

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王帮永所有位于蔡甸区蔡甸街蔡甸大街 191
号阳光星城 7 栋 3 单元 6 楼 2 号房地产市场价
格评估

估价委托人：武汉市黄陂区人民法院

估价机构：武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师及注册号：罗茜子（4220190041）、向同（4220140021）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十二日

估价报告编号：鄂汉信估字[2022]第 191 号

致估价委托人函

武汉市黄陂区人民法院：

我公司于2022年9月22日接受贵单位的委托，对位于蔡甸区蔡甸街蔡甸大街191号阳光星城7栋3单元6楼2号的房地产市场价格进行评估，价值时点为2022年9月22日，价值类型为市场价格，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。

估价对象包括房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，权利人为王帮永，建筑面积为132.1平方米，分摊土地面积为22.02平方米，房屋登记用途为住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，房屋现状为空置。

估价人员于2022年9月22日进行了实地查勘，在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关政策、法规、技术标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法和收益法估价，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，最终确定估价对象在价值时点2022年9月22日满足各项假设限制条件下的市场价格为：

房地产总价：RMB97.73万元，

大写金额：人民币玖拾柒万柒仟叁佰元整。

房地产单价：RMB7398元/平方米，

大写金额：人民币每平方米柒仟叁佰玖拾捌元整。

【特别提示：报告使用人在使用本报告前须对报告全文，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。估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价假设和限制条件》。】

特此函告！

武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十二日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价报告使用的限制	3
三、 房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告使用期限	12
四、 附 件	13
1、 估价对象位置示意图	
2、 估价对象现状照片	
3、 《武汉市黄陂区人民法院委托书》((2022)鄂 0116 执 3003 号)(复印件)	
4、 《武汉市不动产权登记信息查询单》(复印件)	
5、 《武汉市不动产抵押信息单》(复印件)	
6、 《武汉市不动产登记查询结果告知单》(查封登记信息)(复印件)	
7、 《不动产权证书》(鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第 0019844 号)(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、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照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、注册房地产估价师于2022年9月22日对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有估价机构之外的人员对本报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
罗茜子	4220190041		年 月 日
向 同	4220140021		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

一）一般假设：

1、本次估价中，估价委托人提供了《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》、《武汉市不动产登记查询结果告知单》（查封登记信息）及《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权第0019844号）等复印件资料，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，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、准确和完整。

2、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》及《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权第0019844号）等复印件资料，估价对象权利人为王帮永，建筑面积为132.1平方米，分摊土地面积为22.02平方米，房屋登记用途为住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，房屋现状为空置，依据合法原则，本次评估以估价对象按住宅用途持续使用为前提。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、估价人员于2022年9月22日对估价对象进行实地查勘，但未对估价对象建筑物基础、建筑结构等进行专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在质量问题、内部缺陷的前提下，本次估价以估价对象无任何结构质量缺陷为前提。

5、本次估价以假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，估价对象产权明晰、手续齐全，可以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为前提条件进行。

6、我们假设在估价对象国有建设用地使用权法定年期内，该物业所有权人

对该物业享有自由及不受干预的占有、使用、收益、处分等合法权益。

7、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权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以抬高该物业权益价值的情况。

8、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。

9、本次估价以估价对象能正常使用公共通道、楼梯、电梯、照明、物业管理及其它小区公用服务设施为前提。

10、根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》及《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权第0019844号）复印件，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2082年11月03日，至价值时点，土地剩余使用年限为60.11年，本次评估以此为估价前提，且估价结果包含了估价对象合法分摊的土地使用权价值。

二）未定事项假设：

根据估价人员调查，估价对象约建成于2008年，本次评估以此为前提，如有关部门最终确定结果与本报告的假设前提不一致，则本报告应作相应调整。

三）背离事实假设：

根据估价委托人提供的《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》和《武汉市不动产登记查询结果告知单》（查封登记信息）等复印件，在价值时点，估价对象存在抵押权和查封权等其他权利，根据估价目的，本次评估不考虑查封权和抵押权对房地产价格的影响。

四）不相一致假设：

无。

五）依据不足假设：

无。

（二）估价报告使用的限制

1、本估价报告是受武汉市黄陂区人民法院委托评估估价对象的房地产市场

价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途，同时对任何第三人不承担法律责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、本估价报告仅供估价委托人及案件相关人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

4、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、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可使用。

6、本估价报告有效期为一年，即自本报告出具之日起一年内有效。超过报告有效期，或在评估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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、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。

8、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效，复印件以及缺乏公章、签字则无效。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案使用。

9、本估价报告由本评估机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：武汉市黄陂区人民法院

(二) 估价机构

估价机构：武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：高继国

联系人：罗茜子

单位地址：武汉市汉口建设大道971号新光大厦17层

资质证书编号：鄂建房估证字第116号

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91420102758157685R

联系电话：(027) 82637765

传 真：(027) 82651913

(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

估价对象为位于蔡甸区蔡甸街蔡甸大街191号阳光星城7栋3单元6楼2号的房地产,包括建筑面积为132.1平方米的房屋所有权及其分摊的22.02平方米出让国有建设用地使用权。本次估价对象包含不可移动的装饰装修,不包含构筑物、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《不动产权证书》(鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0019844号)及其他资料,估价对象所在建筑物为一栋总层数为6层的混合结构房屋,位于“阳光星城”小区,约建

成于2008年，临新福路、蔡甸大街、盛泰路、汉乐路。估价对象邻近有天意小区、鑫泰苑小区、惠民新居、中怡泰苑小区、罗家山小区、汉乐新区、安泰苑小区、越秀博悦府、莲花苑小区等住宅物业，周边分布有晨曦幼儿园、城关中心幼儿园、九坤翰林幼儿园、蔡甸区第五小学、蔡甸区第七小学、蔡甸区幸福路中学、蔡甸区汉阳一中，武汉蔡甸区中医医院、武汉济和医院、蔡甸区血防医院、蔡甸区红十字会医院、蔡甸区妇幼保健院、中百仓储、中百超市、汉口银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、武汉农村商业银行等公共服务配套设施。距离蔡甸大街蔡甸五小公交站约160米，距离蔡甸大街教育局公交站约200米，距离轨道交通4号线临漳大道站约400米。

(1) 房地产权属登记状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《不动产权证书》(鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0019844号)、《武汉市不动产抵押信息单》及《武汉市不动产登记查询结果告知单》(查封登记信息)，估价对象登记状况如下：

表1 估价对象不动产登记信息一览表

不动产权利人情况	权利人	王帮永***		
	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	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街191号阳光星城7栋3单元6楼2号***		
	总层/所在楼层	6/6***		
	不动产单元号	420114007034GB00442F00020004***		
	建筑面积	132.1平方米***	土地使用权面积	2927.4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***
	权利类型	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2082-11-03***			
不动产权证书号	鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0019844号***	证书编号	D42003360922***	

登簿时间	2020年08月14日***				
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

(2) 实物状况

① 估价对象建筑物实物状况

设施设备情况：估价对象所在建筑物装有照明系统、步梯等。

楼层布局：其所在楼层共有2户；

室内布局：三室两厅一厨两卫、室内为错层；

装饰装修状况：房屋外墙为保温砂浆、部分贴墙面砖；估价对象入户门为防盗门；客厅地面铺地板，墙面刷白色乳胶漆，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板，墙面刷白色乳胶漆，顶棚刷白色乳胶漆；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚扣板吊顶。

维护状况：维护情况整体较优。

建筑物基本情况详见下表：

表2 估价对象建筑物基本状况一览表

栋号	单元号	房号	房屋用途	结构	所在楼层 /总层	建筑面积 (m ²)	建成年代	净空高
7	3	602	住宅	混合	6/6	132.1	2008年	客厅约3.2米， 卧室约2.8米

② 估价对象土地实物状况

四至：所在小区东南临新福路，西南临蔡甸大街，西北临盛泰路，东北临汉乐路；

形状：估价对象小区所在宗地形状较优，形状对土地利用较为有利；

开发程度：估价对象已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯），宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及宗地红线内“土地平整”。

通路：临新福路、蔡甸大街、盛泰路、汉乐路；

通电：由武汉市供电局供应；

供水：由市政供水管接入；
排水：接市政排水管网；
通气：接市政天然气网；
通讯：接中国电信、中国移动、中国联通通讯网络；
场地：土地平整。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 9 月 22 日。

（六）价值类型

本报告提供的房地产价格是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价格。

市场价格简称市场价或市价，某种（类）房地产在某一时间的市场价格是该种（类）房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和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的原则。

2、合法原则

合法原则是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、最高最佳利用原则

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的原则。其中，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4、替代原则

替代原则是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。

5、价值时点原则

价值时点原则是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。

(八) 估价依据

1、国务院及有关部门颁布的法律、法规

(1)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号)

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号,根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

(3)《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)

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订)

(6)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

(7)《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)

(8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)

(9)《国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》(国土资厅发[2018]4号)

(10)财政部 税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)

(11)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总

署公告 2019 年第 39 号)

2、地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(根据 2014 年 9 月 25 日湖北省十二届人大常委会第 11 次会议通过的《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》第 4 次修订)

(2)《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号)

(3)《区人民政府关于实施蔡甸区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(蔡政〔2019〕47 号)

(4)《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二二年第二季度造价指数的通知》(武建标定[2022]10 号)

3、技术标准、规程规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

(5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

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

4、估价委托人提供的资料

(1)《武汉市黄陂区人民法院委托书》((2022)鄂 0116 执 3003 号)复印件

(2)《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件

(3)《武汉市不动产抵押信息单》复印件

(4)《武汉市不动产登记查询结果告知单》(查封登记信息)复印件

(5)《不动产权证书》(鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第 0019844 号)复印件

(6)估价委托人提供的其他资料

5、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

（九）估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

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。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后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。

方法选择依据如下：

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，估价对象周边类似房地产交易实例较多，故可选用比较法进行估价。

2、根据《房地产估价规范》，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”，由于估价对象为住宅用房，周边类似房地产出租实例较多，租金水平可以调查得到，故采用收益法进行估价。

3、根据《房地产估价规范》，“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法”，估价对象为已开发完成后的单套房地产，故不宜选用假设开发法进行估价。

4、根据《房地产估价规范》，“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当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”。估价对象为单套商品房，不可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法进行估价。

（十）估价结果

受估价委托人委托，我公司对位于蔡甸区蔡甸街蔡甸大街191号阳光星城7栋3单元6楼2号的房地产进行了评估。估价人员在实地查勘的基础上，根

据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司长期积累掌握的房地产估价市场资料及数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，经过仔细的分析测算，确定估价对象在2022年9月22日满足各项假设限制条件下的市场价格为：

房地产总价：RMB97.73万元，

大写金额：人民币玖拾柒万柒仟叁佰元整。

房地产单价：RMB7398元/平方米，

大写金额：人民币每平方米柒仟叁佰玖拾捌元整。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
罗茜子	4220190041		年 月 日
向 同	4220140021		年 月 日

（十二）实地查勘期

二〇二二年九月二十二日

（十三）估价作业期

二〇二二年九月二十二日至二〇二二年十月十二日

（十四）估价报告使用期限

本估价报告书的使用期限自报告提交之日起为一年，即二〇二二年十月十二日至二〇二三年十月十一日。

四、附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状照片
- 3、《武汉市黄陂区人民法院委托书》((2022)鄂0116执3003号)(复印件)
- 4、《武汉市不动产权登记信息查询单》(复印件)
- 5、《武汉市不动产抵押信息单》(复印件)
- 6、《武汉市不动产登记查询结果告知单》(查封登记信息)(复印件)
- 7、《不动产权证书》(鄂(2020)武汉市蔡甸不动产权第0019844号)(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)