

# 房地产估价报告

估价项目名称：洪山区徐东武青四干道新绿美地 7 栋  
10 层 3-1001 房住宅房地产市场价格  
评估

估价委托方：汉阳区法院

估价机构：武汉仲恒房地产估价有限公司

注册房地产估价师：肖诗瑾 注册号：4419970003

许蓉 注册号：4220130014

丁文娇 注册号：4220080006

估价报告出具日期：二〇一八年六月十九日

估价报告编号：仲恒房估字（2018）第 0292 号

## 致估价委托人函

汉阳区法院：

我公司于2018年5月15日接受贵方委托，对权属于朱道燕的位于洪山区徐东武青四干道新绿美地7栋10层3-1001房住宅房地产价值进行了估价，价值时点为2018年5月25日，估价目的是为委托人司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值，估价工作至2018年6月19日结束。根据《武汉市房屋产权登记信息查询单》等资料，确定评估范围内房屋建筑面积为169.16平方米。

我公司在现场查看的基础上，依据国家及地方的有关法律、法规、政策文件、委托人提供的有关资料以及我公司所掌握的武汉市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料，结合长期积累的估价经验和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取比较法、收益法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计算，最终确定估价对象在价值时点2018年5月25日及满足完整权利状态与各项假设前提和限制条件下的房地产公开市场价值为**372.44**万元，大写金额：人民币**叁佰柒拾贰万肆仟肆佰元整**，单价为**22017**元/平方米（建筑面积）。

本报告书的应用有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即从2018年6月19日起至2019年6月18日止。

评估的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

特此函告！

(此页无正文)

机构名称：武汉仲恒房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一八年六月十九日

## 目 录

估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	7
一、委托人.....	7
二、估价方.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值定义.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、估价人员.....	17
十二、估价作业日期.....	17
十三、估价报告应用的有效期.....	17
房地产估价技术报告（估价机构留档） .....	错误!未定义书签。
一、实物状况描述与分析 .....	错误!未定义书签。
二、权益状况描述与分析 .....	错误!未定义书签。
三、区位状况描述与分析 .....	错误!未定义书签。
四、市场背景分析 .....	错误!未定义书签。
五、最高最佳使用分析 .....	错误!未定义书签。
六、估价方法选用 .....	错误!未定义书签。
七、估价测算过程 .....	错误!未定义书签。

八、估价结果确定 ..... 错误!未定义书签。

附件 ..... 18

一、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书[编号：（2018）第0917号]；

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[（2018）第0917号]；

三、武汉市人民法院司法鉴定案件转办单[（2018）鄂汉阳评219号]；

四、《武汉市房屋产权登记信息查询单》；

五、估价人员掌握的资料及现场查看所收集的资料；

六、现场查勘记录表（估价机构存档）；

七、评估机构营业执照复印件；

八、评估机构组织机构代码证复印件；

九、评估机构资质证书复印件；

十、评估人员资质证书复印件；

十一、估价对象位置示意图及照片。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设及前提条件

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、假定市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、本次估价假设估价对象产权人合法取得洪山区徐东武青四千道新绿美地7栋10层3-1001房房屋所有权及土地使用权，并以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为估价前提。

4、委托人提供了估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》的复印件，估价人员未对其记载的内容进行核实，无法确定其真实性，本次评估假定该《武汉市房屋产权登记信息查询单》真实、完整。

5、根据估价人员现场查看，估价对象实际用途为住宅，根据《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，房屋设计用途为成套住宅。根据合法原则和最高最佳利用原则，本次估价以估价对象房地产按住宅用途持续使用为评估前提。

6、本次评估对象为成套住宅，评估结果中已包含其分摊土地的价值。

7、估价人员于2018年5月25日在委托人的指认下，对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件），本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

8、本次报告价值时点为估价人员实地查勘日期，即 2018 年 5 月 25 日。

9、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于一般性查看，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以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。

10、假设估价对象在其房地产的法定使用年期内，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。

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

至价值时点，根据委托人介绍，估价对象存在抵押权，未发现估价对象存在共有权等其他他项权利。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权，特提醒本报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

无

## 五、依据不足假设

无

## 六、估价报告使用限制

1、本次评估是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评估出的房地产价格为价值时点的正常市场价格，本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑国家宏观经济政

策发生变化以及遇自然力和不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。随着时间推移和房地产市场情况的变化，该价格亦需作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，对于其它估价目的并不适用。如估价目的变更，须另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价对象下设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移等相关费用对估价对象房地产价值的影响。

5、本报告系为评估委托人提供并为本报告之评估目的而作。未经评估机构同意，不得向委托人及案件当事人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

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、本评估结果按现行规定，有效期为一年。即评估目的在评估报告出具后的一年内实现时，可以以评估结果为作价依据，超过一年，需重新进行评估（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

8、本报告的最终解释权由本评估机构所有。

## 估价结果报告

### 一、委托人

名称：汉阳区法院

联系人：李湘琼

联系方式：18717176070

### 二、估价方

名称：武汉仲恒房地产估价有限公司

地址：武汉市青山区和平大道1256号光大科技楼4楼

法人代表：丁文娇

机构资质：房地产价格评估贰级

资质证书编号：鄂建房估证字第86号

### 三、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象范围为洪山区徐东武青四干道新绿美地7栋10层3-1001房住宅房地产，评估范围内房屋建筑面积为169.16平方米。

#### （二）估价对象区位状况

##### 1、宏观区域概况

##### （1）区域概况

洪山区位于长江之畔，东湖之滨，是武汉市以城带郊的中心城区。全区自西向东呈半圆形，东抵鄂州市，南与江夏区接壤，西与武昌、青山两区相邻，北与黄陂区、新洲区隔江相望，是武汉的东大门。全区版图面积570平方公里，户籍人口82.6万，

常住人口超过 100 万，辖 8 个街道 6 个乡镇。洪山区人文特色浓郁，科教智力密集，交通发达便捷，山水资源丰富，发展空间广阔，是创业、居住的理想之地。

## （2）交通条件

武汉市城区现有和在建的 6 座长江大桥中，二桥、阳逻、天兴、白沙洲等 4 座大桥联通洪山；武汉市 4 大环线均通过洪山；沪蓉、京珠高速公路、107 国道、316 国道、京广、武大和规划建设中的武广、武京高速客运专线以及武汉 2 号、4 号轨道交通均穿越洪山；珞喻路、珞狮路、雄楚大道、南湖大道、徐东大道、迎宾大道、友谊大道等六条城市主干线横贯东西南北，白沙洲以及正在兴建之中的街道口、卓刀泉、岳家嘴四大立交桥成为东西贯通、南北交融、四通八达的交通枢纽；天兴汽渡、左岭白浒码头成为水上交通与运输的纽带。便捷的交通，为洪山仓储、物流、经济发展提供了支撑。离武汉天河国际机场仅约 1 小时车程。

## （3）基础设施条件

### ①供水

区域内供水重要为地表水源汉江，城市给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率 100%。

### ②排水

区域排水为自然水方式，并建有排渍泵站，排水通畅。

### ③供电

区域内电源与市政电网连接，供电保证率 100%。

### ④通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率高，通讯线路畅

通。

#### (4) 环境条件

洪山区属亚热带季风湿润区，光能充足，热量丰富，雨量充沛，水热同季、四季分明、干湿明显，无霜期长，适宜蔬菜等农作物的生长和渔牧业的养殖。全年平均日照时数为 1950~2050 小时，太阳辐射总量为 106~110 卡/平方厘米，无霜期平均为 240~205 天，年平均降水量为 1150~1190 毫米，并与光热同季，主要集中在农作物需水的 4-8 月。光、热、水资源丰富，并且具有组合优势，为农业、渔业、畜牧业的发展提供了优越的气候条件。但是，区内光、热、水分布不均匀，变化较大，冬、夏季日照相差约一倍，一年中气温变化大，最热的七月份平均气温 29℃左右，最冷的元月份平均气温 4℃，存在着夏季高温，冬季冷冻等弊端。降雨量一般集中在 4-8 月，通常春夏多雨，秋冬少雨，在季节上分布不匀，春季阴雨连绵，夏季大暴雨，突发性强，日降雨量最多达 248 毫米，秋冬降雨较缓和，冬季时有干旱发生。这些灾害天气对农业生产是不利的。洪山地区年均气温 16.3℃，农业界限温度高于 5℃者为 283 天，高于 10℃者 235 天，高于 20℃者 136 天，无霜期 236 天，年均日照时数 2087 时，年均降雨量 1163mm。加上长江环绕全区东北西三面湖泊星罗棋布，地势略有起伏。故湖泊效应、垄岗效应、城市效应明显。这些气候因素的综合影响为洪山区蔬菜生产创造了优越条件。

#### (5) 行政因素

洪山区将实行旧城改造和新区开发并重的策略，一方面，改造旧城区，降低核心区人口密度，提高环境质量和居住水平；另一方面，重点开发外围区域，完善公共与市政配套，建立健全良

好的社区服务体系，创造吸引投资的综合环境，带动现代服务业、高科技产业、房地产业、金融商贸业、文化旅游业等产业的发展。

## 2、微观区域状况

### (1) 坐落及四至

估价对象位于洪山区徐东武青四干道新绿美地7栋10层3-1001房，其东邻铁机西路，南邻团结大道，西邻新世纪花园C区，北邻美林青城，属《武汉市二〇一四年住宅用地级别与基准地价图》定义的住宅三级，区片编号为III-昌02，区片基准地价为3764元/建筑平方米。具体位置如下：



### (2) 基础公用设施状况

估价对象所在小区位于徐东商圈，其周边基础公用设施较多，所在区域已完成六通一平（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整），估价对象所处区域地势较平坦，道路状况较好，交通较方便，基础设施和公共配套设施较齐全。

### （3）交通条件

估价对象所在小区邻团结大道，为交通型主干道，估价对象距离最近公交站—团结大道二郎庙约 100 米，有 315、372、515、734 路等线路公交车。周边道路较通畅，交通便捷度较高。

### （4）繁华程度

估价对象位于武汉市中心城区，居住氛围较好，周围分布有武昌区徐东路小学、武汉市梨园中学、武汉理工大学航运学院、武汉厚德康医院、武汉广华医院、洪山区梨园街社区卫生服务中心、建设银行、交通银行、中国银行等，区域繁华程度较好。

## （三）估价对象个别状况

### 1、估价对象实体状况

#### （1）建筑物实体状况

估价对象房屋位于洪山区徐东武青四干道新绿美地 7 栋 10 层 3-1001 房，房屋约建成于 2003 年，钢混结构，总层数为 12 层，外墙面为涂料，塑钢窗。

本次评估范围为 7 栋 10 层 3-1001 房，入户为防盗门，室内装修情况：客厅地面为地砖，墙面部分刷乳胶漆、部分铺墙纸，顶棚部分为石膏吊顶、部分刷乳胶漆。主卧、次卧地面均为木地板，墙面贴墙纸，顶棚为石膏角线。厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为扣板装饰。整体布局较好，光线照明较好，通风较好，层高约 3 米，为错层结构。

#### （2）土地实体状况

估价对象为位于洪山区徐东武青四干道新绿美地 7 栋 10 层 3-1001 房分摊用地，四至为：东邻铁机西路，南邻团结大道，西邻新世纪花园 C 区，北邻美林青城。所在宗地地势较平坦，地质

状况良好，基础设施接入程度为“六通一平”，即宗地红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气”，红线内场地平整，宗地上现建有住宅楼。

## 2、估价对象权益状况

### (1) 估价对象权益状况

根据委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，估价对象产权人为朱道燕，《房屋所有权证》证号为洪2013000838，房屋坐落为洪山区徐东武青四千道新绿美地7栋10层3-1001房，房屋总层数12层，所在层为10层，钢混结构，建筑面积为169.16平方米，设计用途为成套住宅，产权来源为市场买受。出让方产权号为洪200407923核准登记日期为2013年01月24日，发证日期为2013年01月28日。根据委托人的介绍，截至价值时点，估价对象房屋已抵押、未查封。

### (2) 他项权利状况

根据委托人的介绍，截至价值时点，估价对象已抵押、未查封、未出租，未发现其他权利限制情况。

## 四、估价目的

为委托人司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

## 五、价值时点

即实地查勘之日：二〇一八年五月二十五日

## 六、价值定义

满足假设与限制条件下的房地产公开市场价值。

## 七、估价依据

(一) 国家和地方的法律、法规和政策、技术性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
  - 2、《中华人民共和国土地管理法》；
  - 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
  - 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
  - 5、《中华人民共和国物权法》；
  - 6、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格（2005）1318号）；
  - 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
  - 8、《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》；
  - 9、《湖北省涉案物品价格评估管理办法》；
  - 10、《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；
  - 11、《湖北省省地方税务局公告》2015年第7号“省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告”；
  - 12、“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]；
  - 13、“国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知”[财税（2016）43号]；
  - 14、《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》[武政（2015）49号]；
  - 15、市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一八年一季度造价指数的通知；
- （二）委托人、案件当事人提供的有关资料
- 1、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书[编号：（2018）第0917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0917号〕；

3、武汉市人民法院司法鉴定案件转办单〔（2018）鄂汉阳评219号〕；

4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》；

（三）本公司收集掌握的现场查勘资料、市场调查资料及近期武汉市房地产市场行情资料。

## 八、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则：

### 1、合法原则

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易和处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 2、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 3、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产估价中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈内的类似房

地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收入和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

#### 4、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托评估房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

#### 5、独立客观公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

#### （一）估价方法选择的依据

1、估价对象为住宅房地产，已建成并投入使用，故不适宜采用假设开发法进行评估；估价对象作为住宅用房，其市场价值不易仅从其土地取得及房屋建造成本及其利润中反映出来，故不适宜采用成本法进行评估。

2、估价对象其所在区域同种类型房地产较多，且估价对象位于中心城区，其市场交易较为活跃，故可以采用比较法进行评估。

3、估价对象作为住宅用房，是具有经济收益的房地产，且

其收益较为稳定，其市场平均收益容易取得，故可采用收益法进行评估。

## （二）估价方法及原理

根据本次评估的特定目的，评估人员在实地勘察和对邻近地区的调查之后，认真分析研究所掌握的资料，根据估价对象的特点，决定对评估对象采用比较法和收益法进行评估。最后将两种方法的估价结果进行综合分析处理，确定估价对象房地产价格。

### 1、比较法评估房地产价格原理

根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，本估价报告采用比较法、遵循比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况、求取待估房地产的比准价格

### 2、收益法评估房地产价格原理

采用收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。根据对估价对象房地产的调查及掌握的周边类似住宅物业租赁信息，了解到类似物业租金水平呈现逐年递增的变化趋势，故选用纯收益按一定比率递增的公式进行计算，公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

V——房地产价格

A——房地产年净收益

Y——房地产的资本化率

g——纯收益逐年递增的比例

n——房地产收益期限

## 十、估价结果

综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计算，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 25 日及满足完整权利状态与各项假设前提和限制条件下的房地产公开市场价值为 **372.44** 万元，大写金额：**人民币叁佰柒拾贰万肆仟肆佰元整**，单价为 **22017** 元/平方米（建筑面积）。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
肖诗瑾	4419970003		年 月 日
许 蓉	4220130014		年 月 日
丁文娇	4220080006		年 月 日

## 十二、估价作业日期

二〇一八年五月十五日至二〇一八年六月十九日

## 十三、估价报告应用的有效期

本评估结果按现行规定，有效期为一年。即评估目的在评估报告出具后的一年内实现时，可以以评估结果为作价依据，超过一年，需重新进行评估（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

武汉仲恒房地产估价有限公司

二〇一八年六月十九日

## 附 件

- 一、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书[编号：(2018)第0917号]；
- 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[(2018)第0917号]；
- 三、汉阳区法院司法鉴定案件转办单[(2018)鄂汉阳评219号]；
- 四、《武汉市房屋产权登记信息查询单》；
- 五、估价人员掌握的资料及现场查看所收集的资料；
- 六、现场查勘记录表（估价机构存档）；
- 七、评估机构营业执照复印件；
- 八、评估机构组织机构代码证复印件；
- 九、评估机构资质证书复印件；
- 十、评估人员资质证书复印件；
- 十一、估价对象位置示意图及照片。