

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：国众联评字（2022）第 HB-10017 号

估价项目名称：武汉市硚口区人民法院执行案件涉
及的武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉
飞·向上城）20 栋 3 单元 3 层 1 号房
地产市场价值评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司

注册房地产估价师：郭冬梅（注册证号：4220200147）

徐 慧（注册证号：4420140024）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十五日



此为二维码防伪标志，内含
本估价报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：广东省深圳市罗湖区清水河三路 7
号中海慧智大厦 1C618

电话：0755-88832456

分公司地址：武汉市武昌区徐东大街汇通新长江
中心 B 座 605 室

电话：（027）82881568 传真：（027）82881568

致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

承蒙委托，我对贵方委托的位于武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号房地产进行了估价。

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：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、强弱电等）、分摊的土地使用权（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；建筑面积为34.28平方米；

《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》记载房屋用途为商业服务，实际用途为公寓；位于楼幢总层数3层的第3层；产权人为蒋晓星。具体明细如下表：

估价对象明细表

序号	产权人	坐落	规划用途/现状用途	合同备案号	所在楼层/总楼层	建筑面积（m ² ）
1	蒋晓星	武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号	商业服务/公寓	黄113061647	3/3	34.28
合计	--	--	--	--	--	34.28

价值时点：2022年03月02日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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 03 月 02 日的房地产估价结果为：

房地产单价为 RMB18,700 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万捌仟柒佰元，房地产总价为 RMB64.1036 万元，大写金额：人民币陆拾肆万壹仟零叁拾陆元整。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》。

2、根据与武汉市硚口区人民法院承办法官进行沟通，本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，亦未考虑后续办理产权登记费用，估价委托人及相关报告书使用人在利用本估价报告时应予以充分的考虑及重视。

3、因武汉市硚口区人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担，本次评估以此为前提。

4、本估价报告中的市场价值是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。

5、本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假

设和限制条件以及变现能力分析和风险提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十五日



目 录

一、 估价师声明	5
二、 估价假设和限制条件	6
三、 估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价对象	11
(四) 估价目的	13
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	20
(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
四、 附件	21
(一) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	21
(二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	21
(三) 《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件	21
(四) 《武汉市不动产查封信息单》复印件	21
(五) 《武汉市房屋查封信息单》复印件	21
(六) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	21
(七) 《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件	21
(八) 估价对象位置图	21
(九) 估价对象概貌性照片	21
(十) 估价机构营业执照复印件	21
(十一) 《房地产估价机构备案证书》复印件	21
(十二) 房地产估价师注册资格证书复印件	21

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师郭冬梅已于2022年03月02日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郭冬梅	4220200147		2022年04月25日
徐慧	4420140024		2022年04月25日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，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、完整，并以此为估价前提。

2、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，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，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价是以估价对象在其有效使用年期内保持现状、持续整体使用为假设前提的。

5、估价结果为估价对象在2022年03月02日的市场价值，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

6、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

7、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8、根据估价委托人委托，我公司注册房地产估价师于2022年03月02日对估价对象进行了实地查勘，本次评估以实地查勘之日为价值时点，故本次估价价值时点设定为2022年03月02日，并以此为估价前提。

9、注册房地产估价师未对房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》记载建筑面积大体相当，本次估价以《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》记载建筑面积为依据进行评估。

10、估价人员实地查勘的估价对象由估价当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、本次估价假定价值时点时房地产市场状况是公开、平等、自愿、稳定的，评估其市场状况下的正常市场价格。

（二）未定事项假设

估价对象《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》记载房屋规划用途为商业服务，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现状为公寓，估价对象所在楼栋现状用途均为公寓，小区内部分楼栋现状用途与本次估价对象现状用途一致，根据合法原则及最高最佳利用原则，本次评估以估价对象公寓用途为估价前提。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市房屋抵押记载信息单》、《武汉市不动产查封信息单》和《武汉市房屋查封信息单》及介绍，至价值时点，估价对象已被查封，且存在抵押权。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而评估房地产市场价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利（包括抵押权）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。

2、根据估价委托人提供的相关资料及委托方介绍，在价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估以估价对象能顺利办理《不动产权证书》，拥有完整合法产权为前提。

3、根据相关当事人介绍及估价人员实地查勘了解，估价对象现已出租使用，由于估价委托人未能提供《房屋租赁合同》，估价人员无法确定租赁期限和实际租金水平，故本次评估未考虑租赁权对估价对象房地产价值的影响，本次评估以此为前提。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、截至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，仅进行了房地产预告登记，本次评估的产权情况以委托方提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》为依据，估价对象产权人、坐落、建筑面积、房屋用途等均来自于估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》，并以此为估价前提。

2、本次评估估价对象尚未办理《不动产权证书》，无法确定估价对象

土地用途和取得方式，根据估价当事人介绍及估价人员的市场调查了解，估价对象所在小区土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型为出让、土地用途为城镇住宅用地，并以此为估价前提，如与土地管理部门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本评估报告所确定的房地产价格是在本次估价目的的特定条件下形成的客观合理价格。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在规划利用条件下的房地产价值，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、强弱电等）、分摊的土地使用权（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。

4、估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它用途。

5、本估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

6、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，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。

7、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会使用。

8、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

9、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围完整使用报告方为有效，违反该规定使用评估报告的，或仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

11、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。

12、本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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

13、本估价报告使用期限为出具报告之日起一年[自2022年04月25日-2023年4月24日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

武汉市硚口区人民法院

（二）房地产估价机构

估价机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

法定代表人：黄西勤

估价资质等级：壹级

资格证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日

（三）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围包括武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号房地产，包括房屋所有权及其分摊土地使用权。

2、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号房地产。

（2）坐落：武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号。

（3）规模：估价对象建筑面积为34.28平方米。

（4）用途：根据《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》记

载，房屋用途为商业服务。

（5）权属：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）》记载，估价对象房屋所有权人为蒋晓星。

B、土地基本状况：

（1）四至：该地块东至下集还建小区、西至空地、南至盘龙湖、北至巨龙大道；

（2）土地使用年限：未见记载；

（3）开发程度：宗地外达到六通（即通路、通给水、通排水、通电、通讯、通气）一平（场地平整）；

（4）形状：规则多边形；

C、建筑物基本状况

根据估价人员实地查勘，估价对象所在的武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号房地产，建成年代为2011年，房屋总楼层为3层，估价对象位于第3层，建筑面积为34.28平方米，估价对象现状为公寓。

（1）建筑结构：估价对象建筑物为钢混结构；

（2）设备设施：估价对象供水：已入户；供电：已入户；通讯：已安装；监控：已安装；消防设施：公共部位设灭火器；

（3）装饰装修：估价对象外墙：涂料；门窗：防盗门，塑钢窗；室内精装修；内墙：墙纸；地面：客厅、餐厅为瓷砖，卧室为复合地板，厨房、卫生间为瓷砖；天花：客厅及餐厅为石膏吊顶、房间石膏角线。

（4）建成时间：约2011年。

（5）层高：总高度约5.6米。

(6) 建筑功能：公寓。

(7) 维护状况：设施设备维护状况良好。

(8) 新旧程度：成新率约90%。

建筑物实物状况分析：估价对象所在建筑工程质量较好，至价值时点，估价对象建筑物主体结构完好：承重构件完好，非承重墙完好，整体面层完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整，上下水管道通畅，整体保养维护正常，各项设施设备使用正常，保养状况较好。

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 价值时点

根据估价委托人委托，我公司注册房地产估价师于2022年03月02日对估价对象进行了实地查勘，本次评估以实地查勘之日为价值时点，故本次估价价值时点设定为2022年03月02日，并以此为估价前提。

(六) 价值类型

本次评估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

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

定义：要求站在中立的立场上，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。

本次估价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，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

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，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）》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：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。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后求出估价对象的市场价值，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。

本次估价按照房屋法定用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象证载用途为商业服务，现状用途为公寓，其建筑结构、空间布局、设施设备均能满足证载用途需求，符合“技术上可能”条件；估价对象证载用途为商业服务，现状用途为公寓，进行评估无需另行改造即可使用，于证载用途综合收益最大，符合“财务上可行”条件；估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故继续保持商业服务用途持续使用能在合法原则的前提下使估价对象产生最高经济收益，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及湖北省和武汉市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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通过修改）；

（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三十二号，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通过修改）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021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74号）；

（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）；

（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》（中华人民共和国国务院令第55号）；

- (7) 《中华人民共和国契税法》（2021年9月1日施行）；
- (8) 《中华人民共和国印花税法》（国务院令[1988]第11号）；
- (9) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- (10) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第50号）；
- (11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- (12) 《湖北省土地管理实施办法》（2014年9月25日湖北省十二届人大常委会第11次会议通过并公布）等；
- (13) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- (14) 《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）；
- (15) 《最高人民法院关于实施《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》有关问题的通知》（法[2012]30号）；
- (16) 《湖北省高级人民法院关于贯彻实施《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》的通知》；
- (17) 《武汉市中级人民法院关于印发〈关于涉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定（试行）〉的通知》（武中法[2010]169号）；
- (18) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- (19) 《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）；
- (20) 《武汉市中级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作操作指引（试行）》（武中法〔2019〕73号）；

(21) 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）。

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等。

3.委托评估方提供的资料

(1) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》；

(2) 《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》；

(3) 《武汉市不动产权登记信息查询单》；

(4) 《武汉市不动产查封信息单》；

(5) 《武汉市房屋查封信息单》；

(6) 《武汉市不动产抵押信息单》；

(7) 《武汉市房屋抵押记载信息单》。

4.注册房地产估价师平时收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

(4) 估价对象土地现状及周边环境照片；

(5) 估价对象自身条件实地查勘笔录；

(6) 房地产建安工程造价资料及技术参数；

(7) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料；

(九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法

等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于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房地产。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所处区域的商业房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，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：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象可出租产生收益，且估价对象所在区域同类型房地产租赁案例较多，未来收益和风险都能预测，故可以采用收益法估价；

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。房地产的价值取决于其效用，与其花费的成本关系不大，估价对象作为商业房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不适宜采用成本法估价；

(4) 假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象均为已建成且已经营多年的物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

3、选用方法估价技术路线：

(1) 比较法

定义：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案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 收益法

定义：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。本次根据估价对象所在区域的市场状况选用的持有加转售模式估价的收益法。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率

Y_t—期末报酬率

t—持有期

估价技术路线：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

4、估价结果的确定：

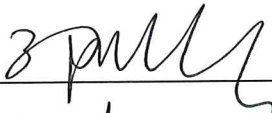
本估价报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象房地产价值。两种方法计算的结果相差较大，原因为目前武汉市房地产市场租售比较低，采用收益法计算的价值不能较好的体现估价对象的正常市场价值。故本次评估选取比较法测算结果作为综合测算结果。

（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 03 月 02 日的房地产单价为 **RMB18700** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万捌仟柒佰元，房地产总价为 **RMB64.1036** 万元，大写金额：人民币陆拾肆万壹仟零叁拾陆元整。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郭冬梅	4220200147		2022 年 04 月 25 日
徐 慧	4420140024	徐 慧	2022 年 04 月 25 日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 03 月 02 日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2022 年 03 月 02 日至 2022 年 04 月 25 日。

四、附件

- （一）《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- （二）《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- （三）《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件
- （四）《武汉市不动产查封信息单》复印件
- （五）《武汉市房屋查封信息单》复印件
- （六）《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- （七）《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件
- （八）估价对象位置图
- （九）估价对象概貌性照片
- （十）估价机构营业执照复印件
- （十一）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （十二）房地产估价师注册资格证书复印件

估价对象位置示意图

估价对象坐落：武汉市黄陂区汉飞·又一城（汉飞·向上城）20栋3单元3层1号

