



防伪查询

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王亚妮位于鄂州市恒大金碧天下二期 C2 地块
336 号楼 1-3 层 1 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：钱 燎（注册证书号：4220180049）
魏 娟（注册证书号：4220100029）

价值时点：2021 年 12 月 2 日

估价报告出具日期：2021 年 12 月 20 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2021]第 WH50690 号

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

受贵院委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对王亚妮位于鄂州市恒大金碧天下二期 C2 地块 336 号楼 1-3 层 1 号房地产市场价值进行了评估。价值时点为 2021 年 12 月 2 日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》，结合估价人员搜集的资料，估价对象权利人为王亚妮，房屋建筑面积为 252.00 平方米，房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅（空置）；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 8 月 16 日。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用比较法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价值总价为RMB276.12万元，大写：人民币贰佰柒拾陆万壹仟贰佰元整，房地产单价为RMB10957元/平方米，大写：人民币每平方米壹万零玖佰伍拾柒元整。

特别提示：

1、经估价人员、估价委托人向小区物业管理工作人员进行调查核实，至价值时点，估价对象从 2018 年 10 月至 2021 年 12 月已

欠缴物业管理费约为 23784 元（物业管理费收费标准为 2.5 元/平方米·月）。由于估价委托人未书面明确该欠缴费用的处理方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）及估价委托人要求，本次评估估价结果未扣减该项费用，亦未考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2021 年 12 月 20 日起壹年内有效，即从 2021 年 12 月 20 日起至 2022 年 12 月 19 日止。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 12 月 20 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人.....	9
二、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	14
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘日期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
十四、估价报告应用的有效期.....	20
附 件	21
一、估价对象位置图.....	21
二、估价对象现场照片	21
三、《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件	21
四、《不动产权情况表》复印件	21
五、《湖北省武汉市武昌区人民法院协助执行通知书》复印件	21
六、评估机构营业执照复印件	21
七、评估机构资格证书复印件	21
八、估价师资格证书复印件	21

注册房地产估价师声明

- 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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是理智和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、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以及特殊买家的附加出价。

2、本次评估假定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。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为估价委托人转交，且均为复印件。至价值时点，估价委托人提供了

《武汉市武昌区人民法院委托书》、《不动产产权情况表》等资料，上述资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、注册房地产估价师于 2021 年 12 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看；注册房地产估价师已对建筑安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无相应专业机构进行鉴定的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设备设施、装修等方面不存在隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则等的要求。

5、本次评估估价对象的建筑面积来源于《不动产产权情况表》，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象的建筑面积以《不动产产权情况表》记载的建筑面积为准。

6、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象房屋证载用途为住宅，房屋现状用途为住宅（空置），遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、估价对象为鄂州市恒大金碧天下二期的一套住宅房地产，本次估价是以估价对象能合法享用及分摊所在小区的各项权益及服务配套设施为假设前提的。

8、根据估价委托人提供的资料，估价对象土地使用权类型为出

让，土地使用权终止日期为 2080 年 8 月 16 日，本次评估已考虑该因素对估价结果的影响。

9、至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》（或《房屋所有权证》、《国有土地使用证》），本次评估假设估价对象在后期能合法取得相关产权证件，且估价结果已扣除了办理相关权属证件买方所需缴纳的税费。

10、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

11、估价对象由估价委托人和第三方见证人（物业工作人员）现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权信息资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人和第三方见证人（物业工作人员）领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

12、经估价人员、估价委托人向小区物业管理工作人员进行调查核实，至价值时点，估价对象从 2018 年 10 月至 2021 年 12 月已欠缴物业管理费约为 23784 元（物业管理费收费标准为 2.5 元/平方米·月）。由于估价委托人未书面明确该欠缴费用的处理方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）及估价委托人要求，本次评估估价结果未扣减该项费用，亦未考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，本次估价以此为假设前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

四、依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象土地登记资料，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条规定：“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分”。故本次评估以估价对象能合法分摊其土地使用权为估价前提。另根据注册房地产估价师搜集的估价对象所在项目的土地信息得知，其土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 8 月 16 日。本次评估以此为估价前提，如与实际不符，则估价结果应作调整。

五、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及介绍，至价值时点估价对象已查封、已抵押。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封、抵押状况对估价结果的影响。

六、估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。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。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，未考虑快速变现、价值时点之后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房地产价值的影响。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，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；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告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使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价

规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包含了附着在建筑物上的、和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，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，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本估价报告由湖北日晟行房地产评估有限公司负责解释。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参

考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：武汉市武昌区人民法院

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

资质等级：一级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

业务联系人：华猛

联系电话：027-82860288

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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

1、实物范围

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象权利人为王亚妮，房屋建筑面积为 252.00 平方米，房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅（空置）；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 8 月 16 日。

2、房地产权利价值范围

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包含了附着在建筑物上的和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

(二) 估价对象基本状况

1、权属登记状况

估价对象土地所有权为国家所有。至价值时点，估价对象所有权人为王亚妮。根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象的不动产登记信息如下：

不动产登记信息					
业务号	FCDJ620311		登记类型	预购预告、预购抵押预告合并登记	
不动产权证书(明»)号	G2015008518		档案号	/	
登记时间	2015/12/7 9:08:02		权属状态	登记	
不动产坐落	鄂州市恒大金碧天下二期 C2 地块 336 号楼 1-3 层 1 号				
所有权人	王亚妮		证件种类	身份证	
证件号	420103197507170020		共有情况		
不动产单元号	/		土地使用权面积(m ²)	/	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	/	
土地使用期限	/				
房屋用途	住宅		房屋性质	/	
房屋结构	钢混		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m ²)	252.00	专有建筑面积(m ²)	238.91	分摊建筑面积(m ²)	13.08
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	无	
权利其他状况	/				
附记	/				

备注：估价对象土地使用权不存在使用管制。

2、实物状况

(1) 土地实物状况

四至	所在小区北临金碧大道，东、南、西三面均邻其它用地。
土地实际用途	住宅用地
宗地形状	多边形
宗地地形	平原
地形地势	较平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物，以下同）。

(2) 建筑物实物状况

建筑物概况	估价对象位于鄂州市恒大金碧天下二期 C2 地块 336 号楼 1-3 层 1 号房，总层数为 3 层（另附带 1 层地下室），建筑面积为 252.00 平方米，建筑物结构为钢混。经注册房地产估价师调查，并对建筑物的建成年限进行了审慎核实，确定估价对象建筑物约建成于 2017 年。
房屋实际用途	住宅，在价值时点处于空置状态。
平面布置	估价对象平面呈较规则多边形，房型设计为双拼别墅。 地上一层为 1 室 2 厅 1 厨 1 卫；地上二层为 2 室 1 厅 2 卫 1 阳台；地上三层为 2 室 1 卫 2 露台。
层高	室内 1 层层高约为 2.8 米、2 层层高约为 2.8 米、3 层层高约为 5 米。
通风采光情况	估价对象的朝向为南北朝向，通风采光较优。
建筑物整体装饰	估价对象楼栋外墙为涂料，外墙整体维护较优。
室内装修	估价对象房屋入户门为钢制防盗门，铝合金窗，室内为毛坯状态。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、燃气等。
物业管理	二期双拼别墅住宅物业管理费：2.5 元/㎡·月。
使用维护及完损状况	地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降；承重构件：完好，屋面、楼地面、完好牢固；非承重墙：砖体完好无损；屋面：局部渗漏，基层平整完好，排水畅通；楼地面：整体面层完好平整；门窗：完好无损，开关灵活，油漆较完好。内外粉刷：外墙面层完好；顶棚：完整牢固，无变形。本次估价根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定估价对象的成新率为 95%。

(三) 估价对象区位状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于鄂州市恒大金碧天下二期 C2 地块 336 号楼 1-3 层 1 号房，其所在小区北临金碧大道，东、南、西三面均邻其它用地，地理位置一般。
	商业繁华度	估价对象周边分布有少量临街住宅配套底商，商服繁华程度较劣。
	与重要场所的距离	估价对象所在小区毗邻红莲湖，距离恒大童世界约 3 公里，距离葛店南站约 15 公里。
	临街状况	估价对象所在小区一面临街，即北临金碧大道。

	楼层	估价对象总层数为 3 层（另附带 1 层地下室）。
交通状况	道路状况	估价对象所在小区所临的金碧大道为双向四车道钢筋混凝土路面。另外其周边还分布有新星路等道路，路网较密集，道路通达度较优。
	出入可利用工具	估价对象周边暂无公交车途径，出行主要以自驾为主，市内公共交通便捷度较差。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区设置有地上停车位，停车便捷程度较优。
环境状况	自然环境	估价对象邻近红莲湖，所在区域自然环境较优。
	人文环境	估价对象所在区域人文环境一般。
	景观	估价对象附近无特别人文景观，区域内分布有红莲湖等自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备度较优，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通气、有线电视等设施保障率较高，能满足生活、工作、居住的需要。
	公共服务设施	估价对象周边分布有惠生活、恒大酒店运动中心游泳馆、宏康大药房等，公共服务设施完备度较劣。
分析结论		综上，估价对象所在区域商业物业较少，商业繁华程度较劣；周边基础配套设施较完善；估价对象所在小区邻近红莲湖，周边自然环境较优。作为住宅别墅，其区位条件未对估价对象价值产生负面的影响。

（四）估价对象他项权利状况

1、查封、抵押权利状况

根据估价委托人提供的《湖北省武汉市武昌区人民法院协助执行通知书》，至价值时点，估价对象已被查封，查封期限为三年，查封期限自 2020 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，至价值时点，估价对象已抵押，具体抵押信息如下：

抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额（元）	抵押期限	登记日期
中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市洪山区支行	D2015008476+433071	/	/	/	663000	2015-11-16 起 2025-11-16 止	2015-12-07 09:08:02

至价值时点，估价对象已查封、已抵押，由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封、抵押状况对估价结果的影响，并以此为前提。

2、租赁和其它权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价委托人介绍，并结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象不存在租赁、未设置居住权及其它他项权利状况。

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选用的各种标准、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。

自估价人员到达查勘现场至实地查勘完成的时间为 2021 年 12 月 2 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2021 年 12 月 2 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

（1）评估范围：房屋产权登记面积的房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括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权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：估价对象权利人为王亚妮，房屋建筑面积为 252.00 平方米，房屋证载用途为住宅；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2080 年 8 月 16 日。估价对象房地产已查封、已抵押（本次评估不考虑查封、抵押状况对评估价值的影响），估价对象不存在租赁情况，亦未发现其它他项权利状况存在；

(4) 土地开发程度：红线内、外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”；

(5) 建筑结构：钢混结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求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任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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或价格的

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）。

（三）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，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，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。估价结果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有不同的市场价格。

（四）替代原则

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或价格偏差在合理范围内，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用

市场资料进行和完成的重要理论前提；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的，价格低者吸引需求。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。

（五）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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修正）；

（3）《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》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订、自2021年9月1日起施行）；

- (5) 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令（第五十二号）、自 2021 年 9 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[2009]16 号，自 2009 年 11 月 20 日起执行）；
- (7) 《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）；
- (8) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）
- (9) 《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）；
- (10) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、省市法律、法规和政策性文件

- (1) 《湖北省契税具体适用税率及免征减征办法的决定》（湖北省人民代表大会常务委员会公告（第二百九十七号）、自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- (2) 《市人民政府关于印发鄂州市住宅专项维修资金管理办的通知》（鄂州政规〔2020〕2 号）；

(二) 技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 2、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 3、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

4、《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)；

5、《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)；

6、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 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联合发布、2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《武汉市武昌区人民法院委托书》；
- 2、《不动产产权情况表》；
- 3、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘记录的影像资料和文字记录资料；
- 2、估价对象同一供需圈类似房地产租售市场资料；
- 3、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，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，最终采用比较法进行评估。

1、选择依据

(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”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象房屋证载用途为住宅，虽为可取得收益的房地产，但其周边同类物业多为自用或空置，租赁市场不活跃，故未采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法。

2、方法定义

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例} \times \text{交易情况} \times \text{市场状况} \times \text{房地产状况}$$
$$\text{成交价格} \quad \text{修正系数} \quad \text{调整系数} \quad \text{调整系数}$$

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，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 2021 年 12 月 2 日的估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB276.12 万元，大写：人民币贰佰柒拾陆万壹仟贰佰元整，房地产单价为 RMB10957 元/平方米，大写：人民币每平方米壹万零玖佰伍拾柒元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (项目经理)	钱 燎 4220180049		
注册房地产估价师 (审核经理)	魏 娟 4220100029		

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 12 月 2 日，完成实地查勘之日为 2021 年 12 月 2 日。

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 2 日至 2021 年 12 月 20 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2021 年 12 月 20 日起生效；估价报告使用期限为一年（2021 年 12 月 20 日至 2022 年 12 月 19 日）。

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件
- 四、《不动产产权情况表》复印件
- 五、《湖北省武汉市武昌区人民法院协助执行通知书》复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、估价师资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现场照片（一）



周边道路



周边道路



小区入口



小区环境



楼栋外观



楼栋外观

估价对象现场照片（二）



院落



室内（1层）



室内（1层）



室内（1层）



室内（2层）



室内（2层）

估价对象现场照片（三）



室内（2层）



室内（3层）



室内（3层）



室内（3层）



露台（3层）



地下室