

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市武昌区人民法院财产处置涉及的洪山区丁字桥南路 558 号保利中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室  
房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司



注册房地产估价师：刘 巧（注册号：4220150019）

刘 勇（注册号：4220090009）

估价报告编号：永信行估房字[2022]第 00268 号

估价报告出具日期：二〇二二年十一月八日



## 致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院:

我公司于 2022 年 10 月 20 日接受贵方评估委托,对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估,至 2022 年 11 月 08 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

**1.估价对象:** 徐雯位于洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室的房地产,财产范围包括房屋所有权、分摊的土地使用权和室内装饰装修及附属房屋上不可移动的设施设备价值,但不包含室内可移动的设施设备和生活用品的价值。建筑面积为 125.61 平方米,房屋用途为住宅,分摊土地使用权面积为 4.52 平方米,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为 2081 年 7 月 15 日。

**2.估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**3.价值时点:** 2022 年 10 月 20 日。

**4.价值类型:** 市场价值。

**5.估价方法:** 比较法、收益法。

**6.估价结果:** 估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过必要的核实验证、现场调查、市场调查等程序,综合考虑影响房地产价格的各种因素及房地产市场状况,进行了详细的评定估算,最终确定估价对象在价值时点满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **279.71** 万元,大写金额:人民币**贰佰柒拾玖万柒仟壹佰元整**;单价为 **22268** 元/平方米。

### 7.特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书,欲了解估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

(2) 报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

(3) 估价结果仅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。

(4) 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，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) 本报告仅供估价委托人按本次估价目的使用，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(7) 至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

特此函告。



湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二二年十一月八日

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、涉执房地产处置司法评估结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	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) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件.....	12
(一) 《武汉市武昌区人民法院委托书》(2022)鄂 0106 执 8387 号)	
(二) 《武汉市不动产权登记信息查询单》	
(三) 《查询结果》(土地)	
(四) 《武汉市不动产抵押信息单》	
(五) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》	
(六) 估价对象位置示意图	
(七) 估价对象概貌性照片	
(八) 专业帮助情况	
(九) 房地产价格评估机构营业执照	
(十) 房地产价格评估机构资格证书	
(十一) 估价人员资格证明	

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师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。

2.本估价报告中的分析、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.注册房地产估价师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.注册房地产估价师刘巧、刘勇于 2022 年 10 月 20 日对估价对象进行了实地查勘。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1. 一般假设

（1）假设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，处于转让状态为前提。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）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。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了向房产管理部门进行产权查询的相关查询证明资料《武汉市不动产权登记信息查询单》《查询结果》（土地）、《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）》等的影印件，经过核对相关内容属实，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，估价对象房屋处于正常的使用中，没有发现存在安全、环境污染等影响，但受专业的局限，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，无理由怀疑估价对象存在安全隐患、环境污染等，假定估价对象安全和环境状况等符合国家和地区相关标准并持续正常安全使用。

（6）根据估价委托人及估价对象小区物业管理处说明，估价对象所在小区高层住宅物业管理费为 2 元/平方米·月；估价对象自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日，拖欠物业管理费共计约 8541 元；另外估价对象水、电及其他费用缴纳情况不详；经与估价委托人沟通，本次估价结果未考虑上述欠费对房地产价值的影响。

（7）估价对象为保利中央公馆住宅小区内的单套住宅房地产，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

## 2. 未定事项假设

无。

## 3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。基于本次评估特殊的估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

## 4. 不相一致假设

无

## 5. 依据不足假设

无。

### （二）估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本次估价已经关注了估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价格的影响，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费，本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也未考虑财产处置中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般

亦会发生变化。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值，但不包含室内可移动的设施设备和生活用品的价值。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构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。

10. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为半年。在估价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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

11. 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。

12. 本报告仅供估价委托人按本次估价目的使用，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

13. 本报告由本估价机构负责解释。





### 三、涉执房地产处置司法评估结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：武汉市武昌区人民法院

联系人：彭夙

联系电话：027-88931708

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼

法定代表人：袁文清

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2002 年 4 月 27 日

注册资本：200 万人民币

备案登记：房地产估价结构备案壹级

证书编号：建房估证字【2013】077 号

统一社会信用代码：91420102737926086N

有效期至：2025 年 7 月 25 日

联系人：潘丽媛

联系电话：027-82440705

#### (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. 估价对象界定

估价对象为徐雯位于洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室的房地产，财产范围包括房屋所有权、分摊的土地使用权和室内装饰装修及附属于房屋上不可移动的设施设备价值，但不包含室内可移动的设施设备和生活用品的价值。房屋建筑面积为 125.61 平方米，分摊土地面积为 4.52 平方米，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用

地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2081 年 7 月 15 日。

## 2. 估价对象概况

### (1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象权利人为徐雯，不动产坐落为洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室，总楼层为 34 层，所在楼层为 31 层，不动产单元号为 420111016003GB00011F00110249，建筑面积为 125.61 平方米，土地使用权面积为 4.52 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权，权利性质为市场化商品房，用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，不动产权证号为洪 2015011502 号，登簿时间为 2015 年 8 月 15 日，权证状态有效，存在抵押、查封情况，未设置居住权。

根据估价委托人提供的《查询结果》（土地），估价对象土地使用者为徐雯，土地坐落为洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室，宗地号：G02040014-G11-2-3104，土地用途为城镇住宅用地，土地分摊面积为 4.52 平方米，权利类型为出让，土地终止日期为 2081 年 7 月 15 日，土地证号为洪国用（2015 商）第 8059 号，土地状态为查封，发证日期为 2015 年 8 月 22 日。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》，估价对象的抵押人为徐雯，其他抵押登记信息如下表：

表 1 估价对象抵押情况表

序号	抵押权人	被担保债权数额	履行债务期限	抵押设定日期	抵押类型	该抵押是否为顺位抵押	该抵押是否有顺位抵押情况	顺位数
1	平安银行股份有限公司武汉分行	230 万	2018-07-19 至 2021-07-19	2018-07-24	最高额抵押	否	否	/

根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》，估价对象存在查封登记，具体情况如下：

表 2 估价对象查封登记信息表

序号	申请执行人	查封机关	协助执行文书号	查封期限	查封登记类型
1	广发银行股份有限公司武汉分行	武汉市江汉区人民法院	(2021)鄂 0103 民初 1651 号	2021-04-19 至 2024-04-18	查封登记

2	平安银行股份有限公司武汉分行	武汉市武昌区人民法院	(2021)鄂 0106 财保 399 号	2021-09-10 至 2024-09-09	轮候查封登记
3	蔡望贵	湖北省武穴市人民法院	(2021)鄂 1182 执保 371 号	2021-11-11 至 2024-11-10	轮候查封登记

除上述抵押和查封情况之外，估价人员未发现估价对象存在其他的权利限制。

## (2) 实物状况描述

估价对象位于洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆 G11 栋 2 单元 31 层 4 室，估价对象所在的洪山区丁字桥南路 558 号保利·中央公馆东临丁字桥南路，西临平安路，南临文祥西街，北临文馨街。保利·中央公馆小区约建成于 2013 年，主要的物业类型为高层住宅、洋房、别墅，共有住户 6000 余户。估价对象所在的 G11 栋为钢混结构，共有 2 个单元，估价对象位于 2 单元，两梯四户的布局，估价对象位于 31 层 4 室。

### ① 建筑物状况

根据估价人员现场调查，在价值时点，估价对象现状用途为住宅，由产权人居住。室内布局为四室两厅一厨两卫，层高约 3 米，估价对象的装饰装修如下：客厅、餐厅为地砖地面，墙纸墙面，天棚吊顶；卧室为地砖地面，墙纸墙面，涂料天棚；厨房为地砖地面、面砖墙面，扣板吊顶天棚，配有无烟灶台、洗菜盆、橱柜等；卫生间为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，配有坐便器、洗面盆、淋浴喷头等。估价对象室内安装有暖气片、燃气管道等。

房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，装修保养较好；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备基本使用正常，维护、保养较好。

### ② 土地状况

估价对象所在小区东临丁字桥南路，西临平安路，南临文祥西街，北临文馨街，宗地形状较规则，地势较平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上

水、通下水、通气），红线内有已建成建筑物、绿化等附属设施。

#### （五）价值时点

二〇二二年十月二十日

该价值时点即为完成现场查勘之日。

#### （六）价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价值，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。

#### （七）估价依据

##### 1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 106 号）；
- （6）《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）；
- （7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- （8）武汉市中级人民法院关于印发《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》的通知（武中法〔2021〕12 号）；
- （9）其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

##### 2. 估价技术标准和取费文件

- （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）《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》（中房学〔2021〕37 号）；
- （4）《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公

告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

（5）《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）等。

### 3. 估价委托人提供的资料

（1）《武汉市武昌区人民法院委托书》（(2022)鄂 0106 执 8387 号）；

（2）《武汉市不动产权登记信息查询单》；

（3）《查询结果》（土地）；

（4）《武汉市不动产抵押信息单》；

（5）《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》等。

### 4. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

（1）估价机构收集掌握的武汉市房地产市场状况资料；

（2）估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；

（3）估价机构收集掌握的其他相关资料等。

### （八）估价原则

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

#### 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的原则。

#### 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的原则。

#### 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偏差在合理范围内的原则。

#### 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的原则。

### （九）估价方法

## 1. 估价方法进行适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。根据估价对象及其所在地房地产市场状况，对估价方法进行适用性分析如下：

表 3 估价方法适用性分析

序号	估价方法	适用性分析	是否适用
1	比较法	估价对象为成套住宅用房，所在区域有较多类似房地产交易案例，宜选用比较法进行评估。	是
2	收益法	估价对象为成套住宅用房，能通过出租获得收益，且所在区域有类似房地产的出租案例，宜选用收益法进行评估。	是
3	成本法	估价对象为整体开发的小区中的单套房屋，难以确定其分摊的土地价值和房屋建安成本等各项开发建设成本费用，故不适合采用成本法进行评估	否
4	假设开发法	估价对象为存量房屋，不具有再开发潜力，无法采用假设开发法评估。	否

根据以上分析，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

## 2. 方法原理

### (1) 比较法

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。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产区位、权益、实物状况调整系数

### (2) 收益法

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。收益法中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。其中持有加转售模式下的收益价值基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值；

- $A_t$ —期间收益;
- $V_t$ —期末转售收益;
- $Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率;
- $Y_t$ —期末报酬率;
- $t$ —持有期 (年)。

(十) 估价结果

估价师根据本次估价的特定目的和估价对象的具体情况, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析提供资料基础上, 经过必要的核实验证、现场调查、市场调查等程序, 综合考虑影响房地产价格的各种因素及房地产市场状况, 进行了详细的评定估算, 最终确定估价对象在价值时点满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **279.71** 万元, 大写金额: 人民币**贰佰柒拾玖万柒仟壹佰**元整; 单价为 **22268** 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘巧	4220150019		年 月 日
刘勇	4220090009		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十月二十日

(十三) 估价作业期

二〇二二年十月二十日至二〇二二年十一月八日

## 四、附件

- (一)《武汉市武昌区人民法院委托书》（(2022)鄂 0106 执 8387 号）
- (二)《武汉市不动产权登记信息查询单》
- (三)《查询结果》（土地）
- (四)《武汉市不动产抵押信息单》
- (五)《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》
- (六)估价对象位置示意图
- (七)估价对象概貌性照片
- (八)专业帮助情况
- (九)房地产价格评估机构营业执照
- (十)房地产价格评估机构资格证书
- (十一)估价人员资格证明