

致估价委托人函

Letter of Transmittal

武汉市江汉区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于武汉市江岸区沿江大道 249 号武汉天地·御江苑三期 6 栋 1 层 T6-6 室及 A11、A12 地块地下车库-1 层（8）室房地产进行了估价，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：财产范围包含《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载面积房地产（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）、分摊的土地使用权，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；建筑面积合计为 538.74 平方米，土地面积不详；《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载房屋设计用途分别为成套住宅、其它，实际用途为联排别墅（含配套车库）；楼层为地下-1、-2 层及地上 1-3 层；实际建筑结构为钢混结构，带电梯；权利人均为梁桢舜。

估价对象具体范围及坐落、规模、用途、权属等情况如下：

估价对象一览表

序号	房号	坐落	权利人	建筑面积 (m ²)	设计 用途	实际用途	实际 建筑结构	实际 楼层	备注
1	6 栋 1 层 T6-6 室	武汉市江岸区沿江 大道 249 号武汉天 地·御江苑三期	梁桢舜	311.21	成套 住宅	联排别墅 (含配套 车库)	钢混	1-3/3	-1、-2 层及地上 1-3 层现 状整体使用
2	A11、A12 地 块地下车库 -1 层(8)室			227.53	其它			-2、-1/3	
合计	—	—	—	538.74	—	—	—	—	—

价值时点：2022 年 4 月 29 日（实地查勘完成之日）

价值类型：市场价格

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 4 月 29 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价格总价：RMB3580.21 万元

大写金额：叁仟伍佰捌拾万零贰仟壹佰元整

特别提示：

一、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。

二、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。

三、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。

四、根据贵方提供的《武汉市不动产查封信息单》,估价对象均存在查封情况;另根据贵方提供的《武汉市不动产抵押信息单》,估价对象中的 6 栋 1 层 T6-6 室存在抵押情况。根据本次估价目的,本次估价未考虑估价对象上述他项权利对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

五、贵方提供的资料中均未记载估价对象的分摊土地使用权面积,其分摊土地面积均不详,本次评估以其均能合法分摊项目宗地权益为估价前提。

六、贵方提供的相关资料均未记载估价对象土地使用权取得方式、土地用途及土地使用权终止日期。估价人员通过收集估价对象所在项目其它房屋的土地权属资料,了解到该项目的土地使用权取得方式为出让,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权终止日期至 2076 年 8 月 15 日止。本次估价以估价对象的土地权益状况(土地使用权取得方式、土地用途、土地使用权终止日期)均与该套房屋的土地权益状况一致为假设前提,且已考虑该因素对房地产价格的影响。若与相关部门最终确定的信息不一致,则本次估价结果需作相应调整。

七、根据估价人员实地查勘调查,估价对象存在欠缴物业费的情况(2022 年 1 月至 2022 年 4 月,物业费单价 5.8 元/平方米·月)。本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

八、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。

九、当事人、利害关系人收到评估报告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。

十、评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

十一、本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日 2022 年 8 月 3 日起壹年内有效,即从 2022 年 8 月 3 日起至 2023 年 8 月 2 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》。

武汉国佳房地产评估咨询有限公司(公章)

法定代表人:

二〇二二年八月三日

目录

Contents

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
一、《武汉市江汉区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
二、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件	
三、估价对象位置示意图	
四、估价对象实地查勘照片	
五、估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件	
六、估价对象《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
七、估价对象《武汉市不动产查封信息单》复印件	
八、专业帮助情况	
九、房地产估价机构《营业执照》复印件	
十、房地产估价机构《准予变更登记通知书》复印件	
十一、房地产估价机构资质证书复印件	
十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师袁科和估价人员陈鹭已于 2022 年 4 月 29 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。（详见附件）

姓名及注册号	签名	签名日期
袁 科 (注册号：4220140067)		年 月 日
周庭光 (注册号：4220180062)		年 月 日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

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特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十) 注册房地产估价师袁科和估价人员陈鹭已于2022年4月29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)。本次估价值的价值时点按实地查勘完成之日确定为2022年4月29日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象的房屋权属情况以《武汉市房屋产权登记信息查询单》(打印时间:2022年1月11日)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十三) 估价人员曾于2022年4月29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。

(十四) 估价委托人提供的资料均未记载估价对象土地使用权取得方式、土地用途及土地使用权终止日期。估价人员通过收集估价对象所在项目其它房屋的土地权属资料,了解到该项目的土地使用权取得方式为出让,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权终止日期至2076年8月15日止。本次估价以估价对象的土地权益状况(土地使用权取得方式、土地用途、土地使用权终止日期)均与该套房屋的土地权益状况一致为假设前提,且已考虑该因素对房地产价格的影响。若与相关部门最终确定的信息不一致,则本次估价结果需作相应调整。

(十五) 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。

(十六) 估价委托人提供的资料中均未记载估价对象的分摊土地使用权面积,其分摊土地面积均不详,本次评估以其均能合法分摊项目宗地权益为估价前提。

(十七) 估价委托人提供资料中未明确估价对象存在用益物权等情况,估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况,本次估价假定评估对象不存在用益物权等情况。

(十八) 根据估价人员实地查勘调查,估价对象存在欠缴物业费的情况。本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

(十九) 本次估价未考虑相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响,特提请报告使用者重视。

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、背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》,估价对象均存在查封情况;另根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》,估价对象中的6栋1层T6-6室存在抵押情况。根据本次估价目的,本次估价未考虑估价对象上述他项权利对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

(一) 估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载房屋设计用途分别为成套住宅、其它。根据估价人员的实地查勘,估价对象实际用途为联排别墅(含配套车库)。根据本次估价目的,遵循最高最佳利用原则,本次评估估价对象房地产用途以实际用途,即联排别墅(含配套车库)用途持续使用为假设前提。

(二) 估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载总层/所在楼层分别为3/1、2/-1。根据估价人员的实地查勘,估价对象实际总层数为地上3层,地下2层,所在楼层分别为1-3、-1~-2层。本次估价以实地查勘情况为准,在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人提供了估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》等相关资料的复印件,但受相关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。如因估价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) 估价委托人提供的相关资料均未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物建成于 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。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,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自估价报告出具之日 2022 年 8 月 3 日起为壹年。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。

(六) 本报告由武汉国佳房地产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

武汉市江汉区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]130 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 12 日

统一社会信用代码：91420102725760525R

联系人：袁星

联系电话：027-85755666

三、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) 估价对象范围及基本状况

估价对象所在的武汉天地·御江苑三期项目位于武汉市江岸区沿江大道 249 号，位于江岸区西南部，芦沟桥路与沿江大道交叉路口的西北方向，怡景花园住宅小区附近。地处武汉市 I-汉 01 级住宅地价区段。

估价对象财产范围包含《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载面积房地产（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）、分摊的土地使用权，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；建筑面积合计为 538.74 平方米，土地面积不详；《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载房屋设计用途分别为成套住宅、其它，实际用途为联排别墅（含配套车库）；楼层为地下-1、-2 层及地上 1-3 层；实际建筑结构为钢混结构，带电梯；权利人均均为梁荣舜。房屋具体情况详见致估价委托人函中估价对象一览表。

(二) 土地基本状况

估价委托人提供的相关资料均未记载估价对象土地使用权取得方式、土地用途及土地使用权终止日期。估价人员通过收集估价对象所在项目其它房屋的土地权属资料，了解到该项目的土地

使用权取得方式为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期至 2076 年 8 月 15 日止。

本次估价对象为上述宗内 6 栋 1 层 T6-6 室及 A11、A12 地块地下车库-1 层 (8) 室,因估价委托人未提供分摊土地面积的相关资料，其分摊土地面积均不详。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在项目的土地基本情况如下：

土地基本状况一览表 (武汉天地·御江苑三期)

坐落	四至	宗地形状	土地开发程度
江岸区沿江大道 249 号	东：临沿江大道 南：邻近芦沟桥路 西：临支路 北：临黄浦大街	近似四边形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》(打印时间：2022 年 1 月 11 日)，估价对象建筑物登记状况如下：

建筑物登记状况一览表

房屋所有权证	共有人及份额	产权人	房屋坐落	栋号	房号	房屋总层数	所在层	设计用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	产权来源
市 2013023673	/	梁柒舜	江岸区沿江大道 249 号武汉天地·御江苑三期 6 栋 1 层 T6-6 室	6	T6-6	3	1	成套住宅	钢混	311.21	市场买受
市 2013023725			江岸区沿江大道 249 号武汉天地·御江苑三期 A11、A12 地块地下车库 -1 层 (8) 室	A11、A12 地块地下车库	(8)	2	-1	其它		227.53	
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	538.74	—

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

房号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	综合成新率
6 栋 1 层 T6-6 室	联排别墅 (含配套车库)	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。另外,估价对象室内安装有垂直电梯 1 部,可通达估价对象所在各楼层。	平屋顶,面砖外墙,防盗大门,室内木包门。 客餐厅 :天棚为轻钢龙骨石膏板吊顶,内墙贴墙纸,地面铺地板砖。 卧室 :天棚为轻钢龙骨石膏板吊顶,内墙贴墙纸,地面铺木地板。 厨房 :天棚为轻钢龙骨铝扣板吊顶,内墙贴墙砖至顶,地面铺地板砖。 卫生间 :天棚为轻钢龙骨铝扣板吊顶,内墙贴墙砖至顶,地面铺地板砖。并配备有马桶,部分配备有淋浴间。 车库 :室内天棚刷白色乳胶漆,内墙刷白色乳胶漆,对面刷地漆。	层高均为 3 米;空间分区以及各空间的交通流线较合理	2013	良好	90%
A11、A12 地块地下车库-1 层 (8) 室								

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》(打印时间:2020年9月16日、2022年1月29日),估价对象均存在查封情况,另根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》(打印时间:2020年9月16日),估价对象中的6栋1层T6-6室存在抵押情况。具体情况详见下表。

查封信息一览表

被执行人	被查封坐落	申请执行人	法院名称	执行文书号	查封日期	查封期限	该查封是否为轮候查封
梁桢舜	江岸区沿江大道249号武汉天地·御江苑三期6栋1层T6-6室	中信银行股份有限公司武汉分行	武汉市江汉区人民法院	(2016)鄂0103民初4463号	2016年9月6日	2016年9月6日至	查封
	湖北省武汉市江汉区人民法院		(2017)鄂0103执3252号之一、(2017)鄂0103执3252号	2016年9月6日至2019年9月5日;续查封期限2019年8月27日至2022年8月26日		否	
	江岸区永清街沿江大道249号(武汉天地·御江苑三期)6栋1层T6-6室	湖北汇济典当有限公司	湖北省武汉市武昌区人民法院	(2017)鄂0106财保219号、(2017)鄂0106执保741号	2017年12月22日	2017年12月22日至2020年12月21日	是
	江岸区沿江大道249号武汉天地·御江苑三期A11、A12地块地下车库-1层(8)室	湖北汇济典当有限公司		(2018)鄂0106民初3396号、(2018)鄂0106执保354号	2018年4月10日	2018年4月10日至2021年4月9日	/
				(2018)鄂0106执2901号之一、(2018)鄂0106执2901号	2018年4月10日	2018年4月10日至2021年4月9日;续查封期限2021年4月9日至2024年4月8日	否
		中信银行股份有限公司武汉分行		湖北省武汉市江汉区人民法院	(2017)鄂0103执3252号	2018年5月15日	2018年5月15日至2021年5月14日

抵押信息一览表

抵押人	抵押权人	抵押物坐落	权证号	被担保债权数额	履行债务期限	抵押设定日期	抵押类型	该抵押是否为顺位抵押
梁桢舜	中信银行股份有限公司武汉分行	江岸区沿江大道249号武汉天地·御江苑三期6栋1层T6-6室	市2013023673	/	2014年10月8日至2015年10月8日	2014年10月8日	抵押	最高额抵押登记

在价值时点估价对象由产权人自用,无租赁情况。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2022年4月29日(实地查勘完成之日)

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 54.30 年(2022 年 4 月 29 日至 2076 年 8 月 15 日)、出让条件下的房地产市场价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

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。

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。

(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)。

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。

(三) 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。

(四) 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。

(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。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.《省自然资源厅关于武汉市公示地价体系建设成果的批复》(鄂自然资批[2019]50号、2019年8月16日批复)；

5.《市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(武政[2019]39号、2019年11月1日起执行)；

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0910号)；

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69号)复印件；

3.《武汉市不动产权登记信息查询单》(打印时间:2020年9月16日)复印件；

4.《武汉市房屋产权登记信息查询单》(打印时间:2022年1月11日)复印件；

5.《武汉市不动产抵押信息单》(打印时间:2020年9月16日)复印件；

6.《武汉市不动产查封信息单》(打印时间:2020年9月16日、2022年1月29日)复印件；

7.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、摄影和记录；

2.《武汉年鉴》；

3.《武汉市房地产市场运行情况通报》；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象附近房地产投资回报状况；
6. 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

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

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的价格。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
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。	估价对象实际用途为联排别墅(含配套车库)，所在区域与估价对象相似的销售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价格进行估价。	选用
收益法	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。	估价对象为高档联排别墅，周边同类型物业出租极少，难以确定租金收益，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选用
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价格，故不选取成本法进行评估。	不选用

(二) 估价技术路线

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整；
4. 求取估价对象的市场价格。

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 4 月 29 日的估价结果如下：(币种：人民币)

房地产市场价格总价：RMB3580.21 万元

大写金额：叁仟伍佰捌拾万零贰仟壹佰元整

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：

姓名及注册号	签名	签名日期
袁 科 (注册号：4220140067) (项目负责人)		年 月 日
周庭光 (注册号：4220180062)		年 月 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
陈 鹭		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 29 日

十三、估价作业期

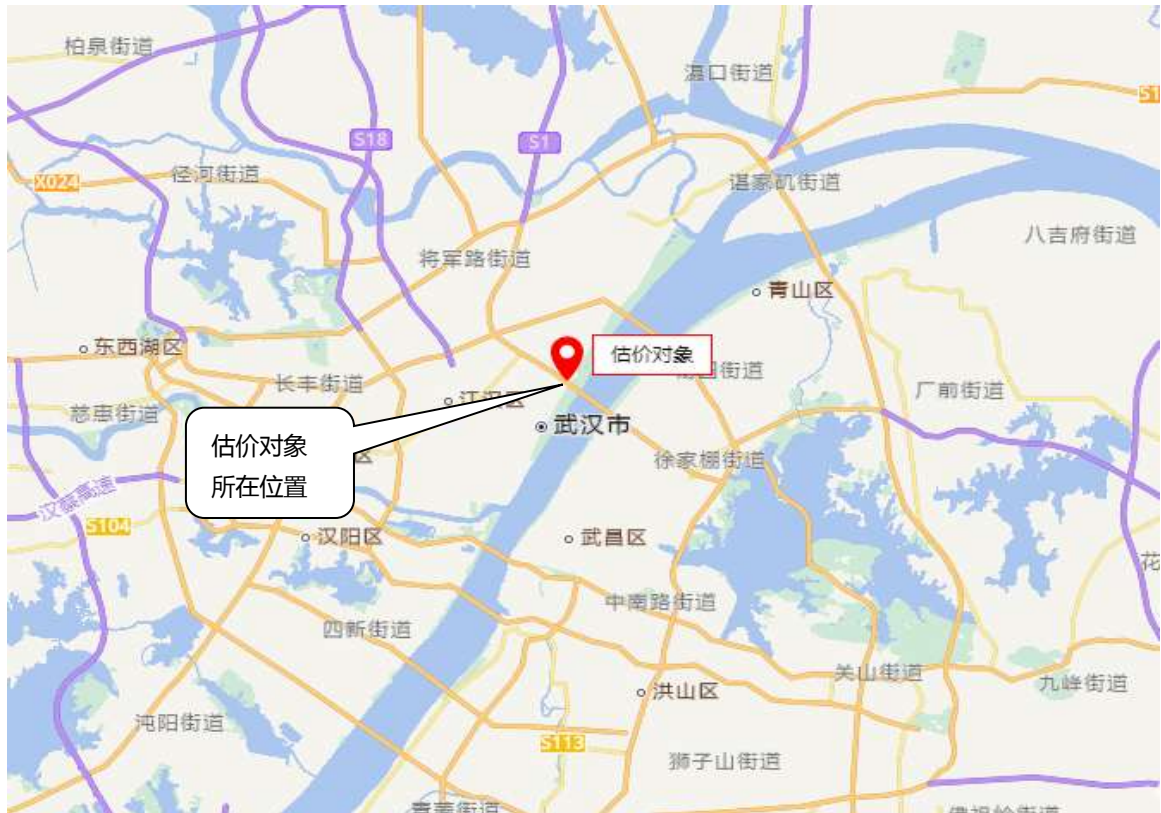
2022 年 4 月 25 日至 2022 年 8 月 3 日

附件

Appendix

- 一、《武汉市江汉区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 二、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象实地查勘照片
- 五、估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- 六、估价对象《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 七、估价对象《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 八、专业帮助情况
- 九、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 十、房地产估价机构《准予变更登记通知书》复印件
- 十一、房地产估价机构资质证书复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片



项目临路状况 1 (沿江大道)



项目临路状况 2 (沿江大道)



项目入口



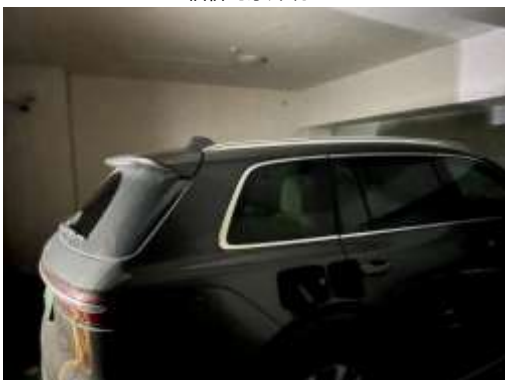
项目环境



估价对象外观 1



估价对象外观 2



-2 层实景 1



-2 层实景 2



-2层实景 3



-1层实景 1



-1层实景 2



-1层实景 3



1层客厅实景



1层餐厅实景



1层卫生间实景



1层厨房实景



2层卧室实景 1



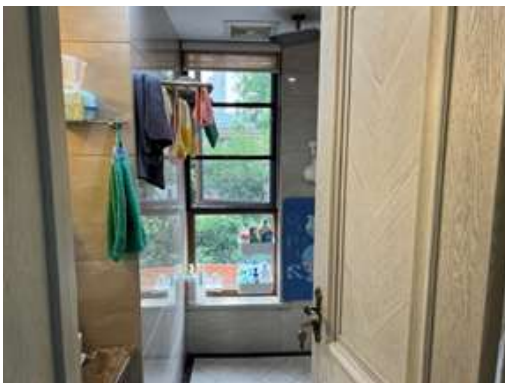
2层卧室实景 2



2层卧室实景 3



2层卧室实景 4



2层卫生间实景



3层卧室实景 1



3层卧室实景 2



3层卧室实景 3



3层卧室实景 4



3层卧室实景 5



3层卫生间实景



室内电梯



室内楼梯



露台实景



前院实景



后院实景

以上照片拍摄于 2022 年 4 月 29 日

专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。