

房地产估价报告

估价项目名称：东西湖区环湖路以东升华·现代城 A2 栋 3 单元 5
层 1 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

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）

王珊珊（注册号：3320150189）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月二十日

估价报告编号：中真房估字[2020]SF 第 011902 号



致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

受贵方委托，我对李响所有的位于东西湖区环湖路以东升华·现代城 A2 栋 3 单元 5 层 1 室房地产进行了评估。

1、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象：**根据估价委托人提供的相关资料（详见附件），本次估价对象为东西湖区环湖路以东升华·现代城 A2 栋 3 单元 5 层 1 室房地产，房屋坐落为东西湖区环湖路以东升华·现代城 A2 栋 3 单元 5 层 1 室，房屋所有权人为李响，评估范围内房屋建筑面积为 140.15 平方米，房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。

3、**价值时点：**2020 年 1 月 17 日。

4、**价值类型：**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

6、**估价结果**

根据本次估价目的，我公司估价人员在实地查勘的基础上，依据国家及省市有关法律、法规、政策性文件、有关估价标准等和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托人提供的估价所需资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价值的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于价值时点满足各项假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象房地产市场价格总价为 **RMB 148.56 万元**，大写：**人民币壹佰肆拾捌万伍仟陆佰圆整**，单价为 **RMB 10600 元/平方米**，大写：**人民币每平方米壹万零陆佰圆整**。具体估价结果详见“估价结果汇总表”：



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价（万元）
	单价（元/m ² ）	10600	
评估价值	总价（万元）	148.56	
	单价（元/m ² ）	10600	

7、特别提示：

（1）估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如估价目的发生变化，估价报告需作相应调整。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）至价值时点，估价对象房地产无租户。

（3）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。

（4）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。

（5）本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

（6）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即自二〇二〇年一月二十日起至二〇二一年一月十九日止。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：

二〇二〇年一月二十日



目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制条件.....	4
三、 估价结果报告.....	6
估价委托人.....	6
房地产估价机构.....	6
估价目的.....	6
估价对象.....	6
价值时点.....	7
价值类型.....	7
估价原则.....	7
估价依据.....	7
估价方法.....	7
估价结果.....	7
注册房地产估价师.....	7
参与本次估价的其他估价人员.....	7
实地查勘期.....	7
估价作业期.....	7
四、 附件.....	8
1. 估价对象位置示意图	
2. 估价对象实地查勘照片	
3. 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
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. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件	
6. 《产权登记信息查询单》复印件	
7. 评估机构营业执照、资质证书复印件	
8. 房地产估价师注册证书复印件	



一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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）我们是按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）我公司已有估价人员于2020年1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内部状况、外观状况和周围环境状况，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）如估价委托人采取隐瞒、欺骗等不正当手段，致使我们在本估价报告中选用了错误数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师	注册号	印章
来世吉	4220180039	
王珊珊	3320150189	



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们仅取得估价委托人提供的《产权登记信息查询单》，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、真实性、准确性和完整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。本次评估我们以估价对象不动产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，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

4、本报告所确定的房地产市场价格，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。如估价目的变更，须另行估价。

5、本估价公司的估价人员于2020年1月17日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），故本次估价的价值时点确定为2020年1月17日。

6、本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，报告以其领勘准确为估价前提。

7、我们假设估价对象的权利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。

8、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。

9、本次估价是以估价对象的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。

10、估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

11、本报告估价结果没有考虑估价对象及其所有权人、或其运营企业已承担的债务、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。

12、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、装饰价值，但未考虑动产、特许经营权等价值。

13、本次估价对象的房屋权属情况以《产权登记信息查询单》为依据，如前述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

14、估价对象房屋设计用途为住宅，房屋实际用途为住宅，本报告以估价对象房产按证载用途为其最高最佳使用，并以其法定用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

（二）未定事项假设

本估价项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中房地产拍卖、变卖估价的有关规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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，故本次评估未考虑查封、担保物权、其他优先受偿权对评估价值的影响。

（四）不相一致假设



本估价项目无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价人员已要求估价委托人出具产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于估价委托人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供的资料有误而造成评估结果失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（六）估价报告使用限制条件

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如估价目的发生变化，估价报告需作相应调整。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。本次评估没有考虑该地区今后一段时间可能拆迁等因素对估价对象评估值的影响。

3、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。

4、委托人应定期或者在房地产市场价值变化较快时对估价对象房地产价值进行再评估。

5、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。

6、本报告仅供房地产主管部门、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。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。

7、本估价报告自交付之日（二〇二〇年一月二十日）起生效。在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为一年，即自二〇二〇年一月二十日起至二〇二一年一月十九日止，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。）

8、本机构及注册房地产估价师提示评估报告使用人应当正确理解估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

9、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。

10、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

估价委托人		武汉市武昌区人民法院			
房地产估价机构	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	吴姣美	资质等级	贰级	资质证书编号
估价目的		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。			
估价对象名称		东西湖区环湖路以东升华.现代城 A2 栋 3 单元 5 层 1 室房地产			
产权人		李响			
土地基本状况	登记状况	产权证号	/	证号	/
		座落	/		
		分摊土地面积	/	登记用途	/
		使用权类型	/	土地使用期限	/
		土地除使用年限	/年		
实地查勘状况	四至形状	东至其他建设用地,南至马池中路,西至环湖路,北至马池还建小区用地			
		形状较规则,土地利用较为合理			
		开发程度 实际开发程度已达到宗地红线内“六通”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气),宗地红线内“场地平整”。			
		共有情况	无	实际用途	住宅用地
		抵押情况	/		
估价对象 建筑物基本状况	登记状况	产权证	《产权登记信息查询单》	《房屋所有权证》证号	东 2011008076 号
		坐落	东西湖区环湖路以东升华.现代城 A2 栋 3 单元 5 层 1 室		
		建筑面积	140.15 m ²	证载用途	住宅
	实地查勘状况	现状用途	住宅	所在楼层/总楼层	5/7
		层高	约 2.8 米	建筑结构	钢混
		建成年份	约 2011 年	新旧程度	综合成新率为 90%
		空间布局	复式(三室一厅二卫一厨)		
		设施设备	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。		
		装饰装修	外墙贴面砖,乳胶漆内墙,地面铺木地板,部分贴地砖,塑钢窗,石膏板吊顶,室内木包门、防盗门。		
		权益状况	共有情况	无	租赁情况
抵押情况	/		其他	无	
区位状况	估价对象向东为丁香北路,向南为马池中路,向西为环湖路,向北为马池还建小区。				
	繁华程度	周边有城市便捷酒店、品味老汉口、泰来牛肉面馆、为民副食批发等商铺门面,繁华程度一般。			
	周边典型物业	周边有汀香水榭、马池还建小区、汉口印象、恋湖家园等典型物业。			
	交通便捷度	距最近的公交站点环湖路马池中路约 50 米途经的公交线路有 339 路、381 路、730 路、h93 路、yx339 路等。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：金银湖国家城市湿地公园		
	公共服务设施	周边公共服务设施有：武汉轻工大学（金银湖校区）、金银湖中学、武汉恋湖小学、金银湖街银湖苑卫生室、金银湖国际高尔夫球会等，公共服务设施较齐全。		
价值时点	2020年1月17日			
价值类型	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	<p>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。</p> <p>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，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。</p> <p>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点时间的价值或价格的原则。</p> <p>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。</p> <p>5、最高最佳使用原则：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的原则。</p>			
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》等；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》等有关估价标准；《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》；《产权登记信息查询单》；房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料；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。			
估价方法	比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。			
估价结果	房地产	单价	RMB 10600 元/m ²	大写人民币每平方米壹万零陆佰元整
		总价	RMB 148.56 万元	大写人民币壹佰肆拾捌万伍仟陆佰元整
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
	王珊珊	3320150189		年 月 日
参与本次估价的其他估价人员	姓名		签名	签名日期
	汪超			年 月 日
实地查勘期	2020年1月17日			
估价作业期	2020年1月17日起至2020年1月20日止			



四、附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象实地查勘照片
3. 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
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. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件
6. 《产权登记信息查询单》复印件
7. 评估机构营业执照、资质证书复印件
8. 房地产估价师注册证书复印件

