

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张华所属武汉市汉阳区江城大道 366 号绿地新
都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室住宅房地产
估价报告

估价委托方：应城市人民法院

房地产估价机构：湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：李慧（注册号 4220040182）

徐红英（注册号 4219960123）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十四日

估价报告编号：鄂方房评字（应）[2022]第 YC081402 号

致估价委托人函

应城市人民法院：

我们接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师对张华所属武汉市汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室住宅房地产进行了现场勘查。

估价人员本着客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，根据国家有关房地产估价的规定，依照估价委托人提供的资料和本次估价目的，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格的因素进行分析，选用市场比较法对估价对象房地产进行评估，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 08 月 09 日的市场评估单价取整为 **RMB14136** 元/平方米，评估总价取整为 **RMB1793010** 元，大写人民币**壹佰柒拾玖万叁仟零壹拾元整**。

估价结果一览表

估价项目名称	张华所属武汉市汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室住宅房地产估价报告		
产权人	张华	估价委托方	应城市人民法院
估价目的	评估估价对象房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。		
估价对象范围	本次估价对象的范围为张华所属位于武汉市汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室住宅房地产，建筑面积 126.84 m ² 及其分摊的 7.22 m ² 国有出让土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等基础设施。		
房屋所有权证号	武房权证阳字第 2015003940 号	土地证号	阳国用（商 2015）第 6137 号
规划用途	住宅	分摊土地面积	7.22 m ²
建筑面积	126.84 m ²	权利类型	国有出让
价值时点	2022 年 08 月 09 日	建成年份	2015 年

价值类型	本次估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。					
估价方法	市场比较法					
评估结果明细						
权利人	所在楼层 /总层数	实际用途	分摊土地 面积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
张华	45/55	住宅	7.22	126.84	14136	1793010

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限为一年(2022年08月14日至2023年08月13日)。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价假设与限制。

湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人(签章):

2022年08月14日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值定义	13
七、估价依据	13
八、估价原则	14
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	18
十四、估价报告应用的有效期	18
附 件	19

估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本估价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估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、参与本次估价项目的房地产估价师对本报告中的估价对象进行了详细的实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告以估价委托人提供的资料真实、合法、完整为假设前提。

2、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方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）不存在特殊买者的附加出价。

3、本次估价对象产权明晰，在价值时点估价对象不存在任何产权纠纷，可以在公开市场上进行合法转让。

4、本次估价根据委托方提供的《房屋所有权证书》、《国有土地使用证书》、《武汉市房屋产权登记信息查询单》以及最高最佳使用原则，设定估价对象房地产用途为住宅，并假设估价对象按照住宅用途持续使用。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 08 月 09 日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍照。但估价人员的现场勘查仅限于估价对象的外部状况和区位状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者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且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，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，符合国家有关技术、质量和验收规范，并符合国家有关安全使用标准。

6、本次评估的住宅房地产的建筑面积为 126.84 m²，分摊国有出

让土地使用权面积 7.22 m²，分别来源于委托人提供的《房屋所有权证书》和《国有土地使用证书》复印件及《武汉市房屋产权登记信息查询单》上注明的面积，房地产估价师未进行专业测量，本报告以委托方提供的建筑面积为估价的前提条件。

7、此次评估委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在用益物权、租赁权及占有使用情况等为假设前提，故本次评估未考虑他项权利存在对估价结果的影响。

8、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，但委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，通过估价人员及委托人现场询问调查当事人及相关人员，假设此次估价对象的交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担，对估价对象市场价格无影响。

9、本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

（二）未定事项假设

1、本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

2、本次估价对象由委托方及当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》，估价对象住宅存在抵押，本次评估不考虑评估对象抵押、查封等权利限制情况和其

他优先受偿权对估价对象市场价格的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1、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，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人及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。

2、估价人员无法查看《房屋所有权证书》和《国有土地使用证书》等相关资料的原件，也无法在现有条件下对原件内容进行核实，在无理由怀疑其完整性、准确性、真实性和合法性的前提下，本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的产权证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托人负责。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，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，估价结果应做相应调整。

2、报告的有效性、合法性直接取决于委托方提供的有关资料的完整及真实有效。对由于委托方所提供资料不实或不全而影响估价报

告正常使用的责任以及由此而产生的法律后果，由估价委托人负责。

3、委托方及其他报告使用人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。估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、国家经济政策发生变化、强制力因素以及其他不可抗力等因素对估价对象房地产价格的影响。

5、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

8、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自 2022 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行估价。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10、本报告解释权归湖北方联房地产评估咨询有限责任公司。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：应城市人民法院

二、房地产估价机构

名称：湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

地址：孝感市北京路 53 号（原房地产大厦南侧）

法定代表人：陈 硕

评估资质等级：贰 级

房地产资质证书号：孝建估证字第 003 号

联系电话：0712—2353085

三、估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围：

根据委托方提供的《房屋所有权证书》和《国有土地使用证书》复印件和相关资料，本次估价对象的范围为张华位于武汉市汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室住宅房地产，建筑面积 126.84 m²，以及分摊的 7.22 m² 国有出让土地使用权及其房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等基础设施。

2、委估房地产区位状况：

估价对象房地产位于武汉市汉阳区江城大道与四新大道交汇处。周边大型住宅小区较多，有金地澜菲溪岸、华发未来荟、新城璟悦城、

海伦堡海悦世界等；交通条件：有多个公交站点及线路，距四新南路地铁口、四新中路地铁口在 500 米左右，距离四新中心地铁口 650 米左右，出行方便；购物：500 米之内有百佳乐超市绿地店、盒马生鲜江城大道店，距离中百超市华发未来荟店 600 多米；学校有：有汉阳西大街至诚小学、晴川初级中学、汉阳区西大街英才小学；医院：距武汉市中医院不足 500 米；公园：有英才公园、方岛湿地公园、四新凤凰湖公园。除此之外，周边还有各银行网点、餐馆及酒楼等，生活配套设施齐全。给排水、供电、通讯、通路、通气等市政基础建设齐全完善。地理位置详见以下图片：



3、委估房地产实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象房地产建成于 2015 年左右，所在房地产楼层为 55 层，估价对象位于第 45 层，建筑面积为 126.84 m²，三房两厅，套间式结

构。估价对象其室内未进行装修，水泥地面，内墙及天棚均刷白，未通水电。（现场勘查照片详见附件）

（2）土地实物状况

估价对象土地形状较规则，地块地质承载力稳定，地势平坦，自然排水状况良好。土地基础设施状况为“六通一平”（通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯，场地平整）。

4、委估房地产权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证书》复印件，此次估价对象房屋证载情况登记如下：

房屋所有权证号	武房权证阳字第 2015003940 号
房屋所有权人	张华
房屋坐落	汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室
规划用途	住宅
所在层数/总层数	45/55
建筑面积 (m ²)	126.84 m ²

根据委托方提供的《国有土地使用证书》复印件，此次估价对象土地证载情况登记如下：

土地使用证证号	阳国用（商 2015）第 6137 号
土地使用权人	张华
地号	420105013006GB00005-1
图号	924
房屋坐落	汉阳区江城大道 366 号绿地新都会 B 地块 1 栋 2 单元 45 层 2 室
使用权类型	出让
地类用途	城镇住宅用地
使用权面积 (m ²)	7.22 m ²

五、价值时点

本评估报告以估价人员现场勘查之日 2022 年 08 月 09 日作为价值时点。

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业认识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以自由平等地参与交易。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《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 1990 第 55 号令）；
- 4、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省政府 1993 年第 45 号令）；
- 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）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（中华人民共和国建设部令第 99 号）；
- 7、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价

师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）。

8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号，2007 年 10 月 1 日施行）；

9、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

11、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013）；

12、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）

13、中华人民共和国原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级分类标准》；

15、估价委托人提供的资料；

①《司法鉴定委托书》（（2022）应法鉴字 61 号）；

②《武汉市不动产抵押信息单》；

③《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》复印件；

④《武汉市房屋产权登记信息查询单》；

⑤《湖北省应城市人民法院民事裁定书》（2021）鄂 0981 民初 509 号之一

16、实地查勘资料、市场调查资料及评估人员所掌握的武汉市近期房地产市场行情；

八、估价原则

本次评估在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据下列原则：

1、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、房地产替代性原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1、根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法，估价对象房地产作为住宅房地产，在统一供求圈内类似房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法进行评估；

2、根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象所在区域类似住宅房地产的出租案例较少，其净收益和收益期限难以通过市场调查获得，故不采用收益法；

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”，估价对象已建成使用多年的商品房，不具有房地产再投资开发潜力，故不选用假设开发法进行估价。

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”。估价对象为住宅房地产，采用成本法无法真实反映其市场价值水平，故不宜采用成本法进行评估。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、区域状况、实物状况以及权益状况素等方面

勘察。

十三、估价作业日期

2022 年 08 月 09 日——2022 年 08 月 14 日。

十四、估价报告应用的有效期

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告日起为一年，即估价目的在 2022 年 08 月 14 日至 2023 年 08 月 13 日实现时，可以估价结果作为依据。随着时间的推移和用途的改变，估价结果需调整，甚至需重新估价。

湖北方联房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 08 月 14 日

附 件

- 1、司法鉴定委托书（（2022）应法鉴委字 61 号）；
- 2、房地产地理位置示意图及现场勘查照片；
- 3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 4、《武汉市不动产抵押信息单》；
- 5、《武汉市房屋产权登记信息查询单》；
- 6、《湖北省应城市人民法院民事裁定书》（2021）鄂 0981 民初 509 号之一
- 7、房地产估价机构营业执照复印件；
- 8、房地产估价机构备案证书复印件；
- 9、房地产估价师注册证书复印件。

现场勘查照片

