

武汉市弘发房地产评估有限责任公司
WUHAN HONGFA REAL ESTATE EVALUATION CO.LTD.

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：张友华所属位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元
9 层 A 室的住宅房地产公开市场价值评估报告

估 价 委 托 方：武汉东湖新技术开发区人民法院

估 价 机 构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：周 霞 (注册号 4220030002)

注册房地产估价师：鲜 丹 (注册号 4220070014)

估价报告出具日期：二 0 一 九 年 二 月 二 十 日

估价报告编号：弘发评字 (司 2019) 第 003 号

致估价委托方函

武汉东湖新技术开发区人民法院：

受贵方委托，我对张友华所属位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室的住宅房地产市场价值进行评估。价值时点为 2019 年 1 月 24 日（实地查勘之日），估价目的是为委托方司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值，到 2019 年 2 月 20 日完成评估工作。

根据委托方提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》〔（2018）第 2511 号〕、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2018）第 2511 号〕、《湖北省武汉市人民法院司法鉴定委托书》〔（2018）鄂 0192 鉴转字第 363 号〕、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我公司估价人员于 2019 年 1 月 24 日进行了实地查勘，确定估价对象为张友华所属位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室的住宅房地产。评估范围包括建筑面积 191.90 m²，分摊土地面积 18.83 m²。估价对象产权人为张友华，房屋法定用途为住宅，土地使用权类型为出让。

根据《房地产估价规范》、《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》等有关政策法规和我公司收集房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 24 日的房地产市场价值：

房地产单价 **RMB21165.00** 元/平方米，大写（人民币）：**贰万壹仟壹佰陆拾伍元每平方米**；房地产总价 **RMB406.16** 万元，大写（人民币）：**肆佰零陆万壹仟陆佰元整**。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结
地址：武汉市江夏区纸坊江夏大道特 1 号



果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。
特此函告！

武汉市弘发房地产评估有限责任公司(盖 章)：

法定代表人（盖章或签名）：

二 0 一 九 年 二 月 二 十 日



目 录

致估价委托方函	1
注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托方.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
(十四) 估价报告应用的限制.....	15
附 件.....	16
(1) 估价对象位置图和实地查勘照片；	16
(2) 可比实例位置图和外观照片；	16
(3)《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 2511 号].....	16
(4)《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[(2018)第 2511 号]、	16
(5)《湖北省武汉市人民法院司法鉴定委托书》[(2018)鄂 0192 鉴转字第 363 号]；	16
(6)《房屋所有权证》；	16
(7)《国有土地使用证》；	16
(8) 房地产估价机构营业执照复印件.....	16
(9) 房地产估价机构资格证书复印件.....	16
(10) 房地产估价人员注册证书复印件.....	16

注册房地产估价师声明

本着恪守职业道德，坚守职业操守的精神，我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师鲜丹及估价人员黄丽君已于价值时点对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

5、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由注册房地产估价师（见表 2）完成。

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周霞	4220030002		
鲜丹	4220070014		

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 根据委托方提供的《房屋所有权证》中记载估价对象的法定用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，与法定用途一致，本次估价以法定用途（住宅）为估价前提。

2. 本次估价是以估价对象处于公开、平等、自愿的市场为假设前提的。公开市场满足以下条件：(1) 自愿销售的专访及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

3. 至估价时点，估价委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等相关资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受相关管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托方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有效为前提。

4. 本报告估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其市场价值的影响。

5. 本次估价对象实地查勘地址由申请方有关人员现场指认，如与实际不符，应重新估价。

6. 本次估价以估价对象按住宅用途持续使用为假设前提。

(二) 未定事项假设 无

(三) 背离事实假设 无

(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、本估价报告仅用于为武汉东湖新技术开发区人民法院司法鉴

定时提供参考依据,不得用于其他用途。

2、估价人员对于房地产市场价格的把握,仅相对于价值时点市场状况及估价对象现状而言,未考虑未来市场价格波动、国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产抵押价值的影响,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果作相应调整。

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假设和限制条件发生变化,则估价结果作相应调整。

4、估价报告应作为一个整体使用方为有效,对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失,本评估机构不承担责任。

5、估价报告的估价目的具有唯一性,估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的,不得用于其它用途和目的;估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的,因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

6、本估价报告仅供房地产主管部门、估价委托方使用,非为法律规定的情况,未经房地产估价机构许可,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。

7、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见,而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值,包括室内二次装修价值,不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

10、本报告的最终解释权由武汉市弘发房地产评估有限责任公司所有。

房地产估价结果报告

（一）估价委托方

名称：武汉东湖新技术开发区人民法院

地址：武汉市洪山区南湖大道与雄庄路交汇处附近

（二）房地产估价机构

估价机构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

资格等级：壹级

法定代表人：鲜丹

住 所：武汉市江夏区纸坊江夏大道特 1 号

资质证书编号：鄂建房估证字第 40 号

有效期限：至 2021 年 12 月 18 日

联系电话：027-87018249

（三）估价目的

为委托方司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

（四）估价对象

估价对象位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室，地处武汉市城镇住宅 III-昌 09 级地段。东至楚康路、西邻学雅芳邻东区、南至康福路、北至雄楚大道。

根据委托方提供的《房屋所有权证》得知估价对象为张友华所属位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室的住宅房地产。评估范围包括建筑面积 191.90 m²，分摊土地面积 18.83 m²。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含估价对象的二次装修，不包括建筑物内的家具、家电、机器设备以及债权债务等。

1、土地使用状况

（1）土地登记状况

根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（洪国用（2005 商）第 10290 号），估价对象的土地权属状况如下：

土地使用权人：张友华；

坐落：洪山区雄楚大街 450 号名都花园 109 号楼 1 单元 9A 室；

地号：G11100051-1-109-1-9A；

图号：536、537；

地类（用途）：城镇单一住宅用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2071 年 06 月 29 日；

使用权面积：18.83 m²。

（备注：至估价时点，估价对象土地剩余使用年限为 52.46 年）

（2）土地基本状况

待估对象所在宗地位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室，地处武汉市城镇住宅 III-昌 09 级地段。东至楚康路、西邻学雅芳邻东区、南至康福路、北至雄楚大道。估价对象所属宗地地势平坦，地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。该宗地土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

2、建筑物状况

（1）建筑物权属登记状况

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》（武房权证市字第 2011017598 号），估价对象的建筑物权属状况如下：

房屋所有权人：张友华；

共有情况：/；

房屋坐落：洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室；

登记时间：2011-07-27；

房屋性质：/；

规划用途：住宅；

总层数：11；

建筑面积：191.90 m²。

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物为张友华所属位于洪山区名都花园 109 栋 1 单元 9 层 A 室的住宅房地产。估价对象所在小区临近雄楚大道，估价对象所在楼栋共 11 层，估价对象位于第 9 层。

①建成时间：约 2006 年。

②建筑面积：191.90 平方米。

③利用现状：至价值时点，估价对象为住宅用房。

④设施设备：估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备配置齐全。

⑤完损程度：估价对象建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙完好，整体面层平整完好，屋面无渗漏，水电设施完好，估价人员根据房屋完损等级评定标准，判断估价对象为完好房。

⑥空间布局及维护状况：估价对象空间布局合理，建筑物整体维护、保养情况较好。

⑦外观及装修装饰：估价对象为高层钢混结构建筑物，外墙为瓷砖墙面；入户门为玻璃门；室内客厅、餐厅瓷砖地面，墙面刷白，石膏吊顶；卧室及书房铺木地板，墙面刷白，厨卫瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶（估价对象装修详见估价对象部分实地查勘图辑）。

（3）建筑物区位状况

①. 区域状况：

洪山区位于长江之畔，东湖之滨，是武汉市的七个中心城区之一。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。地理位

置东经 114° 7′ ~ 114° 38′，北纬 30° 28′ ~ 30° 42′。洪山区地貌以平原为主，有山有水，水阔地宽，西北略低，东南略高。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。

洪山区是闻名的大学城和科技城。辖区内有高等院校 38 所，其中武汉大学、华中科技大学等省部属以上高校 14 所，国家重点学科 65 个，国家重点实验室 13 个，省以上科研机构 35 个，有两院院士 54 名，在校大学生近 50 万人。国内第一根光纤、第一台大功率激光器、第一个科技企业孵化器均诞生在这里。1988 年创立的洪山科技一条街，长达 10 公里，是华中地区最大的科技、电子、信息市场和重要的科技成果转化基地，素有“北有中关村，南有广埠屯”的美誉。洪山辖区人流、物流、信息流快捷畅通。贯通南北的京广铁路、连接东西的武九铁路从区内通过，武广、武京高速客运专线的核心节点武汉火车站位于辖区；沪蓉、京珠高速公路在区内交汇；武汉市四大环线和 2 号、4 号轨道交通穿越洪山；沿长江有 5000 吨级的外贸码头，可直达日本、香港和东南亚地区；湖北公众多媒体信息网和武汉信息港也设在区内。

据初步测算，2018 年全年洪山区实现地区生产总值 1142.21 亿元，按可比价计算，同比增长 9.1%。从产业结构看，第一产业实现增加值 1.63 亿元，同比下降 6.0%；第二产业实现增加值 246.04 亿元，同比增长 4.7%；第三产业实现增加值 894.53 亿元，同比增长 10.4%。GDP 总量及增幅分别在中心城区排名第四、第一；服务业总量及增幅分别在中心城区排名第四、第一。三次产业结构为 0.14:21.54:78.32。

综上所述，估价对象所位于洪山区名都花园，整体区域状况好。

②. 交通状况：

估价对象临雄楚大道，为双向三车道。其周边还有珞喻路、珞狮路等主干道，路网较密集，道路通达度较优。

区间范围内暂无交通管制情况。估价对象地块周边有 15 路、556

路、586 路、25 路等公交线路经停雄楚大道 BRT 卓刀泉南路站(公交站)，386 路;618 路;738 路公交经停楚康路雄楚大道(公交站)；故估价对象地块交通便捷度好，区域内外人员流动好。

③. 环境状况：

估价对象所在宗地临雄楚大道，至估价时点，估价对象小区临雄楚大道路段正在施工，故交通环境有所影响；估价对象所在小区内部绿化率较高，植被种类较丰富，估价对象小区内部环境较好。估价对象位于小区中心位置，不临街；所在区域无噪声、大气、粉尘等污染。

④. 外部公共配套：

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。其中基础设施已达到“六通一平”：供水、排水、通电、通讯、通路、通气及场地平整；估价对象周边分布有卓刀泉广场、新一佳购物广场、兰桂坊商业街等，商业繁华度较好；附近有武汉市洪山区菁菁艺术幼儿园、武汉市洪山实验外国语学校、湖北省肿瘤医院、华中师范大学南湖校区等，公共服务设施完备度较高。

（五）价值时点

2019 年 1 月 24 日。

（六）价值类型

本次估价结果的价值类型为 2019 年 1 月 24 日估价对象在公开市场前提下的房地产市场价格。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则及合法、价值时点、替代、最高最佳利用、谨慎等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托方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方在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”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；“公正”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或价格的原则。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，国务院所属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、权属证书、有关批文和合同等。

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。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制的结

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价值或价格。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、国家和地方有关法律、行政法规、规章和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- (4) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释[2004]15 号）；
- (5) 《房屋登记办法》（建设部令第 168 号）；
- (6) 《土地登记办法》（建设部令第 40 号）；
- (7) 《房屋完损等级评定标准》[城住字（1984）第 678 号]；
- (8) 《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]；
- (9) 湖北省地方税务局《关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号）
- (10) 其他与估价相关的法律、法规。

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托方提供的资料

- (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》[（2018）第 2511 号]

(2) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
[(2018) 第 2511 号]、

(3) 《湖北省武汉市人民法院司法鉴定委托书》 [(2018) 鄂
0192 鉴转字第 363 号]

(4) 《房屋所有权证》

(5) 《国有土地使用证》

4、估价机构和估价人员搜集的资料

(1) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；

(2) 估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价人员认真分析所掌握的资料及估价对象房地产的实际情况，本次估价采用比较法、收益法对估价对象价值进行测算。

(1) 比较法

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

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，结合武汉市房地产行情，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，采用比较法、收益法对估价对象价格进行了估算，确定估价对象在 2019 年 1 月 24 日的房地产市场价值：

房地产单价 **RMB21165.00** 元/平方米，大写（人民币）：**贰万壹仟壹佰陆拾伍元每平方米**；房地产总价 **RMB406.16** 万元，大写（人民币）：**肆佰零陆万壹仟陆佰元整**。

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

房地产估价师	签 名	签名日期
周 霞		
鲜 丹		

（十二）实地查勘期

2019 年 1 月 24 日。

（十三）估价作业期

2019 年 1 月 24 日至 2019 年 2 月 20 日。

（十四）估价报告应用的限制

委托方只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

本估价报告应用有效期定为一年（2019 年 2 月 20 日至 2020 年 2 月 19 日），若遇大的政策及房地产市场价格变化较快时则需相应折减有效期，或再行评估。

附 件

- (1) 估价对象位置图和实地查勘照片；
- (2) 可比实例位置图和外观照片；
- (3) 《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 2511 号]
- (4) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
[(2018) 第 2511 号]、
- (5) 《湖北省武汉市人民法院司法鉴定委托书》[(2018) 鄂 0192
鉴转字第 363 号]；
- (6) 《房屋所有权证》；
- (7) 《国有土地使用证》；
- (8) 房地产估价机构营业执照复印件
- (9) 房地产估价机构资格证书复印件
- (10) 房地产估价人员注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片



所临道路



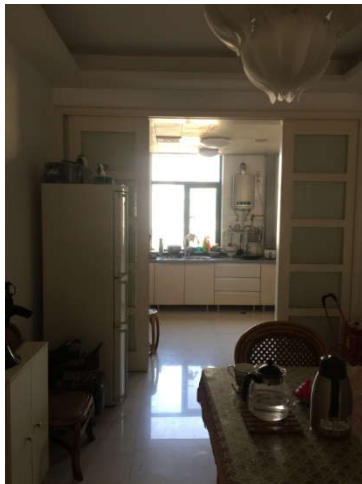
楼栋外观



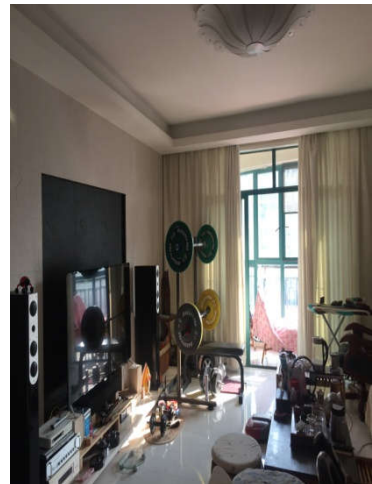
单元门



入户门



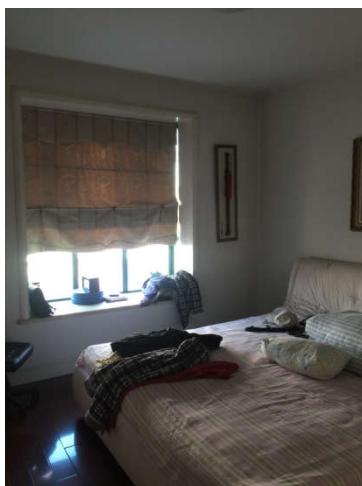
餐厅



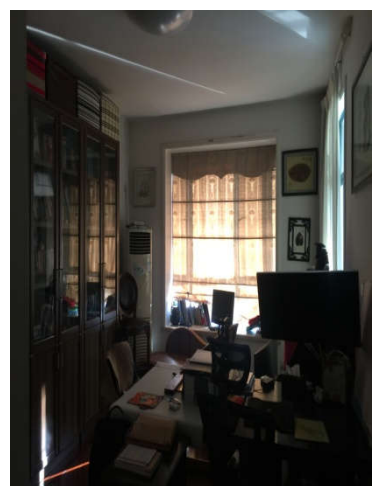
客厅



卧室



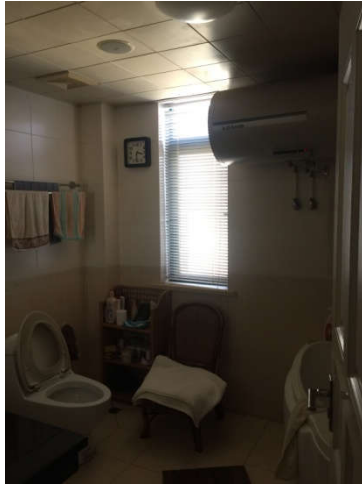
卧室



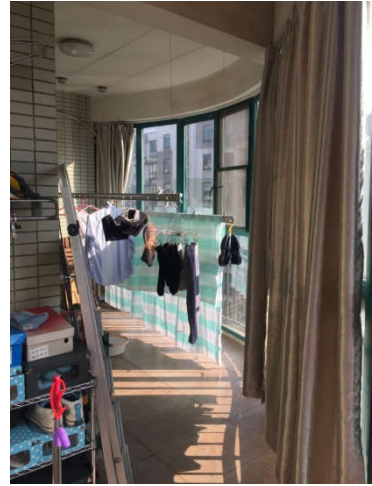
书房



厨房

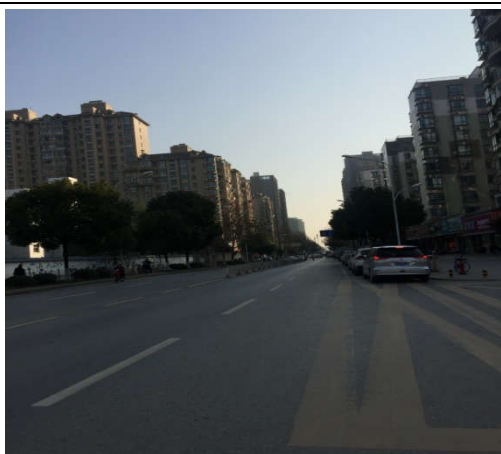


卫生间



阳台

可比实例外观照片（楼价可比案例）



可比实例 1 临路状况



可比实例 1 外观



可比实例 2 临路状况



可比实例 2 外观



可比实例 3 临路状况



可比实例 3 外观

可比实例外观照片（租金可比案例）



可比实例 4 临路状况



可比实例 4 外观



可比实例 5 临路状况



可比实例 5 外观



可比实例 6 临路状况



可比实例 6 外观