

# 房地产估价报告

估价报告编号：荣盛房估字（2022）第 0534 号

估价项目名称：硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7

层 B07 号商业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：武汉荣盛房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：陈 胜（注册号：4220120026）  
刘 斌（注册号：4220150023）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二日

## 致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

承蒙委托，我公司于 2022 年 4 月 25 日对贵方办理涉案财产处置（案件编号：（2022）鄂 0104 鉴评转 78 号）所涉及的房地产市场价值进行评估，至 2022 年 6 月 2 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

**1、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**2、估价对象：**估价对象为民意商城（美奇国际）的一套商业房地产，位于硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号，根据估价委托人提供的《不动产权证书》及《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件（见附件），估价对象房屋登记用途为商业服务，建筑面积为 42.76 平方米，分摊土地面积 2.48 平方米，土地登记用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用期限至 2042 年 10 月 16 日止，其房屋所有权和土地使用权为熊隆单独所有；本次估价范围为在价值时点估价对象房屋所有权及其所分摊的土地使用权，以及维持房屋正常使用的设施设备和室内不可移动的装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

**3、价值时点：**2022 年 5 月 20 日

**4、价值类型：**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。

**5、估价方法：**比较法、收益法

**6、估价结果：**

估价人员遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，确定估价对象在价值时点（2022 年 5 月 20 日）满足全部假设和限制条件的房地产总价为人民币 63.00 万元，大写金额：人民币陆拾叁万元整，房地产单价为人民币 14734.37 元/平方米。

**7、特别提示：**

（1）以上内容摘自《房地产估价结果报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文，特别是报

告中的假设与限制条件，应重点关注。

(2) 报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担相应责任。

(3) 本报告估价结果仅为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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(4) 财产的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，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(5) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2022年6月2日至2023年6月1日止），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。

(6) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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、利害关系人对房地产估价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！

武汉荣盛房地产土地估价有限公司

法定代表人

二〇二二年六月二日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价的假设和限制条件 .....	5
(一) 估价假设条件 .....	5
(二) 估价报告使用限制 .....	7
三、房地产估价结果报告 .....	10
(一) 估价委托人 .....	10
(二) 房地产估价机构 .....	10
(三) 估价目的 .....	10
(四) 估价对象 .....	10
(五) 价值时点 .....	16
(六) 价值类型 .....	16
(七) 估价原则 .....	17
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	20
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 注册房地产估价师 .....	21
(十二) 参与估价人员 .....	21
(十三) 实地查勘期 .....	21
(十四) 估价作业期 .....	22
四、附件 .....	23
1. 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件 .....	23
2. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件 .....	23
3. 估价对象位置图 .....	23
4. 估价对象实地勘查记录表 .....	23
5. 估价对象实地查勘照片 .....	23
6. 《不动产权证书》复印件 .....	23
7. 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件 .....	23
8. 《武汉市不动产抵押信息单》复印件 .....	23
9. 《武汉市不动产查封信息单》复印件 .....	23
10. 美奇物业管理处提供的资料复印件 .....	23
11. 房地产估价机构营业执照复印件 .....	23
12. 房地产估价机构备案证书复印件 .....	23
13. 房地产估价师注册资格证书复印件 .....	23

## 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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师\_\_\_\_\_对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2022 年 5 月 20 日。

6、注册房地产估价师具备房地产估价专业胜任能力，且在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
陈 胜	4220120026	_____	_____年__月__日
刘 斌	4220150023	_____	_____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）假设估价对象可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，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。

（3）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，并假定在报告有效期内，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。

（4）估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《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》和《武汉市不动产查封信息单》等资料复印件（见附件），但未提供该资料原件给估价人员核对，估价人员根据资料复印件对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的相应责任。

（5）经估价人员实地查勘，估价对象房屋建筑面积与估价委托

人提供的《不动产权证书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载面积数据大体相当，但估价人员未进行专业测量，本次估价以估价委托人提供的《不动产权证书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载面积数据为准。

(6) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并可以维持其正常使用。

(7) 估价对象为民意商城（美奇国际）的一套商业房地产，本次估价是以估价对象能合法享用及分摊该小区的各项权益及各项配套设施为假设前提。

## 2、未定事项假设

无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》和《武汉市不动产查封信息单》复印件（见附件），在价值时点估价对象房地产已设立抵押权且被查封；依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但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。”，结合估价目的，本次估价未考虑抵押和查封情况对估价对象价值的影响。

(2) 估价委托人未说明在价值时点估价对象是否设立租赁权、用益物权以及是否存在拖欠税费情况和被他人占用使用情况；估价人员通过尽职调查，未发现估价对象设立租赁权、用益物权以及被他人占有使用，但存在拖欠物业管理费用情况，根据美奇物业管理处提供的资料，估价对象从 2022 年 1 月 31 日起至 2022 年 5 月 20 日止欠缴物业费，物业费合计为 299.32 元，而案件承办法官说明无需考虑欠缴物业费用对估价结果的影响，因此本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权以及被他人占用使用，且不考虑欠缴物业费用对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋建成年份，估价人员经实地调查了解，估价对象房屋约建成于 2007 年，本次估价假设房屋建成年份为 2007 年，如有不符，估价结果需作相应调整。

### (二) 估价报告使用限制

1、本报告书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时有效。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担相应责任。

2、报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担相应责任。

3、本报告估价结果仅为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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、案件承办法官说明与估价对象有关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用将从估价对象财产处置价款中扣除，因此本次估价未扣除上述费用，在此提请报告使用人注意。

5、财产的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，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自 2022 年 6 月 2 日至 2023 年 6 月 1 日止），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。

7、本报告仅供估价委托人、当事人以及利害关系人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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、利害关系人对房地产估价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、本报告在计算过程中部分数据按照四舍五入取整，但不影响

计算结果及最终估价结果的准确性。

10、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

11、本报告的最终解释权归武汉荣盛房地产土地估价有限公司所有。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：武汉市硚口区人民法院

负责人：王志斌

联系电话：027-83417021

#### (二) 房地产估价机构

名称：武汉荣盛房地产土地估价有限公司

类型：有限责任公司

住所：武昌区中南路街武珞路 628 号 B 座 12A 层 8 号

法定代表人：丁文娇

统一社会信用代码：9142010377138791XH

备案等级：房地产估价机构壹级

证书编号：鄂建房估证字第 222 号

有效期至：2025 年 01 月 21 日

联系人：朱华丽

联系电话：027-85776318

#### (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

##### 1、估价对象范围

估价对象为民意商城（美奇国际）的一套商业房地产，位于硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号，根据估价委托人提供的《不动产权证书》《武汉市不动产权登记信息查询单》及复印件（见附件），估价对象房屋登记用途为商业服务，建

筑面积为 42.76 平方米，分摊土地面积 2.48 平方米，土地登记用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用期限至 2042 年 10 月 16 日止，其房屋所有权和土地使用权为熊隆单独所有；本次估价范围为在价值时点估价对象房屋所有权及其所分摊的土地使用权，以及维持房屋正常使用的设施设备和室内不可移动的装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

## 2、估价对象概况

### (1) 实物状况描述

#### ①土地实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况见下表。

**土地实物状况一览表**

土地名称	估价对象所在宗地为民意商城（美奇国际）用地。
土地坐落	估价对象所在宗地位于硚口区中山大道 285 号。
土地四至	估价对象所在宗地东临民意四路、南临中山大道、西至游艺路、北至民生街。
土地用途	估价对象所在宗地规划用途为城镇住宅用地，实际用途为城镇住宅用地。
土地形状	估价对象所在宗地形状不规则，形状对土地有一定影响。
地形地势	估价对象所在宗地处平原地带，地势平坦，地质坚实，承载力大。
土地开发程度	在价值时点估价对象所在宗地土地开发程度已达到“六通一平”（即宗地红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内场地平整），该宗地内建有多幢房屋以及围墙、道路、路灯、绿化园林、建筑小品、健身器材、公共信息播放系统等配套设施。
土地面积	估价对象所在宗地土地使用权面积为 18073.42 平方米，而估价对象房屋分摊土地仅为该宗地的一部分，分摊土地使用权面积 2.48 平方米。

#### ②建筑物实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况见下表。

**建筑物实物状况一览表**

建筑物名称	估价对象房屋为民意商城（美奇国际）1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号
建筑规模	民意商城（美奇国际）由 7 层裙楼和 3 栋塔楼组成，建筑类型为商业和高层住宅，估价对象为该裙楼中的一套商业用房，其

	房屋建筑面积为 42.76 平方米。
用途	估价对象房屋证载用途为商业服务，在价值时点估价对象房屋实际为空置状态。
层数	估价对象所在建筑总楼层共 7 层，估价对象房屋位于第 7 层。
建筑结构	估价对象房屋结构为钢筋混凝土结构。
设施设备	估价对象房屋配备供电、供水、排水、供气、通讯等设施设备，在价值时点其设施设备均能正常使用。
空间布局	估价对象所在楼栋单元平面布置为 5 梯（包括 3 部电梯、2 部安全楼梯）21 户；估价对象房屋室内局部隔成 2 层。
室内装饰装修	毛坯。
层高	估价对象房屋局部隔成 2 层，均约 2.6 米。
建成时间	估价对象房屋约建成于 2007 年。
使用及维护状况	至价值时点估价对象房屋已使用约 15 年时间，水、电、卫、燃气均能正常使用，整体维护、保养情况较好。

## (2) 权益状况描述

### ① 土地权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件（见附件），结合估价人员调查了解情况，估价对象土地权益状况见下表。

土地权益状况一览表

不动产权证号	鄂（2018）武汉市硚口不动产权第 0034407 号	
土地所有权状况	国家所有	
土地使用权状况	土地使用者	熊隆
	共有情况	单独所有
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	土地权利性质	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用权面积	18073.42 平方米
	土地使用期限	国有建设用地使用权至 2042 年 10 月 16 日止
	权利其他状况	分摊土地面积 2.48 平方米
他项权利设立情况	用益物权设立情况	无
	担保物权设立情况	已抵押
租赁或占用情况	在价值时点估价对象土地未出租，现空置。	
土地使用管制	土地用途	城镇住宅用地

	容积率	3.0
	建筑高度	/
	建筑密度	/
	绿地率	23%
其他特殊情况	拖欠税费情况	无
	查封等形式限制权利情况	已查封

## ②建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件（见附件），结合估价人员调查了解情况，估价对象建筑物权益状况见下表。

**建筑物权益状况一览表**

不动产权证号		鄂（2018）武汉市硚口不动产权第 0034407 号
房屋所有权状况	房屋所有人	熊隆
	共有情况	单独所有
	房屋权利类型	房屋（构筑物）所有权
	房屋权利性质	市场化商品房
	房屋用途	商业服务
	建筑面积	42.76 平方米
	权利其他状况	/
他项权利设立情况	用益物权设立情况	无
	担保物权设立情况	已抵押
租赁或占用情况		在价值时点估价对象房屋未出租，现空置。
其他特殊情况	拖欠税费情况	有，估价对象从 2022 年 1 月 31 日起至 2022 年 5 月 20 日止欠缴物业费，物业费合计为 299.32 元。
	查封等形式限制权利情况	已查封

另根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》和《武汉市不动产查封信息单》复印件（见附件），估价对象抵押、查封情况见下表。

**《武汉市不动产抵押信息单》内容摘录**

抵押人	熊隆		
抵押人证件号	421083198803290010		
抵押权人	中国光大银行股份有限公司武汉分行		
借款人	/		
抵押物坐落	硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号		
权证号	鄂(2018)武汉市硚口不动产权第 0034407 号	抵押物建筑面积	42.76 平方米
抵押部位	/		
被担保债权数额	15 万元		
履行债务期限	2019-03-14 至 2024-03-14	抵押类型	一般抵押
设定抵押日期	2019-03-14	抵押注销日期	/
该抵押是否为顺位抵押	否	顺位数	/
该抵押是否为顺位抵押情况	是	顺位数	2
变更记载	/		
权证补发状况	/		
备注	/		
出具单位	武汉市自然资源和规划局		

《武汉市不动产抵押信息单》内容摘录

抵押人	熊隆		
抵押人证件号	421083198803290010		
抵押权人	潘涛		
借款人	/		
抵押物坐落	硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号		
权证号	鄂(2018)武汉市硚口不动产权第 0034407 号	抵押物建筑面积	42.76 平方米
抵押部位	/		
被担保债权数额	20 万元		
履行债务期限	2019-11-28 至 2020-05-27	抵押类型	一般抵押
设定抵押日期	2019-11-29	抵押注销日期	/
该抵押是否为顺位抵押	是	顺位数	/
该抵押是否为顺位抵押情况	是	顺位数	2

变更记载	/
权证补发状况	/
备注	顺位抵押
出具单位	武汉市自然资源和规划局

《武汉市不动产查封信息单》内容摘录

被执行人信息	被执行人	熊隆		
	被执行人身份证号	/		
	被查封坐落	硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号		
	不动产权人	熊隆		
	权证号	鄂（2018）武汉市硚口不动产权第 0034407 号	所属区属	硚口区
司法机关信息	申请执行人	潘涛		
	法院名称	湖北省武汉市硚口区人民法院		
	执行文书号	（2021）鄂 0104 执 2817 号	查封日期	2021 -11-03
	查封期限	2021 -11-03 至 2024-11-02		
该查封是否为轮候查封	否	轮候位置	/	
该查封是否为轮候查封情况	/	轮候位置	/	
解封信息	解封文号	/	解封日期	/
	解封方式	/		
	解封法院	/		
	全部解封或部分解封	/		
	解封部位	/		
其他	/			
出具单位	武汉市自然资源和规划局			

综合以上情况，估价对象属于能够合法处置的房地产。

(3) 区位状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象区位状况见下表。

区位状况一览表

位置状况	坐落	估价对象位于硚口区中山大道 285 号民意商城 1、2 号楼裙楼 7 层 B07 号。
	方位	民意商城（美奇国际）地处硚口区中山大道 285 号；估价对象为裙楼中的一套商业用房。



	与重要场所的距离	估价对象距市级商业中心（中山大道-件韩路商业中心）距离约 220 米。
	临街（路）状况	估价对象所在楼栋东临民意四路、南临中山大道。
	朝向	估价对象房屋朝西北向。
	楼层	估价对象所在裙楼总楼层共 7 层，估价对象房屋位于第 7 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边主要道路有中山大道、友谊路、民意四路、游艺路等，其中中山大道和友谊路为交通型主干道，民意四路均为生活型主干道，道路通达度好。
	出入可利用交通工具	估价对象周边有中山大道民意四路站、民意上街游艺路站、友谊路中山大道口站等多个公交站点；距最近的公交站点（中山大道民意四路站）约 10 米，该公交站点有 24、402、503、523 路等公交线路途经；距最近的地铁站点（汉正街地铁站）约 250 米，有地铁 6 号线途经。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象所在楼栋配备地上停车场，停车位充足，停车便利。
环境状况	自然环境	估价对象所在小区距长江约 1.5 公里，自然环境一般。
	人文环境	估价对象周边有中山公园、武汉市崇仁第二、江汉区天一街小学、武汉市友谊路中学、安徽街小学，距中山公园约 1500 米，文化气息一般，人文环境一般。
	景观	无
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在小区基础设施已达到“六通”，即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气，基础设施完善。
	公共服务设施	估价对象周边 1000 米范围内有武汉市第一医院、武汉市崇仁第二、江汉区天一街小学、武汉市友谊路中学、安徽街小学、中百超市（民意店）、中国建设银行（武汉民意支行）、湖北银行（美奇国际广场）、汉口银行（中山大道支行）等，公共服务设施较完备。

### （五）价值时点

估价人员完成实地查勘之日为 2022 年 5 月 20 日，经与估价委托人协商，本次估价确定价值时点为 2022 年 5 月 20 日。

### （六）价值类型

根据估价目的，本次估价的**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。

### **（七）估价原则**

本次估价遵循以下估价原则：

#### **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或价格的原则。

#### **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或价格的原则。

#### **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或价格的原则。

#### **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或价格偏差在合理范围内的原则。

#### **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或价格的原则。

### **（八）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》，中华人民共和国主席令 13 届第 45 号、自 2021 年 1 月 1 日起施行；**

(2) 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，中华人民共和国主席令 13 届第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国主席令 12 届第 46 号、自 2016 年 12 月 1 日起施行；

(4) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》，国务院令〔1988〕第 11 号，自 1988 年 10 月 1 日起施行；

(5) 《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 538 号，自 2009 年 1 月 1 日起施行；

(6) 《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令 50 号，自 2009 年 1 月 1 日起施行；

(7) 《财政部、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，自 2016 年 5 月 1 日起施行；

(8) 《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》，国家税务总局公告 2016 年第 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行；

(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，自 2016 年 5 月 1 日起施行；

(10) 《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；

(11) 《人民法院委托评估工作规范》，法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日发布；

(12) 《武汉市中级人民法院关于涉讼资产委托评估、鉴定、

变卖工作规定(试行)》，武中法〔2010〕169 号，自 2010 年 7 月 30 日起试行；

(13) 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，自 2021 年 9 月 1 日起施行等。

## 2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，自 2015 年 12 月 01 日实施；

(2) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日实施；

(3) 《房屋完损等级评定标准》，城住字〔1984〕第 678 号，自 1985 年 1 月 1 日起实施；

(4) 武汉市工程建设标准定额管理站文件《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二二年一季度造价指数的通知》，武建标定[2022]6 号，2022 年 4 月 6 日发布等。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件 [编号：(2022)鄂 0104 鉴评转 78 号]；

(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》 [编号：(2022)第 0917 号]；

(3) 《不动产权证书》复印件；

(4) 《武汉市不动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) 《武汉市不动产查封信息单》复印件；

(7) 估价委托人提供的其他有关资料。

#### 4、估价人员实地查勘和市场调查获取的资料

- (1) 估价人员搜集的武汉市房地产交易和租赁信息；
- (2) 美奇物业管理处提供的资料等。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。本次估价根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，最终选用比较法和收益法进行估价。

##### 1、比较法的定义及采用的计算公式

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。其计算公式为：

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

##### 2、收益法的定义及采用的计算公式

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。根据估价对象的特点，本次估价采用的计算公式为：

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

式中：V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>—期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>—期末转售净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>—期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

## （十）估价结果

### 1、估价结果

经过分析测算，确定估价对象在价值时点（2022 年 5 月 20 日）满足全部假设和限制条件且假定未设立法定优先受偿权下的房地产总价值为人民币 **63.00 万元**，大写金额：**人民币陆拾叁万元整**，房地产单价为人民币 **14734.37 元/平方米**。

### 2、估价结果内涵

（1）本报告估价结果包含在价值时点估价对象房屋所有权及其所分摊的土地使用权价值，以及维持房屋正常使用的设施设备和室内不可移动的装饰装修价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益价值。

（2）本报告估价结果未扣除至价值时点估价对象拖欠的物业费以及与估价对象有关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用。

## （十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
陈 胜	4220120026	_____	____年__月__日
刘 斌	4220150023	_____	____年__月__日

## （十二）参与估价人员

参与估价人员	签名	签名日期
肖结华	_____	____年__月__日

## （十三）实地查勘期

2022 年 5 月 20 日

(十四) 估价作业期

2022 年 4 月 25 日至 2022 年 6 月 2 日

## 四、附件

1. 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
2. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象实地勘查记录表
5. 估价对象实地查勘照片
6. 《不动产权证书》复印件
7. 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
8. 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
9. 《武汉市不动产查封信息单》复印件
10. 美奇物业管理处提供的资料复印件
11. 房地产估价机构营业执照复印件
12. 房地产估价机构备案证书复印件
13. 房地产估价师注册资格证书复印件