



武汉博兴房屋土地评估 有限责任公司

房地产处置司法估价报告

估价项目名称：柳新艳、周沫所属的位于东湖生态旅游风景区东湖黄鹄路68号东湖·楚世家·行吟水榭9栋1单元1层101室的房地产市场价格
值估价报告

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：黄为(4220190062) 夏东旭(4220200118) 魏劲松(4220040010)

估价报告编号：鄂博兴(2020)字第Z132号

估价报告出具日期：2020年12月1日

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于 2020 年 11 月 11 日接受贵方委托，对位于东湖生态旅游风景区东湖黄鹄路 68 号东湖·楚世家·行吟水榭 9 栋 1 单元 1 层 101 室的房地产进行估价。

估价对象：柳新艳、周沫所属的位于东湖生态旅游风景区东湖黄鹄路 68 号东湖·楚世家·行吟水榭 9 栋 1 单元 1 层 101 室的房地产，即：建筑面积为 195.75 平方米房屋所有权及相应分摊国有出让土地使用权，房屋设计用途为成套住宅，房屋现状用途为住宅（自用）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2020 年 11 月 17 日。

价值类型：本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，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。

估价方法：本次估价采用了比较法。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

市场价值总价 RMB724.28 万元（大写：人民币柒佰贰拾肆万贰仟捌佰圆整），房地产单价 RMB37000 元/平方米（大写：每平方米人民币叁万柒仟圆整）。

特别提示：

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》；

2、根据估价人员实地查勘及物业公司工作人员介绍，估价对象自 2020 年 6 月至今物业管理费尚未缴纳，至价值时点，拖欠物业管理费约 2913 元；估价对象水费、电费及其他费用缴纳情况不详，本次估价结果未扣除上述欠费，对此，特提醒报告使用方注意。

特此函告！

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司（盖章）：

法定代表人（盖章或签名）：



2020 年 12 月 1 日





目 录

一. 估价师声明	4
二. 估价假设和限制条件	5
三. 房地产估价结果报告	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 价值时点.....	9
(五) 估价对象.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 实地查勘期.....	10
(八) 估价作业期.....	10
(九) 估价依据.....	10
(十) 估价原则.....	10
(十一) 估价方法.....	11
(十二) 估价结果.....	11
(十三) 报告使用期限.....	11
(十四) 估价人员.....	11
(十五) 机构签章.....	11
四. 附件	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、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；

2、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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了认真仔细实地查勘，实地查勘人员黄为、夏东旭，报告撰写人员黄为；

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，在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、检测的情况下，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价是以估价对象在其有效使用年期内保持整体、持续使用为假设前提的。

5、估价结果为估价对象在 2020 年 11 月 17 日的市场价值，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑快速

变现、税费转嫁等特殊的交易方式，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

8、根据估价委托人的委托，估价人员于2020年11月17日对估价对象进行了实地查勘，故本次评估设定价值时点为2020年11月17日。

9、根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象房屋设计用途为成套住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅，根据合法原则，本次估价以估价对象法定用途（成套住宅）为估价前提。

10、估价人员实地查勘的估价对象由估价当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、本次估价假定价值时点时房地产市场状况是公开、平等、自愿、稳定的，评估其在市场状况下的正常市场价格。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押记载信息单》、《武汉市不动产查封信息单》及介绍，至价值时点，估价对象存在抵押权，且已被查封，鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次评估以估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》为依据，以其拥有完整合法产权为前提。估价对象产权人、建筑面积、坐落、设计用途等均来自于估价



委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，并以此为估价前提；如与管理部 门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

2、本次评估估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》及相关土地登记信息，无法确定估价对象土地用途和取得方式，根据估价人员的市场调查了解，并结合估价对象的建筑年代，估价对象所在小区的土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型为出让、土地用途为城镇住宅用地，并以此为估价前提，如与土地管理部 门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

六、估价报告的使用限制

1、本评估报告所确定的房地产价格是在本次估价目的的特定条件下形成的客观合理价格。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括估价对象占用范围内分摊土地的国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、房屋附属设施及室内装修价值，不含室内可移动设备及物品的价值。

4、根据估价人员实地查勘及物业公司工作人员介绍，估价对象自 2020 年 6 月至今物业管理费尚未缴纳，至价值时点，拖欠物业管理费约 2913 元；估价对象水费、电费及其他费用缴纳情况不详，本次估价结果未扣除上述欠费，对此，特提醒报告使用方注意。

5、估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可



用于其他用途。

6、估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，不等于评估对象处置可实现的成交价，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。

7、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围完整使用报告方为有效，违反该规定使用评估报告的，或仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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。

9、本报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日起计算，即本报告及估价结果的使用日期与估价报告出具日期相差不可超过壹年。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，该使用期限应相应调整，评估结论也应做相应调整。

房地产估价结果报告

估价项目名称	柳新艳、周沫所属的位于东湖生态旅游风景区东湖黄鹄路 68 号东湖·楚世家·行吟水榭 9 栋 1 单元 1 层 101 室的房地产市场价格估价报告					
估价委托人	武汉市武昌区人民法院			联系电话 /		
房地产估价机构	1、机构名称：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2、机构地址：武昌区积玉桥地区武汉积玉桥万达广场（二期）第 11 幢 22 层 1-20 号 3、法定代表人：李 华 4、资质等级：壹级 5、行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）051 6、证书编号：建房估证字[2013]133 号					
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格		价值时点	2020 年 11 月 17 日		
估价对象概况	估价对象房屋坐落	东湖生态旅游风景区东湖黄鹄路 68 号东湖·楚世家·行吟水榭 9 栋 1 单元 1 层 101 室				
	产权人	柳新艳、周沫		房屋性质	/	
	房屋建筑年代	约 2006 年	房屋建筑结构	钢混结构	层次	1/7
	成新率	85%	房屋设计用途	成套住宅	房屋现状	住宅（自用）
	房屋建筑面积	195.75 m ²	平面布局	四室二厅	土地使用权类型	设定为出让
	分摊土地面积	/	占用土地等级	住宅 II 级-昌 04	土地用途	设定为城镇住宅用地
	地形、地势、地质状况	地形规则、地势平坦、地质对地上建筑物无不良影响。		土地使用权终止日期		/
	四至	东：邻住宅区		西：邻二环线		
		南：临黄鹄路		北：邻住宅区		
	商服繁华度	估价对象位于黄鹄路与二环线交汇处，周边多为住宅区，人流量较大，商服繁华度较好。				
	交通便捷度	估价对象所在区域及周边有二环线、武汉大道等交通主干道，道路通达度较好；距地铁 4 号线东亭站约 1500 米距离，最近的公交站点为东湖路省博物馆站，有 14、402、411、552、578、701 等路公交车停靠，公共交通便捷度较好。				
	公共配套设施	估价对象周边分布有武汉市东湖风景区东湖小学、湖北省老年大学、武汉大学中南医院、湖北省博物馆、湖北美术馆以及银行、邮政、通信网点等生活配套设施，生活便利度较高。				
	基础设施	“六通一平”即通给水、排水、电力、通讯、道路、燃气和场地平整。				
环境状况	所处区域内基本无大气、水等污染源。邻近东湖，环境较优。					
物业形式	为钢混结构多层住宅楼。					
设施设备状况	水、电、通讯、燃气、卫生、电梯等设施设备正常使用。					
采光通风	估价对象位于第 1 层（共 7 层），室内采光通风效果一般。					



装修情况	外墙墙砖，入户防盗门、塑钢窗，地面铺木地板，墙面为墙纸，天花石膏吊顶，厨卫整体装修（详见图辑）
物业管理	有物业管理。
权属状况	<p>根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押记载信息单》、《武汉市不动产查封信息单》及介绍，至价值时点，估价对象存在抵押权，且已被查封，鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。</p> <p>估价对象系柳新艳、周沫按份共有，柳新艳所占份额为 60%，周沫所占份额为 40%。</p>
价值类型	<p>本次估价采用市场价值标准。市场价值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>
实地查勘期	本次评估实地查勘期为 2020 年 11 月 17 日
估价作业期	自 2020 年 11 月 11 日起至 2020 年 12 月 1 日止
估价依据	<ol style="list-style-type: none"> 1、国家、省、市人民政府及有关部门颁发的法律、法规和政策文件； 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）； 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）； 4、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）； 5、《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）； 6、《武汉市武昌区人民法院委托书》（〔2020〕鄂 0106 执 3719 号）； 7、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件； 8、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件； 9、《武汉市不动产抵押记载信息单》复印件； 10、《武汉市不动产查封信息单》复印件； 11、估价机构掌握的和估价人员收集的相关资料。

<p>估价原则</p>	<p>1、客观、独立、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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的原则。</p>		
<p>估价方法</p>	<p>选用方法：比较法 选用理由：估价对象作为住宅用途房地产，市场交易较活跃，同一供求圈内交易实例较多，故宜采用比较法对房地产进行评估。 方法定义：比较法是将估价对象与近期已经发生交易的类似房地产加以比较，从已经发生交易的类似房地产的价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。 计算公式：比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 个别因素修正 × 区域因素修正 可比实例：本次评估比较法选取了与估价对象类似用途的交易案例，具体为： A、东湖楚世家 B、当代东湖壹号 C、东湖林语</p>		
<p>估价结果</p>	<p>1、评估单价：RMB37000 元/m²；大写：每平方米人民币叁万柒仟圆整。 2、评估总价：RMB724.28 万元；大写：人民币柒佰贰拾肆万贰仟捌圆整。</p>		
<p>报告使用期限</p>	<p>本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。</p>		
<p>估价人员</p>	<p>黄为 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220190062</p>	
<p>估价人员</p>	<p>夏东旭 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220200118</p>	
<p>估价人员</p>	<p>魏劲松 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220040010</p>	
<p>机构签章</p>	<p>武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2020年12月1日</p>		



附 件

- 1、估价对象及可比实例位置示意图
- 2、估价对象及可比实例图辑
- 3、《武汉市武昌区人民法院委托书》复印件
- 4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- 5、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 6、《武汉市不动产抵押记载信息单》复印件
- 7、《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 8、评估机构《营业执照》复印件
- 9、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 10、《房地产估价师执业资格证书》复印件

估价对象及可比实例位置示意图



估价对象图辑



1、周边道路



2、小区入口



3、小区环境



4、估价对象所在建筑物外观



5、单元入口



6、入户门

估价对象图辑



7、客厅



8、卧室一



9、卧室二



10、厨房



11、卫生间一



12、卫生间二

可比实例图辑



A. 东湖楚世家



B. 当代东湖壹号



C. 东湖林语