

房地产估价报告

估价项目名称：十堰市茅箭区五堰街办江苏路8号6幢2-
(11-12)-2号房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王若璞（注册号：4220040073）
舒畅（注册号：4220090019）

估价报告出具日期：二〇一八年五月四日



估价报告编号：中信房评字（2018）SC第050401号

致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于十堰市茅箭区五堰街办江苏路8号6幢2-(11-12)-2号房地产市场价格进行了评估。

1、估价目的：是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为司法工作提供价格参考依据。

2、估价对象：根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为《查档证明》和《共用土地使用权登记台账》所载的位于十堰市茅箭区五堰街办江苏路8号6幢2单元2-(11-12)-2号的房产及分摊土地，估价对象为朱麒麟所有，房屋规划用途为住宅；评估范围内建筑面积为214.36平方米，分摊土地面积为22.12平方米。

3、价值时点：二〇一八年四月十九日。

4、价值类型：估价结果为房地产市场价格，是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、估价结果：我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点二〇

一八年四月十九日，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值为 **RMB182.21 万元**，**大写金额：人民币壹佰捌拾贰万贰仟壹佰圆整**，平均单价为 **RMB8500 元/平方米**，**大写金额：人民币每平方米捌仟伍佰圆整**。

6、特别提示：

(1) 估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。

(2) 特别强调事项详见估价的假设和限制条件第（一）条第 1 点一般假设（1），提请报告使用各方注意。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇一八年五月四日至二〇一九年五月三日。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。

湖北中信房地产土地估价有限公司

 湖北中信房地产土地估价有限公司
HUBEI ZHONGXIN REAL ESTATE LAND EVALUATION CO., LTD.
法定代表人：

二〇一八年五月四日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	9
房地产估价机构.....	9
估价目的.....	9
估价结果.....	9
估价对象.....	9
价值时点.....	11
价值类型.....	11
估价原则.....	11
估价依据.....	12
估价方法.....	12
注册房地产估价师.....	12
实地查勘期.....	12
估价作业期.....	12
报告使用期限.....	12
四、附 件.....	13



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) 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。

(三) 注册房地产估价师与本估价报告中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) 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/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为二〇一八年四月十九日。

(六) 没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(七) 如估价委托人以隐瞒、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，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

本报告估价结论基于以下条件：

1、一般假设

（1）我们未取得估价对象产权登记证件原件，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及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。本次评估我们假定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，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

（2）本次估价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假设前提。

（3）本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象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抵押权、共有权及其它任何他项权利为假设前提进行估价，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

（4）本次估价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。

(5) 估价对象证载用途为住宅，现状用途为住宅，根据估价人员实地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的合法原则，故本报告以此为前提进行评估。

(6) 估价对象建筑面积和分摊土地面积来源于估价委托人提供的《查档证明》（不动产权证号：十堰房权证茅箭区字第 20100750 号）、《国有土地使用证》（十堰市国用（2007）第特 0002275 号）及《共用土地使用权登记台账》复印件，即建筑面积为 214.36 平方米，分摊土地面积为 22.12 平方米。本报告以上述数据为前提进行评估。

(7) 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。

(8) 估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

(9) 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权取得方式为出让，本报告已考虑土地使用权剩余使用年限对评估结果的影响。

(10) 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，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。

(11) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、未定事项假设

(1) 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。

3、背离事实假设

本估价项目无背离事实假设。

4、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价过程中估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，结合估价委托人提供的《查档证明》、《十堰市房产分层分户图》及所在整宗地《国有土地使用证》、《共用土地使用权登记台账》复印件等相关资料，估价人员于二〇一八年四月十九日对估价对象房地产进行实地查勘。

(二) 估价报告使用限制

1、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。

2、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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。

3、本估价报告书仅供房地产主管部门、估价委托人使用，本公司

不承担对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。

4、按现行规定，估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即本报告及估价结果的使用期限与估价报告出具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使用期限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）。

5、本报告的最终解释权归湖北中信房地产土地估价有限公司所有。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可与报告附件一起完整使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



三、房地产估价结果报告

中信房评字（2018）SC第050401号

估价项目名称	十堰市茅箭区五堰街办江苏路8号6幢2-（11-12）-2号房地产			
估价委托人	武汉市中级人民法院			
房地产估价机构	机构名称	湖北中信房地产土地估价有限公司		
	机构地址	武汉市新华路316号良友大厦18层D、E、F座		
	法定代表人	肖 宁		
估价目的	估价目的是评估估价对象于价值时点的市场价值，为司法工作提供价格参考依据。			
估价结果	房地产单价：RMB8500 元/平方米 房地产总价：RMB182.21 万元 大写：人民币壹佰捌拾贰万贰仟壹佰圆整			
估价对象	坐 落	十堰市茅箭区五堰街办江苏路8号6幢2-（11-12）-2号		
	权属登记状况	所有权人	朱麒麟	
		房屋所有权证号	十堰市房权证茅箭区字第20100750号	
		共用国有土地使用证号	十堰市国用（2007）第特0002275号	
		共用土地使用权登记台账	/	
	建筑 面积	214.36M ²	分摊土地面积	22.12 M ²
	土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期	2072年7月31日
	建筑 结构	钢混	产 别	/
	建 成 年 份	2005 年	建筑物剩余使用年限	约 47 年
	成 新	九成新	所 在 楼 层	11-12/12

	登记用途	住宅	现状用途	住宅
	物业外形	单元式	小区绿化	较好
	物业管理	有	地势状况	较平坦
	临街状况	小区内部, 不临街		
	装修情况	外墙: 面砖。 客厅: 地面铺地砖, 内墙贴墙纸, 天棚吊顶。 卧室: 地面铺地板, 内墙贴墙纸, 天棚刷白色涂料。 厨房、卫生间: 地面铺地砖, 内墙贴磁砖, 天棚扣板吊顶。		
	出租或者占用状况	估价人员实地查勘了解, 至价值时点, 估价对象无租赁情况。		
其他权益状况	估价委托人提供的《查档证明》复印件记载估价对象无抵押他项权利记载。			
区位状况	估价对象南邻江苏路, 向西为人民北路, 周边有东山苑、日盛中央华府、东正国际等小区。			
	繁华程度	周边有武商量贩、万隆广场、万家缘生活超市及较多社区商铺门面, 属较繁华地段。		
	交通便捷程度	距最近的公交站点阳光花园站约 200 米, 途经的公交线路 15、21、81 等约 8 条, 交通较便利。		
	环境和景观	空气基本无污染; 噪音基本无污染; 人文景观: 无 自然景观: 无		
	市政公共配套设施	周边公共服务设施有: 郧阳中学、十堰市实验小学、十堰阳光医院、景缘农贸市场等, 公共服务设施较齐全。		

价值时点	二〇一八年四月十九日，实地查勘之日即为价值时点。
价值类型	房地产市场价格是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。
估价原则	<ol style="list-style-type: none"> 1、独立、客观、公正原则：是要求评估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：是要求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：是要求评估值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格； 4、替代原则：是要求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、最高最佳利用原则：是要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。



<p>估价依据</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号); 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号); 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号); 4、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; 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015); 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013); 7、《查档证明》、《共用土地使用权登记台账》复印件等估价委托人提供的相关资料; 8、估价人员实地查勘收集的相关资料; 9、估价委托人提供的其他资料。 			
<p>估价方法</p>	<p>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。</p>			
<p>注册房地产估价师</p>	<p>姓名</p>	<p>注册号</p>	<p>签名</p>	<p>签名日期</p>
	<p>王若璞</p>	<p>4220040073</p>		<p>年 月 日</p>
	<p>舒 畅</p>	<p>4220090019</p>		<p>年 月 日</p>
<p>实地查勘期</p>	<p>二〇一八年四月十九日</p>			
<p>估价作业期</p>	<p>二〇一八年四月十九日至二〇一八年五月四日</p>			
<p>报告使用期限</p>	<p>本报告自估价作业出具之日起一年内有效(自二〇一八年五月四日至二〇一九年五月三日)。</p>			

四、附件

- (一) 估价对象位置示意平面图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书
- (四) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书
- (五) 武汉市人民法院司法鉴定案件转办单
- (六) 《查档证明》复印件
- (七) 《国有土地使用证》复印件
- (八) 《共用土地使用权登记台账》复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

