



世联评估

估价报告书

湖北省武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲

花D区3栋3单元7层1号住宅用途涉

执房地产处置司法评估报告

VALUATION
REPORT

深圳市世联土地房地产评估有限公司

深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司

2022年4月20日

Real estate appraisal report

湖北省武汉市蔡甸区同心村天
下·壹品莲花D区3栋3单元7
层1号住宅用途涉执房地产处
置司法评估报告

报告编号：世联估字 WH2022H(2) 040004 号



2022年4月20日

WORLDUNTON APPRAISAL

WORLDUNTON APPRAISAL



世联评估

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖北省武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲花D区
3栋3单元7层1号住宅用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司
深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司

注册房地产估价师：章凌 (注册号：4220180033)

李海龙 (注册号：4220180087)

估价报告出具日期：2022年4月20日

估价报告编号：世联估字 WH2022H(2)040004 号

致电 (027) 87738348 或扫描二维码，查询本报告真伪！

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明。



致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

承蒙委托，我们对刘穗华拥有的位于湖北省武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号住宅房地产进行评估。估价对象是：建筑面积为 96.66 平方米的住宅房地产的房屋所有权和所分摊的国有出让城镇住宅用地在剩余使用年期的使用权，估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点是 2022 年 4 月 15 日，价值类型是：市场价格。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价格为人民币 551,000 元，大写金额人民币伍拾伍万壹仟元整，单价为 5,700 元/㎡。（详见下一页评估结果汇总表）

深圳市世联土地房地产评估有限公司
武汉市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司

法定代表人：

罗宇坤
二〇二二年四月二十日



房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

物业名称	权利人	房屋用途	建筑面积 (m^2)	房地产单价 (元/ m^2)	房地产总价 (元)
蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号	刘穗华	住宅	96.66	5,700	551,000

特别提示：

- 1、请特别关注本报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 2、根据估价委托人的书面意见，本次评估交易税费负担方式为：全部由买受人负担，本次评估结果已扣除卖方应缴纳的相关税费；
- 3、估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；
- 4、根据估价委托人书面明确估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象现状空置，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- 5、经注册房地产估价师调查，权利人自 2020 年 6 月 30 日至价值时点未缴纳物业管理费，物业管理费物业管理费为 928 元/年；除此之外，估价委托人未明确估价对象存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、水电气费等及其滞纳金）。经与估价委托人充分沟通，承办法官已知晓估价对象存在上述欠缴的物业管理费并明确该费用将由物业公司与估价对象权利人自行协商处理，不从评估值中扣除。故本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响；
- 6、根据估价委托人书面说明，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除该费用；
- 7、本次估价对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，提请报告使用者对此进行关注；
- 8、评估单价、总价取整至佰位；
- 9、本报告使用期限为一年，自 2022 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 19 日止。



目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提	2
(二) 估价报告的使用限制条件	3
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明	4
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
四、 附 件	16
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象实地查勘现场相关照片	
■ 无专业帮助情况和相关专业意见	
■ 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
■ 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件	
■ 《涉执房地产处置司法评估情况说明》复印件	
■ 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
■ 《武汉市不动产查封信息单》复印件	
■ 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



一、估价师声明

我们郑重声明：

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；
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；
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. 我们依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）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



二、估价假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1. 一般假设

(1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

(3) 估价对象合法、持续使用。

(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。

(5) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。

(6) 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照《武汉市不动产权登记信息查询单》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。

(7) 注册房地产估价师查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

(8) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

(9) 估价委托人未能提供估价对象产权登记资料，注册房地产估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料。限于注册房地产估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件作为产权资料，并假定其真实无误。

2. 未定事项假设

(1) 根据估价委托人书面明确估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象现状空置，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(2) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税收、水电气费等及其滞纳金的情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本

次评估假定估价对象不存在欠缴税收、水电气费等及其滞纳金。

(3) 注册房地产估价师于 2022 年 4 月 15 日对估价对象进行了现场查勘，估价对象现状为空置。不动产登记、抵押、查封信息查询之日均为 2022 年 2 月 15 日，本次估价设定估价对象在不动产登记、抵押、查封信息查询之日的状况与 2022 年 4 月 15 日现场查勘的状况一致为前提。

3. 背离事实假设

(1) 估价对象存在被查封、担保物权和其他优先受偿权的情形，基于本次估价目的，估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(2) 估价对象室内部分空间存在装修痕迹，但装修进度低且已停工，部分区域装修存在损坏情况，现状无法满足基本的居住条件，故本次评估设定估价对象室内装修状况为毛坯。

4. 不相一致假设

(1) 根据估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载不动产坐落为“蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号”，经注册房地产估价师实地查勘，坐落为“蔡甸区同心村天下·左岸春天 6 栋五单元 701 号”；单元门牌号记载“6 栋五单元”，单元门上方红色字体标示“3 号楼三单元”，入户门牌号记载与《武汉市不动产权登记信息查询单》记载一致，为“蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号”。根据物业工作人员介绍，由于估价对象所在小区更名且重新编号所致，证载坐落与实地查勘地址实为同一位置。本次评估以实地查勘地址与估价对象证载坐落一致为估价前提，本报告以《武汉市不动产权登记信息查询单》记载不动产坐落为准进行描述。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象权属资料均未记载估价对象所在建筑物竣工时间，本次评估以注册房地产估价师实地调研情况为准，经调查，估价对象所在建筑物约竣工于 2010 年，故本报告以该时间作为估价对象竣工时间。

(二) 估价报告的使用限制条件

1. 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告



使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3.所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4.未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5.本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

6.本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

7.本报告中所使用的货币为人民币。

（三）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1.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，我司和估价师依法不承担责任。

2.估价结果是在本报告假定的处置条件下，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。

3.本报告评估结果包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

4.财产拍卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5.在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6.当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对我司作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行

专业技术评审。

7.本次估价结果包含室内装饰装修价值，不包含室内可移动的家具、电器和装饰物等物品的价值。

8.根据估价委托人的书面意见，本次评估交易税费负担方式为：全部由买受人负担，本次评估结果已扣除卖方应缴纳的相关税费。

9.经注册房地产估价师调查，权利人自 2020 年 6 月 30 日至价值时点未缴纳物业管理费，物业管理费为 928 元/年；除此之外，估价委托人未明确估价对象存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、水电气费等及其滞纳金）。经与估价委托人充分沟通，承办法官已知晓估价对象存在上述欠缴的物业管理费并明确该费用将由物业公司与估价对象权利人自行协商处理，故本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响。

10.根据估价委托人书面说明，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除该费用。

11.本次估价对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，提请报告使用者对此进行关注。

12.实地查勘记录已由实地查勘的人员和在场当事人或者见证人签名。

13.经武汉光谷联合产权交易所江城产权交易有限公司摇号，我司被选定为本次司法评估的专业机构，选定评估机构后，武汉光谷联合产权交易所江城产权交易有限公司对我司出具了《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》，武汉市硚口区人民法院未对我司另外出具估价委托书。根据《武汉市中级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作操作指引（试行）》，司法评估的委托，由市法院或者市法院指定的单位（如武汉光谷联合产权交易所有限公司）在人民法院编制的《对外委托中介机构名册》中摇号选定专业机构。故本次司法评估的估价委托人实际为武汉市硚口区人民法院，本估价报告中的估价委托人均为武汉市硚口区人民法院，在此特别说明。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：武汉市硚口区人民法院
住 所：武汉市硚口区古田四路 189 号
负 责 人：胡诗云

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司
法定代表人：罗守坤
住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904
统一社会信用代码：91440300748859878H
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200026 号
有效期限：2024 年 03 月 10 日止
武汉分公司机构名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司
武汉分公司负责人：左文丽
武汉分公司地址：洪山区欢乐大道 1 号、3 号东湖 MOMAB 栋 21 层 5-11 号
武汉分公司备案等级：外省估价机构在汉分支机构告知登记（壹级）
武汉分公司证书编号：武房估备（2017）009 号
武汉分公司有效期限：2023 年 03 月 13 日止
联系人及电话：杨凯 18682153123

(三) 估价目的

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

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为刘穗华拥有的位于武汉市蔡甸区同心村天下壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号住宅物

业，建筑面积为 96.66 平方米，包括房屋的所有权和所分摊的国有出让城镇住宅用地在剩余使用年期为 56.72 年的使用权。

2. 估价对象权利状况

(1) 不动产登记状况

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，估价对象不动产登记状况如下：

不动产权利人情况	权利人	刘穗华			
	权利人证件号	430922198109246826			
	共有情况	单独所有			
	共有人及份额	/			
不动产基本状况	不动产座落	蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号			
	总层/所在楼层	7/7			
	不动产单元号	420114007019GB00186F00030035			
	建筑面积	96.66 平方米	土地使用权面积	4,911.42 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	混合结构	
	土地使用期限	起至 2079-01-04			
	不动产权证号	鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权第 0009612 号	证书编号	D42002761185	
登簿时间	2020 年 6 月 9 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	/				
查询时间	2022-02-15				

(2) 共有情况

根据估价对象的权属登记情况，估价对象由刘穗华单独所有。

(3) 其他权利状况

■ 租赁权

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象现状空置，于价值时点未设立租赁权。

■ 居住权

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，至不动产登记信息查询之日，估价对象未设置居住权。

■ 抵押权

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》复印件记载，估价对象于不动产抵押信息之日已设立抵押权，具体抵押信息如下：

抵押人	刘穗华		
抵押人证件号	430922198109246826		
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	蔡甸区同心村天下·壹品莲花D区3栋3单元7层1号		
权证号	鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0009612号	抵押物建筑面积	96.66平方米
抵押部位	/		
被担保债权数额	80万元		
履行债务期限	2020-06-17至2041-06-17	抵押类型	一般抵押
抵押设定日期	2020-06-23	抵押注销日期	/
该抵押是否为顺位抵押	否	顺位数	/
该抵押是否为顺位抵押	否	顺位数	/
变更记载	/		
权证补发情况	/		
备注	/		

■ 查封限制权利

根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》复印件，估价对象已被查封，具体情况如下：

申请执行人	法院名称	执行文书号	查封日期	查封期限	该查封是否为轮候查封
中国邮政储蓄银行硚口区支行	武汉市硚口区人民法院	(2021)鄂0104民初2827号	2021-04-25	2021-04-25至2024-04-24	否

■ 其他权利状况

除上述权利外，估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。



3. 估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象所在宗地基本情况如下：

土地四至	所在小区东邻丽水 C 区，南邻汉阳大道，西临同心路，北临支路。
土地形状	所在宗地形状为不规则多边形，对土地利用无不良影响。
开发程度	红线外基础设施完备程度达到“六通”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），红线内土地开发程度达到“六通”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），宗地上已建有多栋住宅楼。
剩余土地使用年限	56.72 年

(2) 建筑物基本状况

建筑规模	面积：96.66 m ² 层高：顶层坡屋顶，最高处约 4.5 米，最低处约 3 米
所在层/总层数	7/7
层户数	一层两户，中间套
朝向	南
户型	2 室 2 厅 1 厨 1 卫
建筑结构	混合结构
设施设备	单元内楼梯上下，室内通天然气
装修装饰	建筑外部：涂料； 客厅：水泥地面，内墙刷白，部分天花为夹板吊顶，坡屋顶部分已浇筑封闭； 卧室：水泥地面，内墙、天花均刷白；部分墙面破损 厨房：地面为地砖，内墙为 2 米瓷片墙裙，天花为水泥； 卫生间：地面为地砖，内墙为 2 米瓷片墙裙，天花为水泥； 门窗：入户门为防盗门，无内门；铝合金窗。
新旧程度	竣工于 2010 年，建筑年龄：12 年，剩余寿命 48 年，成新率约 80%，建筑物工程质量、维护和完损状况较为良好。

4. 估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲花 D 区 3 栋 3 单元 7 层 1 号，其所在小区四至为：东邻丽水 C 区，南邻汉阳大道，西临同心路，北临支路。估价对象所在的蔡甸区位于武汉市西部，是武汉市远城区，距市中心 20 余公里，地理位置一般。

(2) 交通条件

估价对象所在区域内有汉阳大街、同心路等主次干道，道路通达度较高。

距离最近的公交站“汉阳大街石油公司”站约 200 米，有 266 路、C1 路、C4 路等多条公交线路经过，距离地铁 4 号线“蔡甸广场”站约 600 米，公共交通便捷度较高。

(3) 公共配套设施

估价对象周边有新福茂·中央广场、蔡甸购物广场、汉口银行(蔡甸同心社区支行)、中国农业银行(蔡甸支行营业室)、蔡甸区第四小学、蔡甸区妇幼保健院、武汉市蔡甸区中医医院等，区域公共配套设施完善度较高。

(4) 周边环境

估价对象所处区域无特殊自然、人文景观，环境状况一般。周边有福鑫花园、同馨花园、天下峰景等居住小区，人口密度较大，居住氛围较好。

(五) 价值时点

本报告价值时点为 2022 年 4 月 15 日，此时点为估价对象实地查勘完成之日。

(六) 价值类型

本次评估的价值类型为市场价格。

■ 市场价格：

市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

(七) 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

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价值或价格的原则。

合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

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应在合理范围内的原则。

价值时点原则：要求评估价值应为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。

最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的

价值或价格的原则。

(八) 估价依据

1. 国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,主席令12届第46号,2016年12月1日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过,主席令6届第41号,1987年1月1日起施行;2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,主席令13届第32号,2020年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 256号发布,1999年1月1日施行,国务院令 743号第三次修订,2021年9月1日起施行)
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,主席令8届第29号,1995年1月1日起施行;2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,2020年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,主席令13届第45号,2021年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,主席令10届第74号,2008年1月1日施行;2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正,主席令13届第29号,2019年4月23日施行)
- 《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,2018年9月1日起施行)
- 《关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念意见》(法发[2019]35号)

- 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布并执行）
- 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）

2. 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）
- 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）（2021年9月1日起施行）

3. 估价委托人提供的有关资料

- 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
- 《涉执房地产处置司法评估情况说明》复印件
- 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 估价委托人提供的其他有关资料

4. 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

（九）估价方法

1. 技术路线

本次对房地产市场价值进行评估，采用比较法进行分析、测算和判断，根据估价对象的特点、估价目的、房地产市场状况以及估价师的经验估算出估价对象价值。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对

象和估价需要具备的条件。

■ **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**：适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

■ **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可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

■ **成本法**：一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**比较法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。	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。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	选用	不选用	不选用	不选用
估价方法选取理由	估价对象周边同类物业三级市场交易较为	估价对象为住宅物业，区域内类似房地产的	估价对象为已建成物业，无重新开发建设必	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
	活跃,在市场上有可供参照的可比实例,故选用比较法。	租金受房屋装修、室内设施等影响较大,故不选用收益法。	要,故不选用假设开发法。	在市场上有可供参照的交易或租赁案例,运用成本法评估,其评估结果无法完全反映出估价对象的市场价格。故不选用成本法评估。

WORLDUNTON APPRAISAL

WORLDUNTON APPRAISAL

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估单价：人民币 5,700 元/平方米
 评估总价：人民币 551,000 元整
 大写金额：人民币伍拾伍万壹仟元整

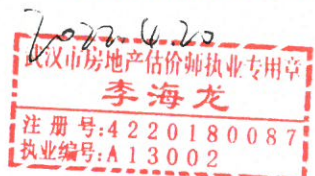
本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

章凌	4220180033		2022.4.20
----	------------	--	-----------

李海龙	4220180087		2022.4.20
-----	------------	--	-----------



(十二) 实地查勘期

2022 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 15 日止。

(十三) 估价作业期

2022 年 4 月 13 日至 2022 年 4 月 20 日止。

(十四) 估价报告使用期限

本报告自出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2022 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 19 日止。

四、附件

- 估价对象位置图
- 估价对象实地查勘现场相关照片
- 无专业帮助情况和相关专业意见
- 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
- 《涉执房地产处置司法评估情况说明》复印件
- 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现状图



周边道路



小区入口



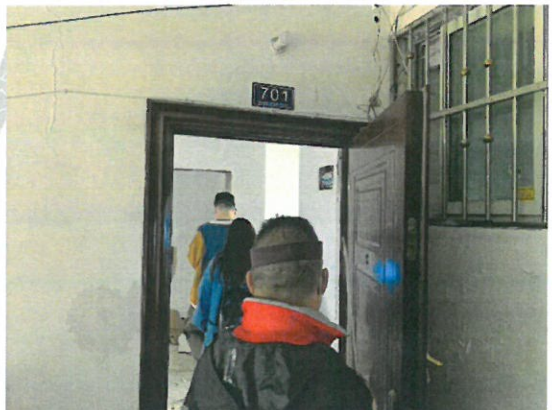
小区环境



楼栋外观



单元门



入户门

估价对象现状图



室内



室内



室内



室内



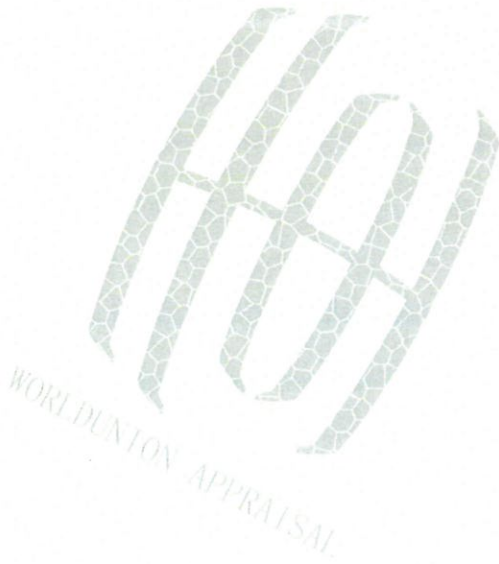
室内



室内

专业帮助及相关专业意见

没有其他行业的专业人员对本报告提供重要专业帮助。



武汉市硚口区人民法院
(用于造价、审计、评估、破产、特殊类案件)

(2022)鄂0104鉴评转71号

委托单位	硚口区法院执行局	委托时间	2022年4月12日	
案件编号	(2021)鄂0104执4378号	鉴定类别	评估	
案件承办人	王志斌	联系电话	027-83417021	
申请人	中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行	联系人	蔡慧明	
		电话	15827648780	
被申请人	刘穗华	联系人	刘穗华	
		电话	15581163223	
委托项目及要求	对被执行人刘穗华名下位于武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲花D区3栋3单元7层1号的房屋进行价值评估。			
鉴定期限	30个工作日			
委托材料				
受委托单位	武汉光谷联合产权交易所			
联系人		联系电话	85796908	
费用缴纳人	中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市硚口区支行	是否出具初稿	否	
案件督办主办人	陈敏	联系电话	83418441	
案件督办协办人	胡静	联系电话	83417535	
对外委托部门领导意见				

2022年4月12日 (印章)

本表一式两份

(法院对外委托管理部门用)

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 0856 号

深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司：

根据硚口区法院委托，本所按照公开、公平、公正、透明的原则，于 2022 年 4 月 13 日在武汉光谷联合产权交易所汉口摇号点（武汉市江岸区香港路 183 号二楼大厅）对编号[2022]第 0856 号案件内容开展集中摇号。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）鄂 0104 鉴评转 71 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、其他鉴定案件 60 个工作日；（ ）
- 4、工程造价鉴定案件 90 个工作日；（ ）

自 2022 年 4 月 19 日至 2022 年 6 月 1 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。

武汉光谷联交所江城产权交易有限公司。联系人：涂民，联系电话：85796908。



涉执房地产处置司法评估情况说明

深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司：

经武汉光谷联合产权交易所江城产权交易有限公司摇号，你司被选定为编号(2021)鄂0104执4378号案件的评估机构，评估事项为对被执行人刘穗华名下位于武汉市蔡甸区同心村天下·壹品莲花D区3栋3单元7层1号的房屋进行价值评估。本次评估为涉执房地产处置司法评估，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)，为配合你司完成评估工作，现将有关事项进行说明如下：

1、本次司法评估的交易税费负担方式：

- 法官未对此项发表意见；
- 按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；
- 全部由买受人负担；
- 全部从财产处置价款中扣除；
- 按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；
- 按照当地同类财产交易习惯负担；
- 其他交易税费负担方式。

2、评估房地产若存在租赁权、用益物权及占有使用情况的处理方式：


- 法官未对此项发表意见；
- 评估房地产不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- 评估房地产存在_____，依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或变卖；
- 其他处理方式，具体为_____

3、评估房地产若存在欠缴税金及相关费用的处理方式，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金：

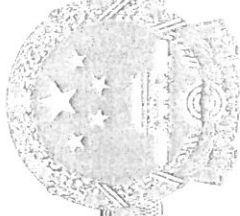
- 法官未对此项发表意见；
- 评估房地产不存在欠缴税金及相关费用；
- 评估房地产存在_____，该费用将从财产处置价款中扣除；
- 其他处理方式，具体为_____

4、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的处理方式：

- 法官未对此项发表意见；
- 从财产处置价款中扣除，评估结果不扣除上述财产处置费用；
- 评估结果扣除上述财产处置费用。

法官(签字): 

日期: 2022.4.15



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106MA4KMP2Y1M



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司

成立日期 2016年05月24日

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业期限 长期

负责人 左文丽

营业场所 洪山区欢乐大道1号、3号东湖MOMAB栋21层5-11号

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产信息咨询; 房地产应用软件开发与维护。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2021年 04月 21日



房地产估价机构备案证书 (批准件)

机构名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司武汉分公司
住所：洪山区欢乐大道1号、3号东湖MOMAB栋21层5-11号
法定代表人：左文丽
联系电话：027-87738305
组织形式：有限责任分公司
成立日期：2016年05月24日
注册资本：/
备案等级：外省估价机构在汉分支机构告知登记
证书编号：武房估备（2017）009号
统一社会信用代码：91420106MA4KMP2Y1M
有效期至：2023年03月13日



请使用微信小程序
“武房服务”扫码查验

发证机关：武汉市住房保障和房屋管理局

2022年03月14日
行政审批专用章



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：罗守坤

注册地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层
1901、1903、1904

有效期：至 2024年03月10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：2021年03月10日



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.



No. 00250870

姓名 / Full name

章凌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420102198810194074

注册号 / Registration No.

4220180033

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司
武汉分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00250880

姓名 / Full name

李海龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

111527199406120076

注册号 / Registration No.

4220180087

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司
武汉分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

