

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市中级人民法院财产处置涉及的江岸区上海路19-1、2、3号声直大厦B座20层B4室及21层B4室房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄越峰（注册号：4220170039）

谢作诗（注册号：4220210160）

估价报告序号：永信行估房字[2022]第00138号

估价报告出具日期：二〇二二年七月五日



致估价委托人函

武汉市中级人民法院:

我公司于 2022 年 3 月 3 日接受贵方评估委托,对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估,至 2022 年 7 月 5 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

1.估价对象:为江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室及 21 层 B4 室的二套房地产,房屋建筑面积合计为 364.84 平方米,房屋用途均为住宅,土地使用权面积合计为 22.22 平方米,土地用途均为城镇混合住宅用地,土地使用权类型均为出让,土地使用权终止日期为 2055 年 3 月 24 日。

估价对象基本信息一览表

序号	坐落	《房屋所有权证》证号	建筑面积 (m ²)	规划用途	所在楼层/总楼层	《国有土地使用证》证号	土地使用权面积 (m ²)
1	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室	武房权证市字第 2011000705 号	182.42	住宅	20/26	岸国用(商 2007)第 6606 号	11.11
2	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 21 层 B4 室	武房权证市字第 2011000706 号	182.42	住宅	21/26	岸国用(商 2007)第 6971 号	11.11
合计	—	—	364.84	—	—	—	22.22

2.估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考

3.价值时点:2022 年 5 月 16 日

4.价值类型:市场价值

5.估价方法:比较法、收益法

6.估价结果:估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过周密测算,并综合考虑房地产市场一般状况,确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 16 日满足本报告假设和限制条件下的房地产总价为 **618.74** 万元,大写金额:人民币陆佰壹拾捌万柒仟肆佰元整。具体详见《估价结果一览表》:

估价结果一览表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	评估总价 (万元)	其中装修价值 (万元)
1	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室	182.42	11.11	309.53	10.18
2	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 21 层 B4 室	182.42	11.11	309.21	10.18

合计	—	364.84	22.22	618.74	20.36
----	---	--------	-------	--------	-------

7.特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书,欲了解估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(3) 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。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点,估价对象房地产均存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的,本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

(5) 至价值时点,估价对象存在租赁情况。估价委托人提供了相关《房屋租赁合同》,本次估价已考虑该租赁因素对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:袁文清

二〇二二年七月五日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、涉执房地产处置司法评估结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	8
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型和定义.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件.....	12
(一) 《武汉市中级人民法院委托书》（（2021）鄂 01 执恢 188 号）	
(二) 《房屋所有权证》	
(三) 《国有土地使用证》	
(四) 《武汉市不动产权登记信息查询单》	
(五) 《武汉市不动产抵押信息单》	
(六) 《武汉市不动产查封信息单》	
(七) 《房屋租赁合同》	
(八) 估价对象位置示意图	
(九) 估价对象概貌性照片	
(十) 房地产价格评估机构营业执照	
(十一) 房地产价格评估机构资格证书	
(十二) 估价人员资格证明	

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，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《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师黄越峰、谢作诗于 2022 年 5 月 16 日对估价对象进行了实地查勘。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1. 一般假设

（1）假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《房屋所有权证》《国有土地使用证》等资料的影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）至价值时点，估价委托人未能提供估价对象税金、物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价不考虑估价对象可能存在拖欠税金、物业费、水电费等对其价值的影响。

（7）估价对象为声直大厦的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用楼栋公共部位和公共配套设施。

2. 未定事项假设

无。

3. 背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

(1) 至价值时点，估价对象存在租赁情况，根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，出租方与产权人不一致。根据估价委托人要求，本次估价考虑了该租赁因素对估价对象价值的影响。

5. 依据不足假设

无。

(二) 估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、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，并受到本估价报告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，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人或房屋占有人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本次估价已经关注了估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价格的影响，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费，本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值。

6. 根据估价委托人要求，本次评估需单独列示估价对象房屋装修价

值。由于估价委托人未能提供相关装饰装修合同，本次装修价值评估由估价人员根据估价对象房地产实际装修情况，参考市场一般行情进行综合确定，若需更为精确，则应该补充提供相关装饰装修详细材料，并另行委托评估。

7. 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。

8. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9. 本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

10. 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会使用。

11. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

12. 本报告由本估价机构负责解释。

三、涉执房地产处置司法评估结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市中级人民法院

联系人：郑雄文

联系电话：027-65686246

(二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江夏区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字【2013】077 号

资质等级：一级

证书有效期：2022 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：潘丽媛

联系电话：027-82440705

(三) 估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室及 21 层 B4 室的二套房地产（含室内装饰装修），房屋建筑面积合计为 364.84 平方米，房屋用途均为住宅，土地使用权面积合计为 22.22 平方米，土地用途均为城镇混合住宅用地，土地使用权类型均为出让，土地使用权终止日期为 2055 年 3 月 24 日。具体详见《估价对象基本信息一览表》。

2. 估价对象概况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人均为李晴，均无共有情况，房屋规划用途均为住宅，填发单位均为武汉市房产

登记发证中心，具体登记信息如下：

估价对象房屋登记信息一览表

序号	坐落	《房屋所有权证》证号	建筑面积 (m ²)	规划用途	所在楼层/总楼层
1	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室	武房权证市字第 2011000705 号	182.42	住宅	20/26
2	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 21 层 B4 室	武房权证市字第 2011000706 号	182.42	住宅	21/26
合计	---	---	364.84	---	---

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地使用权人均为李晴，地类（用途）均为城镇混合住宅用地，土地使用权类型均为出让，具体登记信息如下：

估价对象土地登记信息一览表

序号	座落	《国有土地使用证》证号	土地使用权面积 (m ²)	地类（用途）	使用权类型
1	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4	岸国用（商 2007）第 6606 号	11.11	城镇混合住宅用地	出让
2	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 21 层 B4 室	岸国用（商 2007）第 6971 号	11.11	城镇混合住宅用地	出让
合计	---	---	22.22	---	---

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，不动产登记信息与《房屋所有权证》《国有土地使用证》基本一致，权证状况均为有效，抵押状态均为已抵押，查封限制均为已查封。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》，估价对象房地产均已办理抵押登记，抵押人均为李晴，抵押权人均为中国民生银行股份有限公司武汉分行，具体抵押信息如下：

估价对象抵押信息一览表

抵押人	李晴	
抵押权人	中国民生银行股份有限公司武汉分行	
抵押物坐落	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 21 层 B4 室
权证号	市 2011000705	市 2011000706
抵押物建筑面积	182.42 平方米	182.42 平方米
被担保债权数额	155.5	155.5
履行债务期限	2013/2/25-2014/2/25	2013/2/25-2014/2/25
抵押类型	抵押	抵押
抵押设定日期	2013/2/25	2013/2/25
该抵押是否为顺位抵押	一般抵押权设立	一般抵押权设立

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》，估价对象房地产均已被查封，被执行人均为李晴，具体查封信息如下：

估价对象查封信息一览表

被执行人信息	被执行人	李晴	
	被查封坐落	江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室及 21 层 B4 室	
	不动产权人	李晴	
	权证号	市 2011000705, 市 2011000706	
	所属区属	江岸区	
司法机关信息	申请人	中国民生银行股份有限公司武汉分行	中国民生银行股份有限公司武汉分行
	法院名称	武汉市中级人民法院	武汉市中级人民法院
	执行文书号	(2015)鄂武汉中执字第 00902-2 号	(2014)鄂武汉中立保字第 00425 号
	查封日期	2016/8/5	2014/8/6
	查封期限	2016/8/5 至 2019/8/4; 续查封期限 2019/8/3-2022/8/2	2014/8/6 至
该查封是否	是否为轮候查封	否	轮候查封

至价值时点，估价对象存在租赁情况。估价委托人提供了相关《房屋租赁合同》，具体合同信息详见附件。

估价人员未发现估价对象存在其他的权利限制。

(2) 实物状况描述

估价对象坐落于江岸区上海路 19-1、2、3 号声直大厦 B 座 20 层 B4 室及 21 层 B4 室，其所在小区东临上海路，北临鄱阳街，西、南临其他居民区。

估价对象所在的声直大厦约建成于 2004 年，钢混结构，墙砖外墙，共分为 A、B、C 三座，估价对象房地产位于其中的 B 座。估价对象各房地产平面布局及装饰装修情况如下：

估价对象房地产使用及装饰装修一览表

序号	估价对象	层高	所在楼层/总楼层	平面布局装修使用情况
1	20 层 B4 室	普通层高	20/26	所在单元二梯五户。室内 5 室 1 厅 1 厨 2 卫布局，局部有隔断，已出租。具体装修情况为：客厅及卧室均为地板地面、乳胶漆墙面及天棚；厨房及卫生间均为地砖地面、墙砖到顶墙面、扣板吊顶天棚，安装有整体橱柜、洗脸盆、蹲便器等。入户门为普通防盗门，室内为木门，塑钢窗，维护保养一般。
2	21 层 B4 室	普通层高	21/26	所在单元二梯五户。室内 5 室 1 厅 1 厨 2 卫布局，局部有隔断，已出租。具体装修情况为：客厅及卧室均为地板地面、乳胶漆墙面及天棚；厨房及卫生间均为地砖地面、墙砖到顶墙面、扣板吊顶天棚，安装有整体橱柜、洗脸盆、蹲便器等。入户门为普通防盗门，室内为木门，塑钢窗，维护保养一般。

房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，中档装修，保养较高；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常。

估价对象所在宗地东临上海路，北临鄱阳街，西、南临其他居民区。宗地形状较规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内有已建成建筑物。

（四）估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考。

（五）价值时点

二〇二二年五月十六日

该价值时点为完成估价对象现场查勘之日。

（六）价值类型和定义

本次估价选用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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据

1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 71 号）；
- （6）《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）；
- （7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- （8）武汉市中级人民法院关于印发《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》的通知（武中法〔2021〕12 号）；
- （9）其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

2. 估价技术标准和取费文件

- （1）《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；

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

(4) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(2021年第5号)等。

3. 估价委托人提供的资料

(1) 《武汉市中级人民法院委托书》((2021)鄂01执恢188号)；

(2) 《房屋所有权证》；

(3) 《国有土地使用证》；

(4) 《武汉市不动产权登记信息查询单》；

(5) 《武汉市不动产抵押信息单》；

(6) 《武汉市不动产查封信息单》；

(7) 《房屋租赁合同》等。

4. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

(1) 估价机构收集掌握的武汉市房地产市场状况资料；

(2) 估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；

(3) 估价机构收集掌握的其他相关资料等。

(八) 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。

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。

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。

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。

(九) 估价方法

1. 估价方法进行适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。根据估价对象及其所在地房地产市场状况，对估价方法进行适用性分析如下：

(1) 估价对象均为单套住宅用房，所在区域有较多类似房地产交易案例，适宜选用比较法进行评估。

(2) 估价对象均为单套住宅用房，所在区域类似房地产租赁情况较为活跃，估价对象能出租获得持续稳定的收益，适宜选用收益法进行评估。

(3) 估价对象均为整体开发中的单套住宅用房，难以确定其分摊的土地价值和房屋开发建设过程中的各项成本费用等，故不适宜选用成本法进行评估。

(4) 估价对象均为存量房屋，不具有再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估。

根据以上分析，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

2. 估价方法原理

(1) 比较法

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。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产区位、权益、实物状况调整系数

(2) 收益法

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。收益法中

报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。其中持有加转售模式下的收益价值基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值；

A_i —期间收益；

V_t —期末转售收益；

Y_i —未来第 i 年的报酬率；

Y_t —期末报酬率；

t—持有期（年）。

（十）估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 16 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **618.74** 万元，大写金额：人民币陆佰壹拾捌万柒仟肆佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄越峰	4220170039		年 月 日
谢作诗	4220210160		年 月 日

（十二）实地查勘期

二〇二二年五月十六日

（十三）估价作业期

二〇二二年三月三日至二〇二二年七月五日

四、附件

- (一)《武汉市中级人民法院委托书》（（2021）鄂 01 执恢 188 号）
- (二)《房屋所有权证》
- (三)《国有土地使用证》
- (四)《武汉市不动产权登记信息查询单》
- (五)《武汉市不动产抵押信息单》
- (六)《武汉市不动产查封信息单》
- (七)《房屋租赁合同》
- (八)估价对象位置示意图
- (九)估价对象概貌性照片
- (十)房地产价格评估机构营业执照
- (十一)房地产价格评估机构资格证书
- (十二)估价人员资格证明

