

房地产估价报告

估价项目名称：关于武汉市青山区绿景苑 2 门 301 号住宅房地产市场
价值估价

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

估价报告出具日期：2020 年 5 月 25 日

估价报告编号：鹏信房估字[2020]第 EWH023 号

致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

承蒙委托，我对武汉市青山区绿景苑 2 门 301 号住宅房地产市场价值进行评定估算，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。

估价对象位于武汉市青山区绿景苑 2 门 301 号，产权属黄忠清所有，房屋设计用途为成套住宅，房屋建筑面积为 157 平方米，土地地类（用途）为住宅用地。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法、收益法为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年一月六日、及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB19200** 元/平方米，房地产总价为 **RMB 301.44** 万元，大写金额：**人民币叁佰零壹万肆仟肆佰元整**；详见下文估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	设计用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	青山区绿景苑 2 门 301 号	成套住宅	3/7	157	19200	301.44

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十五日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 实地查勘期	13
(十二) 估价作业期	13
附件	14



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被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《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）进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《武汉市房屋产权登记信息查询单》所记载数据为准进行相关说明和测算。

2、注册房地产估价师于 2020 年 1 月 6 日在领勘人杨锦、罗东辉及黄忠清等人的带领下，对估价对象进行了查勘，估价对象具体位置由领勘人现场描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

3、我们对估价对象外部进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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按照规划用途安全使用。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

（1）交易双方是自愿地进行交易的；



- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(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、根据估价委托人提供的《武汉市房屋抵押记载信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》【(2018)鄂01执1955号之二】等资料记载，估价对象存在抵押、查封情况，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

1、根据《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，估价对象建筑面积为 157 平方米，核准登记日期为 2006 年 04 月 14 日；又根据《武汉市房屋抵押记载信息单》记载，估价对象建筑面积为 156.67 平方米，核准登记日期为 2004 年 11 月 08 日。考虑到《武汉市房屋产权登记信息查询单》的核准登记日期在《武汉市房屋抵押记载信息单》之后，故本次估价以《武汉市房屋产权登记信息查询单》载明的数据为准，即估价对象建筑面积为 157 平方米，若与相关管理部门最终的核准数据不符，本报告应作相应调整。

(五) 依据不足假设

1、因估价对象的相关资料（如《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市房屋抵押记载信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》【(2018)鄂01



执 1955 号之二】、《个人土地登记基本信息》等）均由估价委托人转交，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象上述权属证明材料的原件，亦未能向相关主管部门进行核实，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、因估价对象的《个人土地登记基本信息》复印件由估价委托人转交，且未见相关主管部门印章，经与法院案件承办人沟通确认，本次评估可以使用该资料作为评估依据，我们已经尽职调查，但未能向相关主管部门进行核实，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。

3、估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2004 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致。

4、估价人员于 2020 年 1 月 6 日对估价对象进行了现场查勘，查勘时发现厨房内有一房间被锁，评估人员未能进入房间内，据产权人黄忠清介绍，该房间为储物间，本次估价假设该房间内部结构完好，能正常使用。

5、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格参考依据，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、税费转嫁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房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备和二次装饰、装修价值以及估价对象所占用的国有土地使用权价值，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、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估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、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

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、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇二〇年五月二十五日至二〇二一年五月二十四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

10、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：武汉市中级人民法院

（二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（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格参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象的范围

估价对象为武汉市青山区绿景苑 2 门 301 号，根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，产权属黄忠清所有，建筑面积为 157 平方米，房屋设计用途为成套住宅，根据估价委托人提供的《个人土地登记基本信息》记载，估价对象地类（用途）为住宅用地。

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与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施以及二次装饰、装修。

2、估价对象概况

（1）实物状况



1) 土地实物状况

①坐落：青山区绿景苑 2 门 301 号；

②形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，该宗地西北临园林路，东南临北洋桥西路，东北临金鹤园小区用地，西北邻钢都花园小区地块；

③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”；

④地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑤土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑥利用现状：整宗地块上现建有绿景苑小区。

2) 建筑物实物状况

①坐落：青山区绿景苑 2 门 301 号；

②所在层数/总层数：3/7；

③建筑结构：钢混结构；

④实际用途：住宅；

⑤建筑面积：157 平方米；

⑥空间布局及层高：估价对象室内空间功能分区明确，空间利用较合理；层高约 2.8 米；

⑦设施设备：供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、空调、防灾等系统和设备的配置齐全、性能良好；

⑧装饰装修：估价对象所在大楼外墙为涂料；大门为防盗门；客厅、卧室地面铺木地板，墙面乳胶漆刷白；卫生间、厨房地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶。

⑨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，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面无渗漏；门窗基本完好，中等装修；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 82%；



(2) 权益状况

1) 土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，根据估价委托人提供的《个人土地登记基本信息》复印件，土地权益状况如下：

- ①土地使用者：黄忠清；
- ②坐落：绿景苑 1 号楼；
- ③单元室号：2 门 301 号；
- ④土地用途：住宅用地；
- ⑤土地使用权类型：出让；
- ⑥终止日期：2072 年 7 月 9 日；

2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，建筑物权益状况如下：

产权人	共有人及份额	房屋坐落	栋号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(m ²)	设计用途	产权来源
黄忠清	/	青山区绿景苑 2 门 301 号	1	301	钢混	7	3	157	成套住宅	市场买受

①他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《武汉市房屋抵押记载信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》【(2018)鄂 01 执 1955 号之二】等资料记载，至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况记载；

②租赁情况：据产权人黄忠清介绍，估价对象于价值时点不存在租赁情况；

(五) 价值时点

以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二〇年一月六日。

(六) 价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。



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

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

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

本次评估依据国家、湖北省、武汉市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- （4）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；
- （5）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修订实施）；
- （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）；
- （7）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税(2016)36 号）；



(8) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府令第45号）；

(9) 《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（武汉市人民政府令第50号）；

(10) 《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）。

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【（2019）第2240号】原件；

(2) 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》【（2019）鄂01鉴评转099号】复印件；

(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：（2019）第2240号】原件；

(4) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件；

(8) 《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件；

(9) 《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》【（2018）鄂01执1955号之二】；

(10) 《个人土地登记基本信息》的复印件。

4、其他资料

(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三季度造价指数的通知》（武建标定[2019]20号）；

(2) 《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价更新》（武政[2019]39号）；



(3) 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》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较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；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用比较法和收益法进行价值测算。

(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

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，本次估价采用比较法和收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年一月六日及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB19200** 元/平方



米，房地产总价为 **RMB301.44 万元**，大写金额：**人民币叁佰零壹万肆仟肆佰元整**。
详见估价结果明细表。

(十一) 实地查勘期

二〇二〇年一月六日

(十二) 估价作业期

二〇二〇年十二月三日至二〇二〇年五月二十五日



附件

- (一) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【(2019)第 2240 号】
复印件
- (二) 《中级人民法院司法鉴定案件转办单》【(2019)鄂 01 鉴评转 099 号】复印件
- (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》【编号：(2019)
第 2240 号】复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘照片
- (六) 《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- (七) 《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件
- (八) 《湖北省武汉市中级人民法院执行裁定书》【(2018)鄂 01 执 1955 号之二】
- (九) 《个人土地登记基本信息》复印件
- (十) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (十一) 注册房地产估价师估价资格证书复印件