



涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭6栋1单元3层3号,6栋1单元7层3号,6栋1单元6层4号,6栋1单元5层3号房地产市场价格评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：王健（注册号：4220100017）
范前云（注册号：4220040021）

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日

估价报告编号：湖正房估字（2022）第ZA548号

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

我公司于2022年8月2日接受贵方的委托，选派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行评估。评估的主要情况如下：

1、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象**：估价对象位于湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭6栋1单元3层3号,6栋1单元7层3号,6栋1单元6层4号,6栋1单元5层3号，权利人为武汉宏博恒业房地产开发有限公司，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋建筑面积合计为362.68平方米，占地面积合计为31.20平方米。

3、**价值时点**：2022年8月22日

4、**价值类型**：市场价格，是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

5、**估价方法**：比较法和收益法

6、**估价结果**：估价对象房地产市场价格为RMB200.86万元，大写人民币贰佰万零捌仟陆佰元整。（详见估价结果一览表）

估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至2023年8月29日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月三十日

估价结果一览表

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2022年8月22日

本次估价范围：湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭6栋1单元3层3号,6栋1单元7层3号,6栋1单元6层4号,6栋1单元5层3号房地产

房屋建筑面积：合计 362.68 m²

占地面积：合计 31.20 m²

表1 估价结果一览表

序号	不动产权证号	不动产坐落	房屋建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)	结构	所在楼层/总层	用途	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	鄂(2021)武汉市汉南不动产权第0019842号	汉南区/江湾华庭住宅小区6栋1单元3层3号	90.67	7.80	框剪	3/16	城镇住宅用地/住宅	5493	49.81
2	鄂(2021)武汉市汉南不动产权第0019945号	汉南区/江湾华庭住宅小区6栋1单元5层3号	90.67	7.80	框剪	5/16	城镇住宅用地/住宅	5533	50.17
3	鄂(2021)武汉市汉南不动产权第0019936号	汉南区/江湾华庭住宅小区6栋1单元6层4号	90.67	7.80	框剪	6/16	城镇住宅用地/住宅	5553	50.35
4	鄂(2021)武汉市汉南不动产权第0019930号	汉南区/江湾华庭住宅小区6栋1单元7层3号	90.67	7.80	框剪	7/16	城镇住宅用地/住宅	5573	50.53
/	合计	/	362.68	31.20	/	/	/	/	200.86

提请报告使用者注意：物业管理费以及交易税费等情况，以人民法院公告的为准。

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”

二、其他需要说明的事项



- 1、本报告估价结果已包含估价对象占地面积的国有土地使用权价格。
- 2、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，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，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格影响较大时，估价结果需作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，也不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证，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。



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	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
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
四、附 件	18
(一) 估价对象位置图及现状照片	
(二) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件	
(三) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
(四) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件	
(五) 《武汉市房产权证附图》复印件	
(六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
(七) 房地产估价师注册证书复印件	

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的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任何现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对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任何偏见。

(五)我们是依照《中华人民共和国城市房地产管理法》【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修正】、《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】、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释[2018]15号】、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学[2021]37号】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设前提条件

1、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（1）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》、《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》、《武汉市房产权证附图》等相关资料复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

（3）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象房屋建筑面积根据《武汉市不动产权登记信息查询单》确定。

（4）本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用，并以其规划用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

（5）假设估价对象各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

（6）假设权利人对估价对象具有合法产权并合理持续使用，不存在任何产权纠纷、未设立居住权，也不存在任何隐性费用（包括但不限于城镇土地使用税、房产税、拖欠的（或预交的）水、电、物业管理费等费用）。

且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

(7) 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

(8) 根据估价委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍，估价对象在价值时点不存在用益物权情况，本次评估以估价对象在价值时点不存在用益物权为前提，并以此为前提。

(9) 根据估价委托人提供的资料，本估价报告结果为买卖双方各自负担法律规定的房地产交易税费（**买卖双方各自负担税费，最终以人民法院公告为准**），**提醒报告使用人注意**。

(10) 根据估价委托人提供的资料，本估价报告结果不包含房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，**提醒报告使用人注意**。

(11) 估价对象为由 4 套成套住宅组成的房地产（详见《表 1 估价结果一览表》），本报告以估价对象按套处置进行评估。**提醒报告使用人注意**。

2、未定事项假设

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、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》载明土地使用权面积为 16910.8 平方米，但未载明估价对象占用（分摊）土地面积；《武汉市不动产权登记信息查询单》对应的《武汉市房产权证附图》载明了占地面积。依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，估价对象房地产包含分摊（占用）土地面积的使用权价格。本报告估价对象房地产占地面积以《武汉市房产权证附图》载明的占地面积为准（最终以不动产登记簿登记的为准），**并以此为假设前提**。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、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。

根据估价委托人提供的资料及介绍，在价值时点，估价对象存在查封情况，本次评估未考虑法院查封等因素对估价结果的影响，即假设估价对象于价值时点为完整权利下的房地产市场价格。

4、不相一致假设

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、土地权属证明等权属证明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。

估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》载明“现委托你公司对武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭 6-1-303,6-1-703,6-1-604,6-1-503 房产进行评估”，估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》中记载的坐落为汉南区/江湾华庭住宅小区 6 栋 1 单元 3 层 3 号等(见《表 1 估价结果一览表》)；现场查勘的门牌号分别为 303、503、604、703；微信地图定位显示为湖北省武汉市汉南区汉南大道 2 号。经领勘人员确认，领勘房地产即为估价对象房地产。本次估价以“湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭 6 栋 1 单元 3 层 3 号,6 栋 1 单元 7 层 3 号,6 栋 1 单元 6 层 4 号,6 栋 1 单元 5 层 3 号”为项目名称，权属登记等信息以估价委托人提供的资料载明的为准。

5、依据不足假设

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然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

(1) 估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(2) 估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建筑结构、总层数、室内布局。经估价人员实地勘查、调查，房屋的建筑结构为框剪结构、总层

数为 16 层、2 室 2 厅 1 厨 1 卫（2 梯 4 户），本次估价房屋的建筑结构以框剪结构、总层数 16 层、室内布局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫（2 梯 4 户）为准。若与不动产登记簿登记的不一致，须对估价结果进行相应调整或重新评估。

提请报告使用者注意。

（3）估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-07-21）载明抵押状态为未抵押。估价人员经过调查，估价对象所在项目土地有抵押。本报告按照《武汉市不动产权登记信息查询单》载明的未抵押进行评估，即假设估价对象于价值时点为完整权利下的房地产市场价格。**提请报告使用者注意。**

（二）估价限制条件

1、本估价报告依据了估价委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，估价委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告中估价委托人、案件当事人应当按照法律规定和本估价报告载明的估价目的、使用期限使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份等进行综合确定。

4、估价对象为证载范围内的房屋所有权及占用（分摊）土地使用权，估价结果包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价格的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价格以及所在项目各种权益及各项配套服务设施的价值。

5、本报告估价结果是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用

(经营) 下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价格，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价格，估价报告使用者应合理使用评估价值，若以后估价对象的权利状态、规划用途、使用（经营）方式、税费负担方式等发生变化，或房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

7、本次评估结果为估价对象在价值时点（估价人员现场勘察完成之日）对应的房地产状况、房地产市场状况下的市场价格，若财产拍卖或者变卖之日，估价对象房地产状况、房地产市场状况、欠缴税费状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

8、本次评估范围由估价委托人提供并经当事人确认。

9、本次估价报告书未经我公司同意，不得向估价委托人、登记主管部门和《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》中当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

10、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，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，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

11、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

12、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不

对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人完善产权以满足出具估价报告的要求。

13、报告中所给出的估价结果是对房地产整体作出的，土地、建筑物及其他地上定着物（包括物质实体和依托于物质实体上的权益，本报告同）在报告中未进行过事先阐明的、将整体估价格通过比例分配或逐项分割拆分成部分价格的行为都是无效。土地、建筑物及其他地上定着物分离后的价格不能用于其他的估价，否则是无效的。

14、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：侯法官

电话：010-85998867

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证号：鄂建房估证字第 10 号

(三) 估价目的

本次估价目的是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、估价对象实物状况：

(1) 项目名称：湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭 6 栋 1 单元 3 层 3 号,6 栋 1 单元 7 层 3 号,6 栋 1 单元 6 层 4 号,6 栋 1 单元 5 层 3 号房地产。

(2) 估价范围：本次估价对象范围为湖北省武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭 6 栋 1 单元 3 层 3 号,6 栋 1 单元 7 层 3 号,6 栋 1 单元 6 层 4 号,6 栋 1 单元 5 层 3 号房地产，房屋建筑面积合计为 362.68 平方米，占地面积合计为 31.20 平方米。估价对象范围包含证载房地产，且包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价格的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施价格以及所在项目各种权益及各项配套服务设施的价值。

(3) 估价对象状况：根据现场勘查，估价对象位于武汉市汉南区纱帽街陡埠村江湾华庭 6 栋 1 单元 3 层 3 号,6 栋 1 单元 7 层 3 号,6 栋 1 单元 6

层4号,6栋1单元5层3号,所在整栋房屋建成于2013年,框剪结构,房屋总楼层16层,南北朝向,已安装有供水、供电、排水、通讯、照明、电梯、消防等设施,楼栋外墙面刷涂料、贴墙面砖。估价对象房屋分别位于第3层、第5层、第6层、第7层(详见《表1 估价结果一览表》),层高约3米,所在单元2梯4户,室内住宅布局(2室2厅1厨1卫,其中:厅、卧之间无实体隔墙),房屋维护和保养状况较好,室内通风及采光状况较好;估价对象房屋安装入户防盗门、塑钢窗,室内水泥地坪、内墙面为水泥砂浆抹面、顶棚粉刷。阳台墙面及顶棚粉刷(局部有裂痕);室内已安装的内门框局部损坏。

(4) 土地状况:估价对象所在地块形状较规则;宗地内无坡度,与邻地略有高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”(通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气)及红线内“场地平整”,周边环境基本无污染,噪音污染小,所在区域景观环境一般。

(5) 土地利用现状:至价值时点,估价对象所在土地上建有估价对象所在的房屋建筑物。所在小区内硬化道路、绿化、照明等。

2、估价对象权益状况

(1) 不动产权益状况描述

估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》(打印时间:2022-07-21)及《武汉市房产权证附图》,不动产权益状况如下:

1) 不动产权利人情况

权利人:武汉宏博恒业房地产开发有限公司

共有情况:单独所有

共有人及份额:***

2) 不动产基本状况

不动产坐落:详见《表1 估价结果一览表》

总层/所在楼层:16/3、5、6、7(详见《表1 估价结果一览表》)

建筑面积:合计362.68平方米(详见《表1 估价结果一览表》)

土地使用权面积:16910.8平方米(本次估价对象土地占用面积合计

31.20 平方米，详见《表 1 估价结果一览表》）

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：首次登记（批量）

权利性质：出让/市场化商品房

用途：城镇住宅用地/住宅

房屋结构：***（经勘查、调查，房屋结构为框剪结构）

土地使用期限：起至 2080-04-21

3) 不动产权证号：详见《表 1 估价结果一览表》

4) 登簿时间：2021 年 09 月 10 日

5) 权证状态

权证状态：有效

6) 权利状态

抵押状态：未抵押，查封限制：已查封，挂失状态：无限制

异议状态：无异议，居住权状态：未设置

(2) 出租和占用情况

经现场勘查及相关当事人介绍，本次估价对象房屋空置。

(3) 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料及其介绍，至价值时点，估价对象有查封情况。

3、估价对象区位状况：

(1) 坐落：汉南区/江湾华庭住宅小区 6 栋 1 单元 3 层 3 号、6 栋 1 单元 5 层 3 号、6 栋 1 单元 6 层 4 号、6 栋 1 单元 7 层 3 号（详见《表 1 估价结果一览表》）。

(2) 地段等级：估价对象位于武汉经济技术开发区(汉南区)住宅Ⅷ-经 06 级（武汉经济技术开发区(汉南区)住宅用地级别与基准地价图（2018））。

(3) 四至：估价对象所在的江湾华庭小区东至纱帽堤，南至通江一路，西至兴城大道，北至汉南大道。

(4) 繁华程度、基础设施完备程度以及周边典型物业：估价对象周边

有新长江香榭澜溪、航城丽都、幸福家园(兴城大道)、长亮副食百货、顺意公寓、汉南家园、顺兴超市、武汉市汉南区纱帽街卫生院、小星星幼儿园、汉南区育才小学(幸福校区)、幸福村成人学校、中国电信(汉南大道营业厅)、长江航运公安局武汉分局汉南水上巡逻警察队、汉南区纱帽街陡埠村村民委员会、纱帽江滩公园等物业和单位以及公共服务设施。

(5) 交通条件：估价对象邻近汉南大道陡埠公交站，有 235 路、239 路、240 路、242 路、251 路等公交车通达。

(五) 价值时点

2022 年 8 月 22 日,为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点,在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

- 1、用途为城镇住宅用地/住宅,房屋结构为框剪结构。
- 2、权利性质为出让/市场化商品房,土地剩余使用年限为 57.67 年。
- 3、土地开发程度为红线内外“六通”,红线内“场地平整”。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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

即房地产估价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。

3、最高最佳利用原则

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。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的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，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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

《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)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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)；

(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, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令第五十二号, 自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(8) 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人大常委会第二十九次会议表决通过印花税法, 自 2022 年 7 月 1 日起施行)；

(9) 《不动产登记暂行条例》(根据 2019 年 3 月 24 日国务院令 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

(10) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订, 自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(11) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

(12) 《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号)；

(13) 《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)；

(14) 《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，自2009年11月20日起施行）；

(15) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

(16) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号，自2018年9月1日起施行）；

(17)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

(18) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）。

(19)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

(20) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）等。

2、省市法规和政策性文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》（2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》修正）；

(2) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》（2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》修正）；

(3) 《湖北省城乡规划条例》（根据2015年9月23日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十七次会议《关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》第三次修正）；

(4) 《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》（省第十三届人大常委会第二十五次会议通过，自2021年9月1日起施行）；

(5) 《湖北省地方税务局湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发[2016]58号)；

(6) 《国家税务总局湖北省税务局关于我省土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》(国家税务总局湖北省税务局公告2018年第6号)；

(7) 《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府[92]50号令)；

(8) 《武汉市人民政府关于实施武汉经济技术开发区(汉南区)土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(武政[2020]3号)；

(9) 《武汉市地方税务局武汉市住房保障和房屋管理局关于进一步规范我市存量房转让土地增值税征收管理工作的通知》(武地税发[2013]85号制定,国家税务总局武汉市税务局公告2018年第1号修改)；

(10) 《国家税务总局武汉市税务局关于我市土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》(国家税务总局武汉市税务局公告2018年第3号)等。

3、有关技术标准

(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) 《房产测量规范 GBT 17986.1-2000》；

(4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

(5) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

(6) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)；

(7) 《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)；

(8) 《武汉经济技术开发区(汉南区)用地级别与基准地价》；

(9) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二二年二季度造价指数的通知》(武建标定[2022]10号)等。

4、估价委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

(1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》；

(2) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；

- (3) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件；
- (4) 《武汉市房产证附图》复印件；
- (5) 国家和省、市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- (6) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)，对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

方法选择的主要依据如下：(1) 估价对象已属于现房，不适宜采用假设开发法。(2) 估价对象用途为城镇住宅用地/住宅，市场交易活跃，市场成交价与成本价差距较大，不适宜采用成本法。(3) 估价对象用途为城镇住宅用地/住宅，区域内同类型物业交易实例较多，房地产市场比较活跃，故对估价对象可采用比较法进行评估。(4) 估价对象用途为城镇住宅用地/住宅，其所在区域内同用途的物业租赁案例较多，可收集同区域同类型物业的客观正常租金收益水平，故选用收益法进行评估；

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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。

基本公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、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和价格的方法。

基本公式为：

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

式中：V—收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

n—收益期（年）

（十）估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 8 月 22 日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价格为 RMB200.86 万元，大写人民币贰佰万零捌仟陆佰元整，（详见表 1《估价结果明细一览表》）。

（十一）注册房地产估价师

角 色	姓 名	注册号	签 名
估价师	王 健	4220100017	
估价师	范前云	4220040021	

（十二）实地查勘期

2022 年 8 月 22 日

（十三）估价作业期

2022 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 30 日。

四、附件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件
- (三) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (四) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件
- (五) 《武汉市房产权证附图》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件