

# 房地产估价报告

估价项目名称：武汉市武昌区人民法院办理案件涉及的武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄越峰（注册号：4220170039）

敖孟翟（注册号：4220200085）

估价报告编号：永信行估房字（2020）第 00074 号

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十六日



## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于 2020 年 8 月 6 日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估，至 2020 年 8 月 26 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

**1、估价对象：**估价对象为夏细刚、周晓兰位于武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室房地产，房屋建筑面积为 93.90 平方米，房屋用途为住宅，分摊土地使用权面积为 3.36 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限至 2077 年 9 月 24 日止。

**2、估价目的：**为武汉市武昌区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**3、价值时点：**2020 年 8 月 6 日

**4、价值类型：**本报告选用的价值类型为市场价值，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。

**5、估价方法：**比较法、收益法

**6、估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 6 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **238.75** 万元，大写金额：人民币**贰佰叁拾捌万柒仟伍佰**元整，单价为 **25426** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**贰万伍仟肆佰贰拾陆**元整。

**7、特别提示：**

(1) 以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限

内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，故本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二〇年八月二十六日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、房地产估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价对象.....	4
(四) 估价目的.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型和定义.....	6
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
(一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》（(2020)鄂0106执285号）	
(二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》	
(三) 《武汉市不动产抵押信息单》	
(四) 《武汉市不动产查封信息单》	
(五) 估价对象位置示意图	
(六) 估价对象概貌性照片	
(七) 房地产价格评估机构营业执照	
(八) 房地产价格评估机构资格证书	
(九) 估价人员资格证明	

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1、一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）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。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产查封信息单》等影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）估价对象为整个项目的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

#### 2、未定事项假设

无。

#### 3、背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

#### 4、不相一致假设

无。

#### 5、依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

## (二) 估价的限制条件

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4、本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

5、本次估价结果已包含估价对象房屋的装饰装修及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值。

6、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。

7、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告由本估价机构负责解释。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：武汉市武昌区人民法院

联系人：程光大

联系电话：027-88931642

#### (二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077 号

资质等级：一级

证书有效期：2022 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：李年宝

联系电话：13871138146

#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象界定

本次估价对象为夏细刚、周晓兰位于武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室房地产，房屋建筑面积为 93.90 平方米，房屋用途为住宅，分摊土地使用权面积为 3.36 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用期限至 2077 年 9 月 24 日止。

##### 2、估价对象概况

###### (1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，权利人为夏细刚、周晓兰，共有情况为共同共有，不动产坐落为武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室，总层/所在楼层为 27/9，不动产单元号为 420106004005GB00001F00140021，建筑面积为 93.9 平方米，土地使



用权面积 101034.22 平方米（经在武汉市不动产登记中心查询，估价对象分摊土地使用权面积为 3.36 平方米），权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，登记类型为转移登记，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，房屋结构为钢混，土地使用期限至 2077 年 9 月 24 日止。不动产权证号为鄂（2016）武汉市武昌不动产权第 0021966 号，证书编号为 D42001594399，登簿时间为 2016 年 12 月 26 日，权证状态为有效，抵押状态为已抵押，查封限制为已查封，挂失状态为无限制，异议状态为无异议。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》，抵押人为夏细刚、周晓兰，抵押权人为平安银行股份有限公司武汉分行，抵押物坐落为武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室，权证号为鄂（2016）武汉市武昌不动产权第 0021966 号，抵押物建筑面积为 93.9 平方米，被担保债权数额为 187 万元，履行债务期限为 2018 年 7 月 9 日至 2028 年 7 月 9 日，抵押类型为一般抵押，抵押设定日期为 2018 年 8 月 20 日，该抵押为非顺位抵押。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》，被查封坐落为和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室，主要查封信息如下：

估价对象查封信息表

被执行人信息	被执行人	夏细刚		
		夏细刚等人		
	被查封坐落	和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室		
	不动产权人	夏细刚、周晓兰		
	权证号	鄂（2016）武汉市武昌不动产权第 0021966 号	所属区域	武昌区
司法机关信息	申请执行人	刘洪文		
		向杰军		
	法院名称	广东省福田区人民法院		
		武汉市武昌区人民法院		
	执行文书号	（2019）粤 0304 民初 34022 号	查封日期	2019/7/18
		（2019）鄂 0106 民初 5767 号	查封日期	2019/4/4
	查封期限	2019-7-18 至 2022-7-17		
		2019-4-4 至 2022-4-3		
该查封是否为轮候查封	是			
	否			

估价人员未发现估价对象存在其他他项权利限制。

## （2）实体状况描述

估价对象位于武昌区和平大道 666 号融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室，估价对象所在小区东临水岸国际，南临新生路，西临友谊大道，北临恒大首府 3 期。

估价对象所在的融侨华府小区建于 2009 年，估价对象融侨华府 16 栋 3 单元 9 层 3 室所在楼栋房屋外墙为涂料，总层数为 27 层，钢混结构，估价对象位于其中的 9 层 3 室，所在单元为两梯三户。估价对象室内为两室两厅一厨一卫的布局，现空置未出租，室内装修情况如下：客厅为地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，局部有吊顶；卧室为地板地面，墙纸墙面，乳胶漆天棚，局部有吊顶，主卧为封闭式阳台，安装有壁柜；厨房为地砖地面，面砖墙面，吊顶天棚，内装有吊柜、抽油烟机、燃气灶、燃气热水器等；卫生间为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，配有坐便器、洗脸盆、淋浴间等；入户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗。

估价对象房屋承重构件基本完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；设备使用正常，维护、保养较好。

估价对象所在宗地位于武昌区和平大道 666 号融侨华府，估价对象所在小区东临水岸国际，南临新生路，西临友谊大道，北临恒大首府 3 期。估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内有已建成建筑物。

## （四）估价目的

本次估价目的是为武汉市武昌区人民法院办理案件提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

## （五）价值时点

二〇二〇年八月六日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

## （六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，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）估价依据

##### 1、 国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

- （1） 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （2） 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- （3） 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- （4） 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- （5） 《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年 9 月 4 日修正）；
- （6） 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；
- （7） 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2001】33 号）；
- （8） 《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院 2007 年法发办第 5 号）；
- （9） 《武汉市人民法院对外委托管理工作暂行规定》（武中法【2008】11 号）；
- （10） 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；
- （11） 武汉市中级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作操作指引（试行）；
- （12） 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

##### 2、 估价技术标准和取费文件

- （1） 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- （2） 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- （3） 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- （4） 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- （5） 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36

号)；

(6) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号)；

(7) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)；

(8) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)；

(9) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

(10) 《湖北省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》(鄂价费〔2016〕99 号)；

(11) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二〇年二季度造价指数的通知》(武建标定[2020]10 号)等。

### 3、估价委托人及案件申请人提供的资料

(1) 武汉市武昌区人民法院委托书((2020)鄂 0106 执 285 号)；

(2) 武汉市不动产权登记信息查询单；

(3) 武汉市不动产抵押信息单；

(4) 武汉市不动产查封信息单。

4、本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及武汉市房地产市场行情等。

### (八) 估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

#### 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的原则。

#### 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的原则。

#### 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偏差在合理范围内的原则。

#### 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的原则。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查看并仔细分析掌握的相关资料，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：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。

收益法：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

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 6 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **238.75** 万元，大写金额：人民币**贰佰叁拾捌万柒仟伍佰元整**，单价为 **25426** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**贰万伍仟肆佰贰拾陆元整**。

#### (十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	黄越峰	4220170039		年 月 日
审 核 人	敖孟翟	4220200085		年 月 日

#### (十二) 实地查勘期

二〇二〇年八月六日

#### (十三) 估价作业期

二〇二〇年八月六日至二〇二〇年八月二十六日

## 四、附件

- (一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》（（2020）鄂 0106 执 285 号）
- (二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》
- (三) 《武汉市不动产抵押信息单》
- (四) 《武汉市不动产查封信息单》
- (五) 估价对象位置示意图
- (六) 估价对象概貌性照片
- (七) 房地产价格评估机构营业执照
- (八) 房地产价格评估机构资格证书
- (九) 估价人员资格证明