

房地产估价结果报告

估价项目名称：位于武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2
单元 4 层 1 室的房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：湖北大华房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：曾能文（注册号：4220080028）

陈红桥（注册号：4220030017）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十日

估价报告编号：（鄂）华房地评报字[2020]第 122 号

致委托方函

武汉市中级人民法院：

我公司于 2019 年 11 月 15 日受贵院的委托，对登记在黄继萍名下的位于武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2 单元 4 层 1 室的房地产进行估价，至 2020 年 5 月 20 日估价工作结束。

估价对象：根据贵院提供的《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《继续评估的情况说明》等复印件记载：本次评估的估价对象武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2 单元 4 层 1 室房地产的建筑面积为 147.15m²。房屋设计用途为住宅，房屋现状用途为住宅，评估设定用途为住宅。

价值时点：2020 年 5 月 9 日

估价目的：为委托方审理（或执行）案件的需要而提供市场价值参考依据。

价值类型：本次估价的价值内涵是指估价对象于价值时点，在估价假设和限制条件下的公开市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及估价人员长期积累的房地产估价经验，结合委托方的相关资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，并综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象于价值时点 2020 年 5 月 9 日、未设定法定优先受偿权、完整权利状况及满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值为 **RMB520.32 万元**，大写金额：**人民币伍佰贰拾万叁仟贰佰元整**，折合单价 **RMB35360 元/平方米**，明细详见附后的《房地产估价结果一览表》。

本报告使用期限为壹年，自完成日期起壹年内有效，即从 2020 年 5 月 20 日起至 2021 年 5 月 19 日止，随此函附交柒份房地产估价结果报告。

估价的详细结果和有关说明，详见以下《房地产估价结果报告》正文。

特此函告！

湖北大华房地产资产评估有限公司

法定代表人：陈红桥

2020 年 5 月 20 日

房地产估价结果一览表

估价机构：湖北大华房地产资产评估有限公司

价值时点：2020 年 5 月 9 日

价值时点土地使用权性质：出让

权利人	房地产名称	产权证书证号	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	评估设定用途	建筑面积(㎡)	分摊土地使用权面积(㎡)	房地产评估单价(元/㎡)	房地产评估总价(万元)
黄继萍	武汉市武昌区黄鹄路 87 号(东湖林语) 21 栋 2 单元 4 层 1 室	房屋所有权证证号：市 200401647	钢混结构	4/7	住宅	住宅	147.15	未知	35360	520.32

一、估价结果的假设与限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价的假设和限制条件”。

二、其他需要说明的事项：

1、估价目的为委托方审理（或执行）案件的需要而提供市场价值参考依据。

2、本报告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值。

湖北大华房地产资产评估有限公司

2020 年 5 月 20 日

目 录

一、注册房地产估价师声明·····	4
二、估价的假设和限制条件·····	5
三、估价结果报告·····	8
四、附 件·····	15
1、估价对象所在位置示意图	
2、估价对象概貌性照片	
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（编号： [2018]第 2562 号）复印件	
4、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（编号：[2018] 第 2562 号）复印件	
5、武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单（（2018）第 299 号） 复印件	
6、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
7、《武汉市房屋查封信息单》复印件	
8、《继续评估的情况说明》（（2018）鄂 01 执恢 40 号）	
9、《通知》（武汉市中级人民法院司法鉴定处）	
10、估价机构营业执照复印件	
11、估价机构及估价师资质证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师**陈红桥、曾能文**已于 2020 年 5 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对估价对象内外部状况进行了拍照。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、报告使用人应明确本次评估的价格定义和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，复印件无效。

10、参加本次估价的注册房地产估价师签字（或签章）如下：

注册房地产估价师盖章：

三、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

（1）本次估价根据估价目的的限制，假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。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。

（2）假设估价对象产权人在法定年限内，对其享有自由的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设对象于价值时点处于完整权利状态下。

（3）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，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- 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交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

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）一般假设。我们已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价对象的合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估无权属、面积、用途等资料一般假设。

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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应机构进行鉴定、检测，在此我们假设其是安全的。

（5）未定事项假设。未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途等事项所做的合理的、最可能的假定。注册房地产估价师勤勉尽责地进行了必要的调查，至价值时点，根据委托方提供的资料及估价人员收集的资料，本次估价无未定事项假设。

（6）背离事实假设。背离事实假设是指因估价目的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

（7）不相一致假设。不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋

登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（8）依据不足假设。依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

（二）估价限制条件

（1）本报告评估价值仅为委托方审理（或执行）案件的需要而提供市场价值参考依据，不适用于其它任何目的。

（2）注册房地产估价师未获取估价对象权利人拖欠水电费、物业管理费等资料，本次评估没有考虑上述优先受偿款对估价结果的影响。

（3）本报告结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的租赁、办理抵押登记、权利转移相关费用对估价房地产价值的影响。

（4）本估价报告的估价结果是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于价值时点在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

（5）本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整。

（6）本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。未经评估机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方和报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（7）本报告解释权最终归湖北大华房地产资产评估有限公司。

（三）可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

（1）本估价报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结

论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请估价报告使用人注意。

（2）估价委托人提供的诉讼、权属等资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

（3）本报告估价结果是在正常市场状况条件下形成的，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产生的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑和重视。

（4）在委托期间，因新冠疫情的影响，估价作业期存在超出委托期限的情况，对估价结果是否采信取决于委托方的认定。

（5）本报告估价结果是基于上述假设和限制条件下的成立的结论，如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果必须做相应调整。

三、房地产估价结果报告

（一）委托方

委托人：武汉市中级人民法院

案件承办人：王法官

联系电话：027-65686153

（二）估价方

受托单位：湖北大华房地产资产评估有限公司

住 所：武汉市江岸区台北一路环亚大厦 B 座 12 层 A 室

统一社会信用代码：91420102739137224C

法人代表：陈红桥

联系电话：13907176012

（三）估价对象

本次评估对象为登记在权利人黄继萍名下的位于武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2 单元 4 层 1 室的房地产，房屋建筑面积为 147.15 平方米，具体情况如下：

1、区位状况

（1）地理位置：估价对象位于武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2 单元 4 层 1 室，所在宗地东临东湖风景区，南临黄鹄路，西临东胡楚世家小区，北临东湖风景区。根据《武汉市住宅用地级别与基准地价级图》（2018），估价对象所处位置为武汉市住宅Ⅱ-昌 04 级地段。

（2）交通状况：估价对象所在位置的出口为黄鹄路，黄鹄路向东与东湖生态旅游风景区相连，向西与二环线相通。黄鹄路上有 14、522、701 等公交车站点，小区距在建的地铁 8 号线省博物馆站约 800 米，居民乘坐公交车出行较便利，自驾出行方便，所在区域交通条件较好。

（3）商业繁华程度：小区外的黄鹄路上有中百仓储、翠柳超市、轩农生鲜（黄鹄小区店）、灿灿超市（沿湖大道店）等，商业繁华程度一般。

（4）公共配套设施：周边分布的学校有楚天双语幼儿园、希望幼儿

园、武昌东湖小学、武汉市东亭学校第一(小学部)、武汉市东湖中学、武汉市中北路中学等；医院有武汉瑞华医院、武汉大学中南医院等；银行有中国工商银行(东亭支行)、中国银行(武汉楚天传媒支行)等，以及湖北省博物馆、东湖生态旅游风景区等公共服务设施及场所。其生活便利程度较高，公共配套设施齐全。

(5) 人流量、车流量：估价对象所在区域属于东湖生态风景区，目前车流量一般，人流量一般。

2、不动产登记状况及权利状态

序号	权利人	共有情况	不动产坐落	产权证编号	所在楼层/总层	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	产权来源	设计用途	房屋结构	权利状况
1	黄继萍、 身份证号为 42242119630 5030421	***	武汉市武昌区黄鹄路 87 号（东湖林语）21 栋 2 单元 4 层 1 室	房屋所有权证号： 市 200401647	4/7	147.15	不详	市场买受	住宅	钢混	已查封

(3) 基础设施状况

估价对象所占土地地势较平坦，整块地形呈规则四边形形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），红线内“场地平整”，宗地周围无污染，绿化率高，约为 47%。

3、房屋装修状况

根据估价人员现场查看情况，估价对象为三室二厅一厨二卫一阳台结构，户型方正。层高约 3 米，步梯，每单元楼一层二户，户型前后通透，通风采光良好。其装修情况如下表：

装修情况				
厅	房间	厨房	卫生间	阳台
钢框窗、天花为涂料、内墙涂料、地面为实木地板、入户门为防盗门，电视背景墙为橙色实木、相对墙面安装了实木组合衣柜，安装有中央空调。	钢框窗、安装有窗帘、天花及内墙为涂料（主卧背景墙为实木、配组合成套实木衣柜、带有干湿分离的卫生间）、装有空调，地面为实木地板、成套木门。	无	两个，均为干湿分离。钢框窗、实木方条吊顶、地面贴瓷砖，墙壁防水处理。坐式马桶、洗漱卫生设施齐全。	与客厅相连，开放式护栏，地面贴瓷砖。

评估人员现场勘察情况：估价对象所在小区由 24 栋低层公寓组成，依

托得天独厚的地理环境，集地形、地貌、基地之美于一身，地形高差约 10 米，为中心高东西两侧低的丘陵坡地，地势的起伏变化，形成大量高大乔木自然生长，社区内林木茂盛，社区外湖山悠悠的怡人境界。建筑物自然隐匿于山水之间，祥和宁静，是理想的宜居之地。小区绿化率约达 47%，植被维护保养好。小区的建筑物地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好无损，非承重墙完好坚固，整体面层平整。楼间距合理，通风采光效果较好。门窗主体完好，外墙无损，室外上下水管道通畅，室外的消防设施、各种照明装置完好。估价对象所在建筑结构完好，楼地面平整，墙面平整，整体属中高档装修，现场查看综合成新率为九成新。

（四）估价目的

估价目的是为为委托方审理（或执行）案件的需要而提供市场价值参考依据。

（五）价值时点

二〇二〇年五月九日

（六）价值定义

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点及满足评估假设和限制条件下完全公开的市场价值。

（七）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 11 月 6 日中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《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 28 号）
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

- 5、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（最高人民法院发布）；
- 6、《关于民事诉讼证据的若干规定》（最高人民法院发布）；
- 7、《关于涉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定（试行）》（武汉市硚口区人民法院 2010 年 7 月 30 日发布）
- 8、住房和城乡建设部关于修改《房地产估价机构管理办法》的决定（2013 年 10 月 16 日发布）；
- 9、《武汉市中心城区土地级别与基准地价更新》（2018）
- 10、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（编号：（2018）第 2562 号）；
- 11、武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单（（2018）第 299 号）
复印件
- 12、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 13、《武汉市房屋查封信息单》复印件
- 14、《继续评估的情况说明》（（2018）鄂 01 执恢 40 号）
- 15、国家和省市政府颁发的其他有法规和政策文件
- 16、现场查看资料、市场调查资料、委托方提供的其他有关资料及评估人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情

（八）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、公平原则、替代原则。

1、合法原则

即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。

2、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所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，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，估价出一个对各方当事人来说都公平合理的价值。

5、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

（九）估价方法

根据本次评估的特定目的，评估人员在实地勘察和对邻近地区的调查之后，认真分析研究所掌握的资料，根据估价对象房地产的不同情况，确定运

用比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象的评估价格。

方法选择的依据如下：

比较法的基本原理是：根据替代原则，将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房地产比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整×房地产状况调整

方法选择的依据如下：

1、由于估价对象为可以上市交易的房地产，所在区域房地产市场交易比较活跃，有较多的可比交易案例，市场依据充分，故宜选用比较法来评估；

2、由于估价对象为成套住宅，周边类似整套住宅房屋出租案例较少，目前难以准确测算其长期客观租赁收益，故收益法不宜选用；

3、估价对象属已建成的房地产，而假设开发法适用于有详细规划指数的待开发房地产的估价，故假设开发法不宜选用；

4、成本法一般适用于评估那些最近开发建设的整体房地产的价值评估。估价对象为已建成住宅，区位优势好，且区位对房地产的价值影响较大，而成本法的计算结果对区位影响的反映较少，故成本法不宜选用。

（十）估价结果

估价人员在现场勘察的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循公正、客观、独立原则，按照估价程序，选取了比较法作为本次评估的基本估价方法，并综合分析影响估价对象价格的各种因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象于价值时点 2020 年 5 月 9 日、未设定法定优先受偿权、完整权利状况及满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值为 **RMB520.32 万元**，大写金额：**人民币伍佰贰拾万叁仟贰佰元整**，折合单价 **RMB35360 元/平方米**，明细详见本报告中的《房地产估价结果一览表》。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名（盖章）
曾能文	4220080028	
陈红桥	4220030017	

（十二）估价作业日期

二〇一九年十一月十五日至二〇二〇年五月二十日

（十三）估价报告的有效期

本次估价报告的有效期自估价报告完成之日起一年，超过期限需要重新进行评估。

湖北大华房地产资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十日

四、附 件

- 1、估价对象所在位置示意图
- 2、估价对象概貌性照片
- 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（编号：[2018]第 2562 号）复印件
- 4、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书（编号：[2018]第 2562 号）复印件
- 5、武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单（（2018）第 299 号）复印件
- 6、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 7、《武汉市房屋查封信息单》复印件
- 8、《继续评估的情况说明》（（2018）鄂 01 执恢 40 号）
- 9、《通知》（武汉市中级人民法院司法鉴定处）
- 10、估价机构营业执照复印件
- 11、估价机构及估价师资质证书复印件