

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：麻城恒发房地产开发有限公司所有位于麻城  
市金桥大道1号金桥花园,3幢1单元6层604  
号房地产司法鉴定估价

估价委托人：武汉市中级人民法院

估价机构：武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师及注册号：高继国(4220140030)、骆庆节(4220110024)

估价报告出具日期：二〇一八年三月二日

估价报告编号：鄂汉信估字[2018]第063号

## 致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

我公司于2018年1月3日接受贵单位的委托，对位于麻城市金桥大道1号金桥花园，3幢1单元6层604号的房地产市场价格进行评估，价值时点为2018年1月24日，价值类型为市场价值，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

估价对象包括土地及地上房产，房屋所有权人为麻城恒发房地产开发有限公司，土地使用权人设定为麻城恒发房地产开发有限公司，建筑面积为132.28平方米，分摊土地面积为26.67平方米，房屋规划用途为住宅，土地规划用途设定为住宅用地，实际用途为住宅。

估价人员于2018年1月24日进行了实地查勘，在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关政策、法规、技术标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法和收益法估价，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，最终确定估价对象在价值时点2018年1月24日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB49.55万元，

大写金额：人民币肆拾玖万伍仟伍佰元整。

房地产单价：RMB3746元/平方米，

大写金额：人民币每平方米叁仟柒佰肆拾陆元整。

详见《估价结果汇总表》。

表1 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	50.58	48.51
	单价（元/平方米）	3824	3667
评估结果	总价（万元）	49.55	
	单价（元/平方米）	3746	

【特别提示：报告使用人在使用本报告前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价假设和限制条件》。】

特此函告！

武汉汉信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年三月二日

# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
(一) 估价的假设条件 .....	2
(二) 估价报告使用的限制 .....	4
三、房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	12
(十四) 估价报告使用期限 .....	12
四、附 件 .....	13
1、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》((2018)第0031号)(复印件)	
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》(【2018】第0031号)(复印件)	
3、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》((2017)第287号)(复印件)	
4、《武汉市中级人民法院司法鉴定委托书》((2016)鄂01执660号)(复印件)	
5、估价对象位置示意图	
6、估价对象现状照片	
7、《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第1000006636号)(复印件)	
8、《证明》(复印件)	
9、《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》((2016)鄂01执660号之二)(复印件)	
10、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》((2016)鄂01执660号之二)(复印件)	
11、《武汉市中级人民法院送达回证》(复印件)	
12、房地产估价机构营业执照(复印件)	
13、房地产估价机构资质证书(复印件)	
14、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明:

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照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、注册房地产估价师高继国和估价人员廖玲于2018年1月24日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有估价机构之外的人员对本报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签名:

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
高继国	4220140030	_____	_____
骆庆节	4220110024	_____	_____

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 一般假设:

1、本次评估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、准确、合法为前提的，若资料失实或有隐匿则评估结果不能成立，应重新进行估价。

2、本次估价以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，估价对象产权明晰、手续齐全，可以在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为前提条件进行。

3、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（麻城市房权证南湖字第1000006636号）与《证明》及其他资料，估价对象房屋所有权人为麻城恒发房地产开发有限公司，土地使用权人设定为麻城恒发房地产开发有限公司，建筑面积为132.28平方米，分摊土地面积为26.67平方米，房屋规划用途为住宅，土地规划用途设定为住宅用地，目前作为住宅使用，依据合法原则，本次评估以估价对象按住宅用途持续使用为前提。

4、估价人员于2018年1月24日对估价对象进行实地查勘，但未对估价对象建筑物基础、建筑结构等进行专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在质量问题、内部缺陷的前提下，本次估价以估价对象无任何结构质量缺陷为前提。

5、我们假设在估价对象国有建设用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。

6、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。

7、本次估价以估价对象能正常使用公共通道、楼梯、照明、物业管理及其它小区公用服务设施为前提。

8、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房地产价格的影响。

9、根据《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第1000006636号), 估价对象土地使用权类型为出让, 终止日期为2057年12月27日, 即至价值时点2018年1月24日土地剩余使用年限为39.93年, 本报告评估价格包含了估价对象相应用途的土地价值且考虑了土地剩余使用年限对房地产价值的影响。

#### 不相一致假设:

10、根据《房屋所有权证》记载, 估价对象房屋坐落为麻城市金桥大道1号金桥花园, 3幢1单元6层604号, 估价人员实地查勘房屋坐落为“金桥花园”小区3幢二单元602号, 《房屋所有权证》记载地址与实地查勘房屋单元号及房号不一致, 据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, “金桥花园”小区3幢实际有三个单元, 且每单元仅有两户, 单元号及房号不一致是证载单元号、房号与实际情况不一致导致, 估价人员同时根据《房屋所有权证》附件《麻城市房产平面图分户平面图》对现场进行匹配, 初步判断估价对象实际坐落为“金桥花园”小区3幢二单元602号。本次估价以估价对象《房屋所有权证》与实地查勘房屋指向同一房屋为估价前提, 若与实际不符, 应重新估价。

#### 依据不足假设:

11、估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》, 本次评估根据麻城市国土资源局不动产登记查询结果、《房屋所有权证》和相关法律法规规定, 设定估价对象土地使用权人为麻城恒发房地产开发有限公司, 设定土地用途为住宅用地, 并设定估价对象已办理《国有土地使用证》、估价对象权属完整、清晰, 本次评估以前述设定为估价前提, 若与实际不符, 应重新进行估价。

12、估价委托人提供的资料未注明估价对象的建成年代, 本报告中估价对象建成年代根据估价对象实物状况及估价人员现场询问结果综合确定。

13、估价委托人未提供估价对象是否出租等相关资料, 本次估价未考虑租赁情况对估价对象价值的影响, 并以此为估价前提。即本报告未考虑估价对象可能存在的租赁期较长、租赁合同约定的租金较大幅度偏离市场租金以及以后



若干年租金被一次性收取等情况，特提请报告使用者注意。

14、估价对象实际用途为住宅，估价委托人未提供估价对象抵押、占用等其他权利状况的资料，根据评估目的，本次评估以估价对象不存在抵押、占用等其他权利限制为前提进行估价。

#### 背离事实假设：

15、估价对象在价值时点已查封，根据评估目的，本次评估不考虑查封等权利限制对房地产价值的影响。

### （二）估价报告使用的限制

1、本估价报告是受武汉市中级人民法院委托，评估估价对象的房地产市场价格，为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，不适用于其他目的和用途，同时对任何第三人不承担法律责任。

2、本估价报告仅供估价委托人及案件相关人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

3、本估价报告有效期为一年，即自本报告出具之日起一年内有效。超过报告有效期，或在报告有效期内房地产市场状况、房地产政策法规发生重大变化和调整时，需重新进行估价。

4、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。

5、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效，复印件以及缺乏公章、签字无效。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案使用。

6、本估价报告由本评估机构负责解释。



## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：武汉市中级人民法院

### （二）估价机构

估价机构：武汉汉信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：高继国

联系人：廖玲

单位地址：武汉市汉口建设大道971号新光大厦17层

资质证书编号：鄂建房估证字第116号

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91420102758157685R

联系电话：（027）82637765

传 真：（027）82651913

### （三）估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为位于麻城市金桥大道1号金桥花园，3幢1单元6层604号的房地产，包括建筑面积为132.28平方米的房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权。估价对象包括房屋不可移动的装饰、装修，不包括构筑物、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于金桥花园小区内，该小区约建成于2009年。小区位于麻城市金桥大道，距离黄商购物中心约1100米，距离摩尔城约1600米。

估价对象位于金桥花园第3幢，该建筑物总层数为6层，外墙为墙砖，三个单元，估价对象所在单元共两户。根据《房屋所有权证》（麻城市房权证南湖

字第 1000006636 号) 和《证明》，估价对象房屋所有权人为麻城恒发房地产开发有限公司，土地使用权人设定为麻城恒发房地产开发有限公司，房屋建筑面积为 132.28 平方米，分摊土地面积为 26.67 平方米，房屋规划用途为住宅，土地规划用途设定为住宅用地，实际为住宅。根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象已查封，估价委托人未提供估价对象抵押、出租、占用等其他权利状况资料，因此抵押、出租、占用情况不明。

### (1) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第 1000006636 号) 及其他资料，建筑物权益状况如下:

房屋所有权人: 麻城恒发房地产开发有限公司;

共有情况: 单独所有;

房屋坐落: 麻城市金桥大道 1 号金桥花园, 3 幢 1 单元 6 层 604 号;

规划用途: 住宅;

建筑面积: 132.28 平方米。

估价对象建筑物实物状况如下:

建成时间: 约 2009 年;

空间布局: 三室两厅一厨二卫;

设施设备情况: 估价对象所在建筑物装有照明、门禁系统。

装饰装修状况: 房屋外墙为墙砖, 安装彩铝玻璃窗, 入户门为防盗门, 客厅地面铺地砖, 墙面刷漆, 电视后为装饰背景墙, 顶棚装饰吊顶; 餐厅地面铺地砖, 墙面刷漆, 顶棚装饰吊顶; 卧室地面铺地板, 墙面与顶棚刷漆; 厨房与卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖至顶, 顶棚扣板吊顶。

维护状况: 较好。

具体情况见下表。

表 2 估价对象建筑物基本状况一览表

栋号	单元号	产权人	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积/平方米	规划用途	建成年代	层高
3	1	麻城恒发房地产开发有限公司	框架	6	6	132.28	住宅	约 2009 年	约 3.0 米

## (2) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第1000006636号)、《证明》及其他资料,估价对象土地基本状况如下:

土地使用权人: 设定为麻城恒发房地产开发有限公司;

所有权状况: 国家所有;

座落: 麻城市金桥大道1号金桥花园, 3幢1单元6层604号;

地号: 420200030;

地类(用途): 不详, 设定为住宅用地;

使用权类型: 出让;

使用权面积: 26.67平方米;

土地使用年限: 2008年01月25日至2057年12月27日, 在价值时点, 剩余使用年期为39.93年;

土地使用管制: 无记载;

其他特殊状况: 已查封。

四至: 小区东临金龙大道, 南临香格里拉大酒店用地, 西临长江丽都小区用地, 北临金桥大道;

形状: 估价对象所在小区宗地形状较规则, 形状较优;

开发程度: 估价对象所在宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、供水、排水、通气、通讯)、宗地红线内“六通”(通路、通电、供水、排水、通气、通讯)及“土地平整”。

通路: 估价对象所在小区临金龙大道、金桥大道;

通电: 由麻城市供电局供应;

供水: 由市政供水管接入;

排水: 接市政排水管网;

通气: 接市政天然气网;

通讯: 接中国电信、中国移动、中国联通通讯网络;

场地: 土地平整。

## （五）价值时点

本次估价的价值时点为 2018 年 1 月 24 日（即实地查勘日期）。

## （六）价值类型

本报告提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是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

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师站在中立的立场上，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得价值或价格的原则。

### 2、合法原则

合法原则是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、最高最佳利用原则

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。其中，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 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。

### 5、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确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## （八）估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- (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72号)
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)
- (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)
- (5) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号)
- (6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- (7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)

## 2、技术标准、规程规范

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- (4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)
- (5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

## 3、其他文件

- (1) 《麻城市城市总体规划》(2012-2030)
- (2) 《麻城市土地利用总体规划》(2006-2020年)

## 4、估价委托人提供的资料

- (1) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》((2018)第0031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》(【2018】第0031号)
- (3) 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》((2017)第287号)复印件
- (4) 《武汉市人民法院司法鉴定委托书》((2016)鄂01执660号)复印件
- (5) 《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第1000006636号)复印件



(6)《证明》复印件

(7)《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》((2016)鄂01执660号之二)复印件

(8)《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》((2016)鄂01执660号之二)复印件

(9)《武汉市中级人民法院送达回证》复印件

(10)估价委托人提供的其他资料

5、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

### (九) 估价方法

根据本次估价的特定目的,估价人员严格遵循房地产估价原则,在认真分析研究所掌握的资料,进行实地查勘和对邻近地区的调查之后,针对估价对象的实际情况,确定运用比较法和收益法作为本次估价的基本方法,并对测算的价格进行综合处理,最终求取估价对象的总价格和单位价格。

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,根据期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,然后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。

方法选择依据如下:

1、根据《房地产估价规范》,“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法”,估价对象周边类似房地产交易实例较多,故可选用比较法进行估价。

2、根据《房地产估价规范》,“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”,由于估价对象为住宅用房,周边类似住宅出租实例较多,租金水平可以调查得到,故采用收益法进行估价。

3、根据《房地产估价规范》,“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”,估价对象为开发完成后的房地产,因此本报告未选用假设开发法进行估价。

4、根据《房地产估价规范》,“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”。估价对象为单套商品房，不可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法进行估价。

### （十）估价结果

受估价委托人委托，我公司对位于麻城市金桥大道1号金桥花园，3幢1单元6层604号房地产进行了评估。估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司长期积累掌握的房地产估价市场资料及数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，根据以上分析测算，确定估价对象在2018年1月24日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB49.55万元，

大写金额：人民币肆拾玖万伍仟伍佰元整。

房地产单价：RMB3746元/平方米，

大写金额：人民币每平方米叁仟柒佰肆拾陆元整。

详见《估价结果汇总表》。

表3 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	50.58	48.51
	单价（元/平方米）	3824	3667
评估结果	总价（万元）	49.55	
	单价（元/平方米）	3746	

### （十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签名	签名日期
高继国	4220140030	_____	_____
骆庆节	4220110024	_____	_____

### （十二）实地查勘期

二〇一八年一月二十四日



### (十三) 估价作业期

二〇一八年一月三日至二〇一八年三月二日

### (十四) 估价报告使用期限

本估价报告书的使用期限自报告提交之日起为一年, 即二〇一八年三月二日至二〇一九年三月一日。

## 四、附 件

- 1、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》((2018)第0031号)(复印件)
- 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》(【2018】第0031号)(复印件)
- 3、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》((2017)第287号)(复印件)
- 4、《武汉市人民法院司法鉴定委托书》((2016)鄂01执660号)(复印件)
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象现状照片
- 7、《房屋所有权证》(麻城市房权证南湖字第1000006636号)(复印件)
- 8、《证明》(复印件)
- 9、《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》((2016)鄂01执660号之二)(复印件)
- 10、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》((2016)鄂01执660号之二)(复印件)
- 11、《武汉市中级人民法院送达回证》(复印件)
- 12、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 13、房地产估价机构资质证书(复印件)
- 14、注册房地产估价师注册证书(复印件)