

# 涉执房地产财产处置评估报告

估价报告编号：(湖北)地宜(2022)(估)房字第法014号

估价项目名称：被执行人李金华位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区2栋1单元7层702室的房地产财产处置价格评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：熊洋洋（注册号：4220180032）

徐哲（注册号：4220210088）

报告出具日期：2022年4月27日

## 致估价委托方函

武汉市硚口区人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，秉着独立、客观、公正的原则，按照公认的房地产评估方法，对位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室的一处住宅房地产进行了财产处置价格评估。

估价目的：估价对象为被执行人李金华位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室的一处住宅房地产，本次对估价对象市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置价格提供参考。

估价对象：被执行人李金华位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室的一处住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊土地使用权面积及公共配套设施，不包括动产、债权债务、租赁等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 4 月 15 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经估价师评估，估价对象在公开市场条件下，于价值时点 2022 年 4 月 15 日可能实现的房地产市场总价为 99.75 万元，大写人民币玖拾玖万柒仟伍佰元整。

详见下表：

估价结果一览表

权利人	座落	《不动产权证书》证号	建筑结构	房屋用途	所在楼层/总楼层	建成年代(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(万元)	评估总价(万元)
被执行人李金华	武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室	鄂(2019)武汉市蔡甸不动产权第 0036112 号	混合	住宅	7/7	不详	145.28	12182.9	6866	99.75	99.75

## 特别提示:

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上规定为壹年(2022年4月27日至2023年4月26日),当市场变化较大或逾期时,该评估结果应作相应调整或重估。

报告使用人在使用本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!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

法定代表人:

湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十七日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
附    件.....	34

## 估价师声明

估价师郑重声明:

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、注册房地产估价师是按照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)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价，我公司注册房地产估价师熊洋洋于 2022 年 4 月 15 日对估价对象进行了查勘。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
熊洋洋	4220180032		
徐 哲	4220210088		

## 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、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。
- 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、本次估价结果是在市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变的假设上得出的，并假设自然力和其它不可抗力对估价结论不产生任何影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点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。
- 6、本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。
- 7、估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，我们对权属证书复印件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、由于房屋安全、质量缺陷、建筑面积等问题日对房地产影响较大，但其鉴定测量不属于估价师范畴，因此经查阅现有资料仍无法做出常规判断的，应建议聘请专业机构出具专业建议，将意见作为依据放入报告。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响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。
- 9、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。

10、武汉市硚口区人民法院未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除，因此本次报告不考虑财产处置费对评估结果的影响，本评估结果未扣除上述相应费用。

11、经现场勘查，评估对象可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）的情况，具体金额、欠缴费用不详。因人民法院未明确存下欠缴税金及相关费用，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

12、根据委托方提供的估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料复印件，估价对象登记房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅，土地使用权类型为出让，房屋结构为混合。经估价人员现场查看，房屋现状为一栋七层房屋的第七层住宅房屋。本次评估设定房屋用途为住宅，设定土地用途为住宅，设定土地使用权类型为出让，并以其能够按照设定条件持续利用为前提。

13、根据委托方提供的《硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）鄂 0104 鉴评转 045 号），本次评估考虑房屋装修价值，评估价值包括室内装修价值，不包含家具家电等动产及债务、特殊经营权等其它财产或权益。

14、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

15、本次评估假设估价对象权属状况查询时间与价值时点权属状况一致。

16、报告中的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照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能会出现个别等式不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必须的尚未明确或者不够明确的房屋用途、土地用途、土地使用权性质等事项所做的合理的、最可能的假定。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》和申请执行人介绍，估价对象存在抵押权尚未注销，且已被查封。本次评估目的是为财产处置提供房地产市场价格参考依据。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在房地产涉执财产处置房地产评估中，不考虑涉执财产房地产上原有的担保物权及查封因素。原有的担保物权及其他优先受偿权因涉执财产处置消失，查封因涉执财产处置而解除。本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的现状用途、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。

估价人员于 2022 年 4 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，发现估价对象地址为蔡甸区蔡甸大街 189 号天意小区 2 栋 1 单元 702 室，与证载登记地址蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 702 室不一致，经与法官及相关当事人反馈，两者为同一地址。本次评估对估价对象地址作不相一致假设，假设实地查勘地址与证载登记地址为同一地址。特提醒报告使用者注意。

### 五、依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供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难以取得该资料的情况下，缺少资料及相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价人员实地查勘及经与委托方核实，估价对象建成年代不详，故本次评估以估价对象现场勘察法成新率作为估价对象房屋的成新率，特提醒报告使用者注意。

### 六、估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托



鉴定评估通知书》（编号：[2022]第 0565 号）、《硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）鄂 0104 鉴评转 045 号）介绍，委托单位为硚口区人民法院执行局，申请人为中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行，被申请人为李金华，委托项目及要求为“对被执行人李金华位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室房屋进行司法评估。”

本报告的评估范围是“蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室”房地产价值及其室内装修价值，不包含家具家电等动产及债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

2、本报告估价目的是为武汉市硚口区人民法院确定位于蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室涉案房地产处置价格提供价格参考，不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告评估结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

5、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为壹年，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以将估价结果作为依据，超过壹年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起壹年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

6、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价结构不承担责任。

8、本报告由湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

## 七、估价报告使用提示

1、本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的

房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生变化，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。在估价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。

2、本次评估对象市场价格对应的交易税费负担方式为全部由买受人承担。实际交易税费应以相关主管部门的实际核定为准，特提醒报告使用者注意。

3、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就评估报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价单位：武汉市硚口区人民法院

联系地址：武汉市硚口区古田四路 189 号

联系人：游向东

联系电话：18971695817

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：叶鸿豪

单位地址：武昌区中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区 K1 地块一期一区第 K1-1 幢 8 层 7 号

证书编号：鄂建房估证字第 198 号

备案等级：房地产估价机构备案贰级

### 三、估价目的

受武汉市硚口区人民法院委托，我公司对位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室的住宅房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置价格提供参考。

### 四、估价对象

估价对象为被执行人李金华位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室的一处房地产，纳入本次评估范围的建筑面积为 145.28 平方米，共有土地使用权面积为 12182.9 平方米（包括室内二次装修及附着在建筑物上且与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）），不包含家具家电等动产及债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

#### 1、估价对象权属及登记状况

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料，估价对象权利人为李金华，估价对象坐落、总层/所在楼层、用途、建筑面积等不动产权详细权属信息见下表：

表 1 不动产权属信息表

权利人	座落	《不动产权证书》	房屋登记用途	所在楼层/总层数	房屋结构	共有土地面积(m <sup>2</sup> )	土地登记用途	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
李金华	蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室	鄂(2019)武汉市蔡甸不动产权第 0036112 号	住宅	7/7	混合	12182.9	住宅	145.28	-

根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产查询信息单》及向委托方核实，估价对象已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，鉴于司法鉴定评估目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权合其他优先受偿权，故本次评估未考虑查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

根据估价人员实地查勘及经与委托方、当事人核实，估价对象现状为空置，不存在出租情况。

## 2、估价对象利用状况

估价对象土地位于武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室，地上房屋总层数为七层，建筑结构为混合结构，纳入本次评估范围的为第七层 702 室，建筑面积 145.28 平方米，现已被查封空置。

经估价人员实地查勘，该房屋水电俱通，厨卫设施齐全，室内为普通装修，使用状况良好。

经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层平整基本完好，地基基础由足够的承载能力，无不均匀沉降，地面较平整，维护及保养情况较好。

估价对象所在宗地地势平坦，整块地呈规则几何形状，无坡度，与周围邻地无高差，实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“地上有建筑物”。宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率较低。

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2022 年 4 月 15 日。

因估价对象价值所依据市场状况始终是价值时点的状况，本次评

估估价目的是为法院财产处置提供价格参考。完成实地查勘日是 2022 年 4 月 15 日，因此本次评估设定价值时点为完成查勘之日即 2022 年 4 月 15 日。

## 六、价值类型

涉执房地产财产处置评估按市场价值。

市场价值是评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次评估在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

本评估机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

### 2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

### 3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

因委托方提供的资料局限性，未收集到估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象房屋登记房屋用途为住宅、土

地登记用途为城镇住宅用地。经估价人员现场勘查，估价对象现状为住宅房地产。本次评估参照房屋实际用途设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提，估价对象现状用途为住宅，周边居住氛围较好，配套设施较齐全，因此按照房屋登记用途进行评估符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

#### 4、房地产替代性原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

估价对象设定用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

#### 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

### 八、估价依据

#### （一）国家及有关部门的法律、法规、规章

1、《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）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

3、《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）；

4、《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〕21号）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（中华人民共和国建设部令第99号）；

6、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格〔2005〕1318号）；

7、《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）；

8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

9、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

#### （二）地方及有关部门颁布法律、法规

1、《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〔93〕45号令）；

2、《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》；

3、《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；

4、《湖北省土地管理实施办法》（1999年9月27日湖北省九届人大常委会12次会议修订）。

#### （三）技术标准

1、《房屋完损等级评定标准》〔城住字（84）第678号〕；

2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### （四）委托方提供的资料

1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（编号：〔2022〕第0565号）；

2、《武汉市硚口区人民法院鉴定案件转办单》（（2022）鄂0104鉴评转45号）复印件；

### 3、《武汉市不动产权登记信息查询单》。

（五）本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查看、调查的资料。

1、58 同程网、京东司法拍卖网、阿里巴巴司法拍卖网等网站数据。

2、注册房地产估价师实地勘察获取的资料及收集的价格信息。

## 九、估价方法

### 1. 评估方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法为成本法、比较法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的规范，根据孝感市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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

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修正后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租）、仓库（用于出租）、农地等。

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，或将开发完成后的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。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。包括可



供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地的范畴）。

成本法是测算估价对象在价值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得到估价对象价值或价格的方法。

## （二）估价技术路线

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价人员在认真分析所掌握的资料并对该项目及邻近类似房地产进行实地查勘、调查，结合估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准等进行认真分析后，本次评估采用比较法，采用此种评估方法原因如下：

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”。估价对象用途为住宅用房，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”。在估价对象同一区域房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，但租售比偏低，采用收益法测算房地产价值与市场价值有较大差距，故估计对象不适宜用收益法评估。

3、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的，应选用成本法”。估价对象为已开发完成的项目，故不适宜选用成本法进行估价。

4、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”。估价对象为开发完成后的房地产，因此本报告未选用假设开发法进行估价。

### （三）估价方法定义

**比较法：**根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的房地产交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价值。在评估人员收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近或类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终测算价格。

计算公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

PD —待估房地产价值

PB —比较实例房地产价值

A—待估房地产价值时点价值指数/比较实例房地产交易期日价值指数

B—待估房地产交易情况指数/比较实例房地产交易情况指数

C—待估房地产区位因素条件指数/比较实例房地产区位因素条件指数

D—待估房地产实物因素条件指数/比较实例房地产实物因素条件指数

E—待估房地产权益状况条件指数/比较实例房地产权益状况条件指数

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年4月15日）房地产市场总价为 99.75 万元，大写人民币玖拾玖万柒仟伍佰元整。

表 2 房地产市场价格价值评估结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		比较法	
武汉市蔡甸区蔡甸街汉乐村 天意小区 2 栋 1 单元 7 层 702 室	单价 (元/平方米)	6866	6866
	总价 (万元)	99.75	99.75

## 十一、注册房地产估价师

## 注册房地产估价师签名

姓名	注册证号	签名	日期
熊洋洋	4220080032		
徐 哲	4220210088		

## 十二、实地查勘期

2022 年 4 月 15 日。

## 十三、估价作业日期

2022 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 27 日

## 附 件

- 1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》  
（[2022]第 0565 号）复印件
- 2、估价对象区域位置示意图及现场勘查照片
- 3、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）  
鄂 0104 鉴评转 45 号）复印件
- 3、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 4、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 5、《房地产估价师执业资格证书》复印件