

# 房地产估价报告

估价项目名称：武昌区人民法院办理案件涉及的武昌区中北路147号经济适用房武重小区9号楼3单元4层2号  
房地产市场价格价值评估

估价委托人：武昌区人民法院

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：李 佳（注册号：4220190034）

包黎明（注册号：4220150017）

估价报告编号：永信行估房字（2019）第00167号

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十九日



## 致估价委托人函

武昌区人民法院:

我公司于 2019 年 8 月 21 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 2019 年 9 月 29 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:** 估价对象为林望明位于武昌区中北路 147 号经济适用房武重小区 9 号楼 3 单元 4 层 2 号房地产,房屋建筑面积为 76.83 平方米,房屋设计用途为住宅,分摊土地面积为 13.43 平方米,土地用途为城镇单一住宅用地,土地使用权类型为划拨。

**2、估价目的:** 为武昌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:** 2019 年 9 月 16 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、收益法

**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 2019 年 9 月 16 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **170.71** 万元,大写金额:人民币**壹佰柒拾万零柒仟壹佰元整**;单价为 **22219** 元/平方米,大写金额:人民币每平方米**贰万贰仟贰佰壹拾玖元整**。

**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。

(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) 至价值时点，估价对象存在抵押情况，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，故本次估价未考虑已存在的抵押情况对估价对象价值的影响。

特此函告。

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

 湖北永信行 二〇一九年九月二十九日  
REAL-TRUST, HUBEI

## 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.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价对象.....	4
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型和定义.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
(一) 武昌区人民法院司法鉴定案件转办单( (2019)鄂0106鉴评转字第136号)	
(二) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书([2019]第1527号)	
(三) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书	
(四) 《房屋所有权证》	
(五) 《国有土地使用证》	
(六) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》	
(七) 《武汉市不动产权登记信息查询单》	
(八) 《武汉市不动产抵押信息单》	
(九) 估价对象位置示意图	
(十) 估价对象概貌性照片	
(十一) 房地产价格评估机构营业执照	
(十二) 房地产价格评估机构资格证书	
(十三) 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，估价委托人及案件申请人分别提供了《房屋使用权证》、《国有土地使用证》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息查询单》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和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）估价对象为整个项目的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目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）至价值时点，估价对象存在抵押情况，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情况对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

无。

## 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，本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

### (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、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。

5、本次估价结果已包含估价对象房屋的装饰装修及附属房屋上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：武昌区人民法院

联 系 人：舒光明

联系电话：027-88931642

#### (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：2022 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联 系 人：林珍

联系电话：15927669949

#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象界定

本次估价对象为武昌区中北路 147 号经济适用房武重小区 9 号楼 3 单元 4 层 2 号房地产，房屋建筑面积为 76.83 平方米，房屋设计用途为住宅，分摊土地面积为 13.43 平方米，土地用途为城镇单一住宅用地，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

至价值时点，林望明已取得估价对象《房屋所有权证》，证号为武房权证昌字第 200403825 号，填发单位为武汉市武昌区房产管理局，填发时间为 2004 年 4 月 12 日，房屋所有权人为林望明，无共有人，房屋坐落



为武昌区中北路147号经济适用房武重小区9号楼3单元4层2号，混合结构，房屋总楼层为6层，建筑面积为76.83平方米，设计用途为住宅。

至价值时点，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象房屋存在抵押他项权利；根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》，抵押人为林望明，抵押权人为中国对外经济贸易信托有限公司，被担保债权数额为75万元，履行债务期限为2018年6月11日至2024年6月11日，抵押类型为最高额抵押，抵押设定日期为2018年6月13日。估价人员未发现估价对象存在其他的法定优先受偿权利限制。

## ②土地权益状况描述

至价值时点，林望明已取得了估价对象《国有土地使用证》，证号为武昌国用（初改2004）第02680号，发证日期为2004年6月21日。土地使用权人为林望明，坐落为武昌区水果湖街中北路147号经济适用房武重小区9号楼3单元4层2号，地号为F11120008-9-32，图号为403、404，地类（用途）为城镇单一住宅用地，取得价格未注明，使用权类型为划拨，分摊土地使用权面积为13.43平方米。

至价值时点，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象土地存在抵押他项权利。估价人员未发现估价对象存在其他的法定优先受偿权利限制。

## （2）实体状况描述

### ①建筑物实物状况描述

估价对象所在的武重小区建成于1999年，估价对象所在楼栋房屋外墙为水刷石，共3个单元，总层数6层，一梯两户，估价对象位于其中的3单元4层2号。估价对象室内为两室两厅一厨一卫的布局，室内装修情况如下：卧室、客厅和餐厅均为木地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，墙面与天棚交接处均有石膏角线；厨房为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，厨房内装有橱柜、换气扇、燃气灶等；卫生间为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，配有洗面盆、蹲便器等；入户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗。

估价对象房屋承重构件基本完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层基本平整，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；简单装修；上下水管道基本通畅，电器设备线路、各种照明装置基本完备，绝缘较好；其他设备使用基本正常，维护、保养一般。

#### ②土地及附着物实物状况描述

估价对象所在宗地位于武昌区水果湖街中北路147号经济适用房武重小区，其东临兴武路，南临兴国南路，西临兴沪路，北临复地东湖国际4期。估价对象所在宗地形状较规则，地势较平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。所在宗地实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整且有已建成建筑物。

#### （四）估价目的

本次估价目的是为武昌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

二〇一九年九月十六日

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9月4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) 《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》（法释[2018]15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) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
  - (4) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
  - (5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
  - (6) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）；
  - (7) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）；
  - (8) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
  - (9) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

(10) 《湖北省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》(鄂价费〔2016〕99号)；

(11) 武汉地区2019年2季度建安工程造价及分析等。

### 3、估价委托人及案件申请人提供的资料

(1) 武昌区人民法院司法鉴定案件转办单((2019)鄂0106鉴评转字第136号)；

(2) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书([2019]第1527号)；

(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；

(4) 《房屋所有权证》；

(5) 《国有土地使用证》；

(6) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》；

(7) 《武汉市不动产权登记信息查询单》；

(8) 《武汉市不动产抵押信息单》。

4、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，采用比较法和收益法进行评估。

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。

收益法：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 2019 年 9 月 16 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **170.71** 万元，大写金额：人民币**壹佰柒拾万零柒仟壹佰元整**；单价为 **22219** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**贰万贰仟贰佰壹拾玖元整**。

### (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	李 佳	4220190034		年 月 日
审 核 人	包黎明	4220150017		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

二〇一九年九月十六日

### (十三) 估价作业期

二〇一九年八月二十一日至二〇一九年九月二十九日

## 四、附件

- (一) 武昌区人民法院司法鉴定案件转办单（（2019）鄂0106鉴评转字第136号）
- (二) 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（[2019]第1527号）
- (三) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《国有土地使用证》
- (六) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》
- (七) 《武汉市不动产权登记信息查询单》
- (八) 《武汉市不动产抵押信息单》
- (九) 估价对象位置示意图
- (十) 估价对象概貌性照片
- (十一) 房地产价格评估机构营业执照
- (十二) 房地产价格评估机构资格证书
- (十三) 估价人员资格证明