

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赤壁市人民法院办理案件涉及的咸宁市咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期01街）121幢05号房地产市场价值评估

估价委托人：赤壁市人民法院

房地产估价机构：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

注册房地产估价师：熊瑜（注册号：4220110013）

王继叁（注册号：4220110028）

参与估价人员：彭丽

评估报告编号：中达致远（咨）字 2022-1138 号

评估报告出具日期：二〇二二年八月三十一日

拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

6、本次估价未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响，在此提请报告使用人注意。

7、本次估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、本报告的应用有效期自评估报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2022年8月31日至2023年8月30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委托估价机构重新估价。

9、评估报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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。并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。

10、评估报告中所使用的货币单位均为人民币。

11、评估报告的解释权归中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司所有。

致估价委托人函

赤壁市人民法院：

我公司于2022年6月28日接受贵方委托，对贵方办理案件（委托书编号：（2022）鄂1281司评执17号）涉及的房地产市场价值进行评估，至2022年8月31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：根据贵方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息》、《商品房买卖合同》等资料（见附件1至4），经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于咸宁市咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期01街）121幢05号，产权为仇凌锋单独所有，房屋建筑面积187.41平方米，房屋证载用途住宅，所在地块土地使用权总面积104497.88平方米，土地用途为商住用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至2080年8月5日止；在价值时点估价对象实际用途为住宅。

2、估价目的：为赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022年6月29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：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市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2022年6月29日的房地产总价值为RMB219.83万元，大写金额：人民币贰佰壹拾玖万捌仟叁佰元整，房地产单价为RMB11730元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万壹仟柒佰叁拾元整。

7、特别提示：

（1）以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（以下简称“评

因估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋建成年份，经估价人员实地查勘及询问，估价对象房屋建成于2013年，故本次估价以此为估价前提，估价对象房屋建成年份应以房地产管理部门相关登记资料为准，如与相关部门最终认定不符，则估价结果需作相应调整。

（二）评估报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、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。对仅使用评估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。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到评估报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人的委托，本次估价结果仅为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，以及房屋室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

5、根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件2）、《不动产登记信息》（见附件3）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已设立抵押权；依据《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[2004]16号、法释[2009]16号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法

估报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

（2）本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

（3）根据估价委托人的委托，本次估价结果仅为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，以及房屋室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

（4）本次估价未考虑估价对象欠缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋拍卖成交后，受让方自拍卖标的交付之日起需承担欠缴的水、电、气、物业等费用，在此提请报告使用人注意。

（5）本次估价未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响，在此提请报告使用人注意。

（6）根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件2）、《不动产登记信息》（见附件3）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已设立抵押权；依据《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[2004]16号、法释[2009]16号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

（7）本次估价已扣除了估价对象房地产今后办理产权登记手续需向政府缴纳的相关税费，该税费最终缴纳数额应以实际发生的为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、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，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(7) 由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

2、未定事项假设

未发现估价对象存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件 2）、《不动产登记信息》（见附件 3）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已设立抵押权；依据《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[2004]16 号、法释[2009]16 号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

4、不相一致假设

未发现估价对象存在不相一致，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

（8）财产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。

（9）根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》等资料，未记录其是否设立居住权。房屋拍卖成交后，根据《中华人民共和国民法典》第十四章居住权相关条款规定，在此提请报告使用人注意可能存在的居住权对其影响。

（10）本报告的应用有效期自评估报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2022年8月31日至2023年8月30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委托估价机构重新估价。

特此函告！

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司



法定代表人

朱明印

二〇二二年八月十一日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，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。

（3）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

（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）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息》、《商品房买卖合同》等资料影印件（见附件1至4），注册房地产估价师已向估价委托人提出查看上述资料原件的请求，因估价委托人未能提供原件，且受产权查询资格限制，注册房地产估价师无法核查原件，仅对该资料影印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（6）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使

目 录

一、注册房地产估价师声明	6
二、估价的假设和限制条件	7
(一) 估价假设条件	7
(二) 评估报告使用限制	9
三、涉执房地产处置司法评估报告	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	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 参与估价人员	20
(十三) 实地查勘期	20
(十四) 估价作业期	20
四、附件	21
1、《湖北省赤壁市人民法院司法鉴定（评估）委托书》复印件	
2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件	
3、《不动产登记信息》复印件	
4、《商品房买卖合同》复印件	
5、估价对象位置示意图	
6、估价对象概貌性现场照片	
7、房地产估价机构营业执照复印件	
8、房地产估价机构备案证书复印件	
9、房地产估价师注册资格证书复印件	

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评估报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、评估报告中的分析、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，但受到评估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评估报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写评估报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、估价人员对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年6月29日。

注册房地产估价师	注册号	签名日期
熊瑜	4220110013	 2022年8月31日
王继叁	4220110028	 2022年8月31日

三、涉执房地产处置司法评估报告

（一）估价委托人

名称：赤壁市人民法院

联系人：姜胜文

联系方式：15377157199

（二）房地产估价机构

名称：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

类型：有限责任公司

住所：武昌区紫阳路77号梅苑二期1栋16层

法定代表人：朱黎明

统一社会信用代码：9142010679877854XJ

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第151号

有效期限：至2024年07月06日

联系人：熊瑜

联系电话：18627926928

（三）估价目的

为赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息》、《商品房买卖合同》等资料（见附件1至4），经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于咸宁市咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期01街）121幢05号，产权为仇凌锋单独所有，房屋建筑

面积 187.41 平方米，房屋证载用途住宅，所在地块土地使用权面积 104497.88 平方米，土地用途为商住用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2080 年 8 月 5 日止；在价值时点估价对象实际用途为住宅。

2、估价对象概况

(1) 权益状况

1) 权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（见附件 2）、《不动产登记信息》（见附件 3）、《商品房买卖合同》（见附件 4）及估价委托人介绍，确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权和房屋所有权已由仇凌锋合法取得，估价对象权属状况内容详见表 1 至表 3。

表 1 《不动产权利及其他事项登记信息》

不动产单元号	/	业务号	YSP2013006622
房屋/宗地编号	FW10000166662	房地坐落	咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期 01 街）幢号：121，房号：05
权利人	仇凌锋	义务人	咸宁碧桂园房地产开发有限公司
权利人证件种类	其它	义务人证件种类	其它
权利人证件号	421202197612261258	义务人证件号	123
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记		
登记类型	预告登记		
登记原因	商品房预告登记		
土地使用权人	仇凌锋	房屋性质	其它
规划用途	别墅	取得价格/被担保主债权数额（万元）	/
所在层/总层楼	1/2	建筑面积	187.41
不动产权号	10022226		
登簿人	胡华/周腊先	登记时间	2013-11-20
预告注销业务号	/		
预告注销登簿人	/	预告注销时间	/
附记	/		

表 2 《不动产登记信息》

权利人	咸宁碧桂园房地产开发有限公司	权利人 证件号码	66545778-5
不动产权 证号	10037866	坐落	咸安区浮山办事处余佐村 (翠岭二期01街)幢号: 121, 房号: 05
面积	187.41 平方米	是否抵押	无抵押
是否查封	无查封	是否预告	已预告
是否预抵	已预抵	查封文号	/
查封期限	/	查封登记 时间	/
抵押机构	中国邮政储蓄银行股份有限公司 咸宁市分行	查封机关	/
抵押方式	一般抵押		

表3 《商品房买卖合同》

合同编号	XN201308354
出卖人	咸宁市碧桂园房地产开发有限公司
买受人	仇凌锋
项目建设依据	出卖人已出让方式取得位于咸安区浮山办事处余佐村, 编号为咸安国用(2011)第1983号的地块的土地使用权。 该地块土地面积为104497.88平方米, 规划用途为商住用地, 土地使用年限自2010年8月5日至2080年8月5日。
买受人所购商品房的基本情况	第一街05号房。该商品房的用途为住宅, 属钢筋混凝土结构, 层高为大于或等于2.2米, 建筑层数地上2层。 该商品房建筑面积共187.41平方米。
合同签订日期	2013年7月29日

根据估价委托人的委托, 本次估价范围内估价对象为上述《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产登记信息》、《商品房买卖合同》登记的全部房地产, 房屋建筑面积为187.41平方米。

2) 他项权利设立情况

①抵押权利状况。根据委托人提供的《不动产登记信息》(见附件3), 在价值时点估价对象房地产已设立抵押权。

②查封状况。根据估价委托人提供的《不动产登记信息》(见附件3), 在价值时点估价对象未查封。

③租赁和其他权利状况。经估价人员实地查勘, 在价值时点估价对象为自用, 除上述已说明的抵押情况外, 估价人员未发现估价对象存在其他他项权利。

（2）实物状况

1) 土地实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于咸宁市咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期 01 街）121 幢 05 号，其土地实物状况如下：

①土地使用权面积：估价对象所在地块土地使用权总面积为 104497.88 平方米。

②土地实际用途：在价值时点估价对象实际用途为商住用地。

③土地四至状况：估价对象所在宗地东至麦笠山路、南至潜山国家森林公园、西至麦笠山路、北至麦笠山路。

④土地形状、地势、地质：估价对象所在宗地形状较规则，形状对土地利用较为合理，地势平坦，地质坚实、承载力大。

⑤土地开发程度：在价值时点估价对象所在宗地土地开发程度已达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内场地平整，以下同），该宗地内已建有多幢房屋以及配套的围墙、道路、地上停车位等设施。

2) 建筑物实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于咸宁市咸安区浮山办事处余佐村（翠岭二期 01 街）121 幢 05 号，其建筑物实物状况如下：

①建筑物外观状况：估价对象所在建筑为低层建筑，共 2 层，估价对象位于第 1-2 层，安装彩钢玻璃窗。

②物业管理状况：估价对象所在小区由专业公司进行管理。

③房屋面积状况：估价对象房屋建筑面积为 187.41 平方米。

④房屋实际用途：估价对象房屋按住宅用房进行设计和建设，在价值时点该房屋已建成并投入使用，实际用途为住宅。

⑤建成年份和建筑结构：估价对象建筑物约建成于 2013 年，钢混结构，为非生产用房，在价值时点已使用 9 年，其剩余经济耐用年限为 51 年。

⑥空间布局：估价对象室内为住宅布局，平面布置合理，利于使用。

⑦室内装饰装修及设施设备状况：在价值时点估价对象餐厅、客厅地面铺地砖，内墙面为贴砖墙面，天棚造型吊顶；房间地面铺木地板，内墙面为墙纸墙面，天棚造型吊顶；厨房地面铺设地砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚安装扣板吊顶，设有不可移动的橱柜一组、抽油烟机、洗菜盆等厨具一套；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚安装扣板吊顶，并设有不可移动的洗面盆、喷淋等洁具。另配备供电、供水、排水、供气、通讯等设施设备。

⑧成新率状况：估价对象建成于2013年，其建筑物承重构件、非承重墙及整体面层基本完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整，顶棚基本完好，门窗开关较灵活；供电、供水等设备使用正常，整体维护、保养较好。

（五）价值时点

2022年6月29日。

（六）价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价值，市场价值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）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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、实践经验和职业道德进

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。

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的原则。

合法原则中，所称依法，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），国务院所述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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，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。

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定时间的价值的原则。

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去，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，是它们的价格相互接近。

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。

（八）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布、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》，2019年8月26日第三

次修正、2020年1月1日起正式施行；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号（第三次修正）、2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行；

(5) 《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日起施行；

(6) 《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[2011]21号，2012年1月1日起施行等。

2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015年13月31日实施；

(2) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施；

(3) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第678号，1985年1月1日起实施；

(4) 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知，中评协[2019]14号，2019年7月1日起施行；

(5) 中评协关于印发《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，2021年9月1日起施行等。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省赤壁市人民法院司法鉴定（评估）委托书》（委托书编号：（2022）鄂1281司评执17号）；

(2) 《不动产权利及其他事项登记信息》；

(3) 《不动产登记信息》；

(4) 《商品房买卖合同》；

(5) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员实地查勘和市场调查获取的资料

- (1) 估价人员调查的咸宁市住宅房地产市场相关数据；
- (2) 估价对象位置示意图；
- (3) 估价对象概貌性现场照片等。

(九) 估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法和收益法进行评估。

选择估价方法定义如下：

1、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。


2、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。

(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市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 29 日的房地产总价值为 **RMB219.83** 万元，大写金额：人民币贰佰壹拾玖万捌仟叁佰元整，房地产单价为 **RMB11730** 元/平方米，大写金额：人民币壹万壹仟柒佰叁拾元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名日期
熊瑜	4220110013	2022年8月27日
王继叁	4220110028	2022年8月31日



(十二) 参与估价人员

参与估价人员	签名	签名日期
彭丽	<u>彭丽</u>	2022年8月31日

(十三) 实地查勘期

2022年6月29日

(十四) 估价作业期

2022年6月28日至2022年8月31日

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司