

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称: 蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元
6-7 层 601 室房地产市场价格价值评估

估价委托人: 武汉经济技术开发区人民法院

房地产估价机构: 湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 彭晓静(注册号 4220150072)

徐 君(注册号 4420140004)

估价报告出具日期: 二〇二三年七月十三日

估价报告编号: 玖誉武汉房估字(2023)第 1356 号

一、致估价委托人函

武汉经济技术开发区人民法院：

接受贵方委托，我公司于 2023 年 7 月 5 日对贺削位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室房地产进行了评估，至 2023 年 7 月 13 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**估价对象为贺削位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室房地产。根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》，估价对象房屋建筑面积为 153.04 平方米，房屋用途为住宅，土地分摊面积为 22.00 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，本报告估价结果已包含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，至价值时点估价对象室内尚未进行二次装修。

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为武汉经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2023 年 7 月 5 日（实地查勘完成之日）

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员在现场查勘的基础上，遵循独立、客观、公正等估价原则，根据贵单位提供的资料和《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，结合本次的估价目的和我公司掌握的房地产市场资料

及长期积累的估价经验，按照估价程序，选取比较法和收益法进行估价，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，完整权利状态及满足各项假设限制条件下于价值时点 2023 年 7 月 5 日的房地产市场价值为：

评估房地产总价为人民币 **RMB79.4737** 万元，大写金额：人民币**柒拾玖万肆仟柒佰叁拾柒圆整**；评估单价为人民币 **5193** 元/平方米，大写金额：人民币**每平方米伍仟壹佰玖拾叁圆整**。

具体情况详见下表：

房地产估价结果一览表

估价对象坐落	不动产权证号	所在楼层/总层	房屋用途	土地用途	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室	鄂 (2018) 武汉市蔡甸不动产权第 0000154 号	6-7/7	住宅	城镇住宅用地	153.04	22.00	5193	79.4737

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》(以下简称“估价报告”)，欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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可使用。

(5) 估价委托人书面明确该财产处置交易税费负担方式为按法律规定转让人和买受人各自负担。住房交易税费中买受人负担的交易税费有契税（唯一住房 90 平方米以上 1.5%、第二套改善性住房 90 平方米以上 2%、第三套住房及以上 3%）；由转让人负担的交易税费有增值税及附加、个人所得税等。具体税费金额以不动产管理部门和政府部门计算的结果为准。

(6) 经估价委托人查询，至价值时点估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包含税金、物业费、水电气费等及其滞纳金等），本次估价也以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提；但若因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致等各方面原因导致查询结果不准确存在欠缴税金及相关费用，估价委托人书面明确该部分税金及相关费用由买受人承担。

(7) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(8) 本报告估价结果已包含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价值，至价值时点估价对象室内尚未进行二次装修。

(9) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(10) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的

参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出异议；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。

(11) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2023 年 7 月 13 日至 2024 年 7 月 13 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或重新估价。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二三年七月十三日



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co., LTD.

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	6
三、估价的假设和限制条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	9
(五) 依据不足假设	9
(六) 估价报告使用限制	9
四、房地产估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	17
(七) 估价依据	17
(八) 估价原则	18
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	21
(十一) 估价人员	22
(十二) 实地查勘期	22
(十三) 估价作业日期	22
五、附件	
(一) 估价对象位置示意平面图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 《武汉经济技术开发区人民法院委托书》复印件	
(四) 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）复印件	
(五) 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件	
(六) 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件	
(七) 《武汉市房地产权证附图》复印件	
(八) 《宗地略图》复印件	
(九) 评估机构营业执照复印件	
(十) 评估机构备案证书复印件	
(十一) 估价师资格证书复印件	

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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。

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于 2023 年 7 月 5 日对估价对象进行了实地查勘并做了查勘记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
彭晓静	4220150072	
徐 君	4420140004	

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

3、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

4、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、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。

5、由于估价对象为蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期1栋4单元6-7层601室，为所在小区整体房地产的一部分，故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的。

6、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无重大工程质量缺陷及

安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）《武汉市房地产权证附图》《宗地略图》等权属资料原件，受客观条件的限制，估价委托人仅提供《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）《武汉市房地产权证附图》《宗地略图》复印件；注册房地产估价师无权向相关主管部门进行查询核实，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。

8、估价对象房屋以《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）《武汉市房地产权证附图》《宗地略图》记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假定估价对象房屋建筑面积、土地分摊面积与《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）《武汉市房地产权证附图》《宗地略图》载明的面积相当。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件，估价对象存在抵押状况，抵押权人为中国农业银行

股份有限公司武汉开发区支行，履行债务期限为 2018-01-05 至 2048-01-04，被担保债权数额为 100 万元；另根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件，估价对象存在查封状况，申请执行人为农业开发区支行。鉴于本次估价目的是评估估价对象的市场价值，为武汉经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约 2005 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，估价目的具有唯一性，不适用于抵押、担保、征收等其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

3、本报告估价结果已包含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价值，至价值时点估价对象室内尚未进行二次装修。

4、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对估价对象房地产价值的影响；也未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未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对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而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的保证。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

8、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。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，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。

10、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）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人名称：武汉经济技术开发区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地址：武汉市江汉区香港路193号中华城B1住宅栋单元17层1709号

负责人：陈光军

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]126号

有效期至：至2025年09月16日

(三) 估价目的

本次估价的目的是为武汉经济技术开发区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、估价范围界定

根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象房地产为位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期1栋4单元6-7层601室房地产。根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）《武汉市房地产权证附图》《宗地略图》，估价对象房屋建筑面积为153.04平方米，房屋用途为住宅，土地分摊面积为22.00平方米，

土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

本报告估价结果已包含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价值，至价值时点估价对象尚未进行二次装修。

2、实物状况

(1) 土地实物状况描述与分析

名称：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室房地产及分摊土地；

坐落：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室；

形状及四至：估价对象所在共用宗地形状较规则，形状较优；该宗地东至工农路，南至汉阳大街，西至武汉天下城市置业发展有限公司，北至住宅区；

基础设施完备程度及土地平整程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），宗地红线内“场地平整”；

地势、地质、水文状况：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：区域为住宅区，暂无其它规划限制。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

名称：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室；

建筑面积：153.04 平方米；

用途：住宅；

建筑结构：混合；

所在楼层/总层：6-7/7；

层高：6 层层高约 2.88 米，7 层为尖顶（坡顶），顶高 4.46 米，檐高 2.45 米，则 7 层平均层高约 3.45 米；

建成时间：约为 2005 年；

朝向：南北；

空间布局：复式；

设施设备：估价对象所在楼宇设有照明系统，有步梯，该层共 2 户；

装饰装修状况：外墙：涂料；入户门：防盗门；室内：地面为水泥地面，装有铝合金窗，内墙为白色涂料，天棚刷白色涂料，室内有步梯；至价值时点估价对象装修状况为毛坯。

使用及维护状况：至价值时点估价对象现状空置，维护情况整体一般。

3、估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记），估价对象建筑物权益状况如下：

权利人：贺削

房屋坐落：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室

不动产权证号：鄂（2018）武汉市蔡甸不动产权第 0000154 号

估价对象所在楼层/总楼层：6-7/7

建筑面积：153.04 平方米

房屋用途：住宅

土地分摊面积：22.00 平方米

土地使用权类型：出让

土地用途：城镇住宅用地

土地终止日期：2077 年 7 月 13 日

根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件，估价对象存在抵押状况，抵押权人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，履行债务期限为 2018-01-05 至 2048-01-04，被担保债权数额为 100 万元；另根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件，估价对象存在查封状况，查封具体情况详见下表：

估价对象查封情况一览表

申请执行人	查封机关	协助执行文书号	查封期限
农业开发区支行	武汉经济技术开发区 人民法院	(2019)鄂 0191 民初 207 号	从 2019-03-19 至 2022-03-18

在价值时点，估价对象无出租，现状空置。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室，该小区共用宗地东至工农路，南至汉阳大街，西至武汉天下城市置业发展有限公司，北至住宅区，具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象小区临汉阳大街。武汉三镇均能够通过合适

的路径、合适的交通方式，便捷到达于此。

公交体系：距最近的公交站点汉阳大街同馨花园站约 100 米，途经的公交线路有 106 路、262 路、266 路等约 6 条。

地铁体系：距最近的地铁站蔡甸广场站约 350 米，有地铁 4 号线经过。

综合估价对象周边公交体系及地铁体系，估价对象交通便利程度较优。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；周边多为住宅用房，绿化规划好，环境好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象周边聚集了蔡甸区第四小学、蔡甸区第六小学、莲花湖中学等教育配套设施，周围有蔡甸区红十字会医院、武汉济和医院等医疗配套设施，有中国农业银行(蔡甸支行营业室)、汉口银行(蔡甸同心社区支行)等金融网点，有新福茂·中央广场、中百仓储(蔡甸金家店)等商业配套设施，外部配套设施完备程度较好。

(5) 居住成熟度

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室，周边有钻石星城、荷风雅居、广场花园等住宅小区，居住成熟度好。

(五) 价值时点

本次评估现场查勘日为二〇二三年七月五日，故本次估价价值时

点为二〇二三年七月五日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格，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。

（七）估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第28号）；
- 5、《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）；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 9、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）；
- 10、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2005）；

- 11、国家和省市政府颁布的其他相关法律法规和政策文件；
- 12、武汉经济技术开发区人民法院委托书；
- 13、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）复印件；
- 14、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件；
- 15、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件；
- 16、《武汉市房地产权证附图》复印件；
- 17、《宗地略图》复印件；
- 18、估价人员搜集的武汉市有关市场资料，现场查勘及市场调查所获得的信息资料；
- 19、委托单位提供的其他有关资料。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，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

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，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。

3、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。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，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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳使用原则，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的原则。

最高最佳利用，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。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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。

1、估价方法适用性分析与选用

(1) 根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象类似的房地产交易案例较多，市场依据充分，故选用比较法进行估价。

(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”，由于估价对象周边同类物业出租实例较多，可从中选取至少 3 个可比实例，然后采用比较法评估估价对象客观市场租金水平，故可选用收益法进行估价。

(3) 根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，估价对象为已开发完成房地产，无投资开发潜力，故不可选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、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。估价对象位于较成熟市区，且估价对象已为成熟物业，所在区域同类房地产销售交易市场较活跃，成本法求取的估价结果一般为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法进行估价。

2、估价技术路线

根据本次评估的特定目的，评估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，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估，确定估价对象的最终评估价值。

3、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

(2) 收益法

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。

持有加转售模式计算公式如下：

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

式中：V—收益价值（元或元/平方米）

A_i —期间净收益（元或元/平方米）

V_t —期末转售收益（%）

Y_i —未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t —期末报酬率（%）

t: 收益期（年）

(十) 估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及

技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托人所属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，按照估价程序，选取比较法和收益法进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象房地产于价值时点二〇二三年七月五日，满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

评估房地产总价为人民币 **RMB79.4737** 万元，大写金额：人民币**柒拾玖万肆仟柒佰叁拾柒圆整**；评估单价为人民币 **5193** 元/平方米，大写金额：人民币**每平方米伍仟壹佰玖拾叁圆整**。

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
彭晓静	4220150072		
徐 君	4420140004		

(十二) 实地查勘期

二〇二三年七月五日

(十三) 估价作业日期

二〇二三年七月五日至二〇二三年七月十三日

估价对象房地产实地查勘照片一

坐落：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室



估价对象周边道路



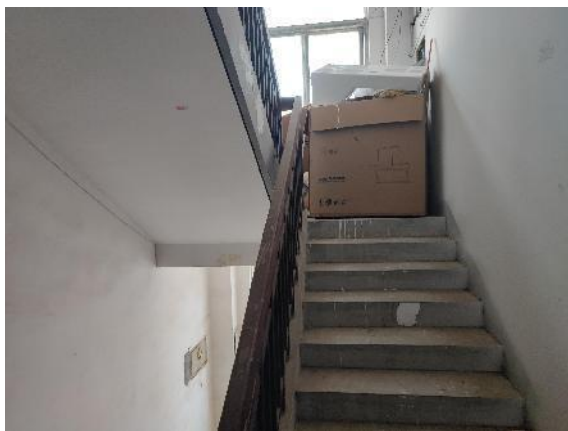
估价对象小区入口



估价对象楼栋外观



估价对象单元入口



估价对象楼梯



估价对象入户门

估价对象房地产实地查勘照片二

坐落：蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内