

# 房地产估价报告

武汉市江岸区香港路康怡花园2栋1层12号、13号、  
估价项目名称： 2层5号、6号商网、1单元夹层1室、2室房地产市  
场价值评估报告书  
委托估价方： 武汉市中级人民法院  
房地产估价机构： 武汉弘业房地产评估有限公司  
注册房地产估价师： 姓名：姚玲 注册号：4219970134  
姓名：王勤华 注册号：4219980120  
估价报告出具日期： 二〇二一年七月二十六日  
估价报告编号： 弘业估字[2021]第S06号

武汉弘业房地产评估有限公司

## 致委托人函

武汉市中级人民法院：

我公司于2021年4月7日接受贵院委托，对位于武汉市江岸区香港路康怡花园2栋1层12号、13号、2层5号、6号商网、1单元夹层1室、2室房地产进行了估价。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，至2021年7月26日估价工作结束。

根据贵院提供的《房屋所有权证》、《国用土地使用证》记载，估价对象的产权属程重辉所有，建筑面积合计为3730.56平方米，房屋设计用途分别为商业服务、其它，现状用途为商业、仓库；土地使用权面积合计为615.77平方米，土地使用权类型为出让，用途分别为商业服务、城镇混合住宅用地、其它，终止日期至2067年11月16日。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点2021年6月11日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为**RMB8832.89万元**，大写金额：**人民币捌仟捌佰叁拾贰万捌仟玖佰元整**，估价结果详见估价结果一览表。

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年内有效，即从2021年7月26日起至2022年7月25日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

特此函告！

武汉弘业房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：姚玲

二〇二一年七月二十六日

## 估价结果一览表

估价机构：武汉弘业房地产评估有限公司

价值时点：2021年6月11日

价值时点土地使用权性质：出让

序号	产权人	位置	《房屋所有权证》	《国有土地使用证》	结构	证载用途	设定用途	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价值 (万元)
1	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋1层12号	武房权证市字第200205233号	岸国用(商2002)字第1089号	混合结构	商业服务	商业服务	1186.41	195.83	32611	3869.00
2	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋1层13号	武房权证市字第200423543号	岸国用(商2004)第5392号	混合结构	商业服务	商业服务	494.52	81.63	33320	1647.74
3	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋2层5号	武房权证市字第200205232号	岸国用(商2002)字第1082号	混合结构	商业服务	商业服务	1345.92	222.16	16306	2194.66
4	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋2层6号	武房权证市字第200423544号	岸国用(商2004)第5391号	混合结构	商业服务	商业服务	625.14	103.19	16660	1041.48
5	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋1单元夹层1	武房权证市字第200205228号	岸国用(商2002)字第1087号	混合结构	其它	仓库	43.65	7.2	10184	44.45
6	程重辉	江岸区香港路康怡花园2栋1单元夹层2	武房权证市字第200205231号	岸国用(商2002)字第1088号	混合结构	其它	仓库	34.92	5.76	10184	35.56
合计		——	——	——	——	——	——	3730.56	615.77	——	8832.89

## 一、估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价的假设和限制条件”。

## 二、其他需要说明的事项：

- 1、本次估价对象的建筑面积、土地面积来源于委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，并以此为前提进行估价。
- 2、该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。
- 3、本报告估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

武汉弘业房地产评估有限公司

二〇二一年七月二十六日

## 目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	7
一、 委托估价方	7
二、 估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价范围	7
五、 估价对象	8
六、 价值时点	13
七、 评估的价值类型和定义	14
八、 估价依据	14
九、 估价原则	15
十、 估价方法	16
十一、 估价结果	17
十二、 估价报告应用的限制	17
十三、 实地查勘期	18
十四、 估价作业期	18
十五、 其他需要说明的事项	18
十六、 注册房地产估价师及其他参与估价人员。	18
附件	19
1、 估价对象部分实地查勘照片	19
2、 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	19
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	19
4、 《关于指定原鉴定机构继续进行房地产进行评估的联系函》复印件	19
5、 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	19
6、 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	19
7、 《武汉市人民法院司法鉴定委托书》复印件	19
8、 注册房地产估价师资格证书复印件	19
9、 估价单位资质证书及营业执照复印件	19

## 估价师声明

在撰写本估价报告时我们非常小心谨慎，我们保证在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告的估价对象进行了认真、仔细的实地查勘，实地查勘期为2021年6月11日。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、估价人员代表受理估价方在报告书中陈述的事实是真实和准确的。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚玲	4219970134		2021年7月26日
王勤华	4219980120		2021年7月26日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的前提和假设

- 1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 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、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、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权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该物业权益价值的情况。

5、本次评估已包含估价对象分摊的部分土地使用权价值，我们在假设估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权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。

6、依据估价委托人提供的《房屋所有权证》，记载估价对象的设计用途为商业服务、其它，至现场查勘之日，估价对象实际用途为商业服务、仓库，故本次评估估价对象用途以商业服务、仓库用途为估价前提。

7、本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

8、本报告确定的房地产市场价值为房地产在价值时点的市场价值，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权时，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款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款）。根据委托方提供的资料，发现估价对象存在查封、抵押状况，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件履行司法程序提供房地产市场价值参考依据，故估价中未考虑估价对象查封、抵押状况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

9、本报告确定的房地产市场价值为房地产在价值时点的市场价值，该估价结果包含估价对象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装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

10、根据估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象存在租赁状况。估价人员请求估价委托人及当事人提供租赁情况的相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料；估价人员在实地查勘时对估价对象租赁资料进行了调查和搜集，但无果。故本次估价中无法考虑存在的租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者和相关方关注。

## 二、未经调查核实或无法调查核实的情况和资料

1、我们未获得该物业付清地价款及工程款项证明的相关资料，在估价该物业权益时，我们假设产权人已付清地价款、市政配套款及工程款。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、本次估价假设估价对象无其它优先受偿事项，建设项目相关费用等已全部付清。如与实际不符，应据实调整估价结果或重新估价。

## 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利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、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估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人在利



用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、本报告估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

3、本次评估估价对象的建筑面积合计为 3730.56 平方米，来源于委托人提供的《房屋所有权证》上注明的面积，经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量，如面积做出调整，估价结果应根据面积做出相应调整。本报告以此为估价的前提条件。

4、我们曾于 2021 年 6 月 11 日对估价对象进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），本次对估价对象实地查勘仅限于估价对象外观的一般性查勘及对估价对象区位情况的查勘，未能确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况，本次评估中假设估价对象室内不存在影响正常使用的重大影响因素，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。本次查勘我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

5、委托人提供的其它资料有部分为影印件，估价人员不保证影印件与原件的一致性。本次估价是以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有效为前提的。

#### 四、限制条件

1、本报告估价结果的计算是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。

2、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，不对

其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。

3、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。

4、本报告仅供委托方使用，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。

5、我们申明，本估价报告书仅供委托方使用，本公司不承担对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。

6、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不得超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）

7、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

名称：武汉市中级人民法院

### 二、估价机构

单位名称：武汉弘业房地产评估有限公司

单位地址：武汉市蔡甸区蔡甸街汉阳大街 163 号

法定代表人：姚玲

备案等级：贰级

房地产估价机构备案证号：武房估备（2017）206 号

### 三、估价目的

本次估价的目的是核定估价对象完整权利状态下的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价范围

#### （一）实物范围

根据贵院提供的《房屋所有权证》、《国用土地使用证》记载，估价对象的产权属程重辉所有，建筑面积合计为 3730.56 平方米，房屋设计用途分别为商业服务、其它，现状用途为商业、仓库；土地使用权面积合计为 615.77 平方米，土地使用权类型为出让，用途分别为商业服务、城镇混合住宅用地、其它，终止日期至 2067 年 11 月 16 日。

#### （二）房地产权利价值范围

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施及装饰装修权利价值。

## 五、估价对象

### (一) 土地基本状况

#### 1、土地使用权权益状况

土地权益状况一览表

序号	座落	土地使用权人	《国有土地使用证》	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期
1	江岸区香港路康怡花园2栋1层12号	程重辉	岸国用(商2002)字第1089号	195.83	A08030032	138	商业服务	出让	2067/11/16
2	江岸区香港路康怡花园2栋1层13号	程重辉	岸国用(商2004)第5392号	81.63	A08030052-2	138	城镇混合住宅用地	出让	2067/11/17
3	江岸区香港路康怡花园2栋2层5号	程重辉	岸国用(商2002)字第1082号	222.16	A08030032	138	商业服务	出让	2067/11/16
4	江岸区香港路康怡花园2栋2层6号	程重辉	岸国用(商2004)第5391号	103.19	A08030052-2	138	城镇混合住宅用地	出让	2067/11/17
5	江岸区香港路康怡花园2栋1单元夹层1室	程重辉	岸国用(商2002)字第1087号	7.2	A08030032	138	其它	出让	2067/11/16
6	江岸区香港路康怡花园2栋1单元夹层2室	程重辉	岸国用(商2002)字第1088号	5.76	A08030032	138	其它	出让	2067/11/16
合计		——	——	615.77	——	——	——	——	——

土地登记状况：已取得《国有土地使用证》，座落为江岸区香港路康怡花园，用途：商业服务、城镇混合住宅用地、其它；使用权类型：出让，终止日期至2067年11月16日止。

土地所有权：国家所有；

土地使用权：土地使用权人为程重辉，权属明确无争议；

他项权利设立情况：至估价时点，估价对象有他项权利限制。

## 2、土地实物状况

**位置：**江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室。

**四至：**北邻金门路，南邻苗栗路，西临香港路，东邻球场路。

**面积合计：**615.77 平方米。

**形状：**形状较规则，有利于商住用途。

**用途：**商业服务、城镇混合住宅用地、其它。

**地形地势及地质条件：**地势较平坦，土壤地基条件较好。

**基础设施完备程度：**现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”。

## （二）建筑物基本状况

### 1、建筑物权属登记状况

建筑物权益状况一览表

序号	证载坐落	产权人	《房屋所有权证》	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑 结构	总层 数	所在 楼层	用途	实际 用途
1	江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号	程重辉	武房权证市字第 200205233 号	1186.41	混合	8	1	商业 服务	商业 服务
2	江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 13 号	程重辉	武房权证市字第 200423543 号	494.52	混合	8	1	商业 服务	商业 服务
3	江岸区香港路康怡花园 2 栋 2 层 5 号	程重辉	武房权证市字第 200205232 号	1345.92	混合	8	2	商业 服务	商业 服务
4	江岸区香港路康怡花园 2 栋 2 层 6 号	程重辉	武房权证市字第 200423544 号	625.14	混合	8	2	商业 服务	商业 服务
5	江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 单元夹层 1 室	程重辉	武房权证市字第 200205228 号	43.65	混合	8	夹	其它	仓库
6	江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 单元夹层 2 室	程重辉	武房权证市字第 200205231 号	34.92	混合	8	夹	其它	仓库
合计	——			3730.56	/				

**房屋所有权状况：**依据《房屋所有权证》，房屋坐落为江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室，

建筑面积合计为 3730.56 平方米，房屋产权人名称为程重辉。

他项权利设立情况：至估价时点，估价对象存在查封状况、抵押状况。

出租或占用情况：部分出租。

## 2、建筑物实物状况及利用状况

本次估价对象坐落于武汉市江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室房屋及占用土地。其实物状况及利用状况如下：

**建成年代：**2001 年。

**建筑面积合计：**3730.56 平方米。

**结构：**混合结构。

**所在层数：**1、2、夹层；1 楼层高 4.7 米左右，2 楼层高 4.1 米左右。

**装修：**估价对象外墙为面砖饰面，入户门为玻璃推拉门、卷闸门。室内装修如下：

第一层：地面部分铺设地板、部分铺设地砖，墙面部分刷乳胶漆、部分铺贴墙纸、部分刷涂料，顶部部分为石膏板吊顶（内置筒灯）、部分为硅钙板吊顶；

第二层：部分已经进行了装修，部分无装修，其中已装修部分有毁损拆除情况；其装修部分为地面铺设地砖，墙面铺贴墙纸，顶部为石膏板吊顶（内置筒灯）。

夹层：室内地面铺设地砖，墙面与顶部刷乳胶漆。

**设施设备：**估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾、通气、空调等系统和设备的配置齐全，性能良好。

**完损状况：**地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好，门窗开关灵活，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好，综合成新率 85%。

现状使用情况：部分出租、部分空置。

### （三）区位状况分析

#### 1、位置状况

##### ①坐落与方位

估价对象位于武汉市江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室，北邻金门路，南邻苗栗路，西临香港路，东邻球场路。

##### ②与重要场所(设施)的距离

估价对象位于武汉市江岸区香港路康怡花园 2 栋，距离金融一条街——建设大道约 0.9 公里，距离武汉市杂技厅约 2 公里，距离武汉市住房保障和房管局约 1 公里，距离武汉儿童医院约 0.4 公里。

#### 2、交通状况

##### ①道路状况

估价对象附近有建设大道、台北路、高雄路、香港路等主次干道，周边路网密集度优，道路通达度优。

##### ②出入可利用的交通工具

估价对象附近有 534、553、706、726、533 等路公交车线路及轨道交通 3 号线、6 号线、7 号线途经该区域，公共交通便捷度优，自驾便捷。

##### ③停车方便程度

估价对象所在小区内少量公共停车位，停车便利度一般。

#### 3、环境状况

##### ①自然环境

武汉市属亚热带湿润季风气候，雨量充沛、日照充足，四季分明。总体

气候环境良好，近几年 30 年来，年均降雨量 1269 毫米，且多集中在 6-8 月。年均气温 15.8℃-17.5℃，年无霜期一般为 211 天-272 天，年日照总时数 1810 小时-2100 小时。市内河流、湖泊众多，城区周围有大小湖泊 100 多个，且沿长江两岸对称分布，水域面积占到全市国土面积的四分之一，居全国大城市之首，城市环境优良。估价对象位于江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室，区域绿化度一般，噪音污染程度一般，空气质量一般。

### ②人文环境

估价对象邻近无特别人文环境。

### ③景观

估价对象邻近无特别自然景观。

## 4、外部配套设施状况

### ①基础设施

估价对象周边外部配套设施完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、通气、有线电视等设施保障度高。

### ②公共服务设施

估价对象 1000 米范围内有武汉市第六初级中学、武汉市江岸区模范路小学、武汉市六中致诚中学、武汉市六医院、武汉儿童医院、武汉妇幼保健院、长江航运总医院、武汉市住房保障局、中国银行、中国农业银行等单位及物业，基础公共配套设施完备，供电率大于 90%，供水率大于 90%，排水率大于 90%。

### ③商业繁华程度

估价对象 1000 米范围内有武汉香格里拉大酒店、兆瑞国际大酒店、高雄



大酒店、中百仓储、家乐福等及沿街商业网点，商业繁华程度高。

#### （四）他项权利状况

至价值时点，估价对象存在抵押、查封状况。

本次估价是假定其为完整权利状态下的房地产价格。

#### （五）武汉市房地产市场分析

2020年武汉市场供应量2157万方，同比降幅14%；成交量降至1558万方，库存持续上升至1849万方，同比上涨48%，去化周期超10个月；成交均价已突破1.56万元/平，涨幅3.7%。

因疫情影响，武汉供求均缩量，其中供应缩减14%成交缩减25%，供求比高达1.38，创近5年新高，购房观望情绪加重；受限价放松影响全年成交均价15618元/m<sup>2</sup>，同比上涨4%。一季度供应大幅收缩，政府降低预售条件后，供应迅速放量，三季度供应基本回归至同期水平，但受疫情影响加剧市场下行，存量快速回升，四季度供应量有所放缓；全年供应集中于下半年。

同时受疫情冲击下刚需市场置业客群不足，远郊市场大幅下行：疫情后复工复产全面推进，大量务工人员流失导致远郊刚需置业需求明显收缩。相较刚需置业而言，改善置业客群收入相对稳定，疫情催化下置业需求得到一定程度衍生。

截止到2020年11月，武汉销售型商铺供应146.9万方，成交71万方，整体均价呈现结构性下滑；底商全年供应占比40%，成交占比56%，为市场供求主力。受宏观经济形势及疫情影响，商铺投资类产品整体需求进一步萎缩，商铺各面积段成交均价走势呈现下滑趋势。

## 六、价值时点

二〇二一年六月十一日

## 七、评估的价值类型和定义

估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

## 八、估价依据

### （一）行为依据：

- 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、武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单
- 3、武汉市人民法院司法鉴定委托书

### 政策依据：

- 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/T50291-2015）；
- 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）；
- 9、其它法律、法规等。

### （二）分析（或计算）依据：

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；
- 2、现场勘察成果；

### 3、公司掌握的房地产市场交易价格。

## 九、估价原则

### 1、合法原则

即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。

### 2、最高最佳使用原则

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，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 3、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

### 4、价值时点原则

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波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

## 5、公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，估价出一个对各方当事人来说都公平合理的价值。

## 十、估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用收益法作为本次估价的基本方法，以求取估价对象的单位价格。

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。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，基本公式如下：

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

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

方法选择依据如下：

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，估价对象周边类似房地产交易案例极少，市场依据不充分，故

不易采用比较法。

2、根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

3、假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产，估价对象不具有再开发潜力，故不采用假设开发法进行估价。

4、根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法”。估价对象作为商业、仓库用房，其价值主要体现在市场上的供求关系和预期的收益情况，建造成本难以体现其价值的实际情况，所以不适应采用成本法。

## 十一、估价结果

受委托人委托，我公司对位于武汉市江岸区香港路康怡花园 2 栋 1 层 12 号、13 号、2 层 5 号、6 号商网、1 单元夹层 1 室、2 室房地产市场价格价值进行了估价，经过估价人员实地勘察、资料分析与计算论证，并结合武汉市房地产行情，确定估价对象在价值时点 2021 年 6 月 11 日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB8832.89 万元**，大写金额：**人民币捌仟捌佰叁拾贰万捌仟玖佰元整**。

## 十二、估价报告应用的限制

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能

用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自交付之日（2021年7月26日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从2021年7月26日至2022年7月25日。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

### 十三、实地查勘期

二〇二一年六月十一日

### 十四、估价作业期

二〇二一年六月十一日至二〇二一年七月二十六日

### 十五、其他需要说明的事项

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

### 十六、注册房地产估价师及其他参与估价人员。

姓名	注册号	签名	签名日期
姚玲	4219970134		2021年7月26日
王勤华	4219980120		2021年7月26日

## 附件

- 1、估价对象部分实地查勘照片
- 2、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 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、《关于指定原鉴定机构继续进行房地产进行评估的联系函》复印件
- 5、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 6、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 7、《武汉市人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件
- 9、估价单位资质证书及营业执照复印件

### 估价对象照片



估价对象周边道路



估价对象周边道路



估价对象所在建筑物外观



估价对象所在一层门面外观



估价对象所在一层门面外观



估价对象所在一层室内





估价对象所在一层室内



估价对象所在一层室内



估价对象所在一层室内



估价对象所在一层室内



估价对象所在一层室内



估价对象所在二层室内



估价对象所在二层室内



估价对象所在二层室内



估价对象所在二层室内



估价对象所在二层室内



估价对象夹层室内



估价对象夹层室内

### 估价对象位置图

