

# 房地产估价报告

估价项目名称：武汉市江汉区人民法院办理案件涉及的江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市江汉区人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘文兵（注册号：4220080033）

包黎明（注册号：4220150017）

估价报告编号：永信行估房字（2018）第00187号

估价报告出具日期：二〇一八年十一月八日



## 致估价委托人函

武汉市江汉区人民法院：

我公司于2018年9月25日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估，至2018年11月8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：**估价对象为高劲松位于江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室房地产，房屋建筑面积为96.12平方米，房屋设计用途为住宅，分摊的土地使用权面积为5.15平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

**2、估价目的：**为武汉市江汉区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**3、价值时点：**2018年10月17日

**4、价值类型：**本报告选用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**5、估价方法：**比较法

**6、估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2018年10月17日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为**17330**万元，大写金额：人民币**壹佰柒拾叁万叁仟元整**；单价为**18030**元/平方米，大写金额：每平方米人民币**壹万捌仟零叁拾元整**。

**7、特别提示：**

（1）以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

（2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委

托估价机构重新估价。

（3）本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

（4）在价值时点，估价对象存在抵押及查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响。

（5）至价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象与16层10、12室已被打通用作办公使用，估价对象平面布局与规划设计不一致，本次按其设计用途成套住宅和设计平面布局进行评估。

特此函告。



湖北永信行

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇一八年十一月八日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型和定义.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附件.....	11
(一) 武汉市江汉区人民法院司法评估案件转办单	
(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	
(三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书	
(四) 《房屋所有权证》	
(五) 《土地登记卡》	
(六) 《房屋查封信息》	
(七) 《房屋抵押记载信息》	
(八) 估价对象位置示意图	
(九) 估价对象概貌性照片	
(十) 房地产价格评估机构营业执照	
(十一) 房地产价格评估机构资格证书	
(十二) 估价人员资格证明	

## 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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等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、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

## 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）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》和《土地登记卡》等影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家 and 地区相关标准并能正常安全使用。

（6）本次评估假定估价对象能合法、正常使用整栋房屋公共部位和公共配套设施。

#### 2、未定事项假设

无。

#### 3、背离事实假设

（1）在价值时点，估价对象存在抵押及查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响。

（2）至价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象现连同16层10、12室一起由他人用作儿童教育场所，估价人员无法判定估价对象房地产与现使用人之间的关系，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁情况对其价值的影响。

#### 4、不相一致假设

（1）估价对象《房屋所有权证》证载房屋规划用途为住宅，《土地登记卡》记载的土地用途为城镇住宅用地，根据估价人员现场查勘，估价对象现连同10、12室一起使用，用作儿童教育场所。综合分析估价对象区位状况、临街状况、平面布局等因素，注册房地产估价师认为，估价对象按设计用途持续使用符合合法原则和最高最佳利用原则，本次估价假定估价对象按设计用途持续使用。

#### 5、依据不足假设

（1）估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本报告未考虑估价对象可能存在拖欠物业费、水电费等因素对其价值的影响。

##### （二）估价的限制条件

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是在在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4、至价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象已与16层10、12室打通用作儿童教育场所使用，估价对象平面布局与规划设计不一致，本次按其设计用途成套住宅和规划设计布局进行评估。

5、本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值，也包括估价对象室内附属于房屋上与设计用途相匹配的不可移动的设施

设备价值。

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、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告由本估价机构负责解释。





### 三、房地产估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：武汉市江汉区人民法院

联系人：邓军

联系电话：18986161788

#### （二）房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路145号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077号

资质等级：一级

证书有效期：2016年8月10日至2019年8月25日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：刘文兵

联系电话：027-82440717



#### （三）估价对象

##### 1、估价对象界定

本次估价对象为高劲松位于江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室房地产。根据估价委托人的委托及提供的估价对象《房屋所有权证》和《土地登记卡》，评估范围内建筑面积为96.12平方米，设计用途为住宅，分摊的土地使用权面积为5.15平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

##### 2、估价对象概况

###### （1）权益状况描述

###### ①建筑物权益状况描述

根据估价委托人提供的资料，估价对象《房屋所有权证》证号为武房权证市字第2009013075号，房屋所有权人为高劲松，无共有情况，房屋坐落为江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，登记时间为

2009年06月22日，规划用途为住宅，房屋总楼层为22层，建筑面积为96.12平方米。附计中记载：有抵押情况，抵押设定日期：2009年08月27日。

根据估价委托人提供的《房屋抵押记载信息》，估价对象已设定抵押，抵押人为高劲松，抵押人证件号码为421125197105032038，抵押权人为交通银行股份有限公司湖北省分行，房屋坐落为江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，抵押部位为江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，他项权证号/期房抵押证明号为市2009009321，抵押物权证号为房屋所有权证市2009013075，权利价值为人民币：24.9万元，抵押期限：从2009-08-27到2027-08-27，抵押类型为存量房屋抵押登记，抵押设定日期为2009-08-27。

根据估价委托人提供的《房屋查封信息》，估价对象已被查封，被执行人为高劲松，被查封坐落为江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，产权人为高劲松，权证号为市2009013075；申请执行人为上海电气租赁有限公司，法院名称为广东省广州市萝岗区人民法院，执行文书号为（2011）穗萝法执公字第4-5号，查封日期为2011-06-13，查封期限：从2011-06-13到2013-06-12。

根据估价委托人提供的估价对象《土地登记卡》记载：该房产于2017年7月9日已被江汉区人民法院（鄂0103执637）查封，查封三年至2020年7月9日。

## ②土地权益状况描述

根据估价委托人提供的估价对象《土地登记卡》，估价对象地号为B06241522，图号为151，分摊的土地面积为5.15平方米，用途为城镇住宅用地，座落为江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，权属性质为国有土地使用权，权利人为高劲松，使用权类型为划拨，土地证号为江国用（交2009）字第162881。

## （2）实体状况描述

### ①建筑物实物状况描述

估价对象位于江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室房地产，估价对象东临单洞鲜花市场，南临京汉大道，西临单洞路，北临天安假日酒店，邻近解放大道。

估价对象所在楼栋为高层住宅，房屋约建成于1993年，房屋总层数为22层，钢混结构，墙砖外墙。估价对象所在大楼第1-4层为中国工商银行天安支行，5-22层为住宅，估价对象位于第16层11室，据估价人员现场查勘：现16层10、11、12室已被打通（共用一个防盗门出入）用作儿童教育场所，估价对象室内平面布局为2室1卫，根据现场查勘及带领现场查勘人介绍，11室的格局已被改动。估价对象入户门为防盗门，室内地毯地面，隔音板、墙纸内墙，木吊顶天棚，配有木质柜子；卫生间为地砖地面，墙砖到顶内墙，扣板天棚，配有洗手池和蹲便器；室内木门，铝合金窗。整幢大楼配有2部电梯供住户上下出入。

估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施。

房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗保养一般，室内装修一般，维护、保养状况一般。

### ②土地及附着物实物状况描述

估价对象位于江汉区单洞路18号（聚银大厦）16层11室，东临单洞鲜花市场，南临京汉大道，西临单洞路，北临天安假日酒店，邻近解放大道。估价对象所在宗地形状较规则，基本无地质和自然灾害。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整。宗地内有建筑物。

#### （四）估价目的

本次估价目的是为武汉市江汉区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

#### （五）价值时点

二〇一八年十月十七日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

#### （六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）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）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- （2）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年8月31日修正）；
- （6）《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第132号）；
- （7）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2001】33号）；
- （8）《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院2007年法发办第5号）；
- （9）《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法【2008】11号）；
- （10）《武汉市中级人民法院关于诉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定》（试行）（武中法【2010】169号）；
- （11）国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

##### 2、 估价技术标准和取费文件

- （1）《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- （2）《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；

##### 3、 估价委托人提供的资料

- （1）《武汉市江汉区人民法院司法评估案件转办单》；
- （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》；

- (3) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》；
- (4) 《房屋所有权证》；
- (5) 《土地登记卡》；
- (6) 《房屋抵押记载信息》；
- (7) 《房屋查封信息》；
- (8) 本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及武汉市近期房地产市场行情等。

#### (八) 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。

##### 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。

##### 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值偏差在合理范围内的原则。

##### 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的原则。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查看并仔细分析掌握的相关资料，选用比较法进行估价。

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。

#### (十) 估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2018年10月17日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为**173.30**万元，大写金额：人民币**壹佰柒拾叁万叁仟**元整；单价为**18030**元/平方米，大写金额：每平方米人民币**壹万捌仟零叁拾**元整。

(十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	刘文兵	4220080033		年 月 日
审 核 人	包黎明	4220150017		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇一八年十月十七日

(十三) 估价作业期

二〇一八年九月二十五日至二〇一八年十一月八日



## 四、附件

- (一) 武汉市江汉区人民法院司法评估案件转办单
- (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
- (三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《土地登记卡》
- (六) 《房屋抵押记载信息》
- (七) 《房屋查封信息》
- (八) 估价对象位置示意图
- (九) 估价对象概貌性照片
- (十) 房地产价格评估机构营业执照
- (十一) 房地产价格评估机构资格证书
- (十二) 估价人员资格证明

