



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市硚口区荣华西村 58 号 1
单元 5 层 2 号的房地产市场价格
司法鉴定评估

估价报告编号：天地源房估字【2023】第 146 号

估价委托方：武汉市江岸区人民法院

房地产估价机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二四年一月二日

致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

受贵院委托，我公司选派注册房地产估价师对辜**与程**保证保险合同纠纷一案中涉及的位于武汉市硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号的房地产市场价格进行评估。

估价目的：为人民法院司法确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据贵院提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单（权属登记）》复印件，估价对象的权利人为程**。财产范围包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋建筑面积为 107.84 平方米，分摊土地使用权面积为 15.01 平方米。估价对象基本情况详见表 1。

表 1 估价对象一览表

序号	权利人	不动产坐落	不动产权证号	用途	房屋结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	分摊土地使 用权面积 (m ²)
1	程**	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	硚 2012005548	住宅	钢混	5/9	107.84	15.01
合计			--	--		--	107.84	15.01

价值时点：2023 年 12 月 5 日。

价值类型：市场价格。

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 12 月 5 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价格总价：RMB140.48 万元

大写金额：人民币壹佰肆拾万肆仟捌佰元整。

具体估价结果详见表 2《估价结果一览表》。

表 2 估价结果一览表（币种：人民币）

序号	权利人	不动产坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m^2)	分摊土地使用 权面积 (m^2)	房地产单价 (元/ m^2)	房地产总价 (万元)
1	程**	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	硚 2012005548	住宅	107.84	15.01	13027	140.48
合计		--	--	--	107.84	15.01	--	140.48

特别提示：

1、委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设交易过程中所发生的应由相应主体承担的一切税收和费用（包括但不限于增值税及附加税、土地增值税、契税、印花税、权证工本费、个人所得税、房产税和其它相关税费，以相关部门最终核定为准），依照法律、法规规定由转让人及买受人各自承担。

2、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2024 年 1 月 2 日起壹年内有效，即从 2024 年 1 月 2 日起至 2025 年 1 月 1 日止。

湖北天地源房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二四年一月二日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(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.....	错误!未定义书签。
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
四、附 件.....	21
(一) 《武汉市江岸区人民法院委托书》复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘照片	
(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) 估价对象其他相关资料复印件	
(八) 房地产估价机构《营业执照》复印件	
(九) 房地产估价机构资质证书复印件	
(十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与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。
- 4、注册房地产估价师于 2023 年 12 月 5 日对估价对象进行了实地查勘，并形成了实地查勘记录。
- 5、注册房地产估价师依照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》和《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一)一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、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、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 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、我们假设在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、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 7、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 8、在估价过程中，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价结论的影响，且视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产为前提。
- 9、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抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，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。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- 10、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结论的影响。
- 11、注册房地产估价师于 2023 年 12 月 5 日对估价对象进行了实地

查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次估价的价值时点确定为 2023 年 12 月 5 日。

12、本次估价对象的权属情况以《武汉市不动产登记结果查询告知单（权属登记）》的复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

13、报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

14、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

15、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

16、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分两个因素采用加权平均确定。

17、由于估价对象为一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。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据《武汉市不动产登记结果查询告知单（抵押登记）》记载，估价对象已办理抵押登记，抵押权人为中国平安财产保险股份有限公司，被担保债权数额是 199.6 万元，债务履行期限是 2018 年 7 月 2 日至 2026 年 10 月 10 日，抵押登记日期为 2018 年 7 月 9 日。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑该他项权对房地产价值的影响。

2、根据《武汉市不动产登记结果查询告知单（查封登记）》记载，

至价值时点，估价对象已被查封，申请执行人是辜**，查封机关是湖北省武汉市江岸区人民法院，协助执行文书号是（2023）鄂 0102 执 7359 号，查封时间是 2023 年 7 月 24 日至 2026 年 7 月 23 日，查封登记类型是查封登记，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑该权利限制对房地产价值的影响。

3、根据估价委托人提供的资料及现场踏勘情况，在价值时点，估价对象存在案外人占用的情况，但本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑案外人占用情况对房地产价值的影响。

(四)不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

(五)依据不足假设

1、委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设交易过程中所发生的应由相应主体承担的一切税收和费用（包括但不限于增值税及附加税、土地增值税、契税、印花税、权证工本费、个人所得税、房产税和其它相关税费，以相关部门最终核定为准），依照法律、法规规定由转让人及买受人各自承担。

2、估价对象的《武汉市不动产登记结果查询告知单（权属登记）》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据注册房地产估价师的调查，建筑物约建成于 1995 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

(六)估价报告使用限制

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院司法确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

2、本估价报告估价结果仅为委托人确定财产处置参考价服务，不是

估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

3、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4、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。

5、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2024 年 1 月 2 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

6、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修价值，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

8、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。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。

9、本报告的最终解释权由湖北天地源房地产资产评估有限公司所有。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

姓名：武汉市江岸区人民法院

住址：武汉市江岸区正义路 18 号

（二）房地产估价机构

估价机构：湖北天地源房地产资产评估有限公司

机构住所：武汉东湖新技术开发区光谷大道 77 号金融后台服务中心
基地建设项目二期 B5 栋 16-17 层 02 室-17 号（自贸区武汉片区）

法定代表人：程神慧

资质等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第 235 号

有效期至：2025 年 9 月 7 日

统一社会信用代码：91420083792445955T

传真电话：(027)85845122

邮政编码：430077

（三）估价目的

本次估价目的为人民法院司法确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

本次估价对象为位于武汉市硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号的住宅房地产。财产范围包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋建筑面积为 107.84 平方米，分摊土地使用权面积为 15.01 平方米。

1、土地基本状况

（1）土地登记状况。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）》复印件，内容摘录如下表 4：

表 4 估价对象土地登记状况表

序号	不动产权证号	权利人	不动产坐落	不动产单元号	分摊土地使用权面积 (m ²)
1	硚 2012005548	程**	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	420104010005GB00043F00010004	15.01
合计		---	---	---	15.01

(2) 土地实物状况。估价对象所在宗地位于硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号，东临武胜路，南临武胜西街，西临集贤公寓北苑，北香港中心。因委托人未提供土地宗地图，根据现场实地查勘，估价对象所属宗地形状为较规则矩形形，地势平坦，与周边相邻地块及道路无高差，地基承载力及稳定性较好。该宗地土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

2、建筑物基本状况

(1) 建筑物权属登记状况。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）》复印件，内容摘录如下表 5：

表 5 建筑物权益登记状况表

序号	不动产权证号	权利人	不动产坐落	不动产单元号	房屋结构	所在层/总层	用途	建筑面积
1	硚 2012005548	程**	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	420104010005GB00043F00010004	钢混	5/9	成套住宅	107.84
合计	---	---	---	---			---	107.84

(2) 建筑物实物状况。估价对象建筑物为位于武汉市硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号的房产。

①建成时间：约 1995 年

②建筑面积：107.84 平方米

③利用现状：在价值时点，估价对象有案外人占用。

④设施设备：估价对象所在单元供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备配置齐全，性能良好。

⑤完损程度：估价对象建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无

不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙良好，整体面层平整一般，屋面基本无渗漏，水电设施一般，综合成新率约 67%。

⑥空间布局及维护状况：估价对象为步梯，室内布局为两室两厅一厨一卫，空间布局合理，建筑物整体维护、保养情况一般。

建筑结构、层高、装修状况等实物状况详见下表 6 所示。

表 6 建筑物实物状况一览表

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	所在层数/总层数	建筑结构	平均层高	建成年份	装修状况
1	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	107.84	5/9	钢混	约 3 米	1995	估价对象楼栋为涂料外墙，室内天棚为简单石膏吊顶，内墙乳胶漆，内墙有涂鸦，客厅及餐厅地面铺有地砖，卧室铺有木地板，开放式厨房，卫生间贴有瓷砖，卫生间扣板吊顶，塑钢窗，木包门。
合计		107.84	--	--	--	--	--

3、他项权利状况

(1) 根据《武汉市不动产登记结果查询告知单（抵押登记）》记载，估价对象已办理抵押登记，抵押权人为中国平安财产保险股份有限公司，被担保债权数额是 199.6 万元，债务履行期限是 2018 年 7 月 2 日至 2026 年 10 月 10 日，抵押登记日期为 2018 年 7 月 9 日。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑该他项权对房地产价值的影响。

(2) 根据《武汉市不动产登记结果查询告知单（查封登记）》记载，至价值时点，估价对象已被查封，申请执行人是辜**，查封机关是湖北省武汉市江岸区人民法院，协助执行文书号是（2023）鄂 0102 执 7359 号，查封时间是 2023 年 7 月 24 日至 2026 年 7 月 23 日，查封登记类型是查封登记，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑该权利限制对房地产价值的影响。

(3) 根据估价委托人提供的资料及现场踏勘情况，在价值时点，估价对象存在案外人占用的情况，但本次评估目的是为人民法院确定财产

处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑案外人占用情况对房地产价值的影响。除上述权利外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

4、区位状况描述

①估价对象位置：估价对象位于武汉市硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号，其东临武胜路，南临武胜西街，西临集贤公寓北苑，北香港中心。地处武汉市中心城区住宅用地 I - 汉 07 级地段。

②繁华程度：估价对象位于硚口区，所在区域商业氛围较好，距离人信·武胜里购物中心约 147 米，距离武商 MALL 约 800 米，距离武汉 K11 购物艺术中心约 700 米，距离凯德广场约 600 米，商业环境较好。

③交通状况：估价对象所在项目位于武汉市硚口区，附近分布有武胜路、武胜西街等主、次干道，交通路网较好，道路通达性较好，出行较方便。附近最近的公交站点为武胜路京汉大道口公交站，该站点有 523 路、603 路、704 路、705 路等公交线路通达，距离利济北路轻轨一号线约 500 米，交通便捷。

④环境状况：估价对象位于武汉市硚口区，距离汉阳江滩约 2400 米，区域居住环境较好，区域治安状况较好，人文环境较好。

⑤外部配套设施：区域内供水、供电、光纤、通讯、消防、电梯、污水处理等基础设施配套比较完善，皆能满足正常使用需要。

⑥公共服务设施：周边分布有永旺超市（凯德广场店）、中百仓储（航空路 K11 店）、凯德广场、人信·武胜里购物中心等场所，有智慧树幼儿园、武汉市第六十四中学、武汉英中学校、武汉市第二十九中学等教育资源；有武汉市第一医院利济路院区、华中科技大学同济医学院附属同济医院、湖北省第三人民医院硚口本部等医疗机构；有民生银行武胜路社区支行、中国工商银行（江山如画支行）、汉口银行（江山如画支行）等金融机构，所在片区各种基础设施及公共设施较好，配套服务保障度较好。

⑦交通管制情况：在价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的

限制。

（五）价值时点

2023年12月5日（实地查勘之日）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整条件下的住宅用途房地产市场价格。

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，以公平交易价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

所谓“独立”，就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。所谓“客观”，就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。所谓“公正”，就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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

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的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的

确定的价值时点对应的房地产价值。

本次评估中，比较法中对可比案例的期日修正以及收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

4、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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则；收益法中的收益、报酬率等参数参考市场同类房地产确定，这些遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、国家和地方有关法律、行政法规、规章和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，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》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修改，2020年1月1日起施行）；

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

（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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

（6）《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）；

（7）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总

局公告 2016 年第 14 号)；

(8) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税〔2016〕23 号)；

(9) 《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〕；

(10) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(11)、《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)；

(12) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号，2019 年 1 月 3 日起施行)；

(13) 其他与估价相关的法律、法规。

2、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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市江岸区人民法院委托书》(〔2023〕鄂 0102 执 7359 号)；

(2) 《武汉市不动产登记结果查询告知单(权属登记)》复印件；

(3) 《武汉市不动产登记结果查询告知单(抵押登记)》复印件；

(4) 《武汉市不动产登记结果查询告知单(查封登记)》复印件；

(5) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师搜集的资料

(1) 估价人员实地查勘、摄影和记录资料；

(2) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

- (3) 估价对象所在区域房地产市场状况资料；
- (4) 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/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况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。

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对上述方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。

1、估价方法适用性分析

（1）选取比较法理由

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”。估价对象用途为成套住宅，所在区域与估价对象相似的销售可比案例较多，故本次评估选取比较法对估价对象价格进行估价。

（2）选取收益法理由

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“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”。估价对象为住宅房地产，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

（3）不选取假设开发法理由

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“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”。估价对象为已完成开发的物业，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

（4）不选取成本法理由

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），“可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，宜选用成本法；当估价对象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”。估价对象周边有同类房地产交易和出租，不符合成本法的应用条件，故不选取成本法进行评估。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

（1）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。基本公式如下：

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 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

（2）收益法

收益法，是对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产，根据本地区类似房产的社会平均收益，预测该房产未来的正常净收益，选用适当的报酬率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。报酬资本化法估价时，又分为“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”。鉴于房地产收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益，故本次评估采用持有加转售模式进行估价，即利用持有期、期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价，基本公式如下：

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

式中：V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—期间收益（元或元/m²）；

V_t—期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t —期末报酬率（%）；

t —持有期（年）。

3、估价对象市场价格的求取路线

首先运用比较法求取估价对象比较价值，再运用收益法求取估价对象收益价值，然后将上述两种方法求取的房地产价值结果进行综合分析，求得估价对象的房地产市场价格。

（十）估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 12 月 5 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价格总价：RMB140.48 万元

大写金额：人民币壹佰肆拾万肆仟捌佰元整。

具体估价结果详见表 7。

表 7 房地产市场价格估价结果汇总表（币种：人民币）

序号	权利人	不动产坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m^2)	分摊土地使用 权面积 (m^2)	房地产单价 (元/ m^2)	房地产总价 (万元)
1	程**	硚口区荣华西村 58 号 1 单元 5 层 2 号	硚 2012005548	住宅	107.84	15.01	13027	140.48
合计		--	--	--	107.84	15.01	--	140.48

上述估价结果包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（十一）实地查勘期

二〇二三年十二月五日

（十二）估价作业期

二〇二三年十二月五日至二〇二四年一月二日

四、附 件

- (一) 《武汉市江岸区人民法院委托书》复印件;
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地查勘照片
- (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) 估价对象其他相关资料复印件
- (八) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (九) 房地产估价机构资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件