

房地产估价报告

中华人民共和国

湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5
栋1、2层12室商业房地产

价值时点：2017 年 11 月 28 日

谨呈：武汉市江夏区人民法院



戴德梁行

中国湖北省武汉市江汉区建设大道 568 号新世界国贸大厦 I 座 4911 室

Tel: +86 27 68850868

Fax: +86 27 68850698

房地产估价报告

估价项目名称：

中国湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋
1、2层12室商业房地产之市场价值

委托方：

武汉市江夏区人民法院

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

估价人员：

徐 露 (4220150036) 谢 颖 (4220040044)

估价作业日期：

二〇一七年十一月二十八日至二〇一七年十二月二十五日

估价报告编号：

F/WH/1712/2092/MC

致委托方函

武汉市江夏区人民法院：

承蒙 贵院委托，根据为贵院处理法律纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值之估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法、收益法，对中国湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室商业房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

中国湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室商业房地产，建筑面积为237.99平方米，于2017年11月28日在估价假设和限制条件下，其市场价值合计为人民币**4,820,000元**（人民币肆佰捌拾贰万元整），折合建筑面积单价为人民币20,253元/平方米。详见下页《估价结果明细表》。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇一七年十二月二十五日至二〇一八年十二月二十四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

估价结果明细表

权利人：艾时华

币种：人民币

用途/楼层部位	建筑面积（平方米）	市场价值（元）	单价（元/平方米）
商业/江夏区江郡华府5栋 1、2层12室	237.99	4,820,000	20,253

备注：1、市场价值取整至佰位，单价取整到个位。

2、根据当事人提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，该估价对象有抵押状态，抵押设定日期为2012年9月24日，履行债务期限为2012年9月24日至2022年9月24日。但我们未能对前述事项进行查证及确认，也未能核实相关内容是否已发生变化，根据本次评估目的，我们不考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。

3、估价对象之建筑面积来自委托方提供之《房屋面积实测算技术报告书》复印件，最终以登记部门核定为准。

二〇一七年十二月二十五日

目录

	页码
1 注册房地产估价师声明.....	1
2 估价假设和限制条件	2
3 估价结果报告	5
3.1 委托方	5
3.2 房地产估价机构	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 价值时点.....	14
3.6 价值类型.....	14
3.7 估价原则.....	15
3.8 估价依据.....	15
3.9 估价方法.....	16
3.10 估价结果.....	17
3.11 注册房地产估价师	17
3.12 协助估价的人员	17
3.13 实地查勘日期	17
3.14 估价作业日期	17
3.15 估价报告应用的有效期	17
4 附件.....	18
4.1 估价对象位置示意图	
4.2 估价对象照片	
4.3 涉讼资产委托鉴定评估通知书	
4.4 业权文件	
4.5 估价机构资质证书、营业执照及估价师注册证书复印件	

1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 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。
- 1.4 我们对本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。
- 1.5 我们是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标准》GB/T 50899 -2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.6 我们在江郡华府物业管理工作人员的见证下，对本估价报告中的估价对象内外部及周边环境进行了实地查勘，查勘日期为2017年11月28日。
- 1.7 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：徐 露
注册号：4220150036
签名：

中国注册房地产估价师：谢 颖
注册号：4220040044
签名：

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（艾时华）依法拥有估价对象【武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府 5 栋 1、2 层 12 室商业房地产（建筑面积为 237.99 平方米）】的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

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，各种规费、税费、费用已全数缴清。

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。

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。

价值时点为 2017 年 11 月 28 日，查勘日期为 2017 年 11 月 28 日，价值时点与查勘日期一致。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

估价对象假设按现状用途持续正常使用。

在评估估价对象权益时，对于估价对象的业权状况，我们以贵院所提供之资料为准。本次评估的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于建筑面积、房屋用途及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限于二〇一七年十一月二十八日对估价对象所在小区及周边环境、所在楼栋等公共部分以及估价对象本身进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和内部使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在

结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象室内水电设施等设施可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的建筑面积，我们以委托方提供给我们的权属证明复印件所记载之建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、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，市场价值为包含转让税费的价值。除另有说明外，我们假定估价对象权益未附带可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，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。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、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。

2.2 未定事项假设

我们未获取估价对象《国有土地使用证》，无法确认估价对象土地用途、分摊土地面积等土地权益状况，根据武汉市住房保障和房屋管理局项目情况查询信息，估价对象所在江郡华府住宅项目土地使用权终止日期为2078年12月24日，估价对象为商业用途，故根据土地使用权出让最高年限的规定：居住用地为70年、商业用地为40年，本次估价设定其土地使用权终止日期为2048年12月24日，至价值时点，剩余土地使用年限约为31年。最终估价对象土地用途、分摊土地面积、土地使用权终止日期等土地权益状况以国土登记部门核定为准。

2.3 背离实际情况假设

根据当事人提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，该估价对象有抵押状态，抵押设定日期为2012年9月24日，履行债务期限为2012年9月24日至2022年9月24日。但我们未能对前述事项进行查证及确认，也未能核实相关内容是否已发生变化，根据本次评估目的，我们不考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。

2.4 不相一致假设

根据委托方提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，估价对象建筑面积为235.24平方米；根据委托方提供之估价对象《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载，估价对象建筑面积为237.99平方米。《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载之抵押面积为预测面积，根据委托方指示，本次评估以《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载估价对象建筑面积为准。

2.5 依据不足假设

至价值时点，我们未获提供估价对象产权文件或竣工验收之相关资料，根据武汉市城乡建设委员会建筑工程竣工备案查询，估价对象竣工备案时间为2012年，至价值时点2017年11月28日，该物业已竣工约5年，最终以竣工验收部门与房产登记部门核定信息为准。

根据委托方提供的资料，我们无法获知估价对象的分层建筑面积，本次评估的分层建筑面积根据委托方提供之《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载的建筑面积按分层套内面积的占比估算而来，具体如下：

单位：平方米

楼层	12室建筑面积	12室套内面积	12室估算建筑面积
一层	237.99	91.54	94.63
二层		138.67	143.36

本次评估以上述估算建筑面积为计算依据，如与实际不符须作调整，最终以房产登记部门核定信息为准。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇一七年十二月二十五日至二〇一八年十二月二十四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 委托方

单位名称：武汉市江夏区人民法院

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地 址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18楼03B、04室
营业执照注册号：91440300748859253X
资质等级：壹级
行政许可决定书号：粤建许准[2015]381号
证书编号：粤建房估证字[2015]006号
有效期限：至2018年02月11日止

3.3 估价目的

为委托方处理法律纠纷提供价值参考依据。

3.4 估价对象

3.4.1 基本状况

艾时华拥有之中国湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室，房屋用途为商铺，建筑面积为237.99平方米。



3.4.2 区位状况

武汉市之位置

武汉位于中国中部，湖北省域的中东部，江汉平原东部，地理位置为东经113°41'-115°05'，北纬29°58'-31°22'，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。世界第三大河长江及其最大的支流汉水在此相汇，市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，俗称“武汉三镇”。



武汉市在湖北省的位置

武汉市之行政区、地域、人口

武汉市现辖13个区（江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、江汉区、洪山区、青山区、东西湖区、蔡甸区、江夏区、江海区、新洲区、汉南区）和3个国家级开发区（武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、吴家山台商投资区），国土总面积 8,494 平方公里。2015年末，武汉市常住人口1,060.77万人，比上年增加26.97万人。户籍人口829.27万人，增加1.96万人。其中，农业人口267.68万人，减少0.37万人；非农业人口561.59万人，增加2.33万人。人口自然增长率7.04‰，其中，人口出生率12.87‰，人口死亡率5.83‰。人口净迁移率-1.78‰。



武汉市行政区划图

武汉市之交通条件

武汉历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽。它距离北京、上海、广州、成都、西安等中国大城市都在1,000公里左右，是中国经济地理的“心脏”，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。独特的区位优势造就了得天独厚的交通优势。巨大的区位优势推动了武汉现代物流业的快速发展。以建设国家级物流枢纽城市为目标，合理规划布局以现代物流园区、物流中心、配送中心为节点的现代物流体系，武汉作为联结国内外两个市场和促进中国东、中、西部互动的桥梁纽带功能逐步显现。

航空

武汉天河国际机场为4F级民用国际机场，是中国八大区域性枢纽机场之一、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸及国际备降机场。2015年5月，机场成为实行72小时过境免签政策的航空口岸。武汉天河国际机场于1995年4月15日正式建成通航，定名为武汉天河机场；2000年被确定为国际机场；2008年4月完成二期扩建工程。三期扩建工程于2013年6月实质性动工，2017年6月通过竣工验收，2017年8月通过行业验收并投入使用。截至2017年7月，武汉天河国际机场拥有三座航站楼，总面积65.98万平方米；拥有两条跑道，长度分别为3400米和3600米；共有机位153个，货库2万平方米；可满足年旅客吞吐量3500万人次、货邮吞吐量44万吨、飞机起降40.4万架次的需要；共开通国内外航线170条，其中国际（地区）航线53条。2016年，武汉天河国际机场旅客吞吐量2077.2万人次，同比增长9.7%；货邮吞吐量17.53万吨，同比增长13.3%；运输起降架次17.5万架次，同比增长6.9%，分别位居中国第14、第16、第16位。对接国家“一带一路”战略，开通武汉至东盟四国的近洋航线，中欧(武汉)国际铁路货运班列实现常态化运营。



铁路



京广铁路、汉丹铁路、长荆铁路、武九铁路、武麻铁路，沪汉蓉快速铁路、京港高铁交汇于武汉市区，京九铁路从市东北角的新洲区穿过，武咸、武冈、武石城际铁路已开通运营；武昌火车站、汉口火车站和武汉火车站构成了武汉铁路客运枢纽，另有武汉北站、武昌南站、汉阳站等中小型以货运为主的火车站，铁路交通十分方便。同时，建设中的武孝城际铁路和即将建设的光谷火车站、新汉阳火车站将有力推动武汉综合城市圈建设。

公路

316国道、318国道、106国道、107国道、16条省道及多条高速公路在武汉交汇。作为湖北省客运中心，武汉市现拥有傅家坡、宏基、金家墩、新荣村和杨春湖五个省级长途汽车客运中心，班车主要发往湖北省内城市及湖北省外主要城市。



水路



武汉是长江的重要港口，是华中第一大港，水运已形成“干支一体，通江达海”的客货运网络。武汉港是中国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口，也是长江“黄金水道”的中转站。武汉有汉南纱帽港、杨泗港、武汉港、阳逻港等港口，方便了居民两江三岸的生活出行及武汉大小企业的运输服务。

轨道交通

武汉轨道交通线网已开通运营5条线（1号线、2号线、3号线、4号线、6号线），连通武昌、汉口、武汉三大火车站及天河机场。武汉市规划的市区轨道交通网将由12条线路构成，总长约540公里。



江夏区概况

江夏区位于武汉市南部，是武汉市六大远城区之一，北与洪山区、东湖新技术开发区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与武汉经济开发区、汉南区隔江相望。区境东西最大横距54.2千米，南北最大纵距63.2千米。自然地理坐标为东经114° 01′ 52″ -114° 35′ 38″，北纬29° 58′ 05″ -30° 32′ 18″之间，属东半球第八时区。江夏区原属武昌县，是武汉市的南大门，素有“楚天首县”之美誉。1995年，经国务院批准，撤县设区，现为武汉市新型城区，总面积2018平方公里，其中常用耕地面积3.5万公顷，经东湖高新区五次托管后实有1650平方公里。全区户籍人口64万，常住人口85万，下辖1个省级开发区---江夏经济技术开发区（包括庙山、藏龙岛、大桥、金港4个园区）、1个风景区管委会、11个街道办事处、277个行政村。江夏作为武汉城市圈的重要节点、“1+6”城市格局中的南部新城之一，是服

务武汉、面向全国的汽车新城和现代制造业基地。

江夏区城市总体规划将江夏区定义为混合型、多中心和生态特色的“第三代”城市。其空间结构设定为“一心四区”：中央活力心（区）、华中科技创造区、江城文化创意区、城乡统筹示范区、国际旅游度假区。中央活力区被定为展示江夏经济活力、城市魅力的窗口，主要是江夏城镇化程度较高的地区建设活力之城(纸坊)、活力商务城（城市客厅）、活力商贸城(郑店)、活力智慧城(五里界)。

在交通格局上，京广铁路、107国道和京广高铁纵贯江夏全境；沪蓉高速和京珠高速在此交汇；全长35公里的长江黄金水道可常年开行5000吨级以上船舶，已建成500吨级重装码头，23个深水泊位即将开工建设；武汉江南机场建设前期工作已全面启动；武汉轨道交通2号线和7号线将延伸至江夏，境内“铁、水、公、空、轨”五位一体的综合交通体系正在形成。

江夏目前存在的第二产业发展迅猛、第三产业发展严重滞后的产业结构失衡，缺乏更多研发、创新、创意、孵化等问题面临着第二产业发展迅猛、第三产业发展严重滞后的产业结构失衡，以制造类产业为主，缺乏更多研发、创新、创意、孵化等支撑，抗风险性和可持续性不强等问题。对此，规划中提到的“四区”提出强化现代服务业体系，逐步淘汰低端产业，发展高端产业和产业高端来解决这些问题。

根据规划，江夏区产业发展结构为：继续提升光电子信息、智能装备制造（包含汽车及零部件）、生物科技医药三大支柱产业；优先发展知识创新、文化创意、信息科技、智能商贸物流等创造性服务业；积极发展休闲旅游、现代农业、房地产业三大先导产业。

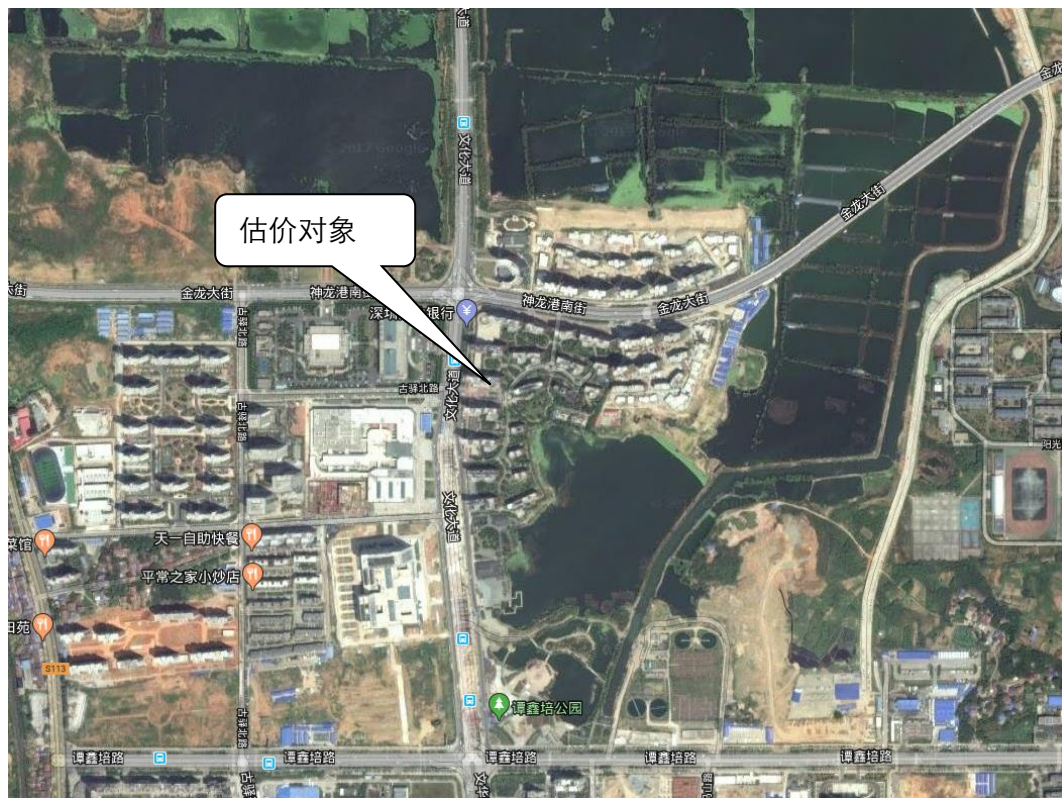
估价对象之位置状况

估价对象为武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室。

估价对象所在的小区江郡华府位于江夏区大桥新区文化北路东，东临水墨江郡，南临谭鑫培戏楼，西临文化大道，北临金龙大街。

估价对象所在江郡华府5栋1单元为一栋钢混结构的18层高层住宅楼，其中估价对象为位于1、2层的裙楼商铺，邻小区入口。

估价对象位置及周边示意图如下：



估价对象在武汉市的位置请见附件之估价对象位置示意图。

交通状况

物业交通条件较好。物业旁设“文化大道联投广场”公交站、邻近“金龙大道谭鑫培大桥”公交站，有905、90、918、919、j10、j1、j8路等公交车停靠。物业周边道路主要有金龙大街、文化大道等通往武汉三镇。

周边环境

估价对象为武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室，周边多为住宅小区，如水墨江郡、大桥村小区、世纪花园等，自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

周边配套

估价对象所在小区周边商业配套为联投广场、沿街两边分布住宅底商及社区商业；小区周边医疗配套有江夏区第一人民医院等；小区周边教育配套有阳光童心国际幼儿园、江夏区文化路小学、江夏职业技术学校、武汉纺织大学阳光校区等；小区周边银行网点有平安银行、华夏银行等，学习生活配套设施良好。

估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，包括道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）。

3.4.3 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（一九八八年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》或《不动产权证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及征收补偿费用予原居民。物业建成后，当地国土管理部门及房地产管理部门或不动产登记部门将颁发《国有土地使用证》、《房屋所有权证》或《不动产权证》，以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方提供的权属证明复印件）

《武汉市房屋抵押记载信息单》打印时间：2016-05-19 10:04:13 数据查询时间：2016-05-19 10:03:12 编号：11-201605-0210-（缺失）

抵押人	艾时华
抵押人证件号码	420122197308075839
债务人	艾时华
债务人证件号码	/
抵押权人	中国工商银行股份有限公司武汉江夏支行
房屋坐落	江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室
抵押部位	江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室
担保物建筑面积	235.24平方米
评估总价	人民币693.96万元
用房抵押证明	夏2012005913
抵押物权证号	商品房买卖合同夏101138444
被担保主债权的数额	人民币346.9万元
履行债务期限	2012年09月24日至2022年09月24日
抵押类型	预购商品房合同抵押权设立
核准登记日期	2012年09月25日
发证日期	2012年10月25日

抵押设定日期	2012年09月24日
注销日期	/
变更记载	/
他项证补发状况	/
备注	/

《房屋面积实测算技术报告书》

项目名称	江郡华府第1、2栋、3栋、3A栋、4栋、5栋
开发单位	武汉泰祥房地产开发有限公司
测绘单位	武汉市江夏区住房保障和房屋管理局测绘队
出具时间	二〇一二年五月
户号	(12) 商
户规划用途	商业服务
户占地面积	22.90
户建筑面积	237.99
户分摊面积	7.78
户套内面积	230.21
测绘日期	2012年5月2日

根据委托方提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，估价对象建筑面积为 235.24 平方米；根据委托方提供之估价对象《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载，估价对象建筑面积为 237.99 平方米。《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载之抵押面积为预测面积，根据委托方指示，本次评估以《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载估价对象建筑面积为准。

根据委托方提供的资料，我们无法获知估价对象的分层建筑面积，本次评估的分层建筑面积根据委托方提供之《房屋面积实测算技术报告书》复印件记载的建筑面积按分层套内面积的占比估算而来，具体如下：

单位：平方米

楼层	12 室建筑面积	12 室套内面积	12 室估算建筑面积
一层	237.99	91.54	94.63
二层		138.67	143.36

本次评估以上述估算建筑面积为计算依据，如与实际不符须作调整，最终以房产登记部门核定信息为准。

土地权益状况

我们未获取估价对象《国有土地使用证》，无法确认估价对象土地用途、分摊土地面积等土地权益状况，根据武汉市住房保障和房屋管理局项目情况查询信息，估价对象所在江郡华府住宅项目土地使用权终止日期为2078年12月24日，估价对象为商业用途，故根据土地使用权出让最高年限的规定：居住用地为70年、商业用地为40年，本次估价设定其土地使用权终止日期为2048年12月24日，至价值时点，剩余土地使用年限约为31年。最终估价对象土地用途、分摊土地面积、土地使用权终止日期等土地权益状况以国土登记部门核定为准。

建筑物权益状况

根据当事人提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，估价对象房屋所有权人为艾时华，房屋座落为江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室，估价对象为一套1-2层的商铺，建筑面积为237.99平方米。

至价值时点，我们未获提供估价对象产权文件或竣工验收之相关资料，根据武汉市城乡建设委员会建筑工程竣工备案查询，估价对象竣工备案时间为2012年，至价值时点2017年11月28日，该物业已竣工约5年，最终以竣工验收部门与房产登记部门核定信息为准。

他项权利状况

根据当事人提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，该估价对象有抵押状态，抵押设定日期为2012年9月24日，履行债务期限为2012年9月24日至2022年9月24日。但我们未能对前述事项进行查证及确认，也未能核实相关内容是否已发生变化，根据本次评估目的，我们不考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。

占用状况

估价对象建筑面积为237.99平方米，据现场勘查情况，至价值时点，估价对象为空置状态。

3.4.4 实物状况

土地状况

估价对象位于武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室，估价对象土地部分为其所在楼宇用地分摊土地使用权面积，我们未获得该分摊土地使用权面积相关资料，故无法确定该分摊土地使用权面积。

估价对象所在小区江郡华府地块地形呈较不规则多边形，地势较平坦。

估价对象所在小区江郡华府地块东临水墨江郡，南临谭鑫培戏楼，西临文化大道，北

临金龙大街。

估价对象所在地块基础设施达到“六通”，包括道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）。

建筑物状况

估价对象为武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室，建筑面积为237.99平方米。该物业所在江郡华府5栋1单元为一栋钢混结构的18层高层住宅楼，其中估价对象为位于5栋1单元的裙楼商铺，邻小区入口，建成年份约为2012年。

该物业所在楼宇外墙为条形砖、大理石。

该物业为1套1-2层的商铺，根据现场勘察，截至价值时点，该物业室内为毛坯，具体情况如下：

物业	内墙	天花	地面	门	窗
5栋1、2层 12室	石灰抹白、水泥	石灰抹白、水泥	水泥	玻璃门	铝合金窗

根据估价人员现场查勘所见，估价对象处于空置状态，房间内未通水电，维护保养状况一般。

3.5 价值时点

价值时点为2017年11月28日，查勘日期2017年11月28日，价值时点与查勘日期一致。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价格。

市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。）

价值内涵

本次评估的市场价值，是在价值时点2017年11月28日，现状土地利用设定为商服用地，基础设施条件为“六通”（道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）），土地性质为出让国有建设用地使用权，房屋用途为商业服务，建筑面积为237.99平方米，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用下的价值。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值不得不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

3.8 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

《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）；
《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）；
《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）。

估价标准

《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。

委托方提供的有关资料

《涉讼资产委托鉴定评估通知书》[2017]第2242号件；
《武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单》（2017）第94号复印件；
《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（2017）第2242号复印件；
《武汉市房屋抵押记载信息单》打印时间：2016-05-19 10:04:13 数据查询时间：2016-05-19 10:03:12 编号：11-201605-0210-（缺失）；
《房屋面积实测算技术报告书》复印件（部分）。

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员现场勘察、摄影和记录；
武汉市房地产市场信息。

3.9 估价方法

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象所在同一供求范围内，类似房地产的出售（转售）交易较为活跃，交易实例较易获取，因此可以采用比较法。估价对象已建成，所以不适宜采用假设开发法；根据估价惯例，一般也不采用成本法。估价对象作为商业用房、用于出租时能够获取一定的收益，可以选用收益法。因此，本次估价采用比较法及收益法对估价对象进行评估。

比较法的定义：选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（区域因素、个别因素）→求出比准价值。

收益法的定义：预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的思路：搜集有关收入和费用的资料→确定未来收益期限→求取未来净收益→选取适当的报酬率或资本化率→选用适宜的收益法公式求出收益价值。

3.10 估价结果

中国湖北省武汉市江夏区大桥新区文化北路东江郡华府5栋1、2层12室商业房地产，建筑面积为237.99平方米，于2017年11月28日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**4,820,000**元（人民币**肆佰捌拾贰**万元整），折合建筑面积单价为人民币20,253元/平方米。

根据当事人提供之估价对象《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件记载，该估价对象有抵押状态，抵押设定日期为2012年9月24日，履行债务期限为2012年9月24日至2022年9月24日。但我们未能对前述事项进行查证及确认，也未能核实相关内容是否已发生变化，根据本次评估目的，我们不考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。

3.11 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名（盖章）	签名日期
徐 露	4220150036		2017年 月 日
谢 颖	4220040044		2017年 月 日

3.12 协助估价的人员

姓 名	签名（盖章）	签名日期
程 沛		2017年 月 日

3.13 实地查勘日期

二〇一七年十一月二十八日

3.14 估价作业日期

二〇一七年十一月二十八日至二〇一七年十二月二十五日

3.15 估价报告应用的有效期

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇一七年十二月二十五日至二〇一八年十二月二十四日，若市场情况有较大波动或超过一年需重新进行估价。

4 附件

4.1 估价对象位置示意图



4.2 估价对象照片



估价对象所在楼宇外观



估价对象所在小区大门



估价对象外观



估价对象内部（1层）



估价对象内部（1层）



估价对象内部（楼梯）



估价对象内部（2层）



估价对象内部（2层）



估价对象所在小区裙楼商业街



估价对象周边道路

4.3 涉讼资产委托鉴定评估通知书

4.4 业权文件

4.5 估价机构资质证书、营业执照及估价师注册证书复印件