

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：龙永志所有位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区
巨龙大道168号天汇龙城龙欣苑C区11栋1单元
13层（2）室的房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

估价机构：武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师及注册号：高继国（4220140030）、程玉琳（4220090047）

估价报告出具日期：二〇二三年十一月二十二日

估价报告编号：武汉汉信评报字（2023）第2-218号

致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

我公司于 2023 年 11 月 1 日接受贵单位的委托，对位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室的房地产市场价格进行评估，价值时点为 2023 年 11 月 1 日，价值类型为市场价格，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。

估价对象包括房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，权利人为龙永志，房屋建筑面积为 107.09 平方米，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房；土地分摊面积 6.81 平方米，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，房屋现状为毛坯房。

估价人员于 2023 年 11 月 1 日进行了实地查勘，在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关政策、法规、技术标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，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估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2023 年 11 月 1 日满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为：

房地产总价：RMB 98.90 万元

大写金额：人民币玖拾捌万玖仟元整；

房地产单价：RMB 9235 元/平方米

大写金额：人民币每平方米玖仟贰佰叁拾伍元整。

【特别提示：报告使用人在使用本报告前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价假设和限制条件》。】

特此函告！

武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二三年十一月二十二日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价报告使用的限制	5
三、 房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘日期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告使用期限	14
四、 附 件	15
1. 估价对象位置示意图	
2. 实地查勘照片	
3. 《武汉市江岸区人民法院委托书》((2023)鄂 0102 执恢 4445 号)	
4. 《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)复印件	
5. 《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)复印件	
6. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)(复印件)	
7. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记)(复印件)	
8. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)(复印件)	
9. 房地产估价机构营业执照(复印件)	
10. 房地产估价机构资质证书(复印件)	
11. 注册房地产估价师注册证书(复印件)	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们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. 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师于 2023 年 11 月 1 日对估价对象进行了实地查勘。
6. 没有估价机构之外的人员对本报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
高继国	4220140030		年 月 日
程玉琳	4220090047		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1. 一般假设

(1) 本次估价中, 我公司以估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)、《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)、《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)等资料为依据, 本次评估以估价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、准确、合法为前提的, 若资料失实或有隐匿则评估结果不能成立, 应重新进行估价。

(2) 根据《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)、《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号), 估价对象权利人为龙永志, 建筑面积为 107.09 平方米, 房屋用途为住宅, 权利性质为市场化商品房; 土地用途为城镇住宅用地, 土地分摊面积 6.81 平方米。依据合法原则, 本次评估以估价对象按住宅用途持续使用为前提。

(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) 估价人员于 2023 年 11 月 1 日对估价对象进行查勘, 但未对估价对象建筑物基础、建筑结构等进行专业鉴定、检测。我们在无理由怀疑其房屋存在其他质量问题、内部缺陷的前提下, 本次估价以估价对象上述局部经修缮后能正常使用为前提。

(5) 本次估价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, 可以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前提条件进行。

(6) 本次估价对象市场价格对应的交易税费负担按照法律法规规定执行,

由转让人和买受人各自负担，提请报告使用人予以关注。

(7) 本次估价结果不包含房地产司法拍卖过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关处置费用，提请报告使用人予以关注。

(8) 我们假设在估价对象国有建设用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占用、使用、收益、处分等合法权益。

(9) 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。

(10) 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房地产价格的影响。

(11) 本次估价以估价对象能正常使用公共通道、电梯、楼梯、照明、物业管理及其他小区公用服务设施为前提。

(12) 根据《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地分摊面积 6.81 平方米，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，终止日期为 2076 年 7 月 7 日，则至价值时点，土地剩余使用年限为 52.68 年，本次评估以此为前提，且估价结果包含了估价对象合法分摊的土地使用权价值。

(13) 估价对象在价值时点尚未办理《不动产权证书》，权属不完善。此次估价结果已扣除办证的相关税费，提请报告使用人予以关注。

(14) 根据估价对象所在小区的物业公司(武汉城市东方物业服务有限公司天汇龙城分公司第四服务中心)工作人员介绍，截至 2023 年 10 月 31 日，估价对象合计欠缴物业费 3341 元，另水费、电费等费用缴纳情况不详。因房屋拍卖时与本次估价的时点不一致，缴费情况也可能会发生变化，故本次估价结果未考虑上述缴费情况对房地产价格的影响，提请报告使用人予以关注。

2. 未定事项假设：无。

3. 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)，在价值时点

估价对象存在抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉汉口支行，抵押期限为 2021 年 6 月 16 日起至 2051 年 6 月 16 日，被担保债权数额 77 万元。根据估价目的，本次评估未考虑已存在的抵押权对估价对象房地产价格的影响，亦未考虑估价对象的所有权人已承担的债务、或有债务对其房地产价格的影响。

(2) 根据《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)，在价值时点，估价对象已被武汉市江岸区人民法院查封，查封时间 2023 年 6 月 2 日—2026 年 6 月 1 日(协助执行文书号：(2023)鄂 0102 执 5779 号)。根据估价目的，本次评估不考虑已查封对估价对象房地产价格的影响。

4. 不相一致假设：

(1) 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)，结合估价人员在“武汉市住房保障和房屋管理局”网站上查询到的“商品房合同备案个人信息”，估价对象商品房合同约定的建筑面积为 107.19 平方米，而根据估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)复印件，估价对象备案建筑面积为 107.09 平方米，合同约定的建筑面积与备案建筑面积不一致，本次评估以备案建筑面积为依据，未考虑可能存在的因面积差异所引起的据实结算房价款差额等对估价对象房地产价值的影响，若与房地产主管部门最终核定的结果不一致，则本次估价结果应作相应的调整，在此提请报告使用方注意。

(2) 根据估价委托人提供的《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)及《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)，估价对象坐落为“黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室”；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》(权属登记)和《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记)，估价对象坐落为“黄陂区盘龙城经济开发区腾龙大道以南，乘龙路两侧天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室”。本次估价对象坐落以《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)登记坐落进行描述，在此提请报告使用方注意。

5. 依据不足假设：无。

(二) 估价报告使用的限制

1. 本估价报告是受武汉市江岸区人民法院委托评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途，同时对任何第三人不承担法律责任。

2. 评估结果仅为人民法院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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 本估价报告仅供估价委托人及案件相关人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

4. 报告使用人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. 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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 本估价报告有效期为一年，即自本报告出具之日起一年内有效。超过报告有效期，或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，如果估价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会使用。

7. 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。

8. 本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效，复印件以及缺乏公章、签字则无效。本报告中的估价技术报告仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案使用。

9. 本估价报告由本估价机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

(二) 估价机构

估价机构：武汉汉信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：高继国

单位地址：武汉市汉口建设大道 971 号新光大厦 17 层

资质证书编号：鄂建房估证字第 116 号

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91420102758157685R

联系电话：(027) 82637765

传 真：(027) 82651913

(三) 估价目的

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

估价对象为位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室的房地产，包括建筑面积为 107.09 平方米的房屋所有权及其分摊的 6.81 平方米出让国有建设用地使用权，不包含构筑物、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

根据《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)及估价人员实地查勘，估价对象位于“天汇龙城龙欣苑”小区内，所在小区临汇龙街、叶店路和祥龙大道。该小区共有 11 栋住宅楼，总建筑规模约 27.5 万方，估价对象所在的 11 栋建成年代为 2022 年。该小区周边有良好的居住氛围，分布有天汇龙城龙枫苑、天汇龙城一期、天汇龙城二期、天汇龙城三期、珩生领袖城、武汉 28

街、盘龙正荣府等住宅小区。商业服务配套有天汇龙城中央集市、珩生广场、中百仓储、叶店商贸市场等。教育资源有七色花幼儿园、天汇龙城幼儿园、盘龙城第五小学、天汇龙城实验中学（盘龙城第三中学）等。周边配套医院有黄陂区医院（盘龙城院区）、武汉盘龙城经济开发区卫生院、武汉市第六医院（盘龙城院区）等；距休闲场所青木灵兔体育公园约 100 米、卓尔体育公园约 1.3 公里。该地段交通便捷度一般，距离巨龙大道地铁站（地铁 7 号线、2 号线）约 1500 米，距最近的乘龙路后湖大道口公交站约 500 米，距离盘巨龙大道叶店公交站约 600 米。

（1）建筑物基本状况

根据《武汉市房屋交易查询结果告知单》（合同备案）和《不动产权属证明》（鄂（2023）武汉市黄陂不动产权第 0011828 号），估价对象尚未办理《不动产权证书》，权属不完善。估价对象建筑物权益状况如下：

合同备案号（编号）：黄 200117477；

不动产权属证明号：鄂（2023）武汉市黄陂不动产权第 0011828 号；

不动产单元号：420116005020GB00119F00010086；

买受人：龙永志；

共有情况：单独所有；

不动产坐落：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层（2）室；

房屋用途：住宅；

房屋性质：市场化商品房；

建筑面积：107.09 平方米；

他项权利状况：

根据《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记），在价值时点估价对象存在一般抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉汉口支行，抵押期限为 2021 年 6 月 16 日起至 2051 年 6 月 16 日，被担保债权数额 77 万元。

估价对象建筑物实物状况如下：

建成时间：2022 年 7 月 20 日；

建筑结构：钢混结构；

楼层布局：该楼栋配有两部垂直电梯，一部步梯，所在楼层有四户；

空间布局：该户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，形状较规整，朝南；

设施设备情况：估价对象所在楼栋有可视对讲系统、照明系统、电梯、楼梯、烟感报警系统、消防报警系统等设备设施；

装饰装修状况：楼栋外墙为涂料，入户门为防盗门，室内装修情况为毛坯；

维护状况：估价对象所在的建筑物维护状况较优。估价对象室内维护情况良好。

具体情况见下表。

表 1 估价对象建筑物基本状况一览表

栋号	单元号	房号	所有权人	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(平方米)	房屋用途	建成时间	净空高
11	1	1302	龙永志	钢混	34	13	107.09	住宅	2022 年 7 月 20 日	约 2.8 米

(2) 土地基本状况

根据《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)，估价对象尚未办理《不动产权证书》，权属不完善。估价对象的土地基本状况如下：

土地坐落：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室；

土地权利类型：国有建设用地使用权；

土地用途：城镇住宅用地；

土地权利性质：出让；

土地使用期限：2006 年 7 月 7 日起至 2076 年 7 月 7 日；

土地分摊面积：6.81 平方米；

土地使用管制：无记载；

其他特殊状况：无。

四至：所在小区东临通道，南临汇龙街，西临叶店路，北临祥龙大道；

形状：估价对象小区所在宗地形状呈规则四边形，形状较优；

开发程度：估价对象已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯），宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及宗地红线内“土地平整”。

通路：临汇龙街、叶店路和祥龙大道；

通电：市政供电；

供水：市政供水；

排水：市政排水管网；

通气：市政天然气网；

通讯：接中国电信、中国移动、中国联通等通讯网络；

场地：土地平整。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为 2023 年 11 月 1 日（即实地查勘日期）。

（六）价值类型

本报告提供的房地产价值是估价对象在价值时点满足上述假设限制条件下的市场价格。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师站在中立的立场上，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得价值或价格的原则。

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的原则。

3. 最高最佳利用原则

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。其中，最高最佳利用是指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。

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。

5. 价值时点原则

价值时点原则是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。

(八) 估价依据

1. 国务院及有关部门颁布的法律、法规

(1) 《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)

(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，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)

(3) 《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)

(4) 《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)

(5) 《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第 743 号第三次修订)

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

(7) 《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)

(8) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273

号)

(9)《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)

(10)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

(11)《国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》(国土资厅发[2018]4号)

(12)《财政部 税务总局发布<关于调整增值税税率的通知>》(财税〔2018〕32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)《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 28 号)

(15)《住房城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(建房〔2023〕52号)

(16)《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》

2. 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(根据 2014 年 9 月 25 日湖北省十二届人大常委会第 11 次会议通过的《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》第 4 次修订)

(2)《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号)

(3)《关于发布<武汉市房屋重置价格标准>的通知》(武估协字(2022)2号)。

(4)《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(武汉市建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制工作领导小组办公室)

(5)《区人民政府关于公布实施武汉市黄陂区土地级别与基准地价更新(2018)成果的批复》(陂政土字〔2020〕73号)

3. 技术标准、规程规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 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)

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

(5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

4. 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执恢4445号)复印件

(2)《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)复印件

(3)《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第0011828号)复印件

(4)《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)复印件

(5)《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)复印件

(6)《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记)复印件

(7) 估价委托人提供的其他资料

5. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(九) 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,进行实地查勘和对周边的房地产调查之后,针对估价对象的实际情况,确定运用比较法和收益法作为本次估价的基本方法,并对测算的价格进行综合处理,最终求取估价对象的总价格和单位价格。

比较法:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期

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。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后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。

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实例较多，故可选用比较法进行估价。

2. 根据《房地产估价规范》，“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”，由于估价对象为住宅用房，周边类似房地产出租实例较多，租金水平可以调查得到，故采用收益法进行估价。

3. 根据《房地产估价规范》，“估价对象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”，估价对象为已开发完成后的单套商品房住宅，故不宜选用假设开发法进行估价。

4. 根据《房地产估价规范》，“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”。估价对象已于 2022 年建成，暂未规划重建，不宜假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适合选用成本法进行估价。

（十）估价结果

受估价委托人委托，我公司对位于武汉市黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 168 号天汇龙城龙欣苑 C 区 11 栋 1 单元 13 层 (2) 室的房地产进行了评估。估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司长期积累掌握的房地产估价市场资料及数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，根据以上分析测算，确定估价对象在 2023 年 11 月 1 日满足各项假设限制条件下的房地产市场价格如下：

房地产总价：RMB 98.90 万元

大写金额：人民币玖拾捌万玖仟元整；

房地产单价：RMB 9235 元/平方米

大写金额：人民币每平方米玖仟贰佰叁拾伍元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
高继国	4220140030		年 月 日
程玉琳	4220090047		年 月 日
李 睿	报告参与人员		年 月 日

(十二) 实地查勘日期

二〇二三年十一月一日

(十三) 估价作业期

二〇二三年十一月一日至二〇二三年十一月二十二日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告书的使用期限自报告提交之日起为一年，即二〇二三年十一月二十二日至二〇二四年十一月二十一日。

四、附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 实地查勘照片
3. 《武汉市江岸区人民法院委托书》((2023)鄂 0102 执恢 4445 号)
4. 《武汉市房屋交易查询结果告知单》(合同备案)复印件
5. 《不动产权属证明》(鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0011828 号)复
印件
6. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)(复印件)
7. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记)(复印件)
8. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)(复印件)
9. 房地产估价机构营业执照(复印件)
10. 房地产估价机构资质证书(复印件)
11. 注册房地产估价师注册证书(复印件)