

涉执房地产司法处置评估报告

估价项目名称：新洲区人民法院涉执房地产司法处置涉及的
武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项
目高层 1 号楼栋 2 单元 24 层 1 室房地产市场价格价值
评估

估价委托人：新洲区人民法院

房地产估价机构：华夏寰宇房产土地资产评估咨询（湖北）有限公司

注册房地产估价师：刘文兵（注册号：4220080033）

王帆（注册号：4220190024）

估价报告编号：鄂华房报字[2022]第 0945 号

估价报告出具日期：二〇二二年九月五日



致估价委托人函

新洲区人民法院：

我公司于 2022 年 7 月 26 日接受贵方评估委托，对贵方涉执房地产处置涉及的武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项目高层 1 号楼栋 2 单元 24 层 1 室房地产市场价格价值进行评估，至 2022 年 9 月 5 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：估价对象为罗医、童耘慧共同共有的位于武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项目高层 1 号楼栋 2 单元 24 层 1 室房地产，房屋建筑面积为 53.68 平方米，规划用途为住宅；估价对象所在宗地土地用途为城镇住宅用地，分摊的土地面积为 3.34 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用期限至 2078 年 7 月 29 日。

2、估价目的：为新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022 年 8 月 17 日。

4、价值类型：本次估价选用的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。本次估算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。

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据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，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用科学的测算方法对估价对象房地产市场价格进行了估算，经过专业的分析、测算和判断及我公司估价人员对周边类似房地产的市场调查与综合分析，确定估价对象在 2022 年 8 月 17 日满足假设限制条件下及价值类型下的房地产市场价值为 **155.84 万元**（含装修价值），大写金额：人



人民币壹佰伍拾伍万捌仟肆佰元整。单价为 29031 元/平方米，大写金额：人民币每平方米贰万玖仟零叁拾壹元整，估价结果汇总见下表：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 | 收益法 |
|------|------------------------|------|--------|-------|
| 测算结果 | 单价 (元/m ²) | | 29902 | 28160 |
| 评估价值 | 单价 (元/m ²) | | 29031 | |
| | 总价 (万元) | | 155.84 | |

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，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。

(3) 本报告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。本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，估价委托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，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(4) 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。

(5) 根据估价委托人提供的《武汉市新洲区人民法院执行裁定书》《武汉



市新洲区人民法院协助执行通知书》及《武汉市新洲区人民法院送达回证》，估价对象有抵押且估价对象已被新洲区人民法院查封，查封期限为三年（2021 年 5 月 28 日至 2024 年 5 月 27 日）。由于本次估价是为法院涉执提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押与查封等情况对估价对象价值的影响。

（6）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。

特此函告。

华夏寰宇房产土地资产评估咨询（湖北）有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月五日



目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 一、注册房地产估价师声明 | 1 |
| 二、估价的假设和限制条件 | 2 |
| (一) 估价假设条件 | 2 |
| (二) 估价的限制条件 | 3 |
| 三、房地产估价结果报告 | 6 |
| (一) 估价委托人 | 6 |
| (二) 房地产估价机构 | 6 |
| (三) 估价对象 | 6 |
| (四) 估价目的 | 8 |
| (五) 价值时点 | 8 |
| (六) 价值类型和定义 | 8 |
| (七) 估价依据 | 8 |
| (八) 估价原则 | 10 |
| (九) 估价方法 | 13 |
| (十) 估价结果 | 14 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 14 |
| (十二) 实地查勘期 | 14 |
| (十三) 估价作业期 | 15 |
| 四、附件 | 16 |
| (一) 《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》 | |
| (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》 | |
| (三) 《湖北省武汉市新洲区人民法院执行裁定书》 | |
| (四) 《湖北省武汉市新洲区人民法院协助执行通知书》 | |
| (五) 《湖北省武汉市新洲区人民法院送达回证》 | |
| (六) 《不动产权证书》 | |
| (七) 估价对象位置图 | |
| (八) 估价对象实地查勘情况和相关照片 | |
| (九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | |
| (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件 | |



一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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按照《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，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 8 月 17 日在估价委托人带领下对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象的法律权属资料进行了查验。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

| 参与估价的注册房地产估价师姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----------------|------------|----|-------|
| 王帆 | 4220190024 | | 年 月 日 |
| 刘文兵 | 4220080033 | | 年 月 日 |



二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了估价对象《不动产权证书》等资料，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）本次评估假定估价对象能合法、正常使用整栋房屋公共部位和公共配套设施。

（6）我公司注册房地产估价师于 2022 年 8 月 17 日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

（7）关于本次涉执房地产是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，新洲区人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，至价值时点，估价对象现状为产权人居住，我公司经过尽职调查后亦未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况并以此为前提进行评估。

(8) 关于本次涉执房地产是否存在欠缴税金及相关费用，新洲区人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(9) 关于本次涉执房地产的评估费、拍卖、诉讼费、律师费等财产处置费用，新洲区人民法院已明确上述财产处置费用从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未考虑上述费用对评估价值的影响。

2、未定事项假设

新洲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，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市新洲区人民法院执行裁定书》《武汉市新洲区人民法院协助执行通知书》及《武汉市新洲区人民法院送达回证》，估价对象有抵押且估价对象已被新洲区人民法院查封，查封期限为三年（2021 年 5 月 28 日至 2024 年 5 月 27 日）。由于本次估价是为法院涉执提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押与查封等情况对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

估价人员无法得知估价对象水电费等缴纳情况的相关资料，本报告未考虑估价对象可能存在拖欠物业管理费、水电费等因素对其价值的影响。

(二) 估价的限制条件

(1) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产市场价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

(2) 本报告所确定的房地产市场价格是在在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

(3) 本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价格的影响；也没有考虑特殊交易方式下的价格等对房地产市场价格的影响。

(4) 本次估价没有考虑权属转移登记、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产市场价格的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价格的影响。当上述情况发生变化时，房地产市场价格一般亦会发生变化。

(5) 本次估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

(6) 本报告估价结果包含估价对象房地产附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，但不包括估价对象室内可移动搬走仍能正常使用的设备、家具等的价值。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。

(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方可使用。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机



构书面同意，本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。

(11) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，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后方可使用。

(12) 本报告由本估价机构负责解释。





三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：新洲区人民法院

联系人：曹光中

联系电话：18571859970

(二) 房地产估价机构

名称：华夏寰宇房产土地资产评估咨询（湖北）有限公司

住所：武汉市洪山区梨园街徐东大街 67 号广泽大厦 12 层

法定代表人：肖建枝

资质证书号：武房估备（2017）205 号

备案等级：房地产估价备案壹级

证书有效期：至 2022 年 11 月 13 日

联系人：吴敏霞

联系电话：（027）87653730

(三) 估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为罗医、童耘慧共同共有的位于武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项目高层 1 号楼 2 单元 24 层 1 室房地产，房屋建筑面积为 53.68 平方米，规划用途为住宅；估价对象所在宗地土地用途为城镇住宅用地，分摊的土地面积为 3.34 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用期限至 2078 年 7 月 29 日。

2、估价对象概况

(1) 权益状况

根据估价委托人提供的估价对象所在房地产的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权利人为罗医、童耘慧；共有情况：共同共有；不动产坐落：武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项目高层 1 号楼

栋 2 单元 24 层 1 室；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/住宅；房屋建筑面积：53.68 平方米；分摊的土地面积：3.34 平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数和所在楼层：34/24；土地使用期限：至 2078 年 07 月 29 日止；

他项权利：根据估价委托人提供的《武汉市新洲区人民法院执行裁定书》《武汉市新洲区人民法院协助执行通知书》及《武汉市新洲区人民法院送达回证》，估价对象有抵押且估价对象已被新洲区人民法院查封，查封期限为三年（2021 年 5 月 28 日至 2024 年 5 月 27 日）。由于本次估价是为法院涉执提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押与查封等情况对估价对象价值的影响。

（2）实体状况

1) 建筑物实物状况

经估价师实地查勘，估价对象位于武昌区中南路街民主路 624 号华润置地民主路项目高层 1 号楼栋 2 单元 24 层 1 室，建成于 2012 年，总楼层为 34 层，估价对象位于地上第 24 层，钢混结构，外墙条形面砖，塑钢窗，三梯八户，本次评估对象为该栋 2 单元 24 层 1 室房屋，装修状况：估价对象房屋为一室一厅一厨一卫，入户防盗门，室内客厅地砖地面、乳胶漆墙面，乳胶漆顶棚；厨房卫生间地砖地面、面砖墙面，扣板吊顶，配有除油烟机、隔断淋浴等设备；卧室地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆顶棚。

房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，房屋整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整。

估价对象位于武昌区中南路街民主路 624 号华润置地公馆，东临民主小路，南临中南二路，西邻和璟国际，北临民主路，地理位置较好。估价对象距地铁七号线小东门站约 700 米，300 米范围内有民主路何家

垅站等公交站点，有 14、521、530、572、576 路等多条公交途径，交通较便利。估价对象周边配套有中国工商银行、中国银行、武汉市第二十五中学、武汉市第十五中学、湖北省中医院、武汉市第七医院等，配套设施成熟完善。

2) 土地实物状况

估价对象位于武昌区中南路街民主路 624 号华润置地公馆，东临民主小路，南临中南二路，西邻和璟国际，北临民主路。

估价对象房屋所分摊的宗地形状较规则，基本无地质和自然灾害。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内现建有 1 幢房屋。

（四）估价目的

本次估价目的是为新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

二〇二二年八月十七日

该价值时点即为现场实地查勘日期。

（六）价值类型和定义

本次估价选用的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。本次估算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。

（七）估价依据

1、 国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过。2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；

- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年 8 月 31 日修正）；
- (6) 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；
- (7) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2001]33 号）；
- (8) 《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院 2007 年法发办第 5 号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法[2008]11 号）；
- (11) 《武汉市中级人民法院关于诉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定》（试行）（武中法[2010]169 号）；
- (12) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- (13) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- (14) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- (15) 《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》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
- (16) 《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）；

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

（18）《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）；

（19）《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）；

（20）国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件。

2、估价技术标准和取费文件

（1）《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

（2）《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；

（3）《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、估价委托人提供的资料

（1）《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》；

（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》；

（3）《湖北省武汉市新洲区人民法院执行裁定书》；

（4）《湖北省武汉市新洲区人民法院协助执行通知书》；

（5）《湖北省武汉市新洲区人民法院送达回证》；

（6）《不动产权证书》；

（7）本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及武汉市新洲区房地产市场行情等。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

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

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。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。

根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施。

3、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。

4、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。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，采用比较法



和收益法进行评估。

比较法：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。

收益法：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。

(十) 估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在 **2022 年 8 月 17 日** 满足假设限制条件下及价值类型下的房地产市场价值为 **155.84 万元**（含装修价值），大写金额：人民币**壹佰伍拾伍万捌仟肆佰元整**。单价为 **29031 元/平方米**，大写金额：人民币每平方米**贰万玖仟零叁拾壹元整**，估价结果汇总见下表：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------------------|--------|-------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价（元/m ² ） | 29902 | 28160 |
| 评估价值 | 单价（元/m ² ） | 29031 | |
| | 总价（万元） | 155.84 | |

(十一) 注册房地产估价师

| 角 色 | 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签名日期 |
|-------|-----|------------|-----|-------|
| 项目负责人 | 王帆 | 4220190024 | | 年 月 日 |
| 审核人 | 刘文兵 | 4220080033 | | 年 月 日 |

(十二) 实地查勘期



二〇二二年八月十七日

(十三) 估价作业期

二〇二二年七月二十六日至二〇二二年九月五日

 华夏寰宇评估咨询



四、附件

- (一) 《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》
- (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》
- (三) 《湖北省武汉市新洲区人民法院执行裁定书》
- (四) 《湖北省武汉市新洲区人民法院协助执行通知书》
- (五) 《湖北省武汉市新洲区人民法院送达回证》
- (六) 《不动产权证书》
- (七) 估价对象位置图
- (八) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件