

武汉市弘发房地产评估有限责任公司  
WUHAN HONGFA REAL ESTATE EVALUATION CO.LTD.

## 涉执房地产司法处置评估报告

估价项目名称：湖北省武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元  
603 室的住宅房地产公开市场价值评估

估价委托方：武穴市人民法院

估价机构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈洪涛（注册号 4220030066）

注册房地产估价师：鲜 丹（注册号 4220070014）

估价报告出具日期：二 0 二 0 年九月十一日

估价报告编号：弘发评字（司 2020）第 029 号



## 致估价委托人函

武穴市人民法院：

受贵方委托，我对位于湖北省武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元 603 室的房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了估价。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《房地产权登记（独栋、层、套、间房屋）》、《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》等相关资料，估价人员于 2020 年 9 月 1 日进行了实地查勘，确定估价对象范围为陈向军、项美霞拥有的位于湖北省武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元 603 室的房地产。即：建筑面积为 115.75 平方米房屋所有权及分摊土地面积，规划用途为住宅，现状用途为住宅。

**估价目的：**为房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

**价值时点：**2020 年 9 月 1 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公开市场价值，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：

**市场价值估价结果为：总价 RMB43.41 万元（大写：人民币肆拾叁万肆仟壹佰元整），房地产单价 RMB3750 元/平方米（大写：每平**



## **方米人民币叁仟柒佰伍拾元整)。**

特别提示：

1、由于委托方未能提供估价对象国有土地使用证，据委托方介绍，该房产占用宗地可能存在遗留问题，可能导致无法办理国有土地使用证。由于去相关管理部分查询未能落实情况，本次评估未考虑该因素对房地产价格的影响，对此，敬请报告委托方和使用方予以注意和重视。

2、根据委托方提供的估价对象房地产权登记信息查询单记载，估价对象房号为 2 号楼 2 单元 603，所在楼层/总楼层为 6/7 层。据估价人员实地查勘，估价对象房号为 2 号楼 2 单元 601，所在楼层/总楼层为 7/8。依据走访和对产权人确认，实为同一地址，本次评估以估价对象房地产权登记信息查询单记载内容为准。

3、本报告估价结果是以估价对象房地产在价值时点的状况和对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行的，**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！**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。估价的详细结果、过程及有关说明请详见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉市弘发房地产评估有限责任公司(盖章)：

法定代表人（盖章或签名）：

二〇二〇年九月十一日

# 目 录

致估价委托方函.....	1
注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托方.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 估价报告应用的限制.....	17
附件.....	18

## 注册房地产估价师声明

本着恪守职业道德，坚守职业操守的精神，我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由注册房地产估价师（见表 1）完成。

表 1 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洪涛	4220030066		
鲜丹	4220070014		

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、根据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，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 9 月 1 日的公开市场价值，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、本次估价结果在拍卖清偿时，根据国家有关规定，买卖双方需要承担的税费主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加等，本报告估价结果中未扣除这些税费，也未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

7、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。

8、估价人员于 2020 年 9 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，根据有关规定：价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为 2020 年 9 月 1 日。

9、根据估价委托人提供的《房地产权登记（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象房产的规划用途为住宅，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，本次估价以法定用途（住宅）为估价前提。

10、估价委托方提供了《房地产权登记（独幢、层、套、间房屋）》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》等相关资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，但受产权管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

11、估价人员于 2020 年 9 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，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。本次实地查勘仅限于对估价对象外观及设备情况的一般性查看，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估涉及的建筑面积是依

据委托方提供的《房地产权登记（独幢、层、套、间房屋）》登记的数据测算。

## 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资料 and 介绍，估价对象已被查封及抵押，至价值时点，该房产仍在查封期限内。由于本次评估是为司法处置评估，故未考虑该查封、抵押情况对估价对象房地产价值的影响，本次估价以估价对象具有完整产权、无他项权利限制及纠纷等为评估前提。

## 四、不相一致假设

根据委托方提供的估价对象房地产权登记信息查询单记载，估价对象房号为 2 号楼 2 单元 603，所在楼层/总楼层为 6/7 层。据估价人员实地查勘，估价对象房号为 2 号楼 2 单元 601，所在楼层/总楼层为 7/8。依据走访和对产权人确认，实为同一地址，本次评估以估价对象房地产权登记信息查询单记载内容为准。

## 五、依据不足假设

1、由于委托方未能提供估价对象国有土地使用证，据委托方介绍，该房产占用宗地可能存在遗留问题，可能导致无法办理国有土地使用证。由于去相关管理部分查询未能落实情况，故本次估价以估价对象土地使用合法为假设前提。

2、由于估价对象是否欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额未掌握，故本次估价以估价对象未欠缴税费、物业费、水电气费等为假设前提。

3、根据估价师能力范围内所知及从申请人处了解的情况，暂未



发现估价对象存在其他优先受偿权情况。

## 六、估价报告使用限制

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为武穴市人民法院确定财产处置价值提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

2、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。

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，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装和房屋附属设施，不含室内可移动设备及物品的价值以及特许经营权、债权债务等。

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可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

5、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而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。

6、本报告使用期限为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。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

### （一）估价委托方

名称：武穴市人民法院

地址：江林路武穴市国土局北 300 米

### （二）房地产估价机构

估价机构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

资格等级：壹级

法定代表人：鲜丹

住 所：武汉市江夏区纸坊江夏大道特 1 号

资质证书编号：鄂建房估证字第 40 号

有效期限：至 2021 年 12 月 18 日

联系电话：027-87018249

### （三）估价目的

为房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象位于武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元 603 室，建筑面积 115.75 m<sup>2</sup>。

估价对象包含记载面积房地产，包括房屋室内装修及配套的设施设备，不包括室内家具家电、机器设备等动产的价值以及特许经营权、债权债务等。

#### 2、土地基本状况

##### （1）土地实物状况

四 至	北临武穴市公路局，西临明珠路
宗地形状	L 形
地形地势	平坦

地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好
土地开发程度	宗地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”

### 3、建筑物基本状况

#### （1）建筑物权属登记状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》、记载，估价对象房屋所有权登记状况如下：

- ①房屋所有权人：陈向军、项美霞；
- ②坐落：武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元 603 室；
- ③建筑面积：115.75 平方米；
- ④规划用途：住宅

#### （2）建筑物实物状况

①所在楼层/总层数：6/7 层（实为 7/8 层）；

②建筑结构：混合结构；

③利用现状：估价对象为住宅用房，至价值时点估价对象整体作为住宅用房使用。

④设施设备：估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备配置齐全，性能良好；估价对象无电梯。

⑤完损程度：估价对象建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙完好，整体面层平整完好，屋面无渗漏，水电设施完好，估价人员根据房屋完损等级评定标准，判断估价对象为完好房。

⑥空间布局及维护状况：估价对象所在建筑物为 7 层（实为 8 层）混合结构住宅楼，1 层为车库，二层及以上为单元住宅，估价对象位于 6 楼（实为 7 楼），垂直交通为步梯，平面为矩形，平面布局较好；估价对象所在建筑物整体维护、保养情况较好。

⑦外观及装修装饰：估价对象所在楼栋为 7 层（实为 8 层）混合结构建筑物，外墙为面砖；入户门为防盗门，客厅瓷砖地面、墙面涂料、天棚吊顶，卧室地面铺实木地板、墙面涂料，厨卫瓷砖地面、瓷砖墙面到顶。

#### 4、估价对象区位状况

①估价对象位置：武穴市明珠路怡景湾小区 2 号楼 2 单元 603 室，北临武穴市公路局，西临明珠路。

②商业繁华度：估价对象周边沿明珠路配套有住宅底商，经营超市、理发店等各种商业业态，能满足小区居民生活需求，商业繁华度较好。

③交通状况：估价对象附近有武穴 1 路、武穴 2 路、武穴 5 路等公交经停商园站，交通便利度较好。

④环境状况：估价对象所在区域市政绿化较好，空气质量较优，自然环境较优；人口密集度较好，人文环境较好。

⑤外部配套设施：区域内供水、供电、光纤、通讯、消防、污水处理等基础设施配套比较完善，皆能满足正常使用需要。

⑥公共服务设施：估价对象周边有武穴市实验小学（大桥分校）小学、武穴市二里半小学、武穴市特殊教育学校等教育配套，城市便捷酒店、丽辉酒店、东缘大酒店等酒店，武穴市精神卫生中心、武穴市第三医院等医院，中国银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。

#### 5、估价对象其他状况分析

至价值时点，估价对象无租赁情况。估价对象存在抵押他项权利。

#### （五）价值时点

2020 年 9 月 1 日

#### （六）价值类型

本次评估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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （七）估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则及合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

#### 1、独立、客观、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。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托方在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

#### 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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

#### 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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地

产价格和价值是不断变化的。

#### 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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### （八）估价依据

#### 1、国家有关部门颁布的法律、法规、通知文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日施行）；

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2008 年 1 月 1 日施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国

国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

(8) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号, 2015 年 3 月 1 日施行)；

(9) 《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)

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》[法释〔2011〕21 号]；

(11) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释[2004]15 号)；

(12) 国家有关部门颁发的其他相关法律法规和政策文件。

## 2、省、市级地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(1999 年 9 月 27 日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(2) 《湖北省关于实施<中华人民共和国城市房地产管理法>的办法》(1996 年 3 月 29 日湖北省第八届人民代表大会, 常务委员会第 19 次会议通过)；

(3) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号)；

(4) 省、市人民政府颁发的其他相关法规和政策文件。

## 3、有关技术标准及规范性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；

(4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)；

(5) 其他相关技术标准及规范性文件。

## 4、估价委托方提供的资料及估价人员搜集的有关资料

- (1) 《武穴市人民法院委托书》[（2020）鄂 1182 执 728 号]；
- (2) 《房地产权登记（独幢、层、套、间房屋）》；
- (3) 《抵押权登记信息》；
- (4) 《查解封登记信息》；
- (5) 《武穴市房地产测绘队测绘结果单》；
- (6) 《武穴市房屋登记审批表》；
- (7) 《武穴市房屋产权证附图》；
- (8) 实地查勘产生的影像、图片资料和文字记录资料；
- (9) 估价机构及估价人员掌握的当地近期房地产市场行情资料，以及其他相关信息资料；
- (13) 其他相关资料。

### （九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及评估目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对估价对象房屋采用市场比较法进行评估。

方法选择依据的主要依据如下：

1、由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法；

2、由于估价对象规划用途为住宅，现状为自住，虽为收益性房地产，但收益法中对未来客观租金的预测及增长有较大的不确定性，且目前市场上收益报酬率与市场价格不匹配，故不选用收益法。

3、估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，估价人员通过调查与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的物业，认为



采用市场法进行评估也可充分反映其市场价值，故宜对评估对象采用市场法进行评估。

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。

4、虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，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度弱，房地产的开发成本根本不能反映出其现时的市场价格，故不适合选用成本法。

#### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，结合武穴市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，采用比较法对估价对象价格进行了估算，确定估价对象在 2020 年 9 月 1 日的房地产市场价值为：

**总价 RMB43.41 万元（大写：人民币肆拾叁万肆仟壹佰元整），  
房地产单价 RMB3750 元/平方米（大写：每平方米人民币叁仟柒佰伍拾元整）。**

#### （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

房地产估价师	签 名	签名日期
陈洪涛		
鲜 丹		

#### （十二）实地查勘期

2020 年 9 月 1 日。

### **(十三) 估价作业期**

2020 年 9 月 1 日至 2020 年 9 月 11 日。

### **(十四) 估价报告应用的限制**

委托方只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

本估价报告应用有效期定为一年（2020 年 9 月 11 日至 2021 年 9 月 10 日），若遇大的政策及房地产市场价格变化较快时则需相应折减有效期，或再行评估。

## 附 件

- (1) 估价对象位置图和实地查勘照片
- (2) 《武穴市人民法院委托书》〔(2020)鄂 1182 执 728 号〕
- (3) 《房地产权登记（独幢、层、套、间房屋）》
- (4) 《抵押权登记信息》
- (5) 《查解封登记信息》
- (6) 《武穴市房地产测绘队测绘结果单》
- (7) 《武穴市房屋登记审批表》
- (8) 《武穴市房屋产权证附图》
- (9) 房地产估价机构资格证书复印件
- (10) 房地产估价机构营业执照复印件
- (11) 房地产估价人员注册证书复印件

## 估价对象位置示意图



## 估价对象实地查勘照片



所临道路



楼栋外观



小区入口



入户门



客厅



卧室 1



卧室 2



厨房



卫生间

