

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市江汉区人民法院委托位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市江汉区人民法院

房地产估价机构：湖北嘉信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：姚梦璇 注册号：4220210092

陈旭荣 注册号：4220060057

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十一日

估价报告编号：（鄂）嘉信[2022]房（估）字第 232 号

致估价委托人函

武汉市江汉区人民法院：

承蒙委托，根据贵院提供的有关资料，我公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》中房字（2021）37号等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选取比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房房地产市场价格进行了评估。

估价对象：根据估价委托人提供的相关产权资料，估价对象房屋坐落、建筑面积、用途、权属详见下表 1：

表 1：权属情况一览表

序号	房屋坐落	买受人	合同备案号	房屋用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	建筑结构	分摊土地面积 (m ²)	备注
1	武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房	田敏强	硚 180023724	地下车库	-1/1	29.78	钢混结构	/	/
合计						29.78	/	/	/

估价目的：为武汉市江汉区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 5 月 30 日（估价人员实地勘察现场之日）。

价值类型：市场价格。

估价结果：估价对象位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房，建筑面积为 29.78 平方米，房屋规划用途为地下车库，该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下的评估价值为**大写人民币壹拾壹万壹仟叁佰元整（11.13 万元）**（详见下表 2）

表 2：房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	房地产总价 (万元)	备注
1	武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房	地下车库	29.78	11.13	-
合 计			29.78	11.13	-

特别提示：

1、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日 2022 年 6 月 21 日起至 2023 年 6 月 20 日止。

2、报告使用人在使用本估价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，以免使用不当，造成损失。

特此函告！

湖北嘉信房地产估价有限公司（公章）

法定代表人（签名或盖章）：

二〇二二年六月二十一日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价的假设条件	5
（一）一般假设:	5
（二）未定事项假设:	6
（三）背离事实假设:	6
（四）不相一致事项假设:	7
（五）依据不足假设:	7
（六）估价报告使用限制	8
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	14
九、估价方法	16
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附件	21
一、《武汉光谷联合产权交易所诉讼资产委托鉴定评估通知书》[2022]第 1129 号(复印件);	21
二、《武汉市江汉区人民法院司法鉴定案件转办单》(2022)鄂 0103 鉴评转 80 号(复印件);	21
三、《湖北省武汉市江汉区人民法院协助执行通知书》(2021)鄂 0103 执 981 号;	21
四、《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》(复印件);	21
五、估价对象位置示意图;	21
六、估价对象实地查勘照片;	21
七、估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);	21
八、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。	21

估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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假设和限制条件的限制和影响。

3、注册房地产估价师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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的 (GB/T 50899- 2013)《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、2022 年 5 月 30 日，注册房地产估价师姚梦璇和陈旭荣对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚梦璇	4220210092		2022 年 6 月 21 日
陈旭荣	4220060057		2022 年 6 月 21 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了估价对象的《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》，我们对委托方所提供的相关资料进行了审慎检查及核实与原件的一致性，现场查勘进行了估价对象产权状况与现状状况一致性检查。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。

2、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安全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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与提供的相关资料记载建筑面积大体相当。

4、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，即能满足以下条件：

(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

5、估价对象为整个房地产中的一部分估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

7、本估价设定估价对象无司法机关，行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件(划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准)等为假设前提，即以估

价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。假设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。

8、注册房地产估价师于2022年5月30日已对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也未考虑委托方资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以估价对象权益实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

9、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

10、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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。

（二）未定事项假设：

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

1、本次评估未考虑估价对象房地产权利人可能存在的拖欠的相关费用对房地产市场价值的影响。

（三）背离事实假设：

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对

象状况所做的与估价对象的实际情况不一致的合理假定。

1、根据委托方提供的《湖北省武汉市江汉区人民法院协助执行通知书（回执）》及其他相关资料显示，估价对象在价值时点无抵押、已查封，查封期限三年自2021年3月24日至2024年3月23日，本次评估假设估价对象于价值时点无抵押、查封等他项权利的限制，即本报告评估价格为估价对象在价值时点无抵押、查封等限制权利状况下的市场价值。

（四）不相一致事项假设：

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1、2022年5月30日，我公司估价师与委托方共同对估价对象进行了现场勘查，依据委托方提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》房屋坐落位于华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层（0845）号房所对应的小区为“华润翡翠城二期”，在物业管理方内部系统查询被申请人田敏强所购置的地下车库位于“华润翡翠城一期”8栋楼地下，两处坐落位置不一致，本次评估在委托方与物业管理方陪同下共同对估价对象进行了现场勘查，以估价对象位于“华润翡翠城一期”8栋楼地下为估价前提，若与事实不符，本报告结果做相应调整。

（五）依据不足假设：

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1、根据委托方提供的相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为2018年，本次估价房屋建成年份以实际调查为

准。

（六）估价报告使用限制

1、本报告适用于为武汉市江汉区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于验资证明、征收、抵押、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。

2、评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用人应仔细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3、本报告估价结果已包含估价对象所占用的土地使用权价值。

4、报告使用者应合理使用评估价格。本次评估结论为价值时点的价格，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本报告使用期限自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限（估价报告应用的有效期），我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

6、未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

7、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，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：武汉市江汉区人民法院

案件承办人：袁毅然

联系电话：027-83567269

地 址：武汉市江汉区江振路特 1 号

二、房地产估价机构

单 位 名 称：湖北嘉信房地产估价有限公司

住 所：江岸区三阳路三阳广场 B 座 10 层 1106 室

法定代表人：黄曙

资 质 等 级：二级

资 质 编 号：武房估备（2018）209 号

联 系 电 话：027-82700630

三、估价目的

为武汉市江汉区人民法院进行司法鉴定确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象财产范围：

本次估价对象财产范围为武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房房屋的房屋所有权、土地使用权、估价对象可享用的公共配套设施、室内装饰装修及基础设施（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、绿化）等；

2、估价对象基本状况：

（1）名称：位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单

元-1层(0845)号房房地产;

(2) 坐落: 武汉市硚口区华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层(0845)号房

(3) 房屋设计用途: 地下车库;

(4) 规模: 估价对象建筑面积为 29.78 平方米;

(5) 权属:

①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)》可知:武汉市硚口区华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层(0845)号房,房屋买受人为田敏强,合同备案编号硚180023724,地上总层数为47层,地下1层,所在楼层为地下1层,建筑面积为29.78平方米,房屋用途为地下车库,建筑物结构为钢混;

②抵押情况: 未抵押;

③查封情况: 已查封,查封期三年自2021年3月24日至2024年3月23日。

(6) 区位状况:

①地理位置

估价对象位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层(0845)号房,东临紫润璐,南临园博大道,西临碧城路,北临城华路。

②交通条件

估价对象所在区域以生活主干道,区域内估价对象附近有园博大道、城华路等干道,道路类型以混合型为主。估价对象小区临城华路设有城华路华润翡翠城公交站,有311路、329路内环、353路等多路公交线路在此停靠;临碧城路设有碧城路城华路公交站,有505路、678路公交线路在此停靠;距7号线地铁园博园站约1.9公里,距汉口火车站约4.6公里,距古田客运站约1.6公里,距三环线/

硚孝高速(路口)约3.3公里，对内、对外交通便捷。

③公共服务设施状况

估价对象位于华润翡翠城一期，周边分布有硚口区紫润小学、武汉市园博园学校；中国建设银行(武汉城华路支行)、武汉农村商业银行股份有限公司(城华路支行)、凯德广场(西城店)，电信、邮政等公用配套设施。

④环境状况

所处区域有园博园及常青花园，无大气、水、声污染，环境质量较优。

3、土地实物状况：

(1)名称：估价对象位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房

(2)土地四至：东临紫润璐，南临园博大道，西临碧城路，北临城华路；

(3)形状：宗地形状较规则；

(4)地形、地势：估价对象所在区域内地形较平坦，坡度较小，地基较好，承载力较好；

(5)地质水文状况：估价对象所在区域内地质水文条件较优，能满足生产生活的要求；

(6)开发程度：宗地实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及地面上已建建筑物；

(7)土地剩余使用期限：委托方未提供关于土地剩余使用年期的土地信息，故本次估价无法知晓土地剩余使用期限。

4、建筑物实物状况

(1)名称：武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房房地产；

(2) 建筑面积：建筑面积为 29.78 平方米；

(3) 总楼层/所在楼层：估价对象建筑物地上总层数为 47 层，地下 1 层，估价对象所在楼层为地下 1 层；

(4) 建筑结构：钢混结构；

(5) 户型结构：地下负一层停车位；

(6) 外观：多层建筑，物业外墙为涂料；

(7) 装饰装修：估价对象建筑物外墙贴砖，内部地面为水泥地坪找平，墙面及天棚抹灰扫乳胶漆，停车位后方配有充电桩，可停放一台车。

(8) 层高：根据估价师现场查勘，估价对象地下车库地面到天花顶面距离为 3 米，由于车位上方有通风管，从地面到通风管距离为 2.3 米；

(9) 建成年份：估价对象所在建筑物约为 2018 年建成；

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象处于空置状态未停放车辆，车位大小适宜停车方便，整体维护保养较好：估价对象建筑物整体维修保养较好，地基基础有足够承载能力，未见不均匀沉降，其结构、设备部分各项完损程度均符合完好标准，房屋成新率约为 95%；

(11) 物业管理：小区有物业，有门卫值班，物业管理较好。

5、估价对象权益状况：

(1) 根据委托方提供《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》资料显示，其权利状况如下表 3：

表 3：权益状况一览表

房屋权属状况	
房屋买受人	田敏强
合同备案编号	硚180023724
房屋坐落	武汉市硚口区华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层（0845）号房

建筑面积 (M ²)	29.78
房屋用途	地下车库
房屋结构	钢混结构

五、价值时点

二〇二二年五月三十日（估价人员实地勘察现场之日）。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准。

房地产市场价值，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

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托方提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》等相关资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价

值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，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，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《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）

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二〇一九年第三十二号，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三十号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）；

7、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号）。

（二）最高人民法院及司法部有关规定

1、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（自2009年11月20日，法释〔2009〕16号）；

2、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

4、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日，司法部令第132号）；

5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（2018年11月10日，法办〔2018〕273号）；

6、《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）。

（三）有关技术标准

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、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房字（2021）37号）。

（四）委托方提供的有关资料

1、《武汉光谷联合产权交易所诉讼资产委托鉴定评估通知书》[2022]第 1129 号(复印件)；

2、《武汉市江汉区人民法院司法鉴定案件转办单》（2022）鄂 0103 鉴评转 80 号(复印件)；

3、《湖北省武汉市江汉区人民法院协助执行通知书》（2021）鄂 0103 执 981 号(复印件)；

4、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》(复印件)；

5、委托方提供的其他有关资料。

（五）估价人员调查、收集及现场勘查的相关资料

1、估价对象现场勘查和比较案例现场勘查资料；

2、武汉市近期房地产市场行情等资料。

九、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的与估价方法进行估价。估价对象的同类房地产有较多交易的应选用比较法为主要的估价方法；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；估价对象具有投资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；估价对象可假定未独立的开发建设后项目进行重新开发建设的，可采用成本法。

1、比较法就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的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为价值来求取估价对象价值或价格的方法。

3. 成本法是求取估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（1）估价对象状况分析：估价对象为地下车库用途房地产。

（2）估价技术路线：估价对象为地下车库用途房地产，适合直接评估房地产合一的市场价值，根据物业的特点选取收益法和市场比较法求得估价对象的市场价值。

（3）估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，认为估价对象所在区域均为住宅区的地下车库，该区域有较多地下车位租售实例，注册房地产估价师认为采用比较法、收益法进行评估比较适宜。具体分析如下：

①比较法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象的同类型房地产有较多交易的，应选用比较法。根据实地查勘及相关调查估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的地下车库交易，具有采用比较法的基础条件，

因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

②收益法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象或其同类型房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。根据实地查勘及相关调查该地区有较多停车位存在出租，租金可调查，宜采用收益法估价。

③成本法的适用性分析：根据房地产估价规范，估价对象可假定为独立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型房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。根据实地查勘及相关调查估价，估价对象为地下车库已经开发，且地下车库的重置价格难以准确合理的确定，因此不宜采用成本法。

④假设开发法的适用性分析：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。根据实地查勘及相关调查估价，估价对象为已建成的物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定估价对象武汉市硚口区华润长丰村城中村改造K10地块地下室栋/单元-1层（0845）号房房屋选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

A、比较法定义：是根据替代原则，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。

比较法公式：

比较价格 = 可比实例房地产价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

B、收益法是指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。

其一般公式为：

$$V=a/r [1/ (1+r) ^n]$$

其中：V—表示房地产价值；

a —表示房地产纯收益；

r —表示报酬率；

n —表示剩余使用年限。

十、估价结果

估价结果：估价对象位于武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房，建筑面积为 29.78 平方米，房屋规划用途为地下车库，该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下的评估价值为大写人民币壹拾壹万壹仟叁佰元整（11.13 万元）。（详见下表 4）。

表 4：房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	房地产总价 (万元)	备注
1	武汉市硚口区华润长丰村城中村改造 K10 地块地下室栋/单元-1 层（0845）号房	地下车库	29.78	11.13	-
合 计			29.78	11.13	-

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚梦璇	4220210092		2022 年 6 月 21 日
陈旭荣	4220060057		2022 年 6 月 21 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 5 月 30 日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 17 日至 2022 年 6 月 21 日

附件

- 一、《武汉光谷联合产权交易所诉讼资产委托鉴定评估通知书》[2022]第 1129 号(复印件);
- 二、《武汉市江汉区人民法院司法鉴定案件转办单》（2022）鄂 0103 鉴评转 80 号(复印件);
- 三、《湖北省武汉市江汉区人民法院协助执行通知书》（2021）鄂 0103 执 981 号;
- 四、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》(复印件);
- 五、估价对象位置示意图;
- 六、估价对象实地查勘照片;
- 七、估价机构营业执照和估价资质证书(复印件);
- 八、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。