

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖北省仙桃市人民法院办理案件涉及的仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧、何李路东侧翰墨苑 2 号楼 2-104 室、3 号楼 3-103 室、3-105 室房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省仙桃市人民法院

房地产估价机构：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

注册房地产估价师：熊 瑜（注册号：4220110013）

王维基（注册号：4220110028）

参与估价人员：肖远彬

评估报告编号：中达致远（武）估字 2022-0688 号

评估报告出具日期：二〇二二年九月十九日

			(元/㎡)	(总建面)	单位	㎡	(元/㎡)	(元/㎡)	(万元)	
1	汉阳中北路分栋商业公寓项目	2-104室	鄂(2022)汉阳中北路分栋商业公寓项目第00000004号	商业	2.18	禁止	25.00	153.80	10000	153.84
2	汉阳中北路分栋商业公寓项目	2-602室	鄂(2022)汉阳中北路分栋商业公寓项目第00000004号	商业	2.18	禁止	25.00	153.80	10000	153.84
3		2-602室	鄂(2022)汉阳中北路分栋商业公寓项目第00000004号	商业	2.18	禁止	25.00	153.80	10000	153.80
合计			/					363.40	10000	366.41

7. 特别提示:

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》(以下简称“评估报告”)。欲了解本次估价的全部情况,应认真阅读评估报告全文。

(2) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用,但不能作为实现估价目的的唯一参考依据。因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除法律法规规定公开的情形外,报告的全部或部分内容不再发表于任何公开媒体上,也不得用于其他目的。

(3) 根据估价委托人的委托,本次估价结果仅为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值,不包含权利人经营(生产)所需的设施设备、房屋室内二次装修价值以及室内可移动的家具、家电、软装等动产价值,在此提请报告使用人注意。

(4) 本次估价未考虑估价对象欠缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋拍卖成交后,受让方自行承担的交付之日起承担欠缴的水、电、气、物业等费用,在此提请报告使用人注意。

(5) 本次估价未考虑限购充分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响,在此提请报告使用人注意。

(6) 根据估价委托人提供的材料及与委托人核实,经估价人员实地查看,在价值时点估价对象房地产存在查封等限制权利状况。依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2004]16号,法释[2009]16号)中第三十一条:“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权,因拍卖而消灭,拍卖所得价款,应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权,但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中关于“房地产拍卖、变卖估价”

的规定：“房地产可变现净值应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。结合估价目的，本次估价未考虑估价对象查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(7) 《湖北省仙桃市人民法院司法评估委托书》未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照以往同类涉法院地产处置惯例负担，即交易税费由买受人负担。特此提醒报告使用者注意。

(8) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(9) 因委托方未提供估价对象用益物权及占有使用的相关情况及介绍，经估价人员调查后也未发现，掌握相关情况，故本次估价假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。特此提醒报告使用者注意。

(10) 本报告的应用有效期自评估报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2023年9月19日至2025年9月12日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

特此报告！

中信致远房地产资产评估（武汉）有限公司



目 录

一、注册房地产估价师声明	6
二、估价的假设和限制条件	7
(一) 估价假设条件	7
(二) 评估报告使用限制	9
三、涉及房地产处置司法评估报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 参与估价人员	19
(十三) 实地查勘期	19
(十四) 估价作业期	19
四、附 件	20
1. 《湖北省湖北省仙桃市人民法院司法评估委托书》复印件	
2. 《仙桃市不动产登记信息查询单》复印件	
3. 估价对象位置示意图	
4. 估价对象概貌现场照片	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构资质证书复印件	
7. 房地产估价师注册证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在评估报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、评估报告中的分析、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，但受到评估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评估报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家颁布《房地产估价规范》【GB/T38296-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T38299-2015】的规定进行估价工作，撰写评估报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、估价人员对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2022 年 9 月 7 日。

注册房地产估价师

注册号



签署日期

熊瑜

4220110013

2022年9月10日

王福余

4220110028



2022年9月10日

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1. 一般假设

(1) 假设估价对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年限内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干扰的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的证件方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(3) 本次估价是以估价对象在估价时点时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

(4) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借租赁条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(5) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来自于估价委托人提供的《武汉市不动产登记信息查询单》等资料复印件（见附件2），注册房地产估价师已向估价委托人提出查看上述资料原件的请求，因估价委托人未能提供原件，且受产权查询资格限制，注册房地产估价师无法核查原件，仅对该资料复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此作为估价前提。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法律责任。

(6) 估价人员对估价对象的实地勘察仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测

试。但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 假设估价对象内业质量符合国家有关标准并足以满足其正常使用为前提。

(7) 由于估价对象为其所在项目的一部分, 故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项配套设施为假设前提。

(8) 本次估价未考虑估价对象文缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋始卖成交后, 受让方自始卖标的交付之日起承担上述文缴的水、电、气、物业等费用, 在此提醒报告使用者注意。

(9) 《湖北省仙桃市人民法院司法评估委托书》未明确估价对象交易税费承担方式, 本次估价按照以往同类涉众房地产处置惯例处理, 即交易税费由买受人负担, 特此提醒报告使用者注意。

(10) 因委托方未提供估价对象用途物权及占有使用的相关情况及介绍, 经估价人员调查后也未发现, 掌握相关情况, 故本次估价假定估价对象不存在用途物权及占有使用情况, 特此提醒报告使用者注意。

2. 未完事项假设

未发现估价对象存在未完事项, 故本次估价无未完事项假设。

3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料及与委托人核实, 经估价人员实地查勘, 在价值时点估价对象房地产存在查封等限制权力状况; 依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2004]16号、法释[2009]16号) 第三十一条: “拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权, 因拍卖而消灭, 拍卖所得价款, 应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权, 但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2013) 中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定:

“房地产司法拍卖价格应考虑拍卖房地产现状的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权中其他优先受偿权的影响”。结合估价目的，本次估价未考虑查封对象查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

4、不相一致假设

未发现估价对象存在不相一致，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

因估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋建成年份及建筑结构，经估价人员实地查看及询问，估价对象房屋建成于 2016 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，故本次估价以此作为估价前提，估价对象房屋建成年份和建筑结构应以房地产管理部门相关登记资料为准，如与相关部门最终认定不符，则估价结果需作相应调整。

（二）评估报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章，注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用评估报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途造成估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产产业的发展法规，估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到评估报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人的委托，本次估价结果仅为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，不包含权利人经营（生产）所需的设施设备，房屋室内二次装修价值以及室内可移动的家具、家电、软装等动产价值。

在此提请报告使用人注意。

5、本次估价未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响，在此提请报告使用人注意。

6、本次估价意见是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应该被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、本报告的应用有效期自评估报告出具之日起为壹年（即报告有效期自2022年9月19日至2023年9月12日止），超过有效期后若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

8、评估报告仅供估价委托人使用，非为法律规定情况，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。并应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、评估报告中所使用的货币单位均为人民币。

10、评估报告的解释权归中达致晟房地产资产评估（武汉）有限公司所有。

（以下无正文）

三、涉执房地产处置司法评估报告

(一) 估价委托人

名称：湖北省仙桃市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：中地武汉房地产资产评估（武汉）有限公司

类型：有限责任公司

住所：武陵区襄阳路 77 号梅苑二期 1 栋 16 层

法定代表人：朱黎明

统一社会信用代码：9142030679877834XJ

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建委备证字第 151 号

有效期限：至 2024 年 07 月 06 日

联系人：肖远彬

联系电话：15908617188

(三) 估价目的

为湖北省仙桃市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。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

根据贵方提供的《仙桃市不动产登记信息查询单》等资料（见附件 2），经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧，何丰路西侧梅苑二期 2 号楼 2-104 室、3 号楼 3-103 室、3-105 室，产权为仙桃市金茂房地产开发有限公司所有，房屋建筑面积合计 385.64 平方米，房屋证载用途为商业服务，土地证载用途为其它商服用途，所在地块土地使用权总面积 15885.19 平方米，土地使用权类型为出让，土地起止时间 2012 年 09 月 01 日-2052 年 09 月 01 日；在价值时点估

价对象实际用途为商业。

2、估价对象概况

（1）权属状况

1）权属登记状况

根据估价委托人提供的《仙桃市不动产登记信息查询单》（见附件 2）及估价委托人介绍，确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权和房屋所有权已由仙桃市金茂房地产开发有限公司合法取得，估价对象权属状况内容详见表 2。

表 2 《仙桃市不动产登记信息查询单》

不动产 001 宗			
不动产单元号	42068400100000040100000001	查询编号	CC300081000021
权利人名称	/	登记时间	2022-09-01 08:45:09
不动产用途	商（2021）仙桃市不动产用途-001-0004号	用途	商业/普通商业/商业服务
权利人名称	仙桃市金茂房地产开发有限公司	证书号	91429004000002000
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让/出让/划拨/国有
面积	仙桃市金茂房地产开发有限公司，国有建设用地使用权土地面积 289.24 亩	面积	亩：273.947亩；15098.19 平方米
土地起止时间	2012年09月01日-2052年09月01日	房屋/构筑物层数	6/1
申请人信息查询			
不动产 002 宗			
不动产单元号	42068400100000040100000001	查询编号	CC300081000021
权利人名称	/	登记时间	2022-09-01 08:45:09
不动产用途	商（2021）仙桃市不动产用途-001-0004号	用途	商业/普通商业/商业服务
权利人名称	仙桃市金茂房地产开发有限公司	证书号	91429004000002000
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让/出让/划拨/国有
面积	仙桃市金茂房地产开发有限公司，国有建设用地使用权土地面积 289.24 亩	面积	亩：129.947亩；15098.19 平方米
土地起止时间	2012年09月01日-2052年09月01日	房屋/构筑物层数	6/1
申请人信息查询			
不动产 003 宗			
不动产单元号	42068400100000040100000001	查询编号	CC300081000021
权利人名称	/	登记时间	2022-09-01 08:45:09
不动产用途	商（2021）仙桃市不动产用途-001-0004号	用途	商业/普通商业/商业服务
权利人名称	仙桃市金茂房地产开发有限公司	证书号	91429004000002000
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋（构筑物）所有权	权利性质	出让/出让/划拨/国有
面积	仙桃市金茂房地产开发有限公司，国有建设用地使用权土地面积 289.24 亩	面积	亩：123.947亩；15098.19 平方米
土地起止时间	2012年09月01日-2052年09月01日	房屋/构筑物层数	10/1

申请人及委托事项	
----------	--

根据估价委托人的委托，本次估价范围内估价对象为上述《仙桃市不动产登记信息查询单》登记的全部房地产，房屋建筑面积合计为 383.64 平方米。

2) 他项权利设立情况

①抵押权利状况。根据委托人提供的《仙桃市不动产登记信息查询单》（见附件 2）及与委托人核实，在价值时点估价对象房地产未设立抵押权。

②查封状况。估价委托人提供的资料未记载估价对象查封等限制权利状况，经估价人员实地查勘及与委托人核实，在价值时点估价对象不存在查封等限制权利状况。

③租赁和其他权利状况。经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象为空置。除上述已说明的查封情况外，估价人员未发现估价对象存在其他他项权利。

④用益物权及占有使用情况。因委托方未提供估价对象用益物权及占有使用的相关情况及介绍，经估价人员调查后也未发现，掌握相关情况，故本次估价假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

(2) 实物状况

1) 土地实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧，何李路东侧翰墨苑 2 号楼 2-104 室、2 号楼 2-103 室、2-105 室。其土地实物状况如下：

①土地使用权面积：估价对象所在地块土地使用权总面积为 15083.19 平方米。

②土地实际用途：在价值时点估价对象实际用途为其它商服用地。

③土地位置状况：估价对象所在本地东至月湾新街，南至黄金大道，西至居民区，北至居民区。

④土地形状、地势、地质：估价对象所在宗地形状较规则，形状对土地利用较为合理，地势平坦，地质坚实，承载力大。

⑤土地开发程度：在价值时点估价对象所在宗地土地开发程度已达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内场地平整，以下同），该宗地内已建有多幢房屋以及配套的围墙、道路、地上停车位等设施。

2) 建筑物实物状况

经估价人员实地查看，估价对象建筑物位于沈阳市沙嘴办事处黄金大道北侧、何家路东侧御园 2 号楼 2-104 室、3 号楼 3-103 室、3-105 室。其建筑物实物状况如下：

①建筑物外观状况：估价对象所在建筑为高层建筑，共 18 层，估价对象位于第 1 层，外墙为条形瓷砖。

②物业管理状况：估价对象所在小区由专业公司进行管理。

③房屋面积状况：估价对象房屋建筑面积合计为 388.64 平方米。

④房屋实际用途：估价对象房屋按商业用房进行设计和建设，在价值时点该房屋已建成并投入使用，实际用途为商业。

⑤建成年份和建筑结构：估价对象建筑物约建于 2016 年，钢筋混凝土结构，为非生产用途。在价值时点已使用 6 年，其剩余经济耐用年限为 54 年。

⑥空间布局：估价对象室内为商业布局，平面布置合理，利于使用。

⑦室内装饰装修及设施设备状况：在价值时点估价对象内部为毛坯房，供电、供水、排水、供气、通讯等设施设备已入户。

⑧成新率状况：估价对象建于 2016 年，其建筑物承重构件、非承重墙及整体面层基本完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，场地平整，顶棚基本完好，门窗开关较灵活；供电、供水等设备使用正常，整体维护、保养较好。

（五）价值时点

2022年9月7日，即为完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象在适当营销条件下，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。

（七）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人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人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识和实践经验及职业道德进行估价。所谓“客观”，就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。所谓“公正”，就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的原则。

合法原则中，所称依法，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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例）、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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见

书、国有建设用地使用权出让招投标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。因此,合法原则中所讲的“法”,是广义的“法”,但遵循合法原则,并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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的原则。

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偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格,因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻“性价比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的,卖者为了使其产品能够卖出去,相互之间也会进行价格竞争,市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格,因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上

可能；二是财务上可行；三是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象最佳利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1. 国家法律法规、行政法规和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，2021年1月1日起施行；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起正式施行；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号（第三次修正），2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行；

（5）《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行；

（6）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，法释[2011]21号，2012年1月1日起施行等。

2. 估价技术标准和取费文件

（1）《房地产估价规范》，GB/T50291-2013，2015年12月1日实施；

（2）《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施；

(3) 《房屋完损等级评定标准》，编号为[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日起实施。

(4) 中评协关于印发《人民法院委托司法拍卖财产处置资产评估指导意见》的通知，中评协[2019]04 号，2019 年 7 月 1 日起施行。

(5) 中评协关于印发《涉及房地产处置司法拍卖评估指导意见（试行）》的通知中评协〔2021〕37 号，2021 年 9 月 1 日起施行等。

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 《湖北省湖北省仙桃市人民法院司法拍卖委托书》；
- (2) 《仙桃市不动产登记信息查询单》；
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4. 估价人员实地查勘和市场调查获取的资料

- (1) 估价人员调查的仙桃市房地产市场相关资料；
- (2) 估价对象位置示意图；
- (3) 估价对象现场照片等。

(九) 估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究国家相关资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法和收益法进行评估。

选择估价方法定义如下：

1、比较法是通过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。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 7 日的房地产总价值为 RMB198.67 万元, 大写金额: 人民币壹佰玖拾捌万陆千柒佰元整, 房地产单价为 RMB18328 元/平方米, 大写金额: 人民币壹万八千叁佰贰拾捌元整, 结果详见表 3。

表 3 估价对象估价结果明细表 币种: 人民币

序号	权利人	房号	不动产单元号(权利人)	用途	房屋用途(房屋性质)	层数	建筑面积	分摊面积	房屋总价(元)	房屋单价(元/㎡)
1	武汉中法地产业投资有限公司	2-804 室	鄂(2021)武汉不动产单元第 00210001000100010001 号	商业	1/10	商业	200.9	100.04	99389	495.04
2		2-803 室	鄂(2021)武汉不动产单元第 00210001000100010002 号	商业	1/10	商业	200.9	100.04	99389	495.04
3		2-802 室	鄂(2021)武汉不动产单元第 00210001000100010003 号	商业	1/10	商业	200.9	113.96	99389	423.69
合计							602.7	304.04	99389	398.87

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

注册号

签名日期

熊瑜

4220118813



2022年9月7日

王德忠

4220118828



2022年9月7日

(十二) 参与估价人员

参与估价人员

签名

签名日期

肖英彬

____年__月__日

(十三) 实地查勘期

2022 年 9 月 7 日

(十四) 估价作业期

2022 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 19 日

四、附件

- 1、《湖北省湖北省仙桃市人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、《仙桃市不动产登记信息查询单》复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象航拍卫星照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册资格证书复印件

司法评估委托书

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司：

本院执行的申请执行人肖洋等人与被执行人仙桃市金茂房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷一案，需要评估被执行人仙桃市金茂房地产开发有限公司所有的坐落于仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧，何李路东侧翰墨苑2号楼2-104室、3号楼3-103室、3-105室房产（不动产权证号和建筑面积分别为：鄂[2022]仙桃市不动产权第0024059号、133.04㎡，鄂[2022]仙桃市不动产权第0024058号、133.04㎡，鄂[2022]仙桃市不动产权第0024058号、119.56㎡）的市场价值。根据相关法律规定，特委托你公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并于2022年9月27日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。



广州市不动产登记信息查询单

不动产单元号: 420004010021AC0000010100020001

备案编号: CR20220801000212

查询申请人		登记时间	2022-08-30 15:45:04
不动产用途	商: 2022 / 广州市不动产登记中心00000000	用途	商业用地/商业服务
权利人名称	广州市佳兆业房地产开发有限公司	证书号	91420000679760718U
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(含附属)所有权	权利性质	出让/市场的商品房
坐落	广州市天河区广棠大道东1000号广棠国际酒店裙楼2号楼1000室	面积	约 110.64㎡; 15087.24㎡ 占率
土地用途说明	2012年09月06日-2052年09月06日	房屋层/总层数	16/7
申请人及查询目的			



权利人	广州市佳兆业房地产开发有限公司	权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	
权利人		权利数量	

说明

1. 本次查询记录范围: 广州市城区范围内不动产登记信息。
2. 请申请人从该表以上身份信息和其他信息, 如信息有变更及时告知广州市不动产登记中心工作人员, 以便及时更新系统信息, 避免因信息不准确导致的问题。
3. 中国公民以上查询中国及国家秘密, 个人隐私和商密等法律法规有保密义务, 不得随意泄露他人信息。





1. 本圖係根據...
 2. 凡在本圖中...
 3. 凡在本圖中...
 4. 凡在本圖中...



估价对象位置示意图

估价对象位置：仙桃市沙嘴办事处黄金大道北側，何李路东侧杨
基苑2号楼2-104室、3号楼3-103室、3-105室

