

# 房地产估价报告

估价项目名称：武昌区积玉桥街临江大道 66 号金都·汉宫 1  
栋 4 单元 8-9 层 1 号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：湖北中信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王若璞（注册号：4220040073）  
罗 黎（注册号：4220170021）

估价报告出具日期 二〇二〇年八月四日

湖北中信房地产土地估价有限公司  
HUBEI ZHONGXIN REAL ESTATE & LAND EVALUATION CO., LTD

估价报告编号：中信房估字（2020）SC 第 080401 号

## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于武昌区积玉桥街临江大道 66 号金都·汉官 1 栋 4 单元 8-9 层 1 号房地产市场价格价值进行了评估。

**1、估价目的：**评估估价对象于价值时点的房地产市场价格价值，为司法处置所涉及的房地产提供价值参考依据。

**2、估价对象：**根据估价委托人提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产查封信息单》所载，本次估价对象为位于武昌区积玉桥街临江大道 66 号金都·汉官 1 栋 4 单元 8-9 层 1 号的房地产，估价对象权利人为王珏，《不动产权证号》为(鄂(2016)武汉市武昌不动产权第 0021378 号)，房屋规划用途为住宅。评估范围内房屋建筑面积为 365.38 平方米。

**3、价值时点：**二〇二〇年七月十四日。

**4、价值类型：**估价结果为房地产市场价格，是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、估价结果：**我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，

遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点二〇二〇年七月十四日，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**总价为 RMB1571.13 万元，大写金额：人民币壹仟伍佰柒拾壹万壹仟叁佰圆整，单价为 RMB43000 元/平方米，大写金额：人民币每平方米肆万叁仟圆整。**

6、特别提示：

(1) 至价值时点，估价对象房地产已抵押，已被查封。

(2) 估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇二〇年八月四日至二〇二一年八月三日。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。

湖北中信房地产土地估价有限公司

 湖北中信房地产土地估价有限公司  
HUBEI ZHONGXIN REAL ESTATE LAND EVALUATION CO., LTD.  
法定代表人：

二〇二〇年八月四日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	10
房地产估价机构.....	10
估价目的.....	10
估价结果.....	10
估价对象.....	10
价值时点.....	12
价值类型.....	12
估价原则.....	13
估价依据.....	13
估价方法.....	14
注册房地产估价师.....	14
实地查勘期.....	14
估价作业期.....	14
报告使用期限.....	14
四、附 件.....	15



## 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，但受到本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本估价报告中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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《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。

(五) 我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为二〇二〇年七月十四日。

(六) 没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(七) 如估价委托人以隐瞒、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，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

本报告估价结论基于以下条件：

#### 1、一般假设

（1）本次评估估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》及等相关权证资料复印件，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，其合法性和真实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房屋所有权和国有土地使用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）本次评估采用估价委托人提供的估价对象的《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件上记载的建筑面积，即评估范围内房屋建筑面积为 365.38 平方米，本报告以此为估价的前提条件。

（3）本次估价是以假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

（4）本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和

估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在抵押权、共有权及其它任何他项权利为假设前提进行估价，并以估价对象不存在物业费、水电费等应缴而未缴的相关物业费用为前提进行估价，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

(5) 本次估价假设估价对象在土地使用权法定年限期内，该物业所有权人对该物业享有完整的占有、使用、收益、处分等合法权益。

(6) 估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，根据估价人员实地查勘并结合周边具体状况，我们认为估价对象按住宅用途整体持续使用符合房地产估价的合法原则，故本报告以此为前提进行评估。

(7) 本公司注册房地产估价师于二〇二〇年七月十四日在武汉市武昌区人民法院法官及联系人带领下对估价对象房地产进行实地查勘，估价对象由估价委托人的相关联系人现场指认，本报告以证载地址与实地查勘地址一致为前提进行评估。

(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。

(9) 估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

(10) 本报告估价结果没有考虑估价对象及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。

(11) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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) 假设在估价对象正常使用期限内，不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、自然力和不可抗力等严重影响房地产价值的状况。

## 2、未定事项假设

(1) 本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场确认，本估价公司的估价人员于二〇二〇年七月十四日对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但我们并未对估价对象建筑进行结构性测试和房屋附属设施检验，因此无法确认该房屋是否存在结构性损坏及附属设施是否安全、无缺损的。本次评估假设估价对象无任何结构质量缺陷、附属设施是安全、无缺损的。

(2) 本报告中估价对象建成年代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房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

## 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象已被抵押及查封，至价值时点，尚未解封房地产。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：评估价值的影响因素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。本次评估依据估价目的未考虑上述抵押权及未知的他



项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、水电费等应缴而未缴的相关物业费用为前提进行估价。

#### 4、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

### (二) 估价报告使用限制

1、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。

2、本报告仅供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。

3、本估价报告书仅供房地产主管部门、估价委托人使用，本公司不承担对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。

4、按现行规定，估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即本报告及估价结果的使用期限与估价报告出具日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的使用期限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，该有效期应相应调减）。

5、本报告的最终解释权归湖北中信房地产土地估价有限公司所

有。

6、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与报告附件一起完整使用，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。



### 三、房地产估价结果报告

中信房估字（2020）SC第080401号

<b>估价项目名称</b>	武昌区积玉桥街临江大道66号金都·汉官1栋4单元8-9层1号房地产			
<b>估价委托人</b>	武汉市武昌区人民法院			
<b>房地产估价机构</b>	<b>机构名称</b>	湖北中信房地产土地估价有限公司		
	<b>机构地址</b>	武汉市新华路316号良友大厦18层D、E、F座		
	<b>法定代表人</b>	肖宁		
<b>估价目的</b>	估价目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为司法处置所涉及的房地产提供价值参考依据。			
<b>估价结果</b>	<b>房地产单价：RMB43000元/平方米</b> <b>房地产总价：RMB1571.13万元</b> <b>大写：人民币壹仟伍佰柒拾壹万壹仟叁佰圆整</b>			
<b>估价对象</b>	<b>坐落</b>	武昌区积玉桥街临江大道66号金都·汉官1栋4单元8-9层1号		
	<b>权属登记状况</b>	产权人	王珏	
		不动产证书号	(鄂(2016)武汉市武昌不动产权第0021378号)	
	<b>建筑面积</b>	365.38M <sup>2</sup>	<b>分摊土地面积</b>	/
	<b>土地使用权类型</b>	出让	<b>土地使用权终止日期</b>	2076年9月6日
	<b>建筑结构</b>	钢混	<b>共有情况</b>	/
	<b>建成年份</b>	2012年	<b>建筑物剩余使用年限</b>	约52年
<b>成新</b>	九成新	<b>所在楼层/总楼层</b>	8-9/31	

	<b>设计用途</b>	住宅	<b>现状</b>	住宅
	<b>层高</b>	最高处约 6 米	<b>朝向</b>	南北
	<b>通风采光</b>	好	<b>门窗</b>	开关灵活
	<b>照明装置</b>	完好	<b>水卫设施</b>	完好
	<b>平面布置</b>	复式楼	<b>物业外形</b>	长条形单元式
	<b>小区绿化</b>	较好	<b>物业管理</b>	有
	<b>地势状况</b>	较平坦	<b>临街状况</b>	小区内部, 不临街
	<b>装修情况</b>	估价对象入户为防盗门, 室内木制套装门, 铝合金窗, 外墙为面砖, 南北通透, 客厅地面为大理石瓷砖, 墙面为部分墙纸, 部分瓷砖, 石膏板吊顶; 卧室地面为木地板, 墙面为墙纸, 石膏板吊顶; 卫生间地面为地砖, 墙面为瓷砖, PVC 板吊顶; 厨房地面为地砖, 墙面为瓷砖, PVC 板吊顶; 全房安装了中央空调, 室内保养状况较好, 电照及天然气等设施设备能够正常使用。		
<b>出租或占用状况</b>	根据估价人员实地查勘, 估价对象房屋正常使用, 未出租。			
<b>其他权益状况</b>	估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载估价对象房地产已抵押及查封。			
<b>区位状况</b>	估价对象所在小区东临和平大道, 南中山路, 西临临江大道, 北临一马路, 周边有蓝湾俊园、锦江国际城等小区。			
	<b>繁华程度</b>	估价对象估价对象周边有积玉桥万达广场、假日乐园购物广场等购物场所, 所在区域商业繁华度较好。		

	<p><b>交通便捷程度</b></p>	<p>估价对象距最近的距离最近的公交站(中山路解放路)约 300 米,有 14 路、15 路、514 路、521 路、530 内环路等多条公交车途径与此,武汉轨道交通 2 号线(积玉桥站)距离小区约 700 米,交通便捷度较好。</p>
	<p><b>环境和景观</b></p>	<p>空气基本无污染;噪音基本无污染; 人文景观: 武昌江滩公园 自然景观: 临近长江,可观江景</p>
	<p><b>市政配套设施</b></p>	<p>周边公共服务设施有: 有武昌中华路小学、武昌文华中学等教育机构、有武汉市第三医院(首义院区)、湖北省中医医院等医疗单位,有中国建设银行(武汉金都汉宫支行)、中国工商银行(武汉积玉桥支行)等金融机构,所在片区各种基础设施及公共设施较完善,配套服务保障度较高。</p>
<p><b>价值时点</b></p>	<p>二〇二〇年七月十四日</p>	
<p><b>价值类型</b></p>	<p>房地产市场价格是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。</p>	



<p><b>估价原则</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、独立、客观、公正原则：是要求评估值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；</li> <li>2、合法原则：是要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；</li> <li>3、价值时点原则：是要求评估值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；</li> <li>4、替代原则：是要求评估价值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应在合理范围内；</li> <li>5、最高最佳利用原则：是要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。</li> </ol>
<p><b>估价依据</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）；</li> <li>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）；</li> <li>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）；</li> <li>4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）</li> <li>5、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；</li> <li>6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；</li> <li>7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；</li> <li>8、估价委托人提供的《武汉市武昌区人民法院委托书》、估价对象《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产权登记信息查询单》及复印件；</li> <li>9、估价人员实地查勘收集的相关资料；</li> <li>10、估价委托人提供的其他资料。</li> </ol>

<b>估价方法</b>	比较法：将估价对象与在价值时点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已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。			
<b>注册房地产估价师</b>	<b>姓名</b>	<b>注册号</b>	<b>签名</b>	<b>签名日期</b>
	王若璞	4220040073		年 月 日
	罗 黎	4220170021		年 月 日
<b>实地查勘期</b>	二〇二〇年七月十四日			
<b>估价作业期</b>	二〇二〇年七月十四日至二〇二〇年八月四日			
<b>报告使用期限</b>	本报告自估价报告出具之日起一年内有效（自二〇二〇年八月四日至二〇二一年八月三日）。			



## 四、附件

- (一) 估价对象位置示意平面图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《武汉市武昌区人民法院委托书》
- (四) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (六) 《武汉市不动产查封信息单》
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

