

# 房地产估价报告

估价项目名称：

江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区3栋2单元11层3室房  
地产市场价值评估

估价委托人：

武汉市江夏区人民法院

房地产估价机构：

湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

石 虎 （注册证号：4220040067）

黄建军 （注册证号：4220070022）

估价报告出具日期：

2022年9月21日

估价报告编号：

合信行【2022】房估讼第013号

---

湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司

## 致估价委托人函

武汉市江夏区人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员于 2022 年 9 月 20 日对江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区 3 栋 2 单元 11 层 3 室进行实地查勘，并对其房地产市场价值进行评估。

**估价目的：**为委托人司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》等相关资料记载及估价人员实地查勘，确定估价对象位于江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区 3 栋 2 单元 11 层 3 室，建筑面积为 88.39 平方米。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价结果：**估价人员在实地查勘的基础上，根据国家及省市有关法律、法规、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等、估价委托人提供的资料和我公司掌握的市场资料及长期积累的估价经验数据，结合本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法—比较法，综合分析影响估价对象价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 20 日满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值为 RMB106.07 万元，大写：人民币壹佰零陆万零柒佰元整，平均单价为 RMB12000 元/m<sup>2</sup>，大写：人民币每平方米壹万贰仟元整，详见下页《估价结果一览表》。

**特别提示：**估价结果及相关说明详见《估价结果一览表、估价的假设和限制条件》和《估价结果报告》，报告使用者应完整阅览本报告全部内容特别是估价假设和限制条件，本报告使用有效期为一年，自报告出具之日起计。

特此函告！

湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十一日

## 估价结果一览表

房地产估价机构：湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司

价值时点：2022年9月20日

序号	权利人	估价对象坐落	不动产权证号	证载用途	现状用途	结构	房屋所在楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	陈玲	江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区3栋2单元11层3室	鄂(2018)武汉市江夏不动产权第0002118号	住宅	住宅	钢混	11/22	88.39	12000	106.07

### 特别提示：

- 1、本估价结果必须遵循本报告中的假设与限制条件。
- 2、报告使用者应完整阅览本报告全部内容特别是估价假设和限制条件。
- 3、本报告使用有效期为一年，自报告出具之日起计。

湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司

2022年9月21日

## 目 录

一、 房地产估价师声明.....	5
二、 估价假设和限制条件.....	6
三、 估价结果报告.....	10
四、 附 件.....	12

## 一、房地产估价师声明

我们郑重声明，在本次评估中，我们已遵循职业道德，具备专业胜任能力，并勤勉尽责地完成了本次估价：

1、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、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。

4、房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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】进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、我司估价人员 2022 年 9 月 20 日对估价对象进行了实地查勘。

7、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师 姓名	房地产估价师 注册号	签 名（盖章）
石 虎	4220040067	
黄建军	4220070022	

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的一般假设

1、本报告中估价对象在价值时点的市场价值的形成依据如下假设：

(1) 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经充分的调查分析，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易；

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

(3) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

(4) 交易条件公开且不具有排他性；

(5) 不考虑特殊买家的附加出价或特殊压价，亦不考虑未来可能发生的交易时间仓促或特殊交易方式或特殊处置方式等原因导致的低价交易；

(6) 估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，无回迁安置用房约定或其它优先受偿事项，各种规费、税费、费用已全数缴清；

(7) 估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收，建设项目相关费用等已全部付清；

(8) 估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

2、估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》等相关资料，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本报告即以委托人提供的估价资料真实、合法、完整为前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

3、估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载房屋用途为住宅，现状为住宅，遵循合法原则和最高最佳利用原则，本次评估以记载用途并结合估价对象的实际使用状况为估价前提。

4、本报告中估价对象建成年份是估价人员根据对估价对象实地查勘状况及现场询问结果，并结合《武汉市不动产权登记信息查询单》等记载相关信息综合确定，仅供参考，实际建成年份应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

5、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行建筑物基础、结构测量和实验及设备测试以确认估价对象是否存在内部缺损、结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象无建筑物基础、结构、环境污染等方面的质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关环境保护、安全使用标准，我们不承担对前述此等事项进行调查的责任。同时，我们未进行实地丈量以核实估价对象的建筑面积，我们以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件所记载的建筑面积作为估价依据，我们不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任。如上述情况发生变化，则估价结果需做相应调整。

## **(二)未定事项假设**

1、本报告估价结果没有考虑估价对象及其权利人、关联方已经承担或将来可能承担的抵押、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

2、本报告估价结果，没有考虑估价对象及其权利人、关联方已经存在的债务、或有债务及可能发生的经营决策失误或市场运作失当对其市场价值的影响。

3、在估价中，我们没有考虑假设估价对象的权利人在公开市场上自由转让估价对象时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

4、在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策、市场供求关系、市场结构发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处

置风险等对估价对象市场价值产生的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人及政府单位、相关报告使用人在利用本报告估价结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本次估价以记载用途并结合估价对象的实际使用状况为假设前提，本次评估不考虑估价对象于价值时点及以后或许存在的租约对评估市场价值产生的影响。

### **(三) 背离事实假设**

无

### **(四) 不相一致假设**

无

### **(五) 依据不足假设**

无

### **(六) 估价报告使用限制**

1、本估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状价值且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施等的价值。

2、根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料记载，估价对象有抵押、查封权利限制，由于本次估价目的是为委托人司法诉讼提供价值参考依据，本次评估不考虑抵押、查封等他项权利的限制，以其完整权利状态为前提，否则本估价结果须作相应调整。

3、本估价结果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前提，如房地产状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

4、本估价结果仅供估价委托人及相关方为本次估价目的使用，不对其他用途和目的负责，如估价目的变更，须另行估价；否则，本公司不承担对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

5、本报告仅供本次估价委托人及相关方使用，因此，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给其他任何单位和个人，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。

6、本报告有效期自报告完成之日起一年，即 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日期间实现估价目的时，可以将估价结果作为依据，超过一年需重新估价，但如果一年内估价对象区位状况、权益状况、实体状况、市场状况变化较大，亦应重新估价。

7、本报告由正文和附件两部分共同组成，不得分割使用，且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经法定代表人签章、注册房地产估价师签章、估价机构盖章并作为一个整体时方为有效。对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告最终解释权归于湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司。

### 三、估价结果报告

1. 项目名称	江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区 3 栋 2 单元 11 层 3 室房地产市场价值评估				
2. 估价委托人	武汉市江夏区人民法院				
3. 估价方	估价机构名称	湖北合信行房地产资产评估咨询有限公司			
	估价机构住所	武汉市武昌区中北路 101 号			
	估价资质等级	贰级	证书编号	武房估备(2019)219 号	
4. 估价目的	为委托人司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。				
5. 价值时点	2022 年 9 月 20 日				
6. 估价对象概况	(1) 权益状况	坐落	江夏区纸坊街谭鑫培路博雅豪庭住宅小区 3 栋 2 单元 11 层 3 室		
		权利人	陈玲		
		共有情况	单独所有	房屋性质	市场化商品房
		建筑面积	88.39 m <sup>2</sup>	分摊土地面积	/
		房屋规划用途	住宅	房屋实际用途	住宅
		房屋结构	钢混	建成年份	约 2010 年
		房屋剩余使用年限	48 年	成新率	85%
		土地等级	住宅 VI-夏 06 级	土地用途	城镇混合住宅用地
		土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期	2077 年 08 月 03 日
		他项权利状况	《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料记载估价对象有抵押、查封权利限制。		
		租赁情况	无		
	(2) 实物状况	所在楼层	11/22	房 型	2 室 2 厅 1 厨 1 卫
		层 高	普通	房屋朝向	南
		采光通风	较好	门 窗	较好
		照明装置	较好	水卫设施	较好
		电 梯	有	物业管理	一般
		其 他	无		
	(3) 装修状况	外 墙	面砖。		
		门 窗	入户防盗大门、玻璃窗等。		
		客 厅	地面铺木地板，内墙、天棚刷白色涂料。		
		卧 室	地面铺木地板，内墙、天棚刷白色涂料。		
		厨 卫	地面铺地砖，内墙贴瓷砖，天棚有轻质扣板。		
	(4)	四 至	东	马山一路	南
西			江夏区财政局	北	谭鑫培路

区位 状况	临街状况	小区内部，不临街。	
	繁华程度	周边商业聚集程度较好，分布有沃尔玛（江夏店）、中百广场等商业设施，人流量较大。	
	周边典型物业	附近有流金港都等典型物业。	
	交通便捷度	附近有文化大道区财政局公交站，有 905、908、919 路等多条公交线路途经，距轨道交通地铁 7 号线谭鑫培站约 500 米，交通较便捷。	
	公共服务设施	周边分布有汉口银行网点、中国工商银行网点、武汉市江夏区第一人民医院、江夏区纸坊博雅幼儿园、新加坡星月双语幼儿园等公共服务设施。	
	景观、绿化	周围绿化环境较好。	
	环境污染及噪音	周边环境较好，基本无噪音污染。	
7. 价值类型	房地产市场价值		
8. 估价依据	《城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估法》、《房地产估价规范》等有关法律、法规、文件，委托人提供的相关相关资料、估价方实地查勘资料、市场调查资料、武汉市近期房地产市场行情等。		
9. 估价原则	独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。		
10. 估价方法	比较法		
11. 估价结果	房地产单价：RMB12000 元/m <sup>2</sup> 大写：人民币每平方米壹万贰仟元整。 房地产总价：RMB106.07 万元      大写：人民币壹佰零陆万零柒佰元整。		
12. 注册房地 产估价师	注册房地产估价师	注册证书号	签章
	石 虎	4220040067	
	黄建军	4220070022	
13. 作业日期	2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日		
14. 估价报告 有效期	自估价报告完成之日起一年，即从 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日。但当市场状况及估价对象状况等发生重大变化时，该有效期应调减或重新评估。		

## 四、附 件

- (一) 估价对象位置图;
- (二) 估价对象现场照片;
- (三) 《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件;
- (四) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件;
- (五) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件;
- (六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件;
- (七) 估价机构营业执照复印件;
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件;
- (九) 估价人员执业资格证书复印件。