

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市江夏区人民法院财产处置涉及的江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑6栋1单元29层1室房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市江夏区人民法院

房地产估价机构：湖北正信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：曾鹏（注册号：4220180015）

王先桃（注册号：4220030035）

估价报告编号：湖正房估字（2022）第054号

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日

致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

我公司于 2022 年 6 月 28 日接受贵方委托，对贵方财产处置（案件编号：（2022）鄂 0115 执 1663 号）涉及的房地产市场价格进行评估，至 2022 年 8 月 30 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：根据贵方提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》、《武汉市不动产抵押信息单》等资料，经估价人员实地查勘，估价对象位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 6 栋 1 单元 29 层 1 室，产权为董书炎所有，房屋建筑面积为 146 m²，房屋证载用途为住宅。

2、估价目的：为武汉市江夏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 18 日

4、价值类型：市场价格

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：注册房地产估价师遵循各项估价原则，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，选用比较法和收益法对估价对象市场价格进行了测算，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 8 月 18 日的房地产总价格为 **RMB178.28 万元**，大写金额：人民币壹佰柒拾捌万贰仟捌佰元整；房地产单价为 **RMB12211 元/平方米**，大写金额：人民币每平方米壹万贰仟贰佰壹拾壹元整。

7、特别提示：

（1）以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价结果报告》（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。

(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责任。

(3) 本次估价结果仅为武汉市江夏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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(4) 根据估价委托人的委托，本次估价的财产范围仅包含估价对象房地产和室内装修及与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施价值，不包含除此之外的其他财产，在此提请报告使用人注意。

(5) 根据委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》和估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产存在抵押权，且已被查封。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，本次估价未考虑估价对象抵押和查封情况对其房地产市场价格的影响。

(6) 经估价人员现场查勘，在价值时点估价对象房屋由产权人家属占用，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权以及被他人占有使用，且以此为前提进行评估

(7) 根据估价委托人的要求，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价选择按照法律、法规规定，转让人和买受人各自正常负担交易税费的方式为前提进行评估。

(8) 根据估价委托人的要求，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律

师费等财产处置费用对估价对象房地产市场价格的影响；亦未考虑估价对象已存在或可能存在欠缴的税金及相关费用（包括：税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）对其房地产市场价格的影响。

（9）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。

（10）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8月30日至2023年8月29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。

特此函告！

湖北正信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王先桃

二〇二二年八月三十日

目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
(一) 估价假设条件	6
(二) 估价报告使用限制	8
三、涉执房地产处置司法估价结果报告	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	16
(八) 估价依据	18
(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) 实地查勘期	21
(十三) 估价作业期	21
四、附件	22
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. 《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. 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
4. 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
5. 《武汉市不动产登记查询结果告知单》复印件	
6. 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
7. 估价对象位置示意图	
8. 估价对象概貌性现场照片	
9. 房地产估价机构营业执照复印件	
10. 房地产估价机构备案证书复印件	
11. 房地产估价师注册资格证书复印件	

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估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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】以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、注册房地产估价师曾鹏对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年8月18日。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
曾鹏	4220180015	_____	____年__月__日
王先桃	4220030035	_____	____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）假设估价对象产权明晰，手续齐全，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，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（4）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。

（5）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》资料影印件，注册房地产估价师已向估价委托人提出查看上述资料原件的请求，因估价委托人未能提供原件，注册房地产估价师无法核查原件，仅对该资料影印件进行了检查，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，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（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足以维持其正常使用为前提。

(7) 由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

(8) 根据估价委托人的要求，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价选择按照法律、法规规定，转让人和买受人各自正常负担交易税费的方式为前提进行评估。

2、未定事项假设

无未定事项。

3、背离事实假设

(1) 经估价人员现场查勘，在价值时点估价对象房屋由产权人家属占用，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权以及被他人占有使用，且以此为前提进行评估。

(2) 根据委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》和估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产存在抵押权，且已被查封。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，本次估价未考虑估价对象抵押和查封情况对其房地产市场价格的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 因估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋建成年份，经估价人员实地查勘，估价对象房屋约建成于 2012 年，故本次估价以此为估价前提，估价对象房屋建成年份应以房地产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。

(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，本估价机构不承担责任。

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责任。

3、本次估价结果仅为武汉市江夏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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、根据估价委托人的委托，本次估价的财产范围仅包含估价对象房地产和室内装修及与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施价值，不包含除此之外的其他财产，在此提请报告使用人注意。

5、根据估价委托人的要求，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象房地产市场价格的影响；亦未考虑估价对象已存在或可能存在欠缴的税金及相关费用（包括：税收、物业费、供暖

费、水电气费等及其滞纳金等) 对其房地产市场价格的影响。

6、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可使用。

7、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8月30日至2023年8月29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可使用。

8、估价报告仅供估价委托人使用，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。

9、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

10、估价报告的解释权归湖北正信房地产土地资产评估有限公司所有。

三、涉执房地产处置司法估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市江夏区人民法院

联系人：罗安玉

联系方式：81817275

(二) 房地产估价机构

名称：湖北正信房地产土地资产评估有限公司

类型：有限责任公司

住所：武汉市江岸区二七路解放大道2159号航天星都汉口东部购物公园C1栋1单元12层3室

法定代表人：王先桃

统一社会信用代码：914201027518406843

备案等级：贰级

证书编号：武房估备(2019)215号

有效期限：至2025年03月10日

联系人：张良慧

联系电话：15271848686

(三) 估价目的

为武汉市江夏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《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》等资料，经估价人员实地查勘，估价对象

位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 6 栋 1 单元 29 层 1 室，产权为董书炎单独所有，房屋建筑面积为 146 m²，分摊土地面积为/平方米，房屋设计用途为住宅；在价值时点估价对象室内有中等程度装修，作为住宅使用。估价对象范围包含证载房地产，且包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施价值及室内装修的价值(但不含可移动的家具及电器)。

2、估价对象概况

(1) 区位状况

经估价人员实地查勘，估价对象位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑 6 栋 1 单元 29 层 1 室，该项目位置状况、交通条件、环境状况、外部配套设施等状况如下：

1) 位置状况

估价对象项目四至：东临江夏一路、南临江夏四路、西临马山路、北临兴苑街，土地用途为城镇住宅用地。根据《武汉市江夏区住宅用地级别与基准地价图（2018）》，其所处位置为武汉市江夏区基准地价住宅用地 VI-夏 06 级地段。据调查，估价对象项目周边主要物业以住宅小区为主，距离商业中心约 1.7 公里，周边商业形态有小型住宅底商、商业综合体和农贸市场，区域内商业繁华度较好；估价对象所在的南郡帝苑西临马山路，正临小区入口，建筑平面呈长条形，总楼层为 32 层，估价对象位于第 29 层，整体位置状况良好。

2) 交通条件

估价对象项目东临江夏一路、南临江夏四路，所临道路为生活性次干道；项目距北华街九全嘉国际广场公交车站约 200 米，有 902 路、908 路、919 路、J10 路、J6 路、J7 路、V1 路、V3 路等多条公交线路途经，距离地铁 7 号线北华街约 450 米，交通条件较优。

3) 环境状况

估价对象项目距离新世纪公园约 200 米，距离谭鑫培公园约 800 米，环境状况较优。

4) 外部配套设施状况

估价对象项目宗地红线内外基础设施达到六通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，以下同），基础设施完善；周边 1000 米范围内设有哆来咪幼儿园、江夏区百花幼儿园、江夏区东湖路学校、江夏区第一中学、爱尔眼科江夏门诊部、江夏疾病预防控制中心、中国农业银行城北支行、农村商业银行广场支行、九全嘉国际广场、中百广场、中央大街、江夏区中心福利院、华润燃气天然气加气站、江夏区税务局江夏大道办公区、中国电信兴苑街营业厅、江夏大华山农贸市场等公共服务设施完备，外部配套设施状况优。

(2) 实物状况

1) 土地实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑，其土地实物状况如下：

①土地使用权面积：估价对象土地使用权为房屋分摊土地使用权，该土地使用权仅为南郡帝苑项目整体宗地的一部分，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限至 2077 年 12 月 12 日，由于委托人提供的资料未记载估价对象分摊土地使用权面积，故其分摊土地使用权面积不详。

②土地实际用途：在价值时点估价对象项目宗地已被开发成住宅小区，因此其土地实际用途为住宅用地。

③土地四至状况：估价对象项目宗地东临江夏一路、南临江夏四路、西临马山路、北临兴苑街。

④土地形状、地势、地质：估价对象项目宗地形状较规则，形状对土地利用较为合理，地势平坦，地质坚实、承载力大。

⑤土地开发程度：在价值时点估价对象项目宗地土地开发程度已达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内场地平整，以下同），该宗地内建有估价对象所在的南郡帝苑住宅楼。

2) 建筑物实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑6栋1单元29层1室，其建筑物实物状况如下：

建筑物外观状况：估价对象所在建筑为高层建筑，共32层，估价对象位于第29层，其建筑物外墙面刷防水涂料，局部贴面砖，安装塑钢窗。

房屋面积状况：估价对象房屋建筑面积为146平方米。

房屋实际用途：估价对象房屋按住宅用房进行设计和建设，在价值时点该房屋已建成，现状作为住宅使用。

⑤建成年份和建筑结构：估价对象房屋约建成于2012年，钢混结构，为非生产用房，在价值时点已使用10年，其剩余经济耐用年限为50年。

⑥空间布局：估价对象所在楼层布置为2梯4户，其房屋室内房型为5室2厅1厨2卫，南北朝向，平面布置合理，利于使用。

⑦室内装饰装修及设施设备状况：在价值时点估价对象房屋室内有中等装修，配备有供电、供水、排水、供气、通讯、消防等设施，室内装修情况为：客厅天棚石膏吊顶，电视背景墙，内墙刷乳胶漆，地面铺实木地板；卧室天棚和内墙刷乳胶漆，石膏角线，地面铺实木地板，木踢脚线，木质壁柜；厨房天棚铝合金扣板吊顶，内墙瓷砖到顶，地面铺地砖，整体

橱柜，不锈钢台面，木质柜门；卫生间干湿分离，湿区天棚为铝合金扣板吊顶，内墙瓷砖到顶，地面铺防滑地砖，蹲式抽水马桶；干区挂墙式浴室柜，陶瓷面盆。

⑧成新率状况：估价对象所在建筑物承重构件、非承重墙及整体面层均完好牢固；楼地面整体面层完好平整；结合对估价对象同楼层、相邻房地产的室内查勘情况，其成新率为 85%。

(2) 权益状况

1) 权属登记状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象房屋权属状况详见下表。

表 1 《武汉市不动产权登记信息查询单》

权利人情况	产权人	董书炎			
	权利人证件号	420122196312207318			
	共有情况	单独所有			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落	江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑6栋1单元29层1室			
	总层/所在楼层	32/29			
	不动产单元号	420115006035GB00008F00080109			
	建筑面积	146 平方米	土地使用权面积	34923.85 平方米	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	登记类型	转移登记	
	权利性质	出让/市场化商品房			
	用途	城镇住宅用地/住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构	
	土地使用期限	至 2077 年 12 月 12 日			
不动产坐落	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第 0046171 号	证书编号	D42002619642*		
登簿时间	2018 年 11 月 19 日				
证书附记	1、转移登记。 2、设立抵押预告登记。				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	已查封	无限制	无异议	未设置

2) 他项权利设立情况

委托人未提供《房屋抵押记载信息单》和《武汉市不动产登记查询结果告知单》，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已抵押权并设立查封，详情见下表。

表2 《武汉市不动产抵押信息单》

抵押人	董书炎***		
抵押人证件号	420122196312207318****		
抵押权人	交通银行股份有限公司武汉花桥支行***		
借款人	***		
抵押物坐落	江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑6栋1单元29层1室		
权证号	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第0046171号	抵押物建筑面积	146平方米
抵押部位	***		
抵押担保债权数额	156万元		
履行债务期限	2021-03-16至2031-06-16	抵押类型	最高额抵押***
抵押设定日期	2021-04-02***	抵押注销日期	***
该抵押是否为顺位抵押	否***	顺位数	***
该抵押是否有顺位抵押情况	否***	顺位数	***
变更记载			
权证补发情况			
备注	***		

表3 《武汉市不动产登记查询结果告知单》

查封不动产信息	不动产坐落	江夏区纸坊街东方路以东南郡帝苑6栋1单元29层1室
	不动产权证(证明)号	***
	不动产单元号	420115006035GB00008F00080109
	是否抵押	已抵押
查封信息	申请执行人	李嵘***
	查封机关	江夏区人民法院***
	协助执行文书号	(2021)鄂0115执保469号
	查封期限	2021-12-02至2022-12-01***
解封信息	查封登记类型	查封登记
	解封日期	***
	解封文号	***
备注	解封法院	***

③租赁和其他权利状况。经估价人员现场查勘，估价对象房屋现由产权人家属占用，除上述抵押和查封情况外，未见其他他项权利。

（五）价值时点

2022年8月18日，该价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价格，市场价格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、实践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。

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。

合法原则中，所称依法，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），国务院所述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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，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。

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。

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去，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，是它们的价格相互接近。

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几个价值的原则。

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。

（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》，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；

（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；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令 第 74 号，2008 年 1 月 1 日起施行；

（5）《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；

(6) 《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》，中华人民共和国国务院令第55号，2007年1月1日起施行；

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

(8) 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，财税[2016]36号，2016年5月1日起施行；

(9) 《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》，财税〔2008〕137号，2008年11月1日起实施；

(10) 《省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》，鄂价费[2016]99号，2016年11月1日起施行；

(11) 《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，2018年9月1日起施行；

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

(13) 《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，2010年7月30日起试行等。

2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015年13月31日实施；

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

(3) 《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；

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

(5) 《江夏区人民政府关于实施江夏区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(夏政〔2020〕4号)；

(6) 《《武汉市房屋重置价格标准(2022年)》研客成果发布》(二〇二二年五月十三日)。

3、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》([2022]第1657号)；

(2) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》([2022]第1657号)；

(3) 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》((2022)第153号)；

(4) 《武汉市不动产权登记信息查询单》；

(5) 《武汉市不动产登记查询结果告知单》；

(6) 《武汉市不动产抵押信息单》

(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) 估价人员调查的武汉市住宅房地产市场相关数据；

(2) 估价对象位置示意图；

(3) 估价对象概貌性现场照片等。

(九) 估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，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，最终采用比较法和收益法进行评估。

选择估价方法定义如下：

1、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。

2、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。

（十）估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，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，选用比较法和收益法对估价对象市场价格进行了测算，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 8 月 18 日的房地产总价格为 **RMB178.28** 万元，大写金额：人民币壹佰柒拾捌万贰仟捌佰元整；房地产单价为 **RMB12211** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万贰仟贰佰壹拾壹元整。

（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
王先桃	4220030035	_____	____年__月__日
曾 鹏	4220180015	_____	____年__月__日

（十二）实地查勘期

2022 年 8 月 18 日

（十三）估价作业期

2022 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 30 日

四、附 件

- 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、《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、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 4、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 5、《武汉市不动产登记查询结果告知单》复印件
- 6、《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 7、估价对象位置示意图
- 8、估价对象概貌性现场照片
- 9、房地产估价机构营业执照复印件
- 10、房地产估价机构备案证书复印件
- 11、房地产估价师注册资格证书复印件