

房地产估价报告

鄂江南估字（2019）第 S19025-17 号

估价项目名称：硚口区金山公馆/栋/单元 14 层 1401 号房地产

司法鉴定价值评估

估价委托人：武昌区人民法院

房地产估价机构：湖北江南房地产资产评估有限公司

余文晶 注册号：4220040110

注册房地产估价师：

黄建军 注册号：4220070022

估价报告出具日期：二〇二〇年一月二十二日

湖北江南房地产资产评估有限公司

致估价委托人函

武昌区人民法院：

受贵院委托，根据国家地方颁布的有关法律法规以及贵院提供的相关资料，我公司选派估价人员于2019年12月26日对位于**硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号**房地产进行估价实地查勘及我司认为需要的程序，至2020年1月22日结束估价工作。评估的主要内容如下：

1、**估价对象**：本次估价对象为位于硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号房地产，房屋建筑面积为**116.84**平方米。房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅，买受人为戴汉彬。

2、**估价目的**：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、**价值时点**：2019年12月26日

4、**价值类型**：本报告价值类型为市场价值。

5、**估价方法**：比较法

6、**估价结果**：估价对象房地产在价值时点2019年12月26日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场价值为**RMB220.55**万元，大写人民币**贰佰贰拾万零伍仟伍佰圆整**；评估单价为**18876**元/m²，大写：人民币每平方米**壹万捌仟捌佰柒拾陆圆整**。

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。

特此函告！

湖北江南房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二〇年一月二十二日

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 估价人员.....	16
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业日期.....	17
四、附 件.....	18

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师自估价报告书中的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估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与本估价报告书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、本报告中估价师于2019年12月26日对估价对象进行了认真、仔细的实地内外部查勘；

5、注册房地产估价师依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余文晶	4220040110		2020年1月22日
黄建军	4220070022		2020年1月22日

二、估价的假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、本次估价的一般假设

(1) 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，具备转让的条件。

(2) 假设估价对象于价值时点处于完全公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿的进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事、并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有充裕的时间交易；⑤不存在买方因特殊兴趣而给予附加加价。

(3) 估价人员对估价对象进行了现场查看并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

(4) 假设估价对象的物业所有人按有关法律、法规合法拥有房地产，并已支付相关费用，不存在任何产权纠纷、共有权人，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有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。

(5) 估价对象的相关资料均为委托人转交，我们未向政府有关部门核实。该批资料是本次估价中涉及建筑面积、权属、用途等的信息来源，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价以委托人提供的资料真实、合法、准确和完整为假设前提。

(6) 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，故本次评估假设估价对象所在楼无安全隐患。

(7) 假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

(8) 本次评估以估价对象按证载用途住宅使用为其最高最佳使用，并整体持续使用（经营）为假设前提。

(9) 本次估价结果是对估价对象在价值时点的房地产市场价格正常和公允的反映，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、房地产市场状况等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产市场价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述情况发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

(10) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、未定事项假设

(1) 根据委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》显示，估价对象房产办理了商品房的合同备案，但被驳回；本次评估是以估价对象能办理权属登记为假设前提进行评估。

(2) 本报告估价对象建筑面积来源于委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》，并以此为假设前提进行评估；若与产权部门最终核定的建筑面积不一致，则估价结果需作另行调整。

3、背离事实假设

(1)、根据委托人提供的资料，估价对象所在房地产有查封，本次估价目的是为司法拍卖房地产提供价值参考依据；根据《房地产估价规范》中“房地产司法拍卖估价，评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”；故本报告未考虑估价对象房地产设定抵押权利及查封对估价结果的影响，并以无查封设定为假设前提。

(2)、经估价人员现场勘查时了解到，估价对象存在租赁情况；经委托人许可，本报告以无租赁情况进行评估，并以此为假设前提。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

(二)、估价报告使用限制

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，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。

3、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值

的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，报告使用方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

4、估价对象由本次委托的当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

5、本报告中估价对象房屋建筑物的建成年份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不动产管理部门相关登记资料为准。

6、估价对象成新率由估价人员根据现场查勘综合判断确定。

7、本报告已包含了估价对象装饰装修的价值。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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

委 托 方：武昌区人民法院

(二) 房地产估价机构

受托估价机构：湖北江南房地产资产评估有限公司

机 构 地 址：武汉市东湖新技术开发区东信路光谷创业街1栋6层02号-2

证 书 编 号：武房估备（2018）212号

法 人 代 表：余文晶

联 系 电 话：(027)87279166

邮 政 编 码：430070

(三) 估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象实物状况

(1)、估价对象名称：硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号房地产。

(2)、估价范围：

本次估价对象范围为硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号房地产，建筑面积为116.84平方米。房屋规划用途为住宅，现状为住宅。

(3)、房屋状况

估价对象房屋位于硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号，该栋房屋为居住建筑物，约建成于2012年，总楼层为28层，建筑物结构为钢混。本次评估的估价对象位于第14层。房屋设计用途为住宅，房型为3室2厅1厨1卫。估价对象所在房屋维护保养状况较好，水、卫、电设施均能正常使用，根据现场勘察法结合年限成新率法综合确定估价对象成新率为

89.5%。

①房产利用状况：

至价值时点，估价对象现状为住宅。

②房产装修及设施设备状况：

客厅地面铺白色地砖，墙面贴墙纸，天棚石膏吊顶；卧室地面铺复合地板，墙面贴墙纸；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，整体橱柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，安装整体盥洗台。

③估价对象设施设备状况：

安装有电梯、消防、对讲、宽带、监控、管道气等设施设备。

(4) 土地状况

估价对象所在宗地形状较规则；宗地地势平坦；地质状况较好。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”；宗地周围基本无污染，绿地覆盖率较好。

(5) 土地利用现状：在价值时点，估价对象所在宗地上已建成住宅用房。

2、估价对象权益状况

(1) 房产权属及登记：

估价对象位于硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号，根据委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》，登记内容详见表1：

表1 房产明细表

序号	买受人	房号	《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》	房屋用途	合同类型	实际用途	建筑结构	建筑面积 (M ²)	所在楼层
1	戴汉彬	1401	查询编号： 04-201911-0315-5647361	住宅	商品房	住宅	钢混	116.84	14/28

(2) 土地权属及登记

估价对象位于硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号，根据委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》及估价人员实地查勘

资料、市场调查资料、收集到的资料，估价对象土地所有权属于国有，土地使用权人为戴汉彬。

(3)、他项权利状况：至价值时点，委托人提供的资料未记载估价对象的他项权利状况。

(4) 占用情况：至价值时点，估价对象为住宅，现出租给他人使用。

(5) 限制权利状况：至价值时点，估价对象房屋已被武汉市武昌区人民法院进行了查封，查封期限自2018年6月7日起至2021年6月6日止。

(6) 拖欠税费情况：经估价人员在物业了解到，至估价时点估价对象房产尚拖欠半年物业费。

3、估价对象区位状况：

(1) 坐落：位于硚口区金山公馆/栋/单元14层1401号。

(2) 地段等级：根据《武汉市2018年住宅用地级别与基准地价图》，估价对象土地属于武汉市住宅III级。

(3) 四至：估价对象东临振兴五路，南邻复兴村路，北临发展大道。

(4) 繁华程度、配套设施完备程度以及周边典型物业：该区域商业氛围一般，商业繁华度较优，周边分布有扬子江饭店、莫泰酒店、如家酒店等酒店；周边配套较为齐全，周边有振兴路小学、武汉市第三十六中心等教育机构、有武汉百姓医院、湖北夏小中医院等医疗机构，有建设银行、农业银行、汉口银行等金融机构、有中百超市、居然之家、欧亚达建材广场、武商量贩等购物场所。周边小区众多，有楚天都市金园、合作小区、泛海国际、时尚公寓、天梨豪园小区，居住人口较多。

(5) 交通条件：估价对象地理位置距发展大道复兴一村站距离约50米，有多条公交车在此停靠；距地铁2号线汉口火车站站约1.9公里；交通便捷度一般。

(6) 环境状况：估价对象周边自然环境一般。

（五）价值时点

本次评估确定价值时点为2019年12月26日，与实地查勘日一致。

（六）价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

房地产市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

价值内涵：本次估价对象的市场价值是在价值时点2019年12月26日，用途为住宅，建筑结构为钢混，土地所有权属于国有，基础设施条件为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”，满足本报告中“估价假设和限制条件下”的市场价值。

（七）估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为买受人带来不同收益量，且房地产买受人都期望从其占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规政策、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》(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(第二次修正));

(4)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(5)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(6)《武汉市2018住宅用地级别与基准地价图》;

(7)《武汉市房地产年鉴》;

(8)《武汉市中级人民法院关于涉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定(试行)》(武中法(2010)169号);

(9)《武汉市武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》(2019)鄂0106鉴评转259号;

(10)《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》(2019)第2358-17号;

(11)《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》。

2、委托方提供的以及估价人员搜集的有关资料

(1)《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》;

(2)其他资料;

(3)实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(BG/T 50291-2015), 房地产评估常用方法有

比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价思路：估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

比较法：根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

（十）估价结果

估价对象房地产在价值时点2019年12月26日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场价值为 **RMB220.55** 万元，大写人民币**贰佰贰拾万零伍仟伍佰圆整**；评估单价为 **18876 元/m²**，大写：人民币**每平方米壹万捌仟捌佰柒拾陆圆整**。详见表2：

表2 估价结果一览表

序号	产权人	房号	《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》	房屋用途	实际用途	建筑面积 (M ²)	建筑结构	单价 (元/M ²)	总价 (万元)
1	戴汉彬	1401	查询编号： 04-201911-0315-5647361	住宅	住宅	116.84	钢混	18876	220.55
合计						116.84			220.55

（十一）估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余文晶	4220040110		2020年1月22日
黄建军	4220070022		2020年1月22日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十二月二十六日

(十三) 估价作业日期

二〇一九年十二月二十六日至二〇二〇年一月二十二日

湖北江南房地产资产评估有限公司

二〇二〇年一月二十二日

四、附 件

- 1、估价对象实地查勘照片与定位图
- 2、《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 3、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
- 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》复印件
- 5、《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件
- 7、估价单位备案证书及营业执照复印件