



# 房地产估价报告

估价项目名称：武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：武汉市江夏区人民法院

房地产估价机构：湖北益欣成房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：贺军（注册号：4220200084）  
张灏林（注册号：4220000024）

估价报告出具日期：2022年6月30日

估价报告编号：YXC房估字(2022)第078号

## 致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

我公司于2022年6月1日接受贵院的委托，根据《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)、《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)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19号)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施)等法律法规以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

本次评估估价对象为张会程单独所有的位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室住宅房地产，建筑面积99.41m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要，为估价委托人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。价值时点为2022年6月1日，价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法，确定估价对象于价值时点2022年6月1日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值如下：

**市场单价：RMB2766元/m<sup>2</sup>**

**市场总价值：RMB27.50万元**

(大写：人民币贰拾柒万伍仟元整)

特别提示：

1、本次评估包含应分摊土地使用权价值、室内装修价值，但不含室内家具、电器及其他动产价值。

湖北益欣成房地产资产评估有限公司

法定代表人：(盖章)

2022年6月30日

## 目 录

第一部分 估价师声明.....	3
第二部分 估价假设和限制条件.....	4
第三部分 估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
第四部分 附 件.....	16
一、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2022)第120号]复印件.....	16
二、《估价对象及可比实例位置图》.....	16
三、《实地查勘照片》.....	16
四、《可比实例外观图》.....	16
五、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件.....	16
六、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》[(2022)第1319-2号]复印件.....	16
七、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[(2022)第1319-2号]复印件.....	16
八、估价机构营业执照副本复印件.....	16
九、估价机构资质证书复印件.....	16
十、注册房地产估价师资格证书复印件.....	16

## 第一部分 估价师声明

在本次评估中，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

1、我们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估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本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、我们是依照国家标准《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）等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓 名	注册号	签 名	签名日期
贺 军	4220200084		
张灏林	4220000024		

2022 年 6 月 30 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件。根据其提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，不动产权证号为鄂（2018）武汉市黄陂不动产权第0054396号，据此我们认为估价对象已办理《不动产权证书》，估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的权属、面积、结构、用途等以《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载为准。

2、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的。

3、我公司估价人员于2022年6月14日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

4、根据《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》[(2022)第1319-2号]记载，委托起始日期为2022年6月1日，实地查勘期为2022年6月14日，本次估价，价值时点设定为委托起始日期2022年6月1日，本次估价假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为前提条件完成本次评估。

5、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

6、本报告中所称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。

7、本次评估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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载和估价人员实地查勘及估价当事人介绍，至价值时点，估价对象已抵押，但估价委托人未提供估价对象的《不动产登记证明》，故其相关的抵押权人、抵押期限、债权数额等不详。根据有关规定，担保物权有效期内处置房地产时，抵押权人有法定优先受偿权。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未考虑该抵押权对估价对象价值的影响，但提醒相关报告使用人注意。

## 四、不相一致假设

无

## 五、依据不足假设

1、根据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成年份为2014年，本次评估，以估价对象建成年份为2014年为估价前提，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本公司不承担任何责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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。

4、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，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起1年(即2022年6月30日至2023年6月29日止)。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：武汉市江夏区人民法院  
地址：武汉市江夏区纸坊街道东北华街7号  
联系人：吴优  
联系电话：18186050805

### 二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成房地产资产评估有限公司  
法定代表人：张灏林  
评估资质等级：二级  
证书编号：武房估备（2019）217号  
地址：武昌区中南路2-6号工行广场B、C座B单元6层G号  
联系人：贺军  
联系电话：13476167663

### 三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人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。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围的界定

本次评估估价对象为张会程单独所有的位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室住宅房地产，建筑面积99.41m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、权属登记状况

##### （1）不动产权属登记状况

根据估价委托人提供估价对象的《武汉市不动产权属登记信息查询单》复印件，内容摘录见表2。



表2 武汉市不动产权登记信息查一览表

不动产权人情况	权利人	张会程			
	权利人证件号	429001198609125612			
	共有情况	单独所有			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落	黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室			
	总层/所在楼层	6/6			
	不动产单元号	420116002046GB00007F00040002			
	建筑面积	99.41 平方米	土地使用权面积	16271.27 平方米	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	登记类型	转移登记	
	权利性质	出让/市场化商品房			
	用途	城镇住宅用地/成套住宅	房屋结构	混合结构	
	土地使用期限	起至 2082-10-15			
不动产权证号	鄂（2018）武汉市黄陂不动产权第 0054396 号	证书编号	D42002895470		
登簿时间	2018 年 12 月 13 日				
证书附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	//			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
备注	/				

### （2）担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载和估价人员实地查勘及估价当事人介绍，至价值时点，估价对象已抵押，但估价委托人未提供估价对象的《不动产登记证明》，故其相关的抵押权人、抵押期限、债权数额等不详。

### （3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载和估价人员实地查勘及估价当事人介绍，至价值时点，至价值时点，估价对象未查封。

### （4）出租占用情况

根据估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象空置。

## 2、土地基本状况

(1) 土地名称

张会程单独所有的位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室分摊土地使用权。

(2) 土地座落

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象座落于黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室。

(3) 土地用途

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，土地用途为城镇住宅用地。

(4) 土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东南、西南临、西北均邻私房，东北临光明街。

(5) 土地面积

估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件未记载分摊土地使用权面积相关信息，分摊土地使用权面积不详。

(6) 土地形状

估价委托人未提供估价对象所属宗地的《宗地图》复印件，所属宗地形状不详。

(7) 地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形，宗地内地势平坦，场地内外无高差。

(8) 地质、土壤

该地段土质坚硬，土地耐力强度大。土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

(9) 土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通气、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

(10) 土地使用期限

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，土地使用期限至2082年10月15日，至价值时点，土地剩余使用年限为60.41年。

### 3、建筑物基本状况

#### (1) 名称

张会程单独所有的位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室住宅房地产。

#### (2) 坐落

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象坐落于黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室。

#### (3) 规模

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区由多栋商业和住宅楼组成的，规模一般。根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，建筑面积99.41 m<sup>2</sup>。

#### (4) 用途

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，房屋用途为成套住宅。

#### (5) 建筑结构

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，房屋结构为混合结构。

#### (6) 设施设备

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋设施设备包括：通上水、通下水、供电、通讯、消防等。

#### (7) 装饰装修

估价对象位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室，根据估价人员实地查勘，估价对象为1幢6层混合结构住宅楼中的一套住宅，外墙为灰色外墙砖，入户成品防盗门，室内毛坯。

#### (8) 完损程度

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成于2014年，为混合结构，其维护保养状况良好，房屋使用正常。

#### 4、区位状况

##### (1) 位置状况

估价对象位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室，6（6）层，东南朝向。其所在小区东南、西南临、西北均邻私房，东北临光明街，北距黄陂区祁家湾中学约100米。

##### (2) 交通状况

估价对象位于武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室，距离最近的公交站为祁家湾集贸市场站，附近途径公交线路有P57路；P63路；P65路；P66路；P69路等通往武汉市其他区域，距天河机场约12公里，距汉口火车站约30公里。

##### (3) 周围环境状况

估价对象所在武汉市黄陂区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室，周边有祁家湾广场，祁家湾公园等，绿化情况较优。

##### (4) 外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、通气、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内有黄陂区祁家湾小学、祁家湾寄宿小学、黄陂区祁家湾中学等教育机构；中国邮政银行（祁家湾支行）、中国农业银行（祁家湾分理处）等金融机构；祁家湾街道卫生院等医院；金都购物中心（祁家湾店）、中百超市（祁家湾三店）、祁家湾集贸市场等便民设施。

#### 五、价值时点

根据《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》[(2022)第1319-2号]记载，委托起始日期为2022年6月1日。本次估价，价值时点设定为2022年6月1日。

#### 六、价值类型

(一) 本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。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。

(二)本次估价结果为位于武汉市黄浦区祁家湾街农贸街光明华府2号住宅楼栋2单元6层2室住宅房地产(建筑面积99.41 m<sup>2</sup>,分摊土地使用权面积不详)市场价值,本次评估包含应分摊土地使用权价值,但不含室内装修价值、室内家具、电器及其他动产价值。

## 七、估价原则

本次评估,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产的市场价值评估,应遵循下列原则:

### (一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则,评估价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。

### (二) 合法原则

遵循合法原则,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。

### (三) 价值时点原则

遵循价值时点原则,评估价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。

### (四) 替代原则

遵循替代原则,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。

### (五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,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。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典(第二编物权)》(2021年1月1日实施);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日起实施);

- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起实施）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日实施、2019年3月24日第一次修订）；
- 6、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》（法释[2019]19号）（自2020年5月1日起施）；
- 7、《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）；
- 8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）。

## （二）估价标准

- 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、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号）；
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2010年12月29日修正本）；

## （三）估价所需资料

- 1、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2022)第120号]；
- 2、《武汉市不动产权登记信息查询单》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》[(2022)第1319-2号]复印件；
- 4、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[(2022)第1319-2号]复印件；

（四）估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《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），

经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象房地产采用比较法进行评估。

### 1、方法选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法”。由于该地段类似房地产交易实例较多，资料来源充分，宜采用比较法进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》，“收益性的房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为住宅，且该地段的同类型房地产租赁实例较少，租金收益不稳定，不宜采用收益法估价。

(3) 根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象房屋已建成，不具有再开发潜力，不宜采用假设开发法。

(4) 根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。虽然估价对象理论适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，故未采用成本法估价。

### 2、方法定义

(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，根据期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。其公式为：

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象市场状况指数} / \text{可比实例市场状况指数}) \times (\text{估价对象区位状况指数} / \text{可比实例区位状况指数}) \times (\text{估价对象实物状况指数} / \text{可比实例实物状况指数}) \times (\text{估价对象权益状况指数} / \text{可比实例权益状况指数})$$

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，确定估价结果如表3所示。

表3 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果	
		比较法	
估价对象及结果		估价结果	
估价对象房屋价格	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2766	2766
	总价（万元）	-	27.50
汇总评估价值	总值（万元）	<b>27.50</b> 大写：人民币贰拾柒万伍仟元整	

## 十一、注册房地产估价师

表4 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
贺军	4220200084		
张灏林	4220110028		

## 十二、实地查勘期

2022年6月14日

## 十三、估价作业期

2022年6月1日至2022年6月30日



## 第四部分 附件

- 一、《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》[(2022)第120号]复印件
- 二、《估价对象及可比实例位置图》
- 三、《实地查勘照片》
- 四、《可比实例外观图》
- 五、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 六、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》[(2022)第1319-2号]复印件
- 七、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[(2022)第1319-2号]复印件
- 八、估价机构营业执照副本复印件
- 九、估价机构资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件