



扫码查询真伪

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：袁俊位于青山区 124 街坊 48 门 4 号房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市青山区人民法院

房地产估价机构：武汉阳光房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：梁 辉（注册号 4220000050）
袁 静（注册号 4220070020）

估价报告出具日期：2019 年 6 月 18 日

估价报告编号：武阳房估字（2019）第 Z0075 号

武汉阳光房地产估价有限责任公司

地址：武汉市汉阳区翠微路特 1 号
电话：027-84594743

邮政编码：430050
e-mail: Sun-FDC@163.com

致估价委托人函

武汉市青山区人民法院：

我公司于2019年6月6日接受贵院委托，对位于青山区124街坊48门4号房地产的市场价值进行了评估，价值时点为2019年6月6日，估价目的是为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价值参考依据。

根据贵院提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载，估价对象位于青山区124街坊48门4号，估价对象的产权属袁俊所有，房屋建筑面积为69.64平方米，房屋规划用途为成套住宅，地类（用途）为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积为17.41平方米，土地使用权类型为出让，终止日期为2074年01月03日。

根据国家及省市有关法律、法规、政策文件、《房地产估价规范》和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵院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，运用比较法和收益法对估价对象进行了测算，最终确定估价对象在价值时点2019年6月6日、完整权利状态及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为**RMB18421**元/平方米，房地产总价为**RMB128.28**万元，大写金额：人民币壹佰贰拾捌万贰仟捌佰元整。

特别提示：

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，估价当事人在采用报告结果时应充分考虑房地产市场状况或房地产政策法规的适宜性，必要时可委托房地产估价机构另行评估。

特此函告！

武汉阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年六月十八日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
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) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件.....	12
(一) 《武汉市青山区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2019)鄂 0107 鉴评转 6 号】复印件	
(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》复印件	
(三) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【(2019)第 0821 号】复印件	
(四) 估价对象位置图	
(五) 估价对象实地查勘照片	
(六) 《房屋所有权证》【武房权证青字第 2009001804 号】复印件	
(七) 《国有土地使用证》【青国用(交 2009)第 1184 号】复印件	
(八) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
(九) 《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》【(2019)鄂 0107 执 271 号】复印件	
(十) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
(十一) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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）注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899 - 2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师袁静已于2019年6月6日对估价对象进行了实地查勘。

（六）没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。



注册房地产估价师：

注 册 号：

4220000050



注册房地产估价师：

注 册 号：

4220070020



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、假设估价对象所处交易市场在价值时点为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或受限制的条件下进行的。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

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、假设估价对象不存在权属纠纷及隐性费用，即假设估价对象至价值时点止无欠缴的物业费、水电费等费用。

5、假设估价对象能按设计用途并能保持目前的使用环境和条件，同时能合法享用估价范围内房地产的各项权益，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施和公共部分的基本装修。

6、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查勘，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；但对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在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、检测的情况下，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，且环境状况等符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象房屋建筑面积、分摊土地使用权面积以权属证书记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与权属证书载明的面积大体相当。

8、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的。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、本报告结果是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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；本次评估假设估价对象没有抵押、查封等情况。

2、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有充分自由的占有、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。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、因房地产的其他相关资料（如《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《武汉市不动产抵押信息单》和《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》等）均由估价委托人转交，且仅能提供复印件，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象的上述权属证明材料的原件，在此条件限制的情况下，本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，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。

2、由于《房屋所有权证》和《国有土地使用证》中均未记载估价对象所在楼层，但根据估价人员现场查勘，估价对象所在楼层为3层；另根据《武汉市房地产权证附图》中记载所在楼层为3层；故本次评估估价对象所在楼层以《武汉市房地产权证附图》中记载为准，特此说明。

3、本次估价对象范围包括房屋室内装饰装修价值，但因估价委托人未提供室内装饰装修财产清单或相应票据，我们也无法对其装饰装修材料及工艺进行核实，故本次假设该房屋室内装饰装修价值为当地建材市场上一般品牌材料价格及工艺，如估价委托人提供了装饰装修财产清单或相应票据，估价结果应作相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑强制变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允估价意见，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。

4、本报告估价结果已包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上确保其正常使用功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值，该部分土地使用权不能再单独评估作为估价对象价值量与估价结果相加。

5、经与估价委托人协商并约定，本次评估可仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

6、本次估价报告仅供估价委托人使用，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，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、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

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，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告的最终解释权归武汉阳光房地产估价有限责任公司所有。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市青山区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：武汉阳光房地产估价有限责任公司

住所：武汉市汉阳区翠微路特1号第14层26室

法定代表人：王骏

资质等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第33号

联系人：鄂娟

联系电话：027-84594743

(三) 估价目的

为人民法院执行司法强制拍卖提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象的范围

本次估价对象为袁俊所有的位于青山区124街坊48门4号的房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载，评估范围内房屋建筑面积为69.64平方米，房屋规划用途为成套住宅，地类（用途）为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积为17.41平方米，土地使用权类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上确保其正常使用功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值。

2、估价对象概况

(1) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：青山区124街坊48门4号；

②面积：本次估价为房产分摊土地，分摊土地使用权面积为17.41平方米；

③形状及四至：估价对象所在整宗地块形状较规则，该宗地东邻祥丰路，南邻住宅、西邻园林路，北临友谊大道；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路无高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上现建有多栋多层建筑物，并均已投入使用。

2) 建筑物实物状况

①坐落：青山区 124 街坊 48 门 4 号；

②所在层数/总层数：3/7；

③实际用途：住宅；

④建筑结构：混合；

⑤建筑面积：69.64 平方米；

⑥空间布局及层高：估价对象房屋现状为两室一厅一厨一卫户型，空间功能分区明确，空间利用较合理，通风采光较优，设计较合理；层高约 3 米；

⑦建筑功能：估价对象使用功能较齐全、合理，平面、空间利用率较优；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照较好；

⑧设施设备：估价对象所在楼栋配有配电系统等；供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统配置较齐全，性能良好，另外该楼栋所在单元有步行楼梯可通达估价对象所在楼层；

⑨装饰装修：建筑物外墙为涂料，单元门为带密码铁门；入户门为防盗门；室内有木包门，塑钢窗等；客厅地面为地砖，内墙及天棚均为乳胶漆；卧室地面均为复合地板，内墙、顶棚均为乳胶漆；厨房地面为地砖，内墙为瓷砖，天棚为塑扣板吊顶，安装有整体橱柜；卫生间地面为地砖，内墙为瓷砖，天棚为塑扣板吊顶，有立柱式洗面台、坐便器等，卫生洁具较齐全；

⑩维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙完好；整体面层平整完好，屋面无渗漏；门窗较完好；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置较完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养一般；建筑物整体维护、保养情况较优，综合确定估价对象成新率为 75%；

⑪利用现状：至价值时点，估价对象作为住宅使用。

(2) 权益状况

1) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【青国用（交 2009）第 1184 号】记载，土地所有权属于国家所有，其土地权益状况如下：

- ①座落：青山区 124 街坊 48 门 4 号；
- ②土地使用权人：袁俊；
- ③地号、图号：地号 E-01-38-02-2-25-48-304G、图号无；
- ④地类（用途）：城镇住宅用地；
- ⑤土地使用权类型：出让；
- ⑥分摊土地使用权面积：17.41 平方米；
- ⑦终止日期：2074 年 01 月 03 日；
- ⑧剩余土地使用年限：至价值时点，剩余土地使用年限为 54.58 年；
- ⑨土地使用管制及其他特殊情况：无。

2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【武房权证青字第 2009001804 号】记载，建筑物权益状况如下：

- ①房屋坐落：青山区 124 街坊 48 门 4 号；
- ②房屋所有权人：袁俊；
- ③房屋性质：/；
- ④共有情况：/；
- ⑤规划用途：成套住宅；
- ⑥所在层/房屋总层数：3/7；
- ⑦建筑面积：69.64 平方米；
- ⑧登记时间：2009-04-16；

⑨他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》记载，至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况记载；

⑩租赁情况：至价值时点，估价对象无租赁情况；

⑪其他特殊情况界定：无。

（五）价值时点

2019年6月6日

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的类型类型为市场价值。



2、价值定义

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）估价原则

本次估价遵循以下原则：



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人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人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、法律、行政法规、规章和政策文件

(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》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

(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) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号)；

(6) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号，自2015年3月1日起施行)；

2、有关技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《武汉市青山区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2019)鄂 0107

鉴评转 6 号】复印件；

(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》原件；

(3) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【(2019)第 0821 号】原件；

(4) 《房屋所有权证》【武房权证青字第 2009001804 号】复印件；

(5) 《国有土地使用证》【青国用(交 2009)第 1184 号】复印件；

(6) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件；

(7) 《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》【(2019)鄂 0107 执 271 号】复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一九年一季度造价指数的通知》【武建标定[2019]7 号】；

(2) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015 年第 7 号)；

(3) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

(4) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号)；

(5) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员通过搜集估价资料并对估价对象房地产进行实地查勘、调查，根据估价目的、估价对象及其所在区域的房地产市场状况等，在综合分析研究所掌握的资料及影响房地产价格因素的基础上，确定采用比较法和收益法作为本次估价方法。

(1) 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

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

受估价委托人委托,估价人员对位于青山区 124 街坊 48 门 4 号的房地产进行了评估,经估价人员实地勘察、资料分析与计算论证,并结合房地产市场行情,确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 6 日,完整权利状态及满足各项假设和限制条件下房地产单价为 **RMB18421** 元/平方米,房地产总价为 **RMB128.28** 万元,大写金额:人民币壹佰贰拾捌万贰仟捌佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 辉	4220000050		年 月 日
袁 静	4220070020		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2019 年 6 月 6 日

(十三) 估价作业期

2019 年 6 月 6 日至 2019 年 6 月 18 日



四、附件

- (一) 《武汉市青山区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2019)鄂 0107 鉴评转 6 号】复印件
- (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》复印件
- (三) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【(2019) 第 0821 号】复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘照片
- (六) 《房屋所有权证》【武房权证青字第 2009001804 号】复印件
- (七) 《国有土地使用证》【青国用(交 2009)第 1184 号】复印件
- (八) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (九) 《武汉市青山区人民法院协助执行通知书》【(2019)鄂 0107 执 271 号】复印件
- (十) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- (十一) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

