. 《房产登记证明》复印件（查询时间：2014-10-28）
5. 《不动产产权情况表》复印件（查询时间：2021-04-27 14:02:05）
6. 估价师资格证书复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构营业执照复印件