

房地产司法鉴定报告

估价项目名称:武汉市武昌区融侨华府地下室栋
/单元-1层 C-M07 号房的房地产价值鉴定
评估

估价报告编号:鄂天地源房估字【2019】
第 128 号

估价委托方:武汉市中级人民法院

房地产估价机构:湖北天地源房地产资产评估有限公司

程神慧 (注册证书编号: 4220150037)

注册房地产估价师:

曹俊文 (注册证书编号: 4220040004)

估价报告出具日期:二〇一九年十月三十一日

目 录

| | |
|------------------|---|
| 致估价委托人函 | 1 |
| 估价师声明..... | 2 |
| 估价的假设和限制条件 | 3 |
| 房地产估价结果报告 | 6 |
| 一、估价项目名称 | 6 |
| 二、估价方 | 6 |
| 三、估价目的 | 6 |
| 四、价值时点 | 6 |
| 五、估价作业期 | 6 |
| 六、估价对象 | 6 |
| 七、价值定义 | 7 |
| 八、估价依据 | 7 |
| 九、估价原则 | 7 |
| 十、估价方法 | 7 |
| 十一、估价结果 | 7 |
| 附 件 | 8 |

致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵院委托，湖北天地源房地产资产评估有限公司遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于融侨华府地下室栋/单元-1层 C-M07号房的涉案房地产价值进行了评估。

估价目的：为武汉市中级人民法院确定鉴定对象房地产市场价格价值提供参考依据。

价值时点：2019年10月28日。

估价结果：估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法进行估价，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告，确定估价对象于价值时点二〇一九年十月二十八日的市场价值为人民币 **21** 万元，大写人民币贰拾壹万元整，详情如下：

估价结果表

| 序号 | 合同备案号 | 买受人 | 座落 | 设计用途 | 实际用途 | 结构 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|----------------|---------|---------------------------|------|------|----|----------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 1 | 市 120032411 | 舒建 兵 | 融侨华府地下室栋/单元-1层 C-M07号房 | 地下车库 | 地下车库 | 钢混 | -1/1 | 32.63 | 6435.80 | 21 |
| 合计 | - | - | - | - | - | - | - | 32.63 | 6435.80 | 21 |

特别提示：

- 1、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。
- 2、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 10 月 31 日起壹年内有效，即从 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止。随此函附交陆份估价报告。

湖北天地源房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月三十一日

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，但受到本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本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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

| 角 色 | 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|-----|------------|-----|------------|
| 估价师 | 曹俊文 | 4220040004 | | 2019.10.31 |
| 估价师 | 程神慧 | 4220150037 | | 2019.10.31 |

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、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。
- 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、我们假设在估价对象土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、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估价结论的影响。
- 7、本报告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。
- 8、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 9、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，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- 10、本次评估的相关房屋以估价委托方提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件及法院提供的其他证据资料所载的数据为依据。待相关主管部门核定，如有不符，则估价结果应作相应调整。

11、估价人员曾于 2019 年 10 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

12、报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

13、本次估价是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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

14、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、在价值时点估价对象已被武汉市中级人民法院查封，因本次评估目的是为武汉市中级人民法院确定鉴定对象房地产市场价格提供参考依据，故本次估价没有考虑该查封情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

本次估价是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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造

成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

六、估价报告使用限制

1、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

2、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。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 10 月 31 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装，不包括可移动的存货、电器等物品价值。

5、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经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。

6、本报告的最终解释权由湖北天地源房地产资产评估有限公司所有。

房地产估价结果报告

| | | | | | |
|---------------|---|-----------------------------|--|-----------------|------|
| 估价项目名称 | 武汉市武昌区融侨华府地下室栋/单元-1层 C-M07 号房的房地产市场价格鉴定评估 | | | | |
| 估价委托方 | 武汉市中级人民法院 | | | | |
| 估价方 | 机构名称 | 湖北天地源房地产资产评估有限公司 | | | |
| | 机构地址 | 武昌区中北路车家岭尚城国际第 28 层 8 号 | | | |
| | 法定代表人 | 夏斌阳 | | | |
| | 资质等级 | 房地产（二级） | 武房估备（2017）207 号 | | |
| 估价目的 | 为武汉市中级人民法院确定鉴定对象房地产市场价格提供参考依据。 | | | | |
| 价值时点 | 2019 年 10 月 28 日 | | | | |
| 估价作业期 | 2019 年 10 月 28 日至 2019 年 10 月 31 日 | | | | |
| 估价对象 | 权益状况 | 房屋坐落 | 融侨华府地下室栋/单元-1层 C-M07 号房 | | |
| | | 权利人 | 舒建兵 | | |
| | | 建筑面积 (m²) | 32.63 | | |
| | | 房屋证载用途 | 地下车库 | | |
| | 实物状况 | 建筑物现状用途 | 地下车库 | 朝 向 | / |
| | | 房屋建筑结构 | 钢混 | 所在楼层/总层数 | -1/1 |
| | | 临路状况 | 不临路 | 物业管理 | 有 |
| | | 通风采光 | 一般 | 绿 化 | 小区绿化 |
| | | 房地产概况 | 估价对象现状用途为空置地下车库，估价对象为位于负一层的地下车库，橡胶地面，抹灰顶棚，内墙抹灰。估价对象周边供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。 | | |
| | | 四 至 | 四面均与其它车位相邻。 | | |
| | | 繁华程度 | 估价对象位于融侨华府小区圈内，周边聚集了万达步行街、水岸国际商业街、漫时区等多家购物场所，还分布有湖北银行(融侨华府社区支行)、中国农业银行(武汉积玉桥支行)，以及水 | | |
| | | | | | |

| | | | |
|-------------|---|---------------|--|
| | | | 岸国际、恒大首府等小区，人流量、客流量较大，属商业住宅较密集区。 |
| | | 交通便捷度 | 估价对象位于融侨华府小区圈内，距离和平大道三层楼 - 公交站约 170 米，16 路 511 路 514 路 530 路外环 530 内环 539 路 542 路 582 路 606 路 717 路 729 路 734 路 804 路 yx511 路公交线路通达至此，距新河街 - 地铁站约 813 米，市内公共交通便利度较高。 |
| | | 基础设施 | 估价对象所在区域外部基础设施配套较齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障率较高。 |
| | | 公共配套设施 | 估价对象所处的融侨华府小区圈 2000 米范围内分布有湖北银行(融侨华府社区支行)、中国农业银行(武汉积玉桥支行)、汉庭酒店(湖北大学店)等公共服务设施，公共服务设施完备度较高。 |
| 价值定义 | 市场价值：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。 | | |
| 估价依据 | <p>(一) 法律、法规和政策性文件</p> <p>(1) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发（1985）19 号、1985 年度起施行）；</p> <p>(2) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行）；</p> <p>(3) 《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》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；</p> <p>(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 10 月 9 日中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 10 月 9 日第二次修正）；</p> <p>(5) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；</p> <p>(6) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；</p> <p>(7) 《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、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正）；</p> | | |

- (8) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行) ;
- (9) 《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)
- (10) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行) ;
- (11) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正) ;
- (12) 《国家发展改革委、财政部关于降低住房转让手续费、受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》(发改价格〔2015〕2136 号)、2015 年 9 月 1 日起施行) ;
- (13) 《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、自 2016 年 12 月 1 日起施行)
- (14) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号, 2007 年 10 月 1 日施行)
- (15) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007 年 8 月 23 日)
- (16) 《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》(2009 年 8 月 24 日)
- (17) 《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》(2018 年 8 月 28 日)
- (二) 技术标准、规程、规范
- 1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施) ;
- 2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施) ;
- (三) 估价委托人提供的资料
- 1、武汉市中级人民法院委托书;
- 2、《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件;
- 3、《武汉市房屋查封信息单》复印件;
- 4、《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件;
- 5、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

| | |
|-------------|---|
| | <p>(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、实地查勘、摄影和记录; 2、人民银行公布的资金存、贷款利率; 3、估价对象附近房地产投资回报状况; 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。 |
| 估价原则 | <ol style="list-style-type: none"> 1、独立、客观、公正原则 2、合法原则 3、价值时点原则 4、替代原则 5、最高最佳使用原则 |
| 估价方法 | <p>通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析, 估价对象类似地区具有活跃和成熟的房地产市场, 能够收集到较为完整的可比实例资料, 可以通过从可比实例的成交价格修正得出估价对象房地产市场价格, 因此本次评估选取比较法进行估价。</p> |
| 估价结果 | <p>估价对象价值为: 单价 6435.80 元/平方米, 大写: 每平方米陆仟肆佰叁拾伍元捌角整; 总价 RMB21 万元 (含土地价值), 大写: 人民币贰拾壹万元整。</p> |

附 件

- 1、《武汉市中级人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象实地查勘照片；
- 4、估价对象《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件；
- 5、估价对象其他相关资料复印件；
- 6、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。