

房地产市场价值估价报告

估价项目名称：武汉市洪山区人民法院执行何凤与王昌国、阮樱经济纠纷一案涉及的王昌国所有的位于江汉区青年路155号（原青年路45号）601-602号房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市洪山区人民法院

房地产估价机构：湖北中真房地产估价有限公司

注册房地产估价师：来世吉（注册号：4220180039）

吴姣美（注册号：4220060074）

估价报告出具日期：二〇一八年九月五日

估价报告编号：(鄂)中真房[2018](估)字第090502号

致估价委托人函

武汉市洪山区人民法院：

我公司于2018年8月1日接受武汉光谷联合产权交易所有限公司的通知，对贵院司法鉴定案件（2018）洪委评字第106号所涉及的方芳所有的位于江汉区青年路155号（原青年路45号）601-602号进行了现场查勘。

1、估价目的

为贵院执行何凤与王昌国、阮樱经济纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象

根据贵单位提供的的相关资料，本次估价对象为《武汉市房屋产权登记信息查询单》，所载的位于江汉区青年路155号（原青年路45号）601-602号的房产及分摊土地，建筑面积合计为277.95平方米，其中各套房地产具体情况详见下表：

估价对象范围	《房屋所有权证》	《国有土地使用证》	所在楼层/总层数	结构	建筑面积 (M ²)	分摊土地面积 (M ²)	设计用途	现状用途
江汉区青年路155号（原青年路45号）601号	江200303643号	/	6/29	钢混	126.40	/	住宅	办公
江汉区青年路155号（原青年路45号）602号	江200303641号	/	6/29	钢混	151.55	/	住宅	办公
合计	---	---	---	---	277.95		—	—

3、价值时点

2018年8月17日。

4、价值类型

估价对象房地产于价值时点满足估价假设和限制条件及以下条件时完全公开市场下的价值。

5、估价方法

市场比较法

6、估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律法规、政策和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的相关资料和本次

估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过认真分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 17 日的估价结果如下：

满足各项假设和限制条件下的公开市场价值为 **RMB533.67 万元**，大写人民币伍佰叁拾叁万陆仟柒佰元整，平均单价为 **RMB19200 元/m²**，大写金额：人民币每平方米壹万玖仟贰佰元整。

估价对象估价结果一览表：

估价对象范围	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	结构	所在楼层 / 总层数	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
江汉区青年路 155 号 (原青年路 45 号) 601 号	126.40	/	钢混	6/29	19200	242.69
江汉区青年路 155 号 (原青年路 45 号) 602 号	151.55	/	钢混	6/29	19200	290.98
合计	277.95	---	---	---	---	533.67

7、特别提示

1) 该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格

2) 估价报告使用者应合理使用估价结果，同时应关注估价的假设和限制条件。

3) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

4) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇一八年九月五日至二〇一九年九月四日。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该使用期限作相应调整。

特此函告。

湖北中真房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一八年九月五日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	5
委托方.....	5
估价方.....	5
估价目的.....	5
注册房地产.....	5
估价师.....	5
估价对象.....	5
价值类型.....	6
价值时点.....	6
估价依据.....	6
估价原则.....	6
估价方法.....	6
估价结果.....	6
估价报告应用的限制.....	6
估价作业期.....	6
四、 附 件.....	7
1、 估价对象位置示意图	
2、 估价对象照片	
3、 《武汉市江汉区人民法院司法评估案件转办单》((2018)洪委评字第106号);	
4、 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》;	
5、 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2018]第1621号;	
6、 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件	
7、 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
8、 房地产估价师注册证书复印件	



湖北中真房地产估价有限公司
Hubei Zhongzhen Real Estate Appraisal Co., Ltd.

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师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。

（二）本估价报告书中的分析、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假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我公司已有估价人员于2018年8月17日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和室内使用状况，估价人员没有对估价对象建筑结构质量进行调查，也没有对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（七）如委托方采取隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师

注册房地产估价师

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设和限制条件

1、我们未取得估价对象产权登记证件，仅取得委托方提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，本次估价是以委托方提供的与估价对象有关的法律文件及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由委托方负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。本次评估我们以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

2、我们将采用委托方提供的估价对象的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，即评估范围内建筑面积合计为 277.95 平方米，本报告以此为估价的前提条件，若最终实际面积与评估的面积不符，应根据评估单价对估价结果进行相应的调整。。

3、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在任何他项权利为假设前提进行评估，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

4、因委托方未提供《武汉市房地产权证附图》，我们无法确认待估房屋的具体坐落位置，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》及《武汉市洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》，本次委托评估对象为武汉市江汉区青年路 155 号长源大厦 601 室和 602 室；委托方提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》证载坐落为江汉区青年路 155 号（原青年路 45 号）601-602 号；本次评估作业过程中，当事人带领本报告估价人员现场查勘。本报告以本次委托方委托评估对象房屋、《产权登记信息查询单》证载房屋、委托方及当事方带领我们查勘的房屋指向同一标的物为前提进行评估，若该前提不成立，则本估价报告不成立。

5、本次评估是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。

6、我们假设估价对象的所有权人合法拥有该物业的所有权及土地使用权，并已全部支付了相关费用，不存在任何产权纠纷、他项权利，也不存在

任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

7、本次估价是以估价对象各组成部分能充分合法享有其在整体房产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施为假设前提。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现等特殊交易方式、可能发生的办理权利转移所需的相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑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价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

9、本报告所确定的房地产公开市场价值，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最有可能形成或者成立的正常价格，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。

10、我们假设估价对象在土地使用权法定年限期内，该物业所有权人对该物业享有完整的占有、使用、收益、处分等合法权益。

11、本次估价对象现场查勘由委托方的联系人现场指认，本估价公司的估价人员于2018年8月17日对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况。另我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

12、估价对象成新率根据估价人员现场查勘综合评定。

13、本报告中估价对象建成年代根据估价对象实体状况及估价人员现场询问结果综合确定，仅供参考，估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

14、本次估价所依据的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料由估价委托人提供，本报告以其合法、真实、准确和完整为假设前提。

15、估价对象设计用途为住宅，现状用途为办公，根据估价人员现场查勘并结合周边具体状况，我们认为估价对象按住宅整体持续使用符合房地产估价原则，故本报告以此为前提进行评估。

16、根据估价人员现场查勘，估价对象601室与602室房地产连通使用。

17、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上

的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

18、 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。

19、 本次评估，估价对象是否存在抵押不明确，考虑本次估价的特定目的，本次评估没有考虑抵押权等其他他项权利对估价结果的影响。

20、 本估价报告依据委托人提供的估价对象相关资料进行评估，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒、欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人承担，本报告作废，需重新评估。

21、 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和估价机构对此类事项不承担责任。

22、 本报告仅供委托方根据本报告估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。本公司不承担任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

23、 按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，应重新评估）。

24、 本报告的最终解释权归湖北中真房地产估价有限公司所有。

三、估价结果报告

(鄂)中真房[2018](估)字第 090502 号

估价项目名称		江汉区青年路 155 号 (原青年路 45 号) 601-602 号房地产				
委托方		武汉市洪山区人民法院				
估价方	机构名称	湖北中真房地产估价有限公司				
	机构地址	武汉市武昌区徐东大街群星城 K3-1 栋 2822 室				
	法人代表	阮强				
估价目的		为贵院执行何凤与王昌国、阮樱经济纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。				
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期		
	来世吉	4220180039		年 月 日		
	吴姣美	4220060074		年 月 日		
估价对象		江汉区青年路 155 号 (原青年路 45 号) 601-602 号				
产权人		王昌国				
估价对象概况	房屋登记状况	产权证件	《房屋所有权证》		江 200303643 号 江 200303641 号	
		建筑面积	277.95 m ²		房屋性质	/
		共有情况	/		证载用途	住宅
		建筑结构	钢混		所在楼层/总楼层	6/29
		抵押情况				
	实物状况	房屋实际用途	办公		租赁情况	无
		房屋建成时间	2003 年		成新率	80%
		建筑尚可使用年限	45 年		平面布置	601 室与 602 室连通使用
		物业管理	有		朝向	南北朝向
		小区绿化	一般		通风采光	较好
		外墙	墙砖		室内	塑钢窗, 木包门, 不锈钢卷帘门、玻璃门。
		室内	地面铺地砖, 内墙、天棚刷白色涂料, 石膏板吊顶。			
		卫生间	地面铺地砖, 内墙贴瓷砖至顶, 塑料扣板吊顶。			
	设施设备	水电	完好		电梯	3 部
		煤气	/		消防	有
	区位状况	估价对象地处武汉市 II-汉 06 级地段 [依据《武汉市 2014 年住宅用地级别与基准地价图》确定], 东临青年路, 南临万松园横路, 西邻妙墩路, 北邻妙墩横路。				
		繁华程度	周边有重庆万州烤鱼、KFC、中百超市、家华家居卖场及众多商铺门面, 繁华程度较好。			
		周边典型物业	周边有青年社区华航大院、楚天星座等小区。			
		交通便捷度	距最近的公交站点青年路雪松路站约 200 米途经的公交线路有 10 路、38 路、79 路、208 路等、距最近的地铁站点 2 号线青年路站约 400 米, 交通较便利。			

	环境和景观	空气无污染；噪音无污染； 人文景观：无 自然景观：无		
	公共服务设施	周边公共服务设施有：航空路小学、卫星村小学、武汉市第十二中学、中山公园等。公共服务设施较齐全。		
价值类型	估价对象房地产于价值时点满足估价假设和限制条件及以下条件时完全公开市场下的价值。			
价值时点	2018年8月17日			
估价依据	《中华人民共和国物权法》；《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国担保法》；国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的其它法律、法规和政策文件；《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》；《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市洪山区人民法院司法鉴定案件转办单》；估价人员现场查勘收集的相关资料；委托方提供的其他资料。			
估价原则	<ol style="list-style-type: none"> 1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格； 2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格； 3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的去确定的某一特定时间的价值或价格； 4、替代原则：评估价值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应在合理范围内； 5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最佳利用状况下的价值或价格； 			
估价方法	比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。			
估价结果	房地产	单价	¥19200 元/m ²	大写 RMB 每平方米壹万玖仟贰佰元整
		总价	¥533.67 万元	大写 RMB 伍佰叁拾叁万陆仟柒佰元整
估价报告应用的限制	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，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。			
	本估价报告自交付之日（2018年9月5日）起生效。			
	本报告书的应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。			
估价作业期	2018年8月17日至2018年9月5日。			

四、附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《武汉市江汉区人民法院司法评估案件转办单》((2018)洪委评字第106号);
- 4、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》;
- 5、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2018]第1621号;
- 6、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- 7、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件



湖北中真房地产估价有限公司
Hubei Zhongzhen Real Estate Appraisal Co., LTD