



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张潮霞、张其回名下的位于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居5栋3-4层4室住宅房地产市场价值估价

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北银厦房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：刘鑫(注册号4220130003)

王忠林(注册号4219960081)

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十八日

估价报告编号：银厦房估(2022)司评字011号



目 录

一、 致估价委托人函	1
二、 估价师声明	4
三、 估价的假设和限制条件	5
(一) 一般假设	5
(二) 未定事项假设	6
(三) 背离事实假设	6
(四) 不相一致假设	6
(五) 依据不足假设	6
(六) 估价报告使用限制	7
四、 房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 现场查勘日期	19
(十三) 估价作业日期	19
(十四) 报告有效期	19
五、 附 件	20
1、 估价对象位置示意图	
2、 估价对象内外部现状照片	
3、 《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 0916 号	
4、 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（2022）鄂 0104 鉴评转 77 号	
5、 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
6、 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
7、 《武汉市不动产查封信息单》复印件	
8、 房地产估价机构营业执照复印件	
9、 房地产估价机构资质证书复印件	
10、 注册房地产估价师注册证书复印件	



一、 致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

受贵方委托，本公司注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对坐落于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室住宅房地产在价值时点 2022 年 6 月 14 日的市场价值进行了评估。现评估摘要如下：

一、 估价项目名称：

张潮霞、张其回名下的位于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室住宅房地产市场价值估价。

二、 估价委托人：

武汉市硚口区人民法院。

三、 估价对象：

估价对象坐落：武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室住宅房地产，估价对象所在宗地四至：东临江夏大道，南临梅南南街，西临梅南西路，北邻武昌理工学院。根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》等复印件记载：房屋权利人为张潮霞、张其回，证载房屋建筑面积为 215.95 m²，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为国有出让，土地使用期限至 2053-01-30。

四、 估价目的：

因武汉市硚口区人民法院办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行与被执行人张潮霞、张其回债务纠纷一案，需对被执行人



张潮霞、张其回名下的位于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居5栋3-4层4室住宅房地产市场价格进行价格评估，为武汉市硚口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：

2022年6月14日。（现场勘查之日）

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及国有土地使用权的市场价值。

七、估价方法：

比较法、收益法

八、估价结果如下：

房地产建筑面积：**215.95平方米**；

房地产单价：人民币**10091元/平方米**；大写：人民币每平方米**壹万零玖拾壹元整**（含范围内分摊的土地使用权价值）；

房地产总价：人民币**217.92万元整**，大写：人民币**贰佰壹拾柒万玖仟贰佰元整**（含范围内分摊的土地使用权价值）

特此函告。

九、特别提示

1、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或者完成估价对象现场查勘之日，本次现场查勘日期为2022年6月14日，故本次评估的价值时点为现场查勘之日2022年6月14日。

2、本次估价是为湖北省武汉市硚口区人民法院提供涉案房地产而评估其市场价格。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，不评估变现价值，故



本次估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费和拍卖佣金。

3、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

4、估价对象范围包含估价对象房屋所有权和分摊国有土地使用权。

5、其他注意事项：本估价报告使用期限为一年，报告使用人在使用本估价报告之前需对报告全文特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

机构负责人：

湖北银厦房地产评估事务有限公司

二〇二二年六月二十八日



二、 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告的分析、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估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照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，撰写本估价报告。

五、我公司房地产注册房地产估价师于2022年6月14日已对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
----	-----	----

刘 鑫	4220130003	
-----	------------	--

王忠林	4219960081	
-----	------------	--



三、 估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，且不包括其所有权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协议、拍卖、合并与分割、关联利益人之间的交易等因素对其价值的影响。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、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交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、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。

6、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态。

7、注册房地产估价师于2022年6月14日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各



项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

8、假设估价对象各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

9、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载估价对象用途为城镇住宅用地/住宅，其现状实际用途为住宅，且各项条件均符合住宅用房使用的条件，在实物使用上不受影响，结合本次估价目的及合法原则、最高最佳使用原则，本次评估以估价对象房屋用途为住宅为评估前提。

10、估价对象房屋建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》印件记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与权属证书载明的面积大体相当，本次评估以估价对象实际面积与证载面积一致为假设前提。

11、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验评定。

(二) 未定事项假设

本次评估未考虑估价对象房地产房屋所有权人可能存在的拖欠的（或预交的）水、电、天然气、物业管理费等费用对房地产市场价格的影响。

(三) 背离事实假设

鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

注册房地产估价师未能查看估价对象的权属登记证书原件，本次估价对象权益信息以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件所载的内容为依据，并以此为前提进行评估，待相关主管部门核定，如有不符，则本估价报告应作相应调整。



(六) 估价报告使用限制

1、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下的评估价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

3、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

4、估价对象范围包含估价对象房屋所有权和分摊国有土地使用权。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

6、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

7、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

8、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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

10、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北银厦房地产评估事务有限公司所有。



四、 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市硚口区人民法院

联系人：王法官

联系电话：027-83417021

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北银厦房地产评估事务有限公司

法定代表人：刘鑫

地址：武汉市武昌区友谊大道 371 号合伙人大厦 2405 室

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：武房估备（2020）201 号

土地估价资信等级：壹级

资质证书编号：2020420054

联系电话：18967732010

(三) 估价目的

因武汉市硚口区人民法院办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行与被执行人张潮霞、张其回债务纠纷一案，需对被执行人张潮霞、张其回名下的位于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室住宅房地产市场价值进行价格评估，为武汉市硚口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

估价对象坐落：武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室住宅房地产，估价对象所在宗地四至：东临江夏大道，南临梅南山街，西临梅南西路，北邻武昌理工学院。根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》等复印件记载：权利人为张潮霞、张其回，证载房屋建筑面积为 215.95 m²，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为国



有出让，土地使用期限至 2053-01-30。

估价对象范围包含估价对象房屋所有权和分摊国有土地使用权。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①宗地位置：武汉市江夏区梅南山居项目用地，待估房地产所在宗地四至为东临江夏大道，南临梅南南街，西临梅南西路，北邻武昌理工学院。

②宗地基础设施条件：估价对象宗地为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内“场地平整”，整体状况较优。

③宗地面积及形状、地势：分摊土地使用权面积不详，宗地形状较规则，地势较平坦，对土地利用无不良影响。

④宗地区域道路：估价对象临江夏大道，为交通型主干道。

⑤地形及地基状况：估价对象宗地内部存在一定高差，与周边道路存在高差，对土地利用无不良影响。

⑥规划限制：本次评估土地用途为城镇住宅用地，对土地利用有限制。

⑦距危险设施距离：估价对象方圆 500 米内无危险设施。

⑧其它个别因素：估价对象其他因素对土地利用基本无影响。

(2) 建筑物实物状况

①名称及坐落：武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室。

②建筑面积：215.95 m²。

③建筑结构：钢混结构。

④朝向：南北朝向。

⑤房屋用途：住宅。

⑥层高：据评估专业人员现场查勘，室内净高约为 3.0 米。

⑦空间布局：估价对象所在建筑无电梯，为步梯房，室内空间布局为毛坯复式。

⑧装修情况：估价对象所在建筑物外墙刷防水涂料，无单元门，入户为破



旧防盗门，截至价值时点，估价对象室内未装修，为毛坯房；估价对象位于第3-4层，总楼层为4层，室内通风采光较好；整体而言，估价对象目前维护状况一般。

现场勘察建筑物的地基基础有足够承载能力，无明显不均匀沉降；墙体无倾斜变形、裂缝；屋面防水层、保温层完好；楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗：完整，开关灵活；上、下水管道畅通，电器设备、线路、各种照明装置完好、较牢固，绝缘良好，消防设备现状良好，使用正常。建筑物整体维护情况保养一般。

3、估价对象权益状况

(1) 估价对象不动产权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象不动产权益状况如下：

表1 武汉市不动产权登记信息查询单

不动产权利人情况	权利人	张潮霞、张其回		
	权利人证件号	420115197411100082, 420122197402162015		
	共有情况	共同共有		
	共有人及份额	/		
不动产基本状况	不动产坐落	江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居5栋3-4层4室		
	总层/所在楼层	4/3-4		
	不动产单元号	420115002001GB00017F02320001		
	建筑面积	215.95平方米	土地使用权面积	203955.95平方米
	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	转移登记
	权利性质	出让/市场化商品房		
	用途	城镇住宅用地/住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构
	土地使用期限	起至 2053-01-30		
不动产权证号	鄂(2019)武汉市江夏不动产权第0033535号	权证编号	D42003029307	
登簿时间	2019年07月19日			
证书附记	转移登记			



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
	已抵押	已查封	无限制	无异议
备注	无			

(2) 估价对象不动产他项权益状况

表2 武汉市不动产抵押信息单

抵押人	张潮霞、张其回		
抵押人证件号	420115197411100082, 420122197402162015		
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行		
借款人			
抵押物坐落	江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居5栋3-4层4室		
权证号	鄂(2019)武汉市江夏不动产权第0033535号	抵押物建筑面积	215.95
抵押部位	/		
被担保债权数额	241万元		
履行债务期限	2019-07-25至 2037-07-25	抵押类型	一般抵押
抵押设定日期	2019-07-31	抵押注销日期	/
该抵押是否为顺位抵押	否	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	/		

表3 武汉市不动产查封信息单

被执行人信息	被执行人	张潮霞		
	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梅南山居5栋3-4层4室		
	不动产权人	张潮霞		
	权证号	/	所属区域	江夏区
司法机关信息	申请执行人	中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行		
	法院名称	硚口区人民法院		
	执行文书	(2021)鄂0104 民初687号	查封日期	2021-03-17



	查封期限	2021-03-17 至 2024-03-16		
	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	/			

根据估价委托人介绍及注册房地产估价师实地查勘调查了解，至价值时点，估价对象房地产已设立抵押登记且已查封，未发现设置居住权等其它他项权利，未发现估价对象存在租赁情况。

4、区位状况分析

(1) 位置

①坐落：武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居 5 栋 3-4 层 4 室。

②方位：东临江夏大道，南临梅南南街，西临梅南西路，北邻武昌理工学院，具体位置详见附图。

③与主要场所距离：估价对象位于梅南山居，紧临江夏大道。

④临街状况：一面临街，周边道路有江夏大道、梅南南街等交通主、次干道。

⑤朝向：估价对象建筑物整体西到东排列，规划有序，南北朝向。

⑥楼层：估价对象位于第 3-4 层，总楼层为 4 层。

(2) 交通状况

①交通条件：估价对象主要临江夏大道，为交通型主干道。区域内均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此；估价对象区域通行 902 路、903 路、912 路三条公交车，距离最近的公交站点为江夏大道城际铁路庙山站，整体而言，估价对象区域范围内的交通状况一般。

②交通管制情况：无单行线、步行街，无特殊交通管制。



③停车便利度：估价对象内部设有地上停车场，停车较为方便。

（3）外部配套设施描述

①基础设施：估价对象区域为新开发建设区域，各类基础设施已完善，土地提供“六通一平”条件。“六通”指通路、供电、供水、排水、通讯、通气及“一平”指红线内场地平整。

道路：区域内道路网密集，周边分别有交通主、次干道。

电力：由国家电网供电，运行稳定。

供水：市政供水接入，运行稳定。

排水：污水纳入城市污水管网。

通讯：区域电信电话和移动通信提供优质服务。

通气：与市政燃气网相连，运行稳定。

②公共服务设施：估价对象位于武汉市江夏区庙山办事处江夏大道梅南山居5栋3-4层4室，区域范围内有武商超市、中百仓储、湖北华一寄宿学校、武昌理工学院、中国工商银行、中国建设银行等公共服务设施，区域内的公共设施完善度一般。

（4）周围环境和景观状况描述

①自然环境：估价对象所在建筑物所占宗地紧临江夏大道，为交通型主干道，来往车流量一般，存在一定的噪声污染。

②人文环境：估价对象所在区域治安条件一般，卫生条件一般；估价对象位于梅南山居，区域内多以住宅为主，如怡景江南、伊顿阳光、东方雨林、保利海上五月花等小区，区域内的规划整体有序，整体规划有序，人文环境一般；区域范围内紧临近汤逊湖，自然景观较好；整体而言，估价对象所在区域范围的环境景观较好；

③景观：估价对象区域范围内的绿化率较好。

（五）价值时点

房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或者完



成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书有约定的除外。本次评估现场查勘之日为 2022 年 6 月 14 日，故本次评估的价值时点为现场查勘之日 2022 年 6 月 14 日。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物所有权、分摊的土地使用权，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和评估专业人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如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。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价



时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、价值时点原则

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。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的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（八）估价依据

1、法律依据

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自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日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

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

（5）《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会



第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施)；

(7) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23 号)

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16 号)；

(9) 《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》(法释〔2011〕21 号)；

(10) 《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)。

2、有关技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《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 0916 号

(2) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》(2022)鄂 0104 鉴评转 77 号

(3) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件

(4) 《武汉市不动产抵押信息单》

(5) 《武汉市不动产查封信息单》

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；



(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经评估专业人员讨论研究，确定采用比较法、收益法进行价值测算。

1、比较法：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。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1 + R)^n]$$



其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

Ai--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

(十) 估价结果

本公司根据贵方提供的有关资料，遵照相关法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的测算方法进行专业分析、测算和判断，在满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象于价值时点 2022 年 6 月 14 日估价结果如下：

房地产建筑面积：**215.95 平方米**；

房地产单价：人民币 **10091 元/平方米**；大写：人民币每平方米**壹万零玖拾壹元整**（含范围内分摊的土地使用权价值）；

房地产总价：人民币 **217.92 万元整**，大写：人民币**贰佰壹拾柒万玖仟贰佰元整**（含范围内分摊的土地使用权价值）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
----	-----	----

刘 鑫	4220130003	
-----	------------	--

王忠林	4219960081	
-----	------------	--



(十二) 现场查勘日期

2022年6月14日

(十三) 估价作业日期

2022年6月14日至2022年06月28日

(十四) 报告有效期

本估价报告使用有效期限为自估价报告出具之日起壹年，即从2022年06月28日至2023年06月27日。



五、 附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象内外部现状照片
- 3、《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 0916 号
- 4、《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（2022）鄂 0104 鉴评转 77 号
- 5、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 6、《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 7、《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构资质证书复印件
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置示意图

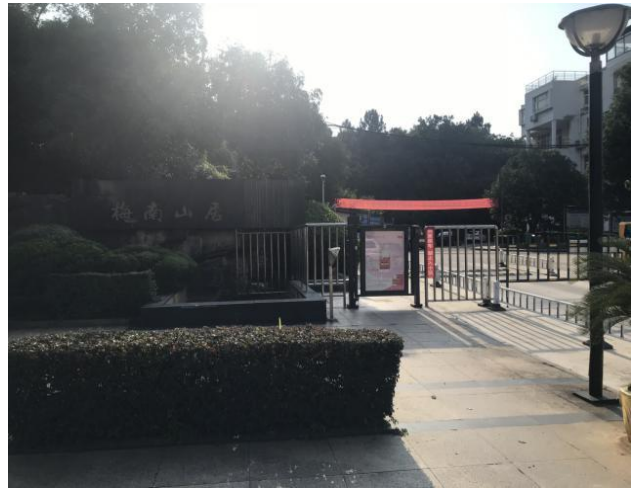




估价对象现场勘查照片一



估价对象小区临街道路



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象外立面



估价对象单元门入口



估价对象入户门



估价对象现场勘查照片二



估价对象室内概貌



估价对象室内概貌



估价对象室内概貌



估价对象室内概貌



估价对象室内概貌



估价对象室内概貌