

房地产估价报告

武汉市硚口区人民法院司法案件审理执行涉及

估价项目名称：的黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道33号恒大
名都24栋2单元15层3号房房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北中衡信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张士捷（注册号 4220190068）
黄为（注册号 4220190062）

估价报告出具日期：2022年3月18日

估价报告编号：鄂中衡信鉴评字(2022)第F0002号

湖北中衡信房地产资产评估有限公司

致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

承蒙委托，我对位于黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房房地产进行了估价，有关报告内容如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人武汉市硚口区人民法院及当事人提供的《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 0366 号）、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单（用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件）》（（2022）鄂 0104 鉴评转 35 号）、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》、《武汉市房屋抵押记载信息单》等资料，确定本次评估对象为黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房房地产，买受人为何淑琼，建筑面积为 109.33 平方米。《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》证载房屋设计用途为住宅。财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、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、电梯等）、分摊土地使用权（包含土地出让金），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 3 月 15 日

价值类型：房地产市场价格

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，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 2022 年 3 月 15 日的估价结果如下：

房地产市场价格总价：RMB116.11 万元

大写金额：壹佰壹拾陆万壹仟壹佰元整

评估单价：10620 元/平方米

特别提示：

一、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。

二、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评估对象状况、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可使用。

三、估价委托人或评估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。

四、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

五、结合本次估价目的,本次估价未考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况,在此提请报告使用者注意。

六、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。

七、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

八、根据估价人员实地查勘及物业公司介绍,估价对象物业管理费自 2018 年 8 月至今尚未缴纳,至价值时点,拖欠物业管理费约 7216 元,估价对象水费、电费及其他费用缴纳情况不详,若此欠费金额与物业管理公司实际核定的金额不一致,则以物业管理公司实际核定缴纳的金额为准,本次估价结果未扣除上述欠费,对此,特提醒报告使用方注意。

九、本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日 2022 年 3 月 18 日起壹年内有效,即从 2022 年 3 月 18 日起至 2023 年 3 月 17 日止。随此函附交陆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明,请见以下《估价结果报告》。

特此函告!

湖北中衡信房地产资产评估有限公司

法定代表人:

2022 年 3 月 18 日

目 录

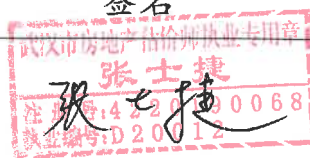

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
一、一般假设	- 5 -
二、未定事项假设	- 6 -
三、背离事实假设	- 7 -
四、不相一致假设	- 7 -
五、依据不足假设	- 7 -
六、估价报告使用限制	- 8 -
房地产评估结果报告	- 10 -
一、估价委托人	- 10 -
二、房地产估价机构	- 10 -
三、估价目的	- 10 -
四、估价对象	- 10 -
五、价值时点	- 13 -
六、价值类型	- 14 -
七、估价原则	- 14 -
八、估价依据	- 17 -
九、估价方法	- 18 -
十、估价结果	- 19 -
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	- 20 -
十二、实地查勘期	- 20 -
十三、估价作业期	- 20 -
附 件	- 21 -
一、估价对象位置示意图	- 22 -
二、估价对象现场照片(2022年3月15日实地查勘照片)	- 23 -
三、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单(用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件)》	- 25 -
四、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》	- 26 -
五、《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件	- 27 -
六、《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件	- 28 -
七、《湖北省武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》复印件	- 29 -
八、房地产估价机构营业执照扫描件	- 30 -
九、房地产估价机构资质证书扫描件	- 31 -
十、房地产估价师注册证书扫描件	- 32 -

估 价 师 声 明

我们根据自己的职业道德、专业知识和经验，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本评估报告中的估价对象没有任何利害关系，也与估价对象的相关各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。
- 4、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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、本公司的注册房地产估价师黄为和估价人员周璇已于 2022 年 3 月 15 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产评估师

姓 名	注册号	签名	签名日期
张士捷	4220190068		2022.3.18
黄为	4220190062		2022.3.18

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件, 估价委托人对其真实性负责, 因其失实造成的后果, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(九) 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价值的影响。如上述条件发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十) 注册房地产估价师黄为和估价人员周璇已于 2022 年 3 月 15 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

价值时点按实地查勘完成之日确定为 2022 年 3 月 15 日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象的权属情况以《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十三) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用, 故本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。如上述条件发生变化, 估价结果需作相应调整。

(十四) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式, 故本次评估设定评估对象对应的交易税费负担方式, 按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担。

(十五) 估价对象土地使用权取得方式为出让, 本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十六) 估价人员曾于 2022 年 3 月 15 日对估价对象进行了实地查勘, 但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况, 并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备, 本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(十七) 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

无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据估价委托人提供的《湖北省武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》、《武汉市房屋抵押记载信息单》及估价委托人介绍, 至价值时点, 估价对象存在抵押、查封情况, 鉴于本次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, 因而本次估价结果不考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响, 以估价对象不存在任何他项权利(包括租赁权、抵押权)及查封为假设前提, 即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

(二) 根据估价委托人提供的资料, 估价对象尚未办理《不动产权证书》, 鉴于本次估价目的, 设定估价对象能顺利取得《不动产权证书》, 拥有完整合法产权, 且未考虑办理商品房权属登记应缴纳的相关税费对估价对象房地产价值的影响。

四、不相一致假设

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)》, 估价对象房屋建筑面积为 109.33 平方米, 《武汉市房屋抵押记载信息单》记载估价对象房屋建筑面积为 109.8 平方米, 经与估价委托人沟通, 本次估价以《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》证载房屋建筑面积为准, 如上述情况发生变化, 则估价结果需作相应调整。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》等资料的复印件, 受不动产权管理部门对档案查询资格的限制, 房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象的《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》未载明估价对象的建成年份,根据估价人员的调查了解,建筑物约建成于2013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。

(三)根据估价委托人提供的相关权属资料,未记载估价对象土地权利性质,依据估价人员对估价对象所在项目及楼栋的土地情况调查及了解,估价对象所在楼栋的土地权利性质为出让,本次评估以此为前提。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为武汉市硚口区人民法院确定估价对象的市场价格提供参考依据,不作抵押、担保、征收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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限为自估价报告出具之日2022年3月18日起壹年。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。

(五) 本次评估中因估价对象为司法案件审理执行所涉房地产,可能会在公平市场买卖对买方购买心理产生一定影响,既包括对可能存在的纠纷担忧的负面影响,也包括司法拍卖房产不属于限购范围,会吸引更多符合购买条件的潜在买家的有利影响,但无法具体分析上述影响因素对评估结果的影响,因此在本报告中未考虑到此因素对市场实际成交价格的影响。

(六) 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,可能出现个别等式左右不完

全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(七) 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。

(八) 本报告由湖北中衡信房地产资产评估有限公司负责解释。

房地产评估结果报告

一、估价委托人

名称：武汉市硚口区人民法院

经办法官：王志斌

联系电话：027-83417021

二、房地产估价机构

名称：湖北中衡信房地产资产评估有限公司

法定代表人：薛 玮

地址：武汉市江岸区解放大道 2159 号航天星都汉口东部购物公园 C1 栋 1 单元 27 层 3、4、5、6、7 室

资格等级：贰 级

证书编号：武房估备（2017）203 号

联系人：周璇

联系电话：027—85731369

三、估价目的

本报告的估价目的：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

（一）估价对象范围

根据估价委托人武汉市硚口区人民法院及当事人提供的《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 0366 号）、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单（用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件）》（（2022）鄂 0104 鉴评转 35 号）、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》、《武汉市房屋抵押记载信息单》等资料，确定本次评估对象为黄陂

区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房房地产，买受人为何淑琼，建筑面积为 109.33 平方米。《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》证载房屋设计用途为住宅。

财产范围包含证载面积房地产(包含室内二次装修)以及附着在建筑物上的、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、电梯等）、分摊土地使用权（包含土地出让金），不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

本次估价对象建筑物位于黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房，建筑面积为 109.33 平方米。至价值时点，建筑物实物状况详见下表。

建筑物实物状况明细表

房屋坐落	建筑 结构	法定 用途	所在层数 /总层数	建筑面积 (M ²)	建成年份	成新率
黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房	钢混	住宅	15/33	109.33	约 2013 年	85%
合计	——	——	——	109.33	——	——

楼层：根据估价人员实地查勘，估价对象所在的楼栋总楼层为 33 层，估价对象所在楼层为 15 层。

空间布局：所在单元为 2 梯 4 户，房屋户型为三室两厅一厨一卫，空间功能分区较好；

使用现状：经现场查勘，估价对象现状空置。

设施设备：估价对象所在楼栋配有供水、排水、供电、通气、通讯、卫生、照明、电梯等系统，配置较齐全、性能较好；

装饰装修：建筑物外墙为真石漆，入户门为防盗门；室内有包门，塑钢窗等；客厅地面为地砖，墙面墙纸，天棚为乳胶漆；卧室地面为地板，墙面墙纸，天棚

为乳胶漆；厨房地面为防滑地砖，墙砖到顶，天棚为乳胶漆，安装有整体橱柜；卫生间地面为防滑地砖，墙砖到顶，天棚为乳胶漆，卫生洁具齐全。

(2) 土地实物状况

①座落：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房；

②形状及四至：估价对象所在地块形状较规则，北临巨龙大道，西邻住宅区，南邻住宅区，东邻住宅区。

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路无高差；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：所在地块已建成多栋住宅楼。

(三) 估价对象权益状况

(1) 不动产权益状况

根据委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件，估价对象不动产权益状况证载如下：

买受人	何淑琼
房屋坐落	恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房
房屋总层数/所在层	33/15
建筑面积	109.33 平方米
房屋用途	住宅

(2) 他项权利状况

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）》、《武汉市房屋抵押记载信息单》及估价委托人介绍，至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况

(四) 估价对象区位状况

(1) 估价对象位置

估价对象位于黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 33 号恒大名都 24 栋 2 单元 15 层 3 号房。北临巨龙大道，西邻住宅区，南邻住宅区，东邻住宅区。

(2) 住宅聚集程度

周边分布有日月山水、08 经典、天纵城等小区，住宅集聚度较优。

(3) 公共设施完备程度

估价对象附近分布有周边分布有黄陂区医院盘龙城院区、武汉慈惠医院、盘龙城中心幼儿园、盘龙城一小、盘龙城第四小学、盘龙城经济开发区盘龙二中、盘龙城三中等教育及其他配套服务机构，所在片区基础设施及各种公共设施较优。

(4) 景观环境

估价对象周边邻近盘龙城国家考古遗址公园等，景观环境较好。

(5) 交通条件

距其最近公交站点为巨龙大道卓尔总部（公交站），途经的公交线路有 229 路、265 路、286 路、296 路、298 路、P123 路、P33 路等线路，交通便捷度较优。

五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所采用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2022 年 3 月 15 日，故

本次评估价值时点确定为 2022 年 3 月 15 日。

六、价值类型

本评估报告所给出的价值为房地产市场价格，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价格。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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

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。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。

3、价值时点原则

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。运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

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。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。

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

(一) 国家法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、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 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改）；
- 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、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改）；
- 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、2016 年 12 月 1 日起施行）；

(二) 技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、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、2014 年 2 月 1 日实施）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、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联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施）；
- 4、《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[2009]16 号，自 2009 年 11 月 20 日起执行）；
- 5、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 6、《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8月18日发布、2021年9月1日起施行)

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单(用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件)》((2022)鄂0104鉴评转35号)复印件;
- 2、《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0366号);
- 3、《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件;
- 4、《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件;
- 5、《湖北省武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》复印件;
- 6、估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构及估价人员掌握、调查收集的相关资料

- 1、实地查勘记录的影像资料和文字记录资料;
- 2、估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;
- 3、估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

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。

(一) 估价方法选用分析

评估人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查看和调查,根据估价对象的特点及评估目的,依照有关规定,遵循房地产评估原则,在研究分析估价对象有关资料基础上,经评估人员讨论研究,对估价对象采用比较法。

方法选择依据的主要依据如下:

一、估价对象为已建成在用的房屋,并非在建工程或待建项目,故不适宜选用假设开发法进行评估;

二、估价对象设计用途为住宅,实际为住宅,估价对象所在区域内同类型的有物业租赁案例,但租售比较低,其租金收入远远不能反应目前房地产市场的真实交易价格水平,故不宜选用收益法

三、估价对象为单元式商品住宅,周边类似房地产交易活跃,市场依据充分,估价人员通过调查与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的商品住宅,认为采用比较法进行评估也可充分反映其市场价值,故宜对估价对象采用比较法进行评估。

四、根据《房地产估价规范》,“在无市场依据或市场依据不充分而不宜比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法”。因估价对象可以通过比较法进行评估,且运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不宜采用成本法估价。

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×
房地产状况调整系数

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则,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 2022 年 3 月 15 日的估价结果如下:

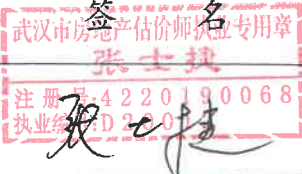

房地产市场价格总价: RMB116.11 万元

大写金额: 壹佰壹拾陆万壹仟壹佰元整

评估单价：10620 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张士捷	4220190068		2022.3.18
黄为	4220190062		2022.3.18

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为 2022 年 3 月 15 日，完成现场勘查之日为 2022 年 3 月 15 日。

十三、估价作业期

2022 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 18 日

附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单（用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件）》（（2022）鄂 0104 鉴评转 35 号）复印件；
- 4、《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 0366 号）复印件；
- 5、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件；
- 6、《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件；
- 7、《湖北省武汉市硚口区人民法院协助执行通知书》复印件；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、评估机构资质证书复印件；
- 10、注册房地产估价师资格证书复印件。

一、估价对象位置示意图



卫星示意图



二、估价对象现场照片(2022年3月15日实地查勘照片)



周边道路



小区入口



小区环境



估价对象所在建筑物外观



单元入口



入户门



客厅



餐厅



卧室



卧室



厨房



卫生间

四、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》

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 0366 号

湖北中衡信房地产资产评估有限公司:

根据硚口区法院委托,本所按照公开、公平、公正、透明的原则,于 2022 年 2 月 23 日在武汉光谷联合产权交易所汉口摇号点(武汉市江岸区香港路 183 号二楼大厅)对编号[2022]第 0366 号案件内容开展集中摇号。通过摇号,贵单位被选为此案件的评估机构。根据本所与贵司签订的《涉讼资产评估整体委托协议书》,本次案件委托的有关事项如下:

一、本次案件的委托情况具体见《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单:(2022)鄂 0104 鉴评转 35 号。

二、请贵公司接到本通知书 2 个工作日内,到本所办理案件资料移交手续。

三、案件的委托期限属于以下一类:

- 1、执行评估案件 30 日; ()
- 2、其他评估鉴定案件 30 个工作日; (✓)
- 3、会计、其他鉴定案件 60 个工作日; ()
- 4、工程造价鉴定案件 90 个工作日; ()

自 2022 年 3 月 1 日至 2022 年 4 月 12 日。

四、贵司根据案件实际情况,参照国家的行业收费标准,与案件当事人协商确定委托鉴定评估费用金额,将确定的委托鉴定评估费用金额以《涉讼资产委托鉴定评估费用通知书》的形式通知案件当事人并同时抄送本所。

武汉光谷联交所江城产权交易所有限公司。联系人:涂民,联系电话:85796908。



八、房地产估价机构营业执照扫描件



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91420000737941286B

名称 湖北中衡信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 薛玮

经营范围 房地产估价; 土地评估; 工程咨询; 资产评估。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)

注册资本 贰佰伍拾万圆整

成立日期 2002年04月30日

营业期限 2002年04月30日至2032年04月30日

住所 武汉市江岸区二七街解放大道2159号航天星都汉口东部购物公园C1栋1单元27层3、4、5、6、7室

登记机关

2021年11月17日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

九、房地产估价机构资质证书扫描件

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



机构名称	湖北中衡信房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	薛玮
住 所	武汉市江岸区解放大道2159号航天 汉口东部购物公园C1栋1单元27层6、7室
邮 政 编 码	430000
联 系 电 话	027-85731369
统一社会信用代码	91420000737941286B
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2002年04月30日
注 册 资 本 (出资数额)	人民币壹佰伍拾万元整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	武房估备(2017)203号
有 效 期 限	2017年07月05日-2020年07月04日

备 注

本证书有效期至2023年7月4日。该公司注册资本变更为人民币贰佰伍拾万圆整。

2020年8月25日

该公司企业名称变更为湖北中衡信房地产评估有限公司；注册地址变更为武汉市江岸区二七街解放大道2159号航天星都汉口东部购物公园C1栋1单元27层3、4、5、6、7室。

2020年9月16日



十、房地产估价师注册证书扫描件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00236443

姓名 / Full name
张士捷

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
420605197909210558

注册号 / Registration No.
4220190068

执业机构 / Employer
湖北中衡信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00252444

姓名 / Full name
黄为

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
420106199202054430

注册号 / Registration No.
4220190062

执业机构 / Employer
湖北中衡信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

