

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：新洲区人民法院委托的坐落于新洲区阳逻街  
军安道 263 号/栋 1-4 层汪金桃、曾三保共  
同共有的住宅房地产市场价格估价

估价委托人：新洲区人民法院

估价机构：湖北兴业房地产估价有限公司

注册房地产估价师：余文俊[注册号：4220040012]

樊青青[注册号：4220120038]

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十五日

估价报告编号：（鄂）兴房[2022]（估）字第 0054 号

（本报告未经我公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

## 致估价委托人函

新洲区人民法院：

受贵法院委托《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》（编号：（2021）鄂 0117 鉴评转 090 号），我公司选派注册房地产估价师余文俊（注册号：4220040012）、樊青青（注册号：4220120038）对位于新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层房地产的市场价值进行评估。估价目的是因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象为位于新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层的住宅房地产。财产范围包括建筑物（房屋建筑面积 305.43 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 68 m<sup>2</sup>，包含房屋室内外装饰装修）。估价对象产权人为汪金桃、曾三保，设计用途为住宅。价值时点为 2022 年 3 月 29 日，价值类型为市场价值。

根据《房地产估价规范》、《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》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号等有关政策法规和我公司收集房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的房地产价值如下表 1：

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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

特此函告！

表 1：估价结果明细表

产权人	房屋坐落	结构	设计用途	层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	公开市场价值 (万元)
汪金桃、曾三保	新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层	混合	住宅	1-4/4	305.43	5,830	178.07
市场总价值		RMB: 178.07 万元 大写：人民币壹佰柒拾捌万零柒佰元整					

湖北兴业房地产估价有限公司  
法定代表人：

二〇二二年四月二十五日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、房地产估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 房地产估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	14
(十四) 估价报告应用的限制 .....	14
四、附 件 .....	15

## 一、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司注册房地产估价师余文俊、樊青青于 2022 年 3 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，并形成了实地查勘记录。

5、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。

6、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 2）完成。

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余文俊	4220040012		2022. 4. 25
樊青青	4220120038		2022. 4. 25

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，我们对《不动产权证书》上记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 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，在无理由估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 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，即能满足以下条件：(1)自愿销售的专访及自愿购买的买方；(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。
6. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，估价对象无抵押，本次评估假设其为完全权利状态的房地产，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。
7. 本报告估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其市场价值的影响。
8. 本次估价以估价对象按住宅用途持续使用为假设前提。
9. 根据估价人员现场查勘，估价对象现空置。

### (二) 未定事项假设

至价值时点止，如产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费及本次评估对象处置后发生的一切相关税费，应按照规定缴纳或从评估价

值中相应扣减。

### (三) 背离事实假设

无。

### (四) 不相一致假设

无。

### (五) 依据不足假设

无。

### (六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其他用途。

2、本报告估价结果已包含估价对象全部土地使用权价值。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论,如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化,则估价结果作相应调整。

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导致可能的损失,本公司不承担责任。

5、本报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用,非为法律规定的情况,未经房地产估价机构许可,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。

6、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。在此期间,当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时,应重新评估。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、本报告由湖北兴业房地产估价有限公司负责解释。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：新洲区人民法院

住所：湖北省武汉市新洲区邾城街道衡州大道 43 号

联系人：曹光中

联系电话：18171501640

#### (二) 房地产估价机构

名称：湖北兴业房地产估价有限公司

法定代表人：余文俊

机构地址：武汉市东西湖区临空港大道特 1 号融园国际 7 楼

机构资质：一级

资格证号：鄂建房估证字第 34 号

联系人：余文俊

联系电话：13986267365

#### (三) 估价目的

因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为新洲区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为位于新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层的房地产。财产范围包括建筑物（房屋建筑面积 305.43 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 68 m<sup>2</sup>，包含房屋室内外装饰装修）。

##### 1、土地使用状况

###### (1) 土地登记状况

根据委托方提供的《不动产权证书》，用途为城镇住宅用地，土地使用权面积 68 m<sup>2</sup>，土地使用期限/。

###### (2) 土地基本状况

待估对象所在宗地位于新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层，东至



阳逻三中、西临军安北路、南至平江东路、北临军安北路。估价对象所属宗地形状呈长方形，形状规则。该宗地土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”。

## 2、建筑物状况

### （1）建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2018）武汉市新洲不动产权第 0010153 号）内容摘录如下：

权利人：汪金桃、曾三保；房屋坐落：新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层；房屋总层数：4；所在层数：1-4；建筑面积：305.43 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅。

### （2）建筑物实物状况

估价对象建筑物为位于新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层的房产。

①建成时间：约 2001 年

②建筑面积：305.43 平方米

③利用现状：在价值时点，估价对象一至二楼现作为茶楼使用，三至四楼作为住宅使用。

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。

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：估价对象为一栋地上四层混合结构建筑物，空间布局合理，建筑物整体维护、保养情况较好。

外观及装修装饰：估价对象为混合结构建筑物，外墙为涂料；入户门为玻璃大门，根据估价人员现场查勘，内景：一至二层地面铺设防滑瓷砖，内墙铺墙纸，三层地面铺木地板，内墙刷乳胶漆，天花板为乳胶漆，四层

地面为水泥砂浆，内墙为大白浆罩面，厨卫：地面铺设防滑地板砖，墙面瓷砖到顶，天花板为铝扣板，蹲式大便器。

### 3、他项权利状况

至价值时点，据《武汉市不动产抵押信息单》记载估价对象有抵押情况，本次评估设定为完全权利状态的房地产。

### （五）价值时点

2022 年 3 月 29 日

### （六）价值类型

本估价报告估价结果的价值类型为 2022 年 3 月 29 日估价对象在公开市场前提下的房屋市场价值。

市场价值内涵为在价值时点，拟交易房地产应为在正常交易情况下，由熟悉情况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、谨慎等技术性原则。

#### 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、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、国家和地方有关法律、行政法规、规章和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；

- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- (5) 《房屋登记办法》（建设部令第 168 号）；
- (6) 《土地登记办法》（建设部令第 40 号）；
- (7) 《房屋完损等级评定标准》[城住字（1968）第 678 号]；
- (8) 《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；
- (9) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》中房学〔2021〕37 号；
- (10) 其他与估价相关的法律、法规。

## 2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

## 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《新洲区人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2021）鄂 0117 鉴评转 090 号）；
- (2) 《不动产权证书》。

## 4、估价机构和估价人员搜集的资料

- (1) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；
- (2) 估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291~2015），注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对估价对象房屋价值进行评估。估价对象房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；估价对象房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；估价对象房屋是在建工程的，应当选用假设开发

法评估。

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法及收益法作为本次估价的基本方法，并综合以上两种方法测算后求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

(1) 比较法：估价对象所在区域内有较多类似房地产交易，交易市场活跃，交易实例较多，市场依据充分，故可采用比较法进行评估；

(2) 收益法：估价对象作为住宅，可用于对外进行出租，作为一种能直接获取长期收益的出租经营性物业，属收益性物业，并且同区域类似房地产租金亦可通过市场调查取得，估价对象未来收益可以预测，故可采用收益法进行评估；

(3) 假设开发法：假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法进行评估；

(4) 成本法：由于在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，采用成本法评估时仅为其各项成本的累加，没有考虑其地理位置以及独特设计、营销方式以及房地产开发用途差异带来的房地产超额利润的不同等因素对房地产价值的影响，故不适宜选用成本法进行估价。

### 3、估价方法介绍

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。比较法基本公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

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。本次估价



选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

$$V = \frac{A}{r-s} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + \frac{P}{(1+r)^n}$$

式中：V 为估价对象收益价值；A 为房地产年净收益；r 为报酬率；s 为净收益年增长率；n 为持有期；P 为持有期末转售收益。

### （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，结合武汉市房地产行情，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、收益法对估价对象价格进行了估算，确定估价对象在 2022 年 3 月 29 日的房地产市场价值如下表 3：

**表 3 房地产市场价值评估结果汇总表**

产权人	房屋坐落	结构	设计用途	层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	公开市场价值 (万元)
汪金桃、曾三保	新洲区阳逻街军安道 263 号/栋 1-4 层	混合	住宅	1-4/4	305.43	5,830	178.07
<b>市场总价值</b>		RMB: 178.07 万元 大写：人民币壹佰柒拾捌万零柒佰元整					

### （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见表 4 所示。

**表 4 参加估价的注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
余文俊	4220040012		2022.4.25
樊青青	4220120038		2022.4.25

### （十二）实地查勘期

2022 年 3 月 29 日。

### （十三）估价作业期

2022 年 3 月 29 日至 2022 年 4 月 25 日。

### （十四）估价报告应用的限制

委托人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（2022 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 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。

## 四、附 件

- (一) 《新洲区人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2021）鄂 0117 鉴评转 090 号）复印件
- (二) 《不动产权证书》复印件
- (三) 房地产区位示意图和摄影图
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资格证书复印件
- (六) 房地产估价人员注册证书复印件