

## 房地产估价报告

中华人民共和国

湖北省武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅房地产

价值时点：2022年8月4日

谨呈：武汉市江夏区人民法院



戴德梁行  
中国湖北省武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦I座4911室  
Tel: +86 27 68850868  
Fax: +86 27 68850698

## 房地产估价报告

估价报告编号：

F/WH/2208/2056/JJW

估价项目名称：

湖北省武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月  
花7栋3单元18层4室住宅房地产之市场价值

估价委托人：

江夏区人民法院

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

徐 露(4220150036) 鲁 舟(3120150041)

估价报告出具日期：

二〇二二年八月十六日

## 致委托方函

致 武汉市东湖新技术开发区人民法院：

承蒙 贵院委托，我们对委托物业进行了价值评估，现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：为人民法院处置房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：估价对象为中国湖北省武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅房地产（以下简称“估价对象”），财产范围包括建筑物所有权（含室内装修及房屋附属设施设备）及其分摊的国有出让土地使用权，不含室内居住用设施设备动产，不含估价对象涉及的债权债务，房屋建筑面积为117.26平方米，房屋用途设定为住宅，权利人为周多任。

价值时点：2022年8月4日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：于价值时点2022年8月4日市场价值为人民币**1,390,000元**(人民币**壹佰叁拾玖万元整**)，折合建筑面积单价为人民币**11,854元/平方米**，详见《估价结果汇总表》。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年八月十六日至二〇二三年八月十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

二〇二二年八月十六日

**估价结果汇总表**

权利人：周多任

币种：人民币

物业地址	房屋用途	建筑面积 (平方米)	市场价值 (元)	单价 (元/平方米)
江夏区庙山办事处江夏大道 保利·海上五月花7栋3单元 18层4室	住宅	117.26	1,390,000	11,854

备注：1、市场价值取整至万位，单价取整到个位。

- 2、估价对象之建筑面积来源于《武汉市不动产抵押信息》复印件，最终以不动产登部门核定为准。
- 3、根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》均未登记估价对象土地及房屋用途，根据查询及现场勘察情况，估价对象所在小区保利·海上五月花为住宅小区，估价对象所在楼栋房屋用途为住宅，估价对象房型及功能均为住宅，本次评估我们设定估价对象所在土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为住宅，并以此为前提进行此次评估。
- 4、截至价值时点，根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》复印件，估价对象已抵押、已查封、未设定居住权，但我们未能对前述事项进行查证及确认。根据本次评估目的，我们未考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销，提醒报告使用人注意。
- 5、近期仍在持续发展的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了极大的影响，亦给房地产市场带来不确定性。预计房地产价值将对这场病毒大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。房地产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。我们对物业的估值仅在价值时点有效，无法预估在价值时点之后市场状况的任何后续变化及其如何对房地产价值产生影响。且特别提示报告使用方对后续市场状况发展高度关注。若有任何一方在参考估值（特别是进行任何交易）时，必须关注这段时间内的市场波动性。

## 目录

	<u>页码</u>
<b>1 估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>2 估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
<b>3 估价结果报告</b> .....	<b>5</b>
3.1 委托方.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 价值时点.....	14
3.6 价值类型.....	14
3.7 估价原则.....	14
3.8 估价依据.....	15
3.9 估价方法.....	16
3.10 估价结果.....	17
3.11 注册房地产估价师.....	17
3.12 实地查勘期.....	17
3.13 估价作业日期.....	17
<b>4 附件</b> .....	<b>18</b>
4.1 估价对象位置示意图	
4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.3 涉讼资产委托鉴定评估通知书	
4.4 估价对象权属证明复印件	
4.5 专业帮助情况和相关专业意见	
4.6 估价所依据的其他文件资料	
4.7 房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件	
4.8 注册房地产估价师估价注册证书复印件	

## 1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在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。
- 1.2 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。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.5 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291 - 2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 -2013 进行估价工作，撰写估价报告。
- 1.6 注册房地产估价师鲁舟在双方当事人和承办法官的见证下，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘日期为 2022 年 8 月 4 日。
- 1.7 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

中国注册房地产估价师：徐 露  
注册号：4220150036  
签名：

中国注册房地产估价师：鲁 舟  
注册号：3120150041  
签名：

## 2 估价假设和限制条件

### 2.1 一般假设

#### 本次估价的假设前提

权利人（周多任）依法拥有估价对象【武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅房地产（建筑面积为117.26平方米）】的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

价值时点为2022年8月4日，查勘日期为2022年8月4日，价值时点与查勘日期一致。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

估价对象按现状用途持续正常使用。

估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

在评估估价对象权益时，对于估价对象的业权状况，我们以贵院所提供之资料为准。本次评估的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。

#### 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象的包括但不限于建筑物辨识、建筑物竣工日期、建筑面积、占用情况、房屋用途及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限于二〇二二年八月四日对估价对象所在小区及周边环境、所在楼

栋等公共部分以及估价对象本身进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

### **特别事项说明**

截至价值时点，根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》复印件，估价对象已抵押、已查封、未设定居住权，但我们未能对前述事项进行查证及确认。根据本次评估目的，我们未考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销，提醒报告使用人注意。

## **2.2 未定事项假设**

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》均未登记估价对象土地及房屋用途，根据查询及现场勘察情况，估价对象所在小区保利·海上五月花为住宅小区，估价对象所在楼栋房屋用途为住宅，估价对象房型及功能均为住宅，本次评估我们设定估价对象所在土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为住宅，并以此为前提进行此次评估。

## **2.3 背离实际情况假设**

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。



## 2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 2.5 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价的估价对象之建筑面积来源于委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》（复印件），最终以不动产登记部门核定为准。

## 2.6 估价报告使用限制

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年八月十六日至二〇二三年八月十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

近期仍在持续发展的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了极大的影响，亦给房地产市场带来不确定性。预计房地产价值将对这场病毒大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。房地产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。我们对物业的估值仅在价值时点有效，无法预估在估值日期之后市场状况的任何后续变化及其如何对房地产价值产生影响。且特别提示报告使用方对后续市场状况发展高度关注。若有任何一方在参考估值（特别是进行任何交易）时，必须关注这段时间内的市场波动性。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

### 3 估价结果报告

#### 3.1 委托方

单位名称：武汉市江夏区人民法院  
地址：江夏区纸坊街道东北华街7号

#### 3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司  
住 所：深圳市福田区福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1  
法定代表人：程家龙  
统一社会：91440300748859253X  
信用代码  
备案等级：壹级  
备案证书编号：粤房估备字壹0200022  
备案有效期限：至2023年11月03日

#### 3.3 估价目的

为人民法院处置房地产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

#### 3.4 估价对象

##### 3.4.1 估价对象财产范围

本次评估的财产范围包括估价对象的建筑物所有权（含室内装修及房屋附属设施设备）及其分摊的国有出让土地使用权，不含室内居住用设施设备动产，不含居住权，不含估价对象涉及的债权债务等其他财产或权益。

##### 3.4.2 估价对象基本状况

周多任拥有之中国湖北省武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室房屋，房屋总层数为24层，所在层为第18层，房屋用途为住宅，建筑面积为117.26平方米。



### 3.4.3 区位状况

#### 武汉市之位置

武汉位于中国中部，湖北省域的中东部，江汉平原东部，地理位置为东经113°41'-115°05'，北纬29°58'-31°22'，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。世界第三大河流长江及其最大的支流汉水在此相汇，市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，俗称“武汉三镇”。



武汉市在湖北省的位置

#### 武汉市之行政区、地域、人口

武汉市现辖13个区（江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区、东西湖区、蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区、汉南区）和3个国家级开发区（武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、吴家山台商投资区），国土总面积8,494平方公里。2021年末全市常住人口1364.89万人，比上年末增加120.12万人，其中城镇常住人口1154.15万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为84.56%，比上年末提高0.25个百分点。年末全市户籍人口934.1万人。全年户籍出生人口8.2万人，出生率8.97%；死亡人口5.4万人，死亡率5.90%。



武汉市行政区划图

## 武汉市之交通条件

武汉历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽。它距离北京、上海、广州、成都、西安等中国大城市都在1,000公里左右，是中国经济地理的“心脏”，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。独特的区位优势造就了得天独厚的交通优势。巨大的区位优势推动了武汉现代物流业的快速发展。以建设国家级物流枢纽城市为目标，合理规划布局以现代物流园区、物流中心、配送中心为节点的现代物流体系，武汉作为联结国内外两个市场和促进中国东、中、西部互动的桥梁纽带功能逐步显现。

### 航空

武汉天河国际机场为4F级民用国际机场，是中国八大区域性枢纽机场之一、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸及国际备降机场。2015年5月，机场成为实行72小时过境免签政策的航空口岸。截至2017年7月，武汉天河国际机场拥有三座航站楼，总面积65.98万平方米；拥有两条跑道，长度分别为3400米和3600米；共有机位153个，货库2万平方米；可满足年旅客吞吐量3500万人次、货邮吞吐量44万吨、飞机起降40.4万架次的需要；共开通国内外航线170条，其中国际（地区）航线53条。



### 铁路



武汉是中国高铁客运专线网的重要枢纽，中国四大铁路枢纽、六大铁路客运中心、四大机车检修基地之一，是京广高速铁路、沪汉蓉高速铁路两条国家级高速铁路大动脉的交汇地。2013年，武汉铁路客运量首次超越北京，达到1.2亿人次，居全国第一，成为中国铁路运输的最大中转站。以武汉

为中心的“两纵两横两连”十二个方向的高速铁路网络和“一环八向”的货运铁路网络，构建武汉与武汉城市圈其他城市“1小时”、与长江中游城市群其他城市“2小时”、与京津冀、长三角、珠三角、成渝城市群城市“5小时”的高铁辐射圈。建成武汉东站，启动新汉阳站建设，开展高铁机场站前期研究工作，与武汉站等一起形成全国独有的“六站”高铁枢纽格局。

### 公路

316国道、318国道、106国道、107国道、16条省道及多条高速公路在武汉交汇。作为湖北省客运中心，武汉市现拥有傅家坡、宏基、金家墩、新荣村和杨春湖五个省级长途汽车客运中心，班车主要发往湖北省内城市及湖北省外主要城市。



### 水路



武汉是长江的重要港口，是华中第一大港，水运已形成“干支一体，通江达海”的客货运网络。武汉港是中国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口，也是长江“黄金水道”的中转站。武汉有汉南纱帽港、杨泗港、武汉港、阳逻港等港口，方便了居民两江三岸的生活出行及武汉大小企业的运输服务。

### 轨道交通

武汉现已建成运营轨道交通1号线、2号线一期、机场线、2号线南延线、4号线、3号线、5号线、6号线一期、6号线二期、7号线、8号线一期、8号线二期、8号线三期、阳逻线、11号线东段（光谷火车站—左岭）、11号线三期葛店段、16号线、纸坊线、蔡甸线，总运营里程达435公里，车站总数达282座。连通武昌、汉口、武汉三大火车站及武汉天河国际机场。按照国家发展改革委的第四期建设规划批复，至2024年，还将建成12号线等项目，形成14条线路运营、总长606公里的轨道网，全面实现“主城连网、新城通线”。



### 江夏区概况

江夏区，位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。区境东西最大横距54.2千米，南北最大纵距63.2千米。江夏区辖纸坊街、金口街、郑店街、乌龙泉街、安山街、五里界街、山坡街、法泗街、湖泗街、舒安街10个街道办事处和金水办事处、江夏经济开发区、梁子湖风景区管理委员会。江夏区常住人口97.47万（不含托管区域）。

江夏作为武汉城市圈的重要节点、“1+6”城市格局中的南部新城之一，是服务武汉、面向全国的汽车新城和现代制造业基地。江夏区城市总体规划将江夏区定义为混合型、多中心和生态特色的“第三代”城市。其空间结构设定为“一心四区”：中央

活力心（区）、华中科技创造区、江城文化创意区、城乡统筹示范区、国际旅游度假区。中央活力区被定为展示江夏经济活力、城市魅力的窗口，主要是江夏城镇化程度较高的地区建设活力之城(纸坊)、活力商务城（城市客厅）、活力商贸城(郑店)、活力智慧城(五里界)。

在交通格局上，京广铁路、107国道和京广高铁纵贯江夏全境；沪蓉高速和京珠高速在此交汇；全长35公里的长江黄金水道可常年开行5000吨级以上船舶，已建成500吨级重装码头，23个深水泊位即将开工建设；武汉江南机场建设前期工作已全面启动；武汉轨道交通2号线和7号线将延伸至江夏，境内“铁、水、公、空、轨”五位一体的综合交通体系正在形成。

### 估价对象之位置状况

估价对象为武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅。

估价对象所在的小区为保利·海上五月花、位于庙山街，东临庙山东路，南临庙山街，西临江夏大道，北邻湖北华一寄宿学校。距离江夏区人民政府直线距离约6.6公里。

估价对象所在楼宇为一栋钢混结构的高层建筑物，总层数为24层，估价对象位于第18层，朝向南北。

估价对象位置及周边示意图如下：



估价对象在武汉市的位置请见附件之估价对象位置示意图。

### **交通状况**

估价对象所在小区交通条件一般。周边有“江夏大道海上五月花”等公交站，有903路、912路公交车停靠。物业周边道路主要有江夏大道。

### **周边环境**

估价对象为武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅，周边多为住宅小区等，如汤逊湖山庄、伊顿阳光、武汉雅居乐花园等，区域内居住氛围较好。估价对象所在小区周边环境较好，环境卫生状况较好。

### **周边配套**

估价对象周边商业配套主要有社区配套商业等；周边医疗配套有康宁门诊部等；周边教育配套有湖北华一寄宿学校、湖北幼儿师范高等专科学校等；小区周边银行网点有中国工商银行、中国农村商业银行、中国建设银行等；总体上看，物业所在区域内居住氛围及居住环境较好，学习生活配套设施一般，周边环境较好。

估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，包括道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）。

## **3.4.4 权益状况**

### **中华人民共和国土地使用制度**

根据《中华人民共和国宪法》（一九八八年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其他配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

**估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方提供的权属证明复印件）**

**《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件摘录**

权利人	/
权利人证件号	/
共有情况	单独所有
不动产坐落	/
总层/所在楼层	24/18
不动产单元号	/
建筑面积	/
土地使用权面积	/
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
登记类型	抵押权顺位登记
权利性质	/
用途	/
房屋结构	钢筋混凝土结构
土地使用期限	/
不动产权证号	鄂（2019）武汉市江夏不动产证明第0039331号
证书编号	42003174362
登簿时间	2019年10月22日
权证状态	有效
抵押状态	已抵押
查封限制	已查封
挂失状态	无限制
异议状态	无异议
居住状态	未设置

**《武汉市不动产抵押信息单》复印件摘录**

抵押人	周多任
-----	-----



抵押人证件号	420124198308090032
抵押权人	渤海国际信托股份有限公司
抵押物坐落	江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室
权证号	夏2013010334 夏国用（商2013）第9967号
抵押物建筑面积	117.26平方米
被担保债权数额	74万元
履行债务期限	2019-10-21至2020-10-20
抵押类型	一般抵押
抵押设定日期	2019-10-22
该抵押是否为顺位抵押	是
该抵押是否有顺位抵押情况	否

### 《武汉市不动产查封信息单》复印件摘录

被执行人	周多任
被查封坐落	江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室
不动产权人	周多任
所属区属	江夏区
申请执行人	青岛国华不良资产处置有限公司
法院名称	江夏区人民法院
执行文书号	（2021）鄂0115执2582号
查封日期	2022-01-20
查封期限	2022-01-20至2025-01-19
该查封是否为轮候查封	否

### 土地权益状况

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，我们未获取提供土地用途、分摊土地面积、土地使用期限等土地权益状况，经查询及现场勘查，本次评估设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。最终估价对象土地用途、分摊土地面积、土地使用权终止日期等土地权益状况以国土登记部门核定为准。

### **建筑物权益状况**

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息单》、《武汉市不动产抵押信息单》复印件，估价对象房屋所有权人为周多任，房屋座落为江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室，建筑面积为117.26平方米，根据委托方提供资料，我们未获提供估价对象房屋用途，经查询及现场勘查，本次评估设定估价对象房屋用途为住宅。根据调查了解，估价对象房屋于2011年竣工备案，至价值时点2022年8月4日，已建成约11年。

### **他项权利状况**

截至价值时点，根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》复印件，估价对象已抵押、已查封、未设定居住权，但我们未能对前述事项进行查证及确认。根据本次评估目的，我们未考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销，提醒报告使用人注意。

### **占用状况**

估价对象为江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室，建筑面积为117.26平方米，根据实地查勘，估价对象目前为空置状态。

## **3.4.5 实物状况**

### **土地状况**

估价对象位于江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室，估价对象土地部分为其所在楼宇用地分摊土地使用权面积，我们未获得该分摊土地使用权面积相关资料，故无法确认该分摊土地使用权面积。

估价对象建筑物所在地块地形呈不规则多边形，地势较平坦。

估价对象所在的小区为保利·海上五月花、位于庙山街，东临庙山东路，南邻庙山街，西邻江夏大道，北邻湖北华一寄宿学校。距离江夏区人民政府直线距离约6.6公里。

估价对象所在地块基础设施达到“六通”，包括道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）。

### **建筑物状况**

估价对象为武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室，建筑面积为117.26平方米。估价对象所在楼宇为一栋钢混结构的高层建筑物，总层数为24层，估价对象位于第18层，朝向南北。

该物业所在楼宇外墙为涂料。

估价对象为一间位于保利·海上五月花7栋3单元18层4室的房屋，根据查勘，估价对象所在楼层为2梯4户。该物业为4房2厅1厨1卫2阳台，平层结构，层高约为2.8米，朝向南北。截至价值时点，该物业室内装修情况为毛坯。

根据估价人员现场查勘所见，估价对象为现状为空置，维护保养状况一般。

### 3.5 价值时点

价值时点为2022年8月4日，查勘日期2022年8月4日，价值时点与查勘日期一致。

### 3.6 价值类型

#### 价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价格。

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。

#### 价值内涵

本次评估的市场价值，是在价值时点2022年8月4日，估价对象土地用途为城镇住宅用地，基础设施条件为“六通”（道路、供水、排水、电力、天然气、通讯（电话、网络和有线电视）），房屋用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建筑面积为117.26平方米，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.7 估价原则

#### 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价师站在中立的立场上，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。

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、经验和职业道德进行估价。

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。

## **合法原则**

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

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）。

## **最高最佳使用原则**

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

## **替代原则**

遵循替代原则，要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

## **价值时点原则**

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

### **3.8 估价依据**

#### **国家和地方的有关法律、法规**

《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日中华人民共和国主席令第45号）；  
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年08月30日中华人民共和国主席令第72

号)；  
《中华人民共和国土地管理法》(2004年08月28日中华人民共和国主席令第28号)；  
《不动产登记暂行条例》(2014年11月14日中华人民共和国国务院令第656号)；  
《不动产登记暂行条例实施细则》(2016年1月1日中华人民共和国国土资源部令第63号)；  
《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日中华人民共和国主席令第46号)。

### **估价标准**

《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；  
《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

### **委托方提供的有关资料**

《涉讼资产委托鉴定评估通知书》[2022]第1574号；  
《武汉市东湖新技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》(2022)第144号；  
《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2022]第1574号  
《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；  
《武汉市不动产抵押信息单》复印件；  
《武汉市不动产查封信息单》复印件。

### **估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料**

估价人员现场勘察、摄影和记录；  
武汉市房地产市场信息。

## **3.9 估价方法**

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象所在同一供求范围内，类似房地产的出售(转售)交易较为活跃，交易实例较易获取，因此可以采用比较法。估价对象已建成，所以不适宜采用假设开发法；根据估价惯例，一般也不采用成本法。估价对象可作为住宅出租，但估价对象周边同类型毛坯高层住宅出租案例较少，租赁实例较难获取、收益无法预测，不宜选用收益法。因此，本次估价采用市场法对估价对象进行评估。

比较法的定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整(区域因素、个别因素)→求出比准价值。

### 3.10 估价结果

我们根据估价目的及委托方所提供的资料，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，选取比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象中国湖北省武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅房地产，房屋用途为住宅，建筑面积为117.26平方米，于价值时点2022年8月4日市场价值为人民币**1,390,000元**(人民币**壹佰叁拾玖万元整**)，折合建筑面积单价为人民币**11,854元/平方米**。

估价对象之建筑面积来源于委托方提供的《武汉市不动产抵押信息单》复印件，最终以不动产登记部门核定为准。

截至价值时点，根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产查封信息单》复印件，估价对象已抵押、已查封、未设定居住权，但我们未能对前述事项进行查证及确认。根据本次评估目的，我们未考虑可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销，提醒报告使用人注意。

### 3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
徐露	4220150036		2022年 月 日
鲁舟	3120150041		2022年 月 日

协助估价人员姓名：蒋佳玮

签名：

### 3.12 实地查勘期

二〇二二年八月四日

### 3.13 估价作业日期

二〇二二年八月四日至二〇二二年八月十六日

武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

## 4 附件

### 4.1 估价对象位置示意图



## 4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师鲁舟及协助估价人员蒋佳玮，查勘日期为2022年8月4日。



估价对象周边庙山街



估价对象所在小区入口



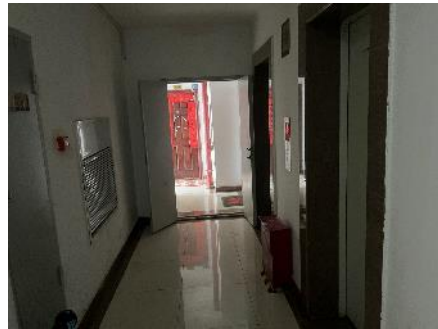
估价对象所在建筑物外立面



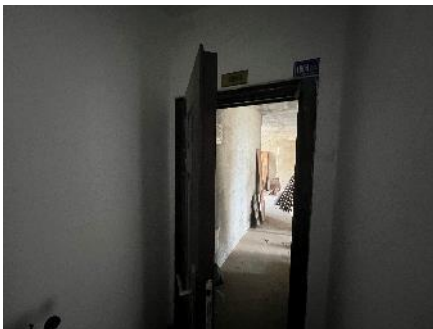
估价对象所在建筑物单元门



估价对象所在建筑物楼梯间



估价对象室所在建筑物电梯间



估价对象入户门



估价对象餐厅





估价对象客厅



估价对象房间1



估价对象房间2



估价对象房间3



估价对象房间4



估价对象卫生间



估价对象厨房



估价对象阳台1

武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日



估价对象阳台2



估价对象小区内部道路


武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

#### 4.3 涉讼资产委托鉴定评估通知书

### 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书

[2022]第1574号


摇号时间	2022年06月24日		摇号地点	武汉光谷联合产权交易所
委托单位	江夏区人民法院		转办单号	(2022)第111号
案件类别	房产评估类		案件编号	
当事人	申请人	青岛国华不良资产处置有限公司	联系人及联系方式	刘佳13971524540
	被申请人	周多任		周多任13818169579
委托事项	1、对登记在周多任名下位于武汉市江夏区经济开发区江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室房屋进行评估。(不动产权证号:夏2013010334号); 2、视频三分钟、图片8张、评估报告电子版刻光盘随评估报告纸质版移送。			
摇号结果	球号	3号	中介机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司
	联系人	徐露	联系方式	18502748426
当事人(签名)	申请人	潘越		
	被申请人			
主持人(签名)	王峰		确认机构印章	
操作人(签名)	M			
监督人(签名)	何华			
委托单位现场见证人(签名)	王峰			
说明	本表一式叁份:委托单位、联交所、评估机构各持一份存档备查。			

武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

武汉市江夏区人民法院司法鉴定案件转办单  
(用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件)

(2022)第144号

委托单位	江夏区人民法院	委托时间	2022年6月21日
案件编号	(2021)鄂0115执2582号	鉴定类别	房地产
案件承办人	阮亚胜	联系电话	15071210837
申请人	青岛国华不良资产处置有限公司	联系人	刘佳
		电话	13971524540
被申请人	周多任	联系人	周多任
		电话	13818169579
委托项目及要求	1、对登记在周多任名下位于武汉市江夏区经济开发区江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室房屋进行评估。(不动产权证号：夏2013010334号)。 2、视频三分钟、图片8张、评估报告电子版刻光盘随评估报告纸质版移送；		
委托材料	执行裁定书、武汉市不动产登记信息查询单		
受委托单位	武汉光谷联合产权交易所		
联系人	任俊	联系电话	027-67885619
费用缴纳人	青岛国华不良资产处置有限公司	是否出具初稿	
案件督办主办人	王波	联系电话	18186050696
案件督办协办人		联系电话	
对外委托部门领导意见	<div style="text-align: right;">             2022年6月21日 (印章)            对外委托鉴定专用章         </div>		

武汉光谷联合产权交易所  
涉讼资产委托鉴定评估通知书

编号：[2022]第 1574 号

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司：

根据江夏区人民法院委托，本所按照公开、公平、公正、透明的原则，于 2022 年 06 月 24 日在武汉光谷联合产权交易所武昌摇号点（武汉市东湖开发区光谷资本大厦 5 楼）对编号[2022]第 1574 号案件开展了集中摇号选择中介机构的工作。通过摇号，贵单位被选为此案件的评估机构。根据本所与贵司签订的《涉讼资产评估整体委托协议书》，本次案件委托的有关事项如下：

- 一、本次案件的委托情况具体见《武汉市人民法院司法鉴定案件转办单：（2022）第 144 号》。
- 二、请贵公司接到本通知书 2 个工作日内，到本所办理案件资料移交手续。
- 三、案件的委托期限属于以下一类：
  - 1、执行评估案件 30 日；（）
  - 2、其他评估鉴定案件 30 个工作日；（）
  - 3、会计、工程造价、其他鉴定案件 60 个工作日。（）自 2022 年 06 月 29 日 至 2022 年 07 月 28 日。

四、贵司根据案件实际情况，参照国家的行业收费标准，与案件当事人协商确定委托鉴定评估费用金额，将确定的委托鉴定评估费用金额以《涉讼资产委托鉴定评估费用通知书》的形式通知案件当事人并同时抄送本所。

武汉光谷联合产权交易所有限公司。联系人：任俊，联系电话：67885619。



武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

#### 4.4 估价对象权属证明复印件

### 武汉市不动产权登记信息查询单

打印时间：2022-02-25 08:55:57

编号：

不动产权利人情况	权利人				
	权利人证件号				
	共有情况	单独所有***			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落				
	总层/所在楼层	24/18***			
	不动产单元号				
	建筑面积		土地使用权面积		
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权***	登记类型	抵押权顺位登记***	
	权利性质				
	用途		房屋结构	钢筋混凝土结构***	
	土地使用期限				
不动产权证书号	鄂(2019)武汉市江夏不动产证明第0039331号***		证书编号	42003174362***	
登簿时间	2019年10月22日***				
证书附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	已查封	无限制	无异议	未设置
备注	***				

此信息单仅作为 \_\_\_\_\_ 使用。

出具单位印章



武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

**武汉市不动产抵押信息单**

打印时间： 2022-02-25 08:55:59

编号：

抵押人	周多任***		
抵押人证件号	420124198308090032***		
抵押权人	渤海国际信托股份有限公司***		
借款人			
抵押物坐落	江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室***		
权证号	夏2013010334 夏国用(商2013)第9967号***	抵押物建筑面积	117.26平方米***
抵押部位	***		
被担保债权数额	74万元***		
履行债务期限	2019-10-21 至 2020-10-20***	抵押类型	一般抵押***
抵押设定日期	2019-10-22***	抵押注销日期	***
该抵押是否为顺位抵押	是***	顺位数	
该抵押是否有顺位抵押情况	否***	顺位数	***
变更记载			
权证补发情况			
备注	***		

仅供办理 \_\_\_\_\_ 使用。

出具单位印章：



武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层4室住宅

价值时点：2022年8月4日

**武汉市不动产查封信息单**

打印时间：2022-02-25 08:55:59

编号：

被执行人信息	被执行人	周多任***		
	被执行人身份证号	***		
	被查封坐落	江夏区庙山办事处江夏大道保利海上五月花7栋3单元18层4室***		
	不动产权人	周多任***		
	权证号	***	所属区属	江夏区***
司法机关信息	申请执行人	青岛国华不良资产处置有限公司***		
	法院名称	江夏区人民法院***		
	执行文书号	(2021)鄂0115执2582号***	查封日期	2022-01-20***
	查封期限	2022-01-20 至 2025-01-19***		
该查封是否为轮候查封	否***	轮候位置		
该查封是否有轮候查封情况		轮候位置		
解封信息	解封文号	***	解封日期	***
	解封方式			
	解封法院	***		
	全部解封或部分解封			
	解封部位			
其他	***			

仅作为 \_\_\_\_\_ 使用。





#### 4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

#### **4.6 估价所依据的其他文件资料**

无

**4.7 房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件**





## 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至 2023年11月03日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年11月04日






广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdic.net/dop>

武汉市江夏区庙山办事处江夏大道保利·海上五月花7栋3单元18层  
4室住宅

价值时点：2022年8月4日

**4.8 注册房地产估价师估价注册证书复印件**

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00251907</p>	<p>姓名 / Full name 徐露</p> 
	<p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 420102198402061424</p> <p>注册号 / Registration No. 4220150036</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-7-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00251921</p>	<p>姓名 / Full name 鲁舟</p> 
	<p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 421024198507140819</p> <p>注册号 / Registration No. 3120150041</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-7-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>