



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区12栋9层9-2室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市新洲区人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：胡凯玲（注册号4220190083）

陈旭（注册号4220190030）

估价报告出具日期：2022年8月5日

估价报告编号：洪房（房估）字（2022）第WHS1080584号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二二年八月五日

（本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

致估价委托人函

武汉市新洲区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室住宅房地产进行了市场价格评估。

估价目的：为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据贵院提供的《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 1631 号）、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2022)鄂 0117 鉴评转 144 号]、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《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》、《国有土地使用证》等资料，确定本次估价对象为武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室住宅房地产。估价对象权利人为余正刚，建筑面积为 131.07 平方米，分摊土地使用权面积为 25.39 平方米。估价对象房屋设计用途为住宅，土地用途为住宅用地。本次估价对象财产范围包括建筑物所有权、分摊土地使用权及室内不可移动的装饰装修，包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道以及相关的公共基础配套设施，不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。

价值时点：2022 年 7 月 14 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

估价结果：我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据《中华

《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象市场价格进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2022 年 7 月 14 日满足假设限制条件及价值类型下的房地产市场价格为总价为 RMB83.66 万元，大写人民币捌拾叁万陆仟陆佰元整，评估单价为 RMB6383 元/平方米。

特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价格标准，内涵是房地产在市场上的平均交易价格。

3、本次估价结果仅为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，若发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、本次估价结果为交易税费按国家有关规定双方正常负担下的价格，提请报告使用人关注处置估价对象在转让过程中需缴纳的相关税费。

6、经评估专业人员现场调查了解，截至价值时点，估价对象存在拖欠物业管理费合计 10000 元，因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致拍卖之日的欠缴费用（税金、水电气费、物业费等及其滞纳金等）与价值时点不同，本次评估未考虑该因素对估价结果影响。经估价委托人确定，其欠缴费用由买受人额外负担，提请报告使用人予以关注。

7、经估价委托人确认，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，财产处置费用将从财产处置价中予以扣除。

8、估价委托人与评估专业人员于 2022 年 7 月 14 日对估价对象进行实地查勘，被执行人（被申请人）仍在估价对象内居住且配合本次实地查勘。但评估专业人员无法确定估价对象被迫转让及处置后被执行人（被申请人）是否愿意配合交付，本次评估未考虑该因素对估价结果的影响。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月五日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
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) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	17
(六) 价值类型.....	17
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	18
(九) 估价方法.....	21
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业期.....	22
(十四) 估价报告使用期限.....	22
四、附 件.....	23

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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。

4、我们对本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师胡凯玲、陈旭已于 2022 年 7 月 14 日对本次估价对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于估价对象位置、外部环境与内部可视部分状况。评估专业人员不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及对其他隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任。

7、没有人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
胡凯玲	4220190083	
陈旭	4220190030	

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、价值时点到估价目的实现期间的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利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。

4、本次评估根据估价目的，以公开市场价格标准为原则，并假设有关估价对象的取得、经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，可在公开市场上自由转让。本次估价专业意见为交易税费按法律规定，转让人与买受人各自负担条件下的价格。

5、本次估价委托人提供了《武汉市不动产权登记信息查询单》、《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》、《武汉市新洲区人民法院送达回证》、《国有土地使用证》等相关资料，我们对相关资料上记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎核对检查，同时对估价对象产权状况与现场状况的一致性进行了核查。在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效。

6、评估专业人员于 2022 年 7 月 14 日对实地进行查勘，同时进行了现场拍照（估价对象照片附后）。评估专业人员对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大问题予以了关注，未见异常。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺

陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。

7、本次评估所涉及到的建筑面积、分摊土地使用权面积等数据以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《国有土地使用证》（复印件）资料所载面积为准，并进行评估。但评估专业人员未作专业测量，经评估专业人员对估价对象实地目测大体相当。本次评估以估价对象实际面积与《武汉市不动产权登记信息查询单》、《国有土地使用证》（复印件）所载面积一致为假设前提。

8、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（复印件）记载，估价对象房屋结构为钢筋混凝土结构，据评估专业人员实地查勘，估价对象所在楼栋建筑物为钢筋混凝土结构，本报告以证载房屋结构为准。

9、估价对象房屋为其所在楼栋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公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

10、估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

11、经评估专业人员调查，估价对象存在欠缴的物业管理费，但不确定是否存在欠缴税金、拖欠水电费等，本次评估未考虑该因素对估价结果影响，经估价委托人确认，其欠缴费用由买受人额外负担。

（二）依据不足假设

1、估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市新洲区人民法院送达回证》、《国有土地使用证》等相关资料均为复

印件，因受不动产权管理部门对档案查询资格的限制，我公司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。如房地产权属状况与相关部门登记信息不符，估价结果应作相应调整。

2、估价委托人提供的估价对象相关资料均未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查，房屋建成年份约为 2011 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致为前提进行评估。估价对象实际建成年代以不动产权管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

（三）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（四）背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》记载，估价对象已设置抵押，抵押权人为中国农业银行武汉市新洲支行，被担保债权数额为 11.4 万元，履约债务期限为 2011 年 01 月 14 日至 2026 年 01 月 13 日。经估价委托人确认，至价值时点，估价对象抵押权尚未注销。根据估价委托人提供的《武汉市新洲区人民法院送达回证》记载，估价对象已查封。

由于本次估价目的仅为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑房屋查封及抵押对估价结果的影响。

（五）不相一致假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载估价对象土地使用权面积为 25.85 平方米，另根据估价委托人提供的《国

有土地使用证》记载估价对象分摊土地面积为 25.39 平方米，即二者记载土地使用权面积不一致。本次估价对象分摊土地面积数据以《国有土地使用证》记载为准，特提请报告使用者关注。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象分摊土地的国有土地使用权价值。

3、本报告估价结果不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。

4、本报告测算结果为一种专业估算，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受房地产市场变化的影响。

5、本报告结果的有效性受本报告设定的价值时点、价值类型、估价结果有效期、估价对象权利状况和实体状况以及估价假设限制条件等估价要素的影响和限制，本次估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。如上述条件或状况与本报告不一致，应重新估价或调整估价报告。

6、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。

7、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，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。

8、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

9、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

10、使用本报告需注意的其他事项

(1) 本报告结果采用市场价格标准，内涵是房地产在市场上的平均交易价格。

(2) 本次估价结果仅为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，若发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 本次估价结果为交易税费按国家有关规定双方正常负担下的价格，提请报告使用人关注处置估价对象在转让过程中需缴纳的相关税费。

(5) 经评估专业人员现场调查了解，截至价值时点，估价对象存在拖欠物业管理费合计 10000 元，因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致拍卖之日的欠缴费用（税金、水电气费、物业费等及其滞纳金等）与价值时点不同，本次评估未考虑该因素对估价结果影响。经估价委托人确定，其欠缴费用由买受人额外负担，提请报告使用人予以关注。

(6) 经估价委托人确认，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，财产处置费用将从财产处置价中予以扣除。

(7) 估价委托人与评估专业人员于 2022 年 7 月 14 日对估价对象进

行实地查勘，被执行人（被申请人）仍在估价对象内居住且配合本次实地查勘。但评估专业人员无法确定估价对象被迫转让及处置后被执行人（被申请人）是否愿意配合交付，本次评估未考虑该因素对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市新洲区人民法院

地址：武汉市新洲区邾城街道衡州大道 43 号

联系人：刘法官

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：洪山区关山街双塘小区 3 号楼

法定代表人：胡彦

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第 32 号

(三) 估价目的

本次估价目的为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

根据估价委托人提供的《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 1631 号）、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2022)鄂 0117 鉴评转 144 号]、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《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》、《国有土地使用证》等资料，确定本次估价对象为武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室住宅房地产。估价对象权利人为余正刚，建筑面积为 131.07 平方米，分摊土地使用权面积为 25.39 平方米。估价对象房屋设计用途为住宅，

土地用途为住宅用地。本次估价对象财产范围包括建筑物所有权、分摊土地使用权及室内不可移动的装饰装修，包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道以及相关的公共基础配套设施，不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。

2、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

经领勘人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物为武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室住宅房产。估价对象所在楼栋建成时间约为 2011 年，钢混结构，所在楼栋外墙刷涂料。估价对象所在楼栋总楼层为 11 层，估价对象位于第 9 层，一梯两户，单元门设电子门禁，设有消防栓、1 部电梯。估价对象现状为住宅，建筑面积为 131.07 平方米，入户门为防盗门，彩铝窗，室内木包门，客厅及卧室地面均铺木地板，墙面贴壁纸，天棚为石膏板造型吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。估价对象室内布局为三室二厅一厨二卫一阳台；通风采光较好，维护保养状况较好，整体成新率约 85%。

（2）土地实物状况

本次估价对象土地为武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室房屋分摊土地。估价对象所在风荷苑小区项目用地东临武汉绕城高速，南邻文腾藏珑苑，西临京东大道，北临支路。估价对象土地现状用途为住宅用地，分摊土地使用权面积为 25.39 平方米。所在宗地形状较规则，地势平坦，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发

程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）和宗地红线内有建筑物。

3、估价对象权益状况

（1）不动产权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，其不动产权益状况记载如下：

- ①权利人：余正刚；
- ②不动产坐落：新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区 12 栋 9 层 9-2 室；
- ③总层数/所在楼层：11/9；
- ④不动产单元号：420117002018GB02004F00020009；
- ⑤建筑面积：131.07 平方米；
- ⑥土地使用权面积：25.85 平方米；
- ⑦权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；
- ⑧权利性质：市场化商品房；
- ⑨用途：住宅；
- ⑩房屋结构：钢筋混凝土结构；
- ⑪不动产权证号：新 2015007236；
- ⑫登簿时间：2015 年 11 月 15 日。

（2）土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权类型为出让，终止日期为 2079 年 1 月 11 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 56.49 年，其土地权益状况记载如下：

- ①土地使用权人：余正刚；

②座落：新洲区阳逻经济开发区花园村（风荷苑小区）12 栋 9 层 2 号；

③地号：N0020510005-12；

④图号：398.00-554.75；

⑤地类（用途）：住宅用地；

⑥使用权类型：出让；

⑦终止日期：2079 年 1 月 11 日；

⑧分摊面积：25.39 m²。

（3）他项权利状况

根据评估专业人员实地查勘及委托人确认，估价对象于价值时点无租赁占用情况，已抵押，已查封，未设置居住权。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》记载，估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行武汉市新洲支行，被担保债权数额为 11.4 万元，履约债务期限为 2011 年 01 月 14 日至 2026 年 01 月 13 日。经估价委托人确认，至价值时点，估价对象抵押权尚未注销。根据估价委托人提供的《武汉市新洲区人民法院送达回证》记载，估价对象已查封。

由于本次估价目的仅为武汉市新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑房屋查封及抵押对估价结果的影响。

4、估价对象区位状况

（1）估价对象位置状况

①坐落与方位

估价对象坐落为武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑，西临

京东大道，地处武汉市新洲区住宅用地Ⅷ-洲 03 级地段（根据《武汉市新洲区住宅用地级别与基准地价图》（2018）确定）。

②与重要场所距离

估价对象位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区，其所在小区距武汉新城医院约 200 米。

③临街状况

估价对象所在小区西临京东大道，所在楼栋不临街。

④朝向与楼层

估价对象所在楼栋总楼层 11 层，估价对象位于第 9 层，南北朝向。

（2）估价对象环境状况

①自然环境

武汉市属亚热带湿润季风气候，雨量充沛、日照充足，四季分明。总体气候环境良好，近 30 年来，年均降雨量 1269 毫米，且多集中在 6-8 月。年均气温 15.8℃-17.5℃，年无霜期一般为 211 天-272 天，年日照总时数 1810 小时-2100 小时。市内河流、湖泊众多，城区周围有大小湖泊 100 多个，且沿长江两岸对称分布，水域面积占到全市国土面积的四分之一，居全国大城市之首，城市环境优良。估价对象所在小区自然环境一般，小区绿化一般，噪音污染程度一般，空气质量一般。

②人文环境

估价对象位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区，区域居住环境较好，区域治安状况较好，人文环境一般。

③景观

估价对象周边无特殊，自然景观一般。

（3）基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 98%；排水与市政排水网相连，排水率大于 98%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。

周边分布有金太阳连锁幼儿园、武汉民强职业技能培训学校等教育资源；有武汉新城医院、御龙诊所等医疗配套；有武汉市农村商业银行(新港支行)、汉口银行(阳逻开发区支行)、中国农业银行(武汉润阳分理处)等金融机构；有新家乐超市(圆梦北路店)、中百超市(新澳城市印象店)等商业配套，所在片区各种基础设施较完善，公共设施配套服务保障度一般。

(4) 商业繁华程度

估价对象位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区，周边零星分布社区底商，整体商业氛围一般，商业环境一般。

(5) 周边典型物业

估价对象附近有花园小区、保利圆梦城、瀚华天地、香榭花都、中央花园城等居住小区，人口居住密度一般。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象所在项目位于武汉市新洲区阳逻经济开发区花园街风荷苑小区，附近分布有汉施大道、京东大道、金阳大道、武汉绕城高速等主、次干道，交通路网较发达，道路通达性较高，出行较便捷。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网较

发达，最近的公交站点为阳逻开发区风荷苑站，目前有 Y311 路公交车途经，公共交通便利度一般。

③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

④停车方便程度

估价对象设有地上停车位，能基本满足小区业主停车需要，停车便捷程度较好。

（五）价值时点

估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》未约定价值时点，本次评估以评估专业人员实地查勘之日 2022 年 7 月 14 日为价值时点。

（六）价值类型

本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

市场价格，是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

本估价报告采用如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

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的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定

时间的价值或价格的原则。

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。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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

(八) 估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号、2016 年 12 月 1 日起施行）；

(3) 《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七十二号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(5) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第一百三十二号，2016 年 5 月 1 日施行）；

(6) 最高人民法院关于《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）；

(7) 最高法、五大评估行业协会联合发布关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日施行）；

(8) 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(9) 国家税务总局《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

(10) 国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016 年第 14 号）；

(11) 财政部、国家税务总局《营改增后契税、房产税、土地增值税、个税计税依据问题》（财税〔2016〕43 号）；

(12) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(13) 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

(14) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。

2、省市有关行政法规、规章和政策性文件

(1) 《湖北省地方税务局湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》（鄂地税发〔2016〕58 号）；

(2) 省市颁发的其他有关行政法规、规章和政策、技术文件。

3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1) 《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）；

(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)；

(4) 《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院与中国资产评估协会、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学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定、2018 年 12 月 10 日印发)；

(5) 《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)；

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021 年 9 月 1 日起施行)；

(7) 《区人民政府关于实施新洲区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(新政发〔2021〕2 号)。

4、估价委托人提供的产权证件等资料

(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》(复印件)；

(2) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》(复印件)；

(3) 《武汉市不动产权登记信息查询单》(复印件)；

(4) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件)；

(5) 《武汉市不动产抵押信息单》(复印件)；

(6) 《武汉市新洲区人民法院送达回证》（复印件）；

(7) 《国有土地使用证》（复印件）。

5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的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》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；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时，应选用成本法；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。

估价对象为单套住宅，评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象实际情况，确定采用比较法进行价值测算。

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。

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

评估专业人员根据估价目的，秉承独立、客观、公正的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合武汉市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2022 年 7 月 14 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 **RMB83.66 万元**，大写人民币**捌拾叁万陆仟陆佰元整**，评估单价为 **RMB6383 元/平方米**。

(十一) 注册房地产估价师/参与评估专业人员

评估专业人员	注册证号	签名	签名日期
胡凯玲	4220190083		
陈旭	4220190030		

(十二) 实地查勘期

2022 年 7 月 14 日

(十三) 估价作业期

2022 年 7 月 14 日至 2022 年 8 月 5 日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日起壹年，即从 2022 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 4 日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《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
- (四) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- (五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (六) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- (七) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (八) 《武汉市新洲区人民法院送达回证》复印件
- (九) 《国有土地使用证》复印件
- (十) 《实地查勘备忘录》复印件
- (十一) 房地产评估机构营业执照复印件
- (十二) 房地产评估机构备案证书复印件
- (十三) 房地产估价师注册证书复印件