

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市硚口区崇仁街中山大道170号5  
层4室（公安小区）涉执房地产处置市  
场价格评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：符刘一恒（注册号：4220210025）

周 维（注册号：4220150012）

估价报告出具日期：二〇二二年十月八日

估价报告编号：中信估字（2022）SC第100901号

## 致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

受贵单位委托，我对武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室（公安小区）涉执房地产处置的市场价格进行了评估。

1、**估价目的：**评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象：**根据贵单位提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》、《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》、《武汉市不动产抵押信息单》记载，本次估价对象为武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室（公安小区）房地产，权利人为陆金玉，房屋用途为住宅，评估范围内建筑面积为 43.88 平方米。

3、**价值时点：**二〇二二年九月二十二日。

4、**价值类型：**估价结果为市场价格。房地产市场价格是估价对象房地产于价值时点在现实市场上的平均交易价格。

5、**估价结果：**我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上，根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等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，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选取比较法，确定估价对象于二〇二二年九月二十二日，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为 **RMB66.49 万元**，大写：**人民币陆拾陆万肆仟玖佰圆整**，单价为 **RMB15152 元/平方米**，大写：**人民币每平方米壹万伍仟壹佰伍拾贰圆整**。

6、**特别提示：**

（1）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市场价格。

（2）至价值时点，估价委托人未提供估价对象相关土地权属信息，本次评估以估价对象拥有完全合法的土地使用权以及合理的分摊土地面积为前提进行评估，

（3）本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。

（3）本报告估价结果已包含估价对象房屋室内装饰装修价值及附着在建筑物上的不可移动设备设施价值。

（4）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。

（5）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇二二年十月八日至二〇二三年十月七日。

特此函告。

湖北中信房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月八日

## 房地产估价结果一览表

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

价值时点：2022 年 9 月 22 日

土地使用权类型：设定为划拨

序号	买受人	坐落	房屋所有权证	用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产市场价格 单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产市场价格 总价 (万元)
1	陆金玉	武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室 (公安小区)	武房权证市字第 2011016366 号	住宅	混合	5/5	43.88	15152	66.49
合计	——	——	——	——	——	——	43.88	——	66.49

## (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以根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》以及《房屋所有权证》复印件确定，并以此为前提进行估价。
- 2、至价值时点，估价委托人未提供估价对象相关土地权属信息，本次评估以估价对象拥有完全合法的土地使用权以及合理分摊土地面积为前提进行评估。
- 3、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市场价格。
- 4、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。
- 5、本报告估价目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

湖北中信房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月八日

## 目 录

房地产估价结果一览表 .....	3
一、 估 价 师 声 明 .....	5
二、 估价假设和限制条件 .....	6
三、 房地产估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	16
(六) 价值类型 .....	16
(七) 估价原则 .....	16
(八) 估价依据 .....	16
(九) 估价方法 .....	20
(十) 估价结果 .....	22
(十一) 注册房地产估价师 .....	22
(十二) 实地查勘期 .....	22
(十三) 估价作业期 .....	22
四、 附件 .....	23

## 一、 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）注册房地产估价师在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）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

（三）注册房地产估价师与本估价报告中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）注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我公司注册房地产估价师符刘一恒、周维已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为二〇二二年九月二十二日。

（六）没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：

## 二、 估价假设和限制条件

### （一）估价假设条件

本报告估价结论基于以下条件：

#### 1、一般假设

（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》、《房屋所有权证》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》等相关资料复印件，未提供估价对象权属证明原件，我们对上述资料记载的权属、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）本次估价是以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，估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

（3）本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在抵押权、共有权及其它任何他项权利为假设前提进行估价，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

（4）本次估价假设估价对象在土地使用权法定年限期内，该物业所有权人对该物业享有完整的占有、使用、收益、处分等合法权益。

（5）估价对象证载用途为住宅，现状为住宅，根据估价人员现场查勘并结合周边具体状况，我们认为估价对象按住宅用途整体持续使用符合房地产估价的合法原则，故本报告以此为前提进行评估。

（6）估价对象为单套住宅，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。

（7）本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，本估价公司的估价人员于二〇二二年九月二十二日对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但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。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

（8）估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

（9）估价结果未考虑估价对象及其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。

（10）本次评估估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为由买方负担全部税费，提请报告使用者注意。

## 2、未定事项假设

本估价项目无未定事项假设

## 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》复印件记载，估价对象已抵押，抵押人为陆金玉，抵押权人为胡艺，被担保债权数额 40 万元，抵押设定日期为 2018 年 11 月 7 日，履行债务期限为 2018 年



11月7日至2019年11月6日。根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》估价对象已查封，被执行人为陆金玉，申请执行人为胡艺，法院名称为湖北省武汉市硚口区人民法院，执行文书号为（2020）鄂0104执2621号，查封日期为2022年6月1日，查封期限为2022年6月1日至2025年5月31日。根据《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）中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估的未考虑上述抵押权及查封状况等他项权利对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设

#### 5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象土地使用权类型，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象不动产权利性质为福利房（房改售房），故本次评估设定估价对象土地使用权类型为划拨，并以此为前提进行评估。若与相关管理部门认定的结果不符，则本报告估价结果做相应调整。

### （二）估价报告使用限制

1、本次估价结果是房地产市场价格，即估价对象房地产于价值时点在市面上的平均交易价格。评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为

对评估对象处置成交价格的保证。

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可能的损失，本估价机构不承担责任。

3、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

5、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可超过一年。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）。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、本报告的最终解释权归湖北中信房地产土地估价有限公司所有。

8、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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

### 三、 房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名 称：武汉市硚口区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：湖北中信房地产土地估价有限公司

住 所：武汉市江汉区新华路 316 号良友大厦 18 层 D、E、F 座

法定代表人：肖宁

组织形式：有限责任公司（其他）

成立日期：2000 年 06 月 26 日

注册资本：200 万人民币

备案登记：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字 [2011] 012 号

统一社会信用代码：91420103722030340K

有效期至：2025 年 07 月 20 日

#### (三) 估价目的

本次估价的目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，  
为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围界定

本次估价对象为武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室(公安小区)房地产,权利人为陆金玉,房屋用途为住宅,评估范围内建筑面积为 43.88 平方米。

本报告估价结果已包含估价对象房屋室内装饰装修价值以及与功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

名称:武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室(公安小区)房产的土地;

分摊土地面积: /;

用途:现状为住宅用地;

形状及四至:估价对象所在宗地整体形状较规则,北临中山大道;

开发程度:实际开发程度已达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),宗地红线内“场地平整”;

地势、地质:地势较平坦,地质状况良好,抗震能力较强;

规划限制条件及利用现状:该宗地现状用途为住宅用地,整宗地块上现有多栋混合结构住宅楼。

### (2) 建筑物实物状况

名称:武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室(公安小区);

建筑面积: 43.88 平方米;

用途:住宅;

建筑结构:混合;

层数、总高与层高：总层数为 5 层，估价对象位于第 5 层，层高约 3 米；

建成时间：估价对象建成于 1990 年；

综合成新：估价对象成新率根据原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的实地查勘，结合估价对象建成年份，综合得出估价对象的成新率为六点五成新；

平面布置：1 室 1 厅 1 厨 1 卫。

通风采光：室内采光条件较好，通风较好；

装饰装修：室内地面为复合地板，墙面、顶棚为混合砂浆刷白；厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为混合砂浆刷白；卫生间地面为水泥砂浆抹平，墙面、顶棚为混合砂浆刷白；入户门为防盗门，室内隔门为木门，窗为木窗。

工程质量、设施设备及维护、保养、使用情况：估价对象所在建筑工程质量较好，至价值时点，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙基本完好，整体面层平整程度一般，屋面渗漏情况一般、防水、隔热保温层一般，排水设施基本通畅，水电气设施基本完好，建筑物整体维护、保养情况一般，卫生洁具部分正常损耗，未发现异常。

利用现状：至价值时点，估价对象为住宅。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 估价对象不动产权益状况

根据估价委托人提供的相关资料及估价人员查阅相关资料，估价对象权益状况如下：

### 3.1 估价对象权益状况

1	房屋坐落	硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室 (公安小区)
2	房屋所有权证	武房权证市字第 2011016366 号
3	房屋所有权人	陆金玉
4	建筑面积	43.88 平方米
5	土地面积	/
6	土地用途	现状为住宅用地
7	房屋结构	混合
8	所在层数	5/5
9	房屋用途	住宅
10	租赁情况	无
11	他项权利	已抵押
12	其他特殊情况	已查封

#### (2) 其他权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，陆金玉对估价对象拥有合法的房屋所有权和土地使用权。至价值时点，估价对象房地产已抵押、已查封，具体情况如下：

抵押情况：根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产抵押信息单》（打印时间 2022-9-22），估价对象已抵押，抵押人为陆金玉，抵押权人为胡艺，被担保债权数额 40 万元，抵押设定日期为 2018 年 11 月 7 日，履行债务期限为 2018 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日。

查封情况：根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》（打印时间 2022-09-22）估价对象已查封，被执行人为陆金玉，申请执行人为胡艺，法院名称为湖北省武汉市硚口区人民法院，执行文书号为（2020）鄂 0104 执 2621 号，查封日期为 2022 年 6 月 1 日，查封期限为 2022 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。

#### 4、估价对象区位状况

##### （1）位置状况

估价对象位于武汉市硚口区崇仁街中山大道 170 号 5 层 4 室（公安小区）房地产，本次估价对象位于第 5 层，估价对象北邻中山大道。具体位置详见附图。

##### （2）交通状况

交通条件：估价对象主要沿街面为中山大道，为混合型主干道。武汉市均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此，估价对象所在小区内部设有地上停车位，停车较为方便。

公交体系：估价对象距最近的公交站点中山大道居仁门站约 50 米，途经的公交线路有 294、411、575 共 13 条公交线路；另距轨道交通 6 号线武胜路站约 900 米，交通较便捷。

##### （3）周边环境及景观

估价对象周边有硚口公园，空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划一般，环境较好。

##### （4）外部配套设施完备程度



估价对象所在区域周边分布有建乐村小学、义烈巷小学、武汉市第六十四中学等教育设施，有湖北省第三人民医院、武武汉市普爱医院等医疗设施，有花好月圆、建国社区、唐家巷小区等典型物业。

估价对象所在区域周边分布有中百超市，星汇维港等生活配套设施，有中国建设银行、武汉农村商业银行、中国农业银行等金融网点，周边配套齐全。

### （五）价值时点

本次评估价值时点为二〇二二年九月二十二日，即完成现场查勘之日确定为价值时点。

### （六）价值类型

估价结果为市场价格。房地产市场价格是估价对象房地产于价值时点在现实市场上的平均交易价格。

### （七）估价原则

本次估价遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

#### 1、独立客观公正原则

独立客观公正原则是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。

#### 2、合法原则

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，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。

### 3、价值时点原则

价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

### 4、替代原则

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。具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，是价格相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

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。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断，并在估价报告说明：

- (1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；
- (2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- (3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；
- (4) 改变规模予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；

(5) 重新开发再予以利用最为合理的, 应选择重新开发前提进行估价;

(6) 上述前提的某种组合。

## (八) 估价依据

### 1、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、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》(中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行,2019 年 8 月 26 日修改);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行,2019 年 8 月 26 日修改);

(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、2016 年 12 月 1 日起实施);

(5) 《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 日起实施、2014 年 7 月 29 日第二次修正)。

### 2、人民法院司法解释通知、政策文件

(1) 《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);

(2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5 号);

(3) 《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）；

（4）《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）；

（5）《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（自 2005 年 1 月 1 日起施行）。

### 3、技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T508899-2013）；

（3）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）；

（4）国家和省市政府颁布的其他相关法律法规和政策文件。

### 4、估价委托人提供的资料

（1）《武汉市硚口区人民法院委托书》；

（2）《房屋所有权证》

（3）《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；

（4）《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》复印件

（5）《武汉市不动产抵押信息单》复印件；

（6）委托估价人提供的其他有关资料；

4、估价人员搜集的湖北省武汉市有关市场资料，实地查勘及市场调查所获得的信息资料。

## (九) 估价方法

对于市场价格的求取,注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,选用的估价方法分析过程如下:

### 1、估价方法的选用

#### (1) 比较法的选用分析

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定:“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法。”估价对象为住宅用房,市场上有较多类似房地产成交案例,故可选用比较法进行估价。

#### (2) 收益法的选用分析

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定:“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。”估价对象为老破旧住房,虽属收益性物业,但租赁市场上类似住房成交案例较少,故不宜选用收益法进行估价。

#### (3) 成本法的选用分析

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定:“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。”估价对象同类房地产有交易案例,故不选用成本法进行估价。

#### (4) 假设开发法的选用分析

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定:“估价对象具有开发或在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。”可见,假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法。由于估价对象为已建建筑,不宜重新改造或改变用途使用,且为整栋建筑中的部分建筑,不具备开发或再开发的潜力,故不选用假设开发法。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定,结合上述分析,本次估价选用比较法对估价对象市场价格进行测算。

## 2、估价技术路线

根据本次估价作业的目的,估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定估价对象的估价技术路线为:选取比较法作为本次估价的基本方法,求取估价对象房地产市场价格。

## 3、估价方法的计算公式

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。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:P—估价对象房地产价格;n—选取的可比实例个数;Xi—第i个可比实例的价格;ai、bi、ci—分别为第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数或调整系数。

### (十) 估价结果

估价人员在现场查勘的基础上,根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验,结合估价委托单位提供的资料和本次的估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照科学估价程序,选取比较法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象于二〇二二年九月二十二日,完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格**为 RMB66.49 万元,大写:人民币陆拾陆万肆仟玖佰圆整**,单价为**RMB15152 元/平方米,大写:人民币每平方米壹万伍仟壹佰伍拾贰圆整**。

### (十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
符刘一恒	4220210025		年 月 日
周 维	4220150012		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

二〇二二年九月二十二日。

### (十三) 估价作业期

二〇二二年九月二十二日至二〇二二年十月八日。

## 四、 附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《武汉市硚口区人民法院委托书》
- (五) 《房屋所有权证》
- (六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (七) 《武汉市不动产登记查询结果告知单 (查封登记信息)》复印件
- (八) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件