

# 房地产估价报告

估价项目名称:东西湖区金山大道特8号高尔夫城市花园8605  
栋1-3层1室房地产市场价格评估

估价委托人:湖北省武汉市中级人民法院

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:潘志木(注册号:4220110021)  
张坤(注册号:4220180036)

估价报告出具日期:二〇二〇年五月二十八日



估价报告编号:中信房估字(2020)SC第052802号

## 致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于东西湖区金山大道特 8 号高尔夫城市花园 8605 栋 1-3 层 1 室房地产市场价格价值进行了评估。

**1、估价目的：**是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格价值，为司法工作提供价格参考依据。

**2、估价对象：**根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为《房屋所有权证》（武房权证东字第 2011010933 号）和《国有土地使用证》（东国用（商 2011）第 280209003-8605-1 号）所载的位于东西湖区金山大道特 8 号高尔夫城市花园 8605 栋 1-3 层 1 室的房产及分摊土地，估价对象权利人为陈旭敏，房屋用途为住宅及其它；评估范围内建筑面积合计为 299.17 平方米（其中住宅建筑面积为 247.78 平方米，其它建筑面积为 51.39 平方米），土地使用权面积为 163.17 平方米。

**3、价值时点：**二〇二〇年五月十五日。

**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：**我公司估价人员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五月十五日，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值为 **RMB777.84 万元，大写金额：人民币柒佰柒拾柒万捌仟肆佰圆整，单价为 RMB26000 元/平方米，大写金额：人民币每平方米贰万陆仟圆整。**

6、特别提示：

(1) 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》。

(2) 至价值时点，估价对象被轮候查封人占用，本次评估未考虑该因素对价值的影响。

(3) 特别强调事项详见估价的假设和限制条件第（一）条第 1 点一般假设（1），（2）提请报告使用各方注意。

(4) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇二〇年五月二十八日至二〇二一年五月二十七日。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

法定代表人：

二〇二〇年五月二十八日

# 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.....	12
估价依据.....	13
估价方法.....	13
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) 我公司估价人员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五月十五日。

(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）我们未取得估价对象产权登记原件，仅取得委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》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《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件上记载的建筑面积和分摊土地面积，即评估范围内建筑面积为 299.17 平方米，土地使用权面积为 163.17 平方米。本报告以此为估价的前提条件，若与产权管理部门最终确定的数据不符，则本报告作相应调整。

（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) 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。

(7) 估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

(8) 估价对象设计用途为住宅及其它，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证载用途整体持续使用符合房地产估价原则，故本报告以此为前提进行评估。

(9) 估价对象土地使用权取得方式为出让，土地使用权终止日期为 2073 年 12 月 25 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 53.61 年，本报告已考虑该因素对评估结果的影响。

(10) 至价值时点，估价对象被轮候查封人占用，本次评估未考虑该因素对价值的影响。



(11) 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。

(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，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。且本次评估已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

(13) 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。

## 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五月十五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）。本次评估以委托方假设的估价对象在价值时点的状况与在届时的实际实体状况一致为假设前提进行，请使用报告的各方注意。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

(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《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载复印件记载及相关介绍，估价对象已设定抵押并已被多位轮候查封人查封，至价值时点，尚未注销及解封。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。

#### 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

估价委托人提供的估价对象相关权属资料为复印件，由于估价委托人的原因，估价人员未能对估价对象权属资料的原件进行核实，并进行了相关尽职调查，也无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本报告以估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

### （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 052802 号

<b>估价项目名称</b>	东西湖区金山大道特 8 号高尔夫城市花园 8605 栋 1-3 层 1 室房地产			
<b>估价委托人</b>	湖北省武汉市中级人民法院			
<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市场价值，为司法工作提供价格参考依据。			
<b>估价结果</b>	<b>房地产单价：RMB26000 元/平方米</b> <b>大写：人民币每平方米贰万陆仟圆整</b> <b>房地产总价：RMB777.84 万元</b> <b>大写：人民币柒佰柒拾柒万捌仟肆佰圆整</b>			
<b>估价对象</b>	<b>坐 落</b>	东西湖区金山大道特 8 号高尔夫城市花园 8605 栋 1-3 层 1 室		
	<b>房屋所有权证</b>	武房权证东字第 2011010933 号		
	<b>国有土地使用证</b>	东国用（商 2011）第 280209003-8605-1 号		
	<b>建筑 面积</b>	299.17M <sup>2</sup>	<b>分摊土地面积</b>	163.17M <sup>2</sup>
	<b>土地使用权类型</b>	出让	<b>土地使用权终止日期</b>	2073 年 12 月 25 日
	<b>建筑 结构</b>	钢混	<b>产 别</b>	/
	<b>建 成 年 份</b>	2010 年	<b>建筑物剩余使用 年限</b>	约 50 年
	<b>成 新</b>	九成新	<b>总 楼 层</b>	4
	<b>设计用途</b>	住宅、其它	<b>现状用途</b>	住宅

	<b>层 高</b>	约 3 米	<b>朝 向</b>	东西朝向
	<b>通 风 采 光</b>	一般	<b>门 窗</b>	开关灵活
	<b>照 明 装 置</b>	基本完好	<b>水 卫 设 施</b>	基本完好
	<b>平 面 布 置</b>	室内有分隔	<b>物 业 外 形</b>	联排别墅
	<b>小 区 绿 化</b>	较好	<b>物 业 管 理</b>	1.6元/平方米·月
	<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>	外墙：部分面砖、部分涂料。 室内：地面部分铺地砖，部分铺木地板，内墙贴墙纸、天棚吊顶。 厨房：地面铺地砖，墙面贴面砖至顶，天棚吊顶。 卫生间：地面铺地砖，墙面贴面砖至顶，天棚吊顶。		
<b>出租或者占用状况</b>	估价人员实地查勘了解，至价值时点，估价对象已被轮候查封人占用居住。			
<b>其他权益状况</b>	估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》复印件记载估价对象已设定抵押并已被多位轮候查封人查封。			
<b>区位状况</b>	估价对象向南为金山大道，向西为金银湖路，周边有银湖翡翠、万科四季花城、碧海花园等小区。			
	<b>繁 华 程 度</b>	周边有永旺梦乐城(金银潭店)及一些社区商铺门面，属繁华程度一般地段。		
	<b>交 通 便 捷 程 度</b>	距最近的公交站点金山大道金南二路站约 500 米，途经的公交线路有 207 路、603 路、730 路约 6 条；另外距最近的地铁 6 号线园博园北站约 800 米,交通较便利。		

	<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：无 自然景观：无</p>
	<p><b>市政公共 配套设施</b></p>	<p>周边公共服务设施有：武汉市万科高尔夫小学、武汉轻工大学、武汉睿升学校、湖北航天医院(银湖湾门诊部)、汉口银行等，公共服务设施较齐全。</p>
<p><b>价值时点</b></p>	<p>二〇二〇年五月十五日</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>	<p>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； 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； 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； 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； 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。</p>	

<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、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>5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；</li> <li>6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；</li> <li>7、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件等估价委托人提供的个人资料；</li> <li>8、估价人员实地查勘收集的相关资料；</li> <li>9、估价委托人提供的其他资料。</li> </ol>
<p><b>估价方法</b></p>	<p>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。估价对象周边有较多类似的可比案例，故采用比较法进行估价。</p> <p>估价对象虽属收益性物业，但其收益水平无法反应估价对象的正常市场价值，故不选用收益法进行估价；由于在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，估价对象为住宅现房，采用成本法进行评估会与其市场价值差距较大，故不选用成本法进行估价；估价对象为现房，不再具有房地产投资开发潜力，故不选用假设开发法进行估价。</p>

注册房地产 估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
	潘志木	4220110021		年 月 日
	张 坤	4220180036		年 月 日
<b>实地查勘期</b>	二〇二〇年五月十五日			
<b>估价作业期</b>	二〇二〇年五月十五日至二〇二〇年五月二十八日			
<b>报告使用期限</b>	本报告自估价作业出具之日起一年内有效（自二〇二〇年五月二十八日至二〇二一年五月二十七日）。			





## 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) 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》
- (四) 《房屋所有权证》复印件
- (五) 《国有土地使用证》复印件
- (六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (七) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (八) 《武汉市不动产查封信息单》复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

