



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市硚口区集贤·书香苑1号楼1单元7层2室的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：田新丑（注册号 4220040115）

段 咪（注册号 4220210146）

估价报告出具日期：二〇二二年八月九日

估价报告编号：鄂置房（估）报字[2022]第 064 号

致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

受贵院委托，我公司于2022年8月3日委派注册房地产估价师对武汉市硚口区集贤·书香苑1号楼1单元7层2室住宅房地产进行了现场查勘并对该房地产价值进行了评估。

估价对象：根据贵院提供的《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（编号：（2022）鄂0104鉴评转125号）复印件、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，估价对象为位于武汉市硚口区集贤·书香苑1号楼1单元7层2室一套住宅房地产，不动产权利人为万玲玉，房屋建筑面积为103.31平方米。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年8月3日（现场查勘日）。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据国家有关房地产政策法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，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，确定估价对象在完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格如下：

估价对象市场价值总价 RMB207.87 万元，大写：人民币贰佰零柒万捌仟柒佰元整；单价 RMB20121 元/平方米，大写：每平方米人民币贰万零壹佰贰拾壹元整；特别提示：（1）本次估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年。（2）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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！特提醒估价委托人和报告使用方注意。

特此函告！

湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月九日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、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.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 估价人员.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四、附 件.....	15
(一) 估价对象区位图	
(二) 实地查勘照片	
(三) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
(四) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》	
(五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
(六) 房地产评估机构营业执照复印件	
(七) 房地产评估机构资质证书复印件	
(八) 房地产估价人员注册证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和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、我们是依据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/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师段咪于 2022 年 8 月 3 日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师田新丑未对估价对象进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师：田新丑

注册房地产估价师：段咪

注 册 号：4220040115

注 册 号：4220210146

签 名：

签 名：

签 名 日 期：

签 名 日 期：

二、估价假设和限制条件

※估价假设和限制条件为房地产估价报告重要内容，请估价委托人及估价报告使用方仔细阅读，若因估价委托人及估价报告使用方未仔细阅读而造成的一切责任，由估价委托人及估价报告使用方承担，本公司不承担任何后果。本报告最终解释权归本公司所有。

（一）本次估价的一般假设

- 1、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。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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，物业的使用人能够按照规划用途持续使用估价对象。
- 5、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有完整、自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益为假设前提。
- 6、委托方提供的估价对象资料均为影印件，本次评估以估价委托人提供的相关权属资料的真实性、合法性、完整性、有效性为假设前提。
- 7、估价人员于 2022 年 8 月 3 日对实地进行查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。本次估价中假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范和建筑安全使用标准。
- 8、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，本次评估以实地查勘对象与证载对象为同一标的物为假设前提。
- 9、委托方未提供关于估价对象建成年代的相关证明材料，本次评估以实地查勘情况为依据，若有不符，本报告结果应作相应调整。
- 10、根据委托方提供的《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（编号：（2022）鄂 0104 鉴评转 125 号）复印件，要求评估估价对象房屋的市场价值，根据估价人员的现场查勘，以及原告提供的现场照片，估价对象房屋为一般装修，本次评估考虑了估价对象装修价值对估价对象市场价格的影响。
- 11、根据委托方提供的《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》

（编号：（2022）鄂 0104 鉴评转 125 号）复印件，没有明确估价对象的交易税费负担方式，按照法律法规规定，我们假设估价对象的交易税费由转让人和买受人各自负担。

12、通过注册房地产估价师现场查勘及调查，现场踏勘日评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本报告以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

13、根据委托方提供的《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》（编号：（2022）鄂 0104 鉴评转 125 号）复印件，人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

14、评估人员进行现场查勘时门牌号 702 和 703 室为同一个大门入口，进入后该房屋已把 702 室的一面墙已打通，门廊属于 703 室的，右边属于 703 室，本次估价对象为靠左边的 702 室房屋。

（二）未定事项假设

1、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

2、本报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的不利影响。

（三）背离实际情况假设

本报告没有考虑评估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。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的。

2、本报告的估价结果是在价值时点时的区域经济形势、国家金融政策、法律法规、房地产市场的供求关系、时间及相关价格影响因素下的房地产市

场价格。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。

4、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。

5、本报告仅供估价委托人、房地产主管部门，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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。

6、本报告使用期限为一年。即本次估价目的自出具报告后一年内实现，当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

7、本报告由湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市硚口区人民法院
 联系地址：武汉市硚口区古田四路 189 号
 联系人：王志斌
 联系电话：027-83417021

(二) 估价机构

估价机构名称：湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司
 估价机构住所：武汉东湖新技术开发区东信路 SBI 创业街
 法定代表人：李翔
 估价资质等级：贰级
 资质证书编号：武房估备（2017）201 号
 联系人：瞿骥
 联系电话：13035324200

(三) 估价目的

本次估价的目的是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

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件及评估人员实地查勘，确定本次评估对象范围为位于武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室的一套住宅，详见下表。

表 2 估价对象范围明细表

序号	产权人	不动产权证号	坐落	土地用途/房屋实际用途	建筑面积 (m ²)
1	万玲玉	鄂 2014005392	武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室	城镇住宅用地/住宅	103.31

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

本次估价对象建筑物为位于武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7

层 2 室一套住宅，建筑物实物状况详见下表。

表 3 估价对象实物明细表

序号	实际用途	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	现状结构	建成年份	装修状况
1	住宅	武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室	103.31	7/18	钢混	约 2005 年	房屋外墙为涂料，估价对象门为防盗门，铝合金窗，室内墙面为涂料，部分已掉落，厨房、卫生间墙面均贴了墙砖，顶棚为涂料，客厅、厨房、卫生间地面为地砖，卧室和客厅地面为木地板，整体装修为中等装修，维护状况一般。

(2) 土地实物状况

本次评估对象为位于武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室一套住宅房地产，地类（用途）为城镇住宅用地，估价对象所在宗地形状对土地利用无不良影响，地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，抗震能力一般。土地实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）和宗地红线内“场地平整”。

3、估价对象权益状况

(1) 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查询单》复印件，权利人为万玲玉，房屋坐落在武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室，实际用途为住宅，房屋建筑面积为 103.31 平方米，所在楼栋房屋总层数为 18 层，本次估价对象所在楼层为 7 层。

(2) 土地使用权权益状况

① 土地所有权与使用权

至价值时点，估价对象土地所有权属国家所有，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，估价对象已办理了《不动产权证》，委托方无法提供标的物产权资料，而《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件上登记该房屋类型为商品房，据此判断，土地使用权由万玲玉以出让方式获得。

② 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，权利类型为国有建设用地使用权，登记该房屋类型为市场化商品房，据此，我们判断土地使用权类型为出让。

（3）他项权利状况

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，至价值时点 2022 年 8 月 3 日，估价对象被抵押和查封。根据估价人员现场查勘时案件申请人的口述，估价对象无出租情况。本次评估未考虑抵押、查封状况对价格的影响。

4、估价对象区位状况

（1）武汉市位置

武汉，简称“汉”，俗称“江城”，位于中国中部、湖北省东部、长江与汉江交汇处，是国家历史文化名城，中国中部地区的中心城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，是湖北省省会。地理位置为北纬 $29^{\circ} 58' \sim 31^{\circ} 22'$ ，东经 $113^{\circ} 41' \sim 115^{\circ} 05'$ 。在平面直角坐标上，武汉市东西最大横距 134 千米，南北最大纵距约 155 千米，形如一只自西向东翩翩起舞的彩蝶。武汉的最东边在新洲区徐古街将军山村，最西边在蔡甸区侏儒街国光村，最南边在江夏区湖泗街均堡村，最北边在黄陂区蔡店街李冲村。

（2）武汉市行政区、地域、人口

2019 年，辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南 13 个行政区及武汉经济技术开发区（汉南区）、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区（2018 年与青山区合并）、武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）和武汉新港等 6 个功能区。区下辖 156 个街道办事处、1 个镇、3 个乡、2 个办事处。全市群众自治组织 3214 个，其中，社区居委会 1409 个，村民委员会 1805 个。全市土地面积 8569.15 平方千米，建城区面积 812.39 平方千米。

2020 年 11 月 1 日零时，全市常住人口为 12326518 人。全市常住人口与 2010 年第六次全国人口普查的 9785392 人相比，10 年共增加 2541126 人，增长 25.97%，年平均增长率为 2.34%。

（3）武汉市交通条件

武汉市地处长江黄金水道与京广铁路大动脉的十字交汇点，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。2009 年，国家发改委正式批准武汉市为全国首个综合交通枢纽研究试点城市。

2018 年 12 月，国家发展改革委、交通运输部印发《国家物流枢纽布局

和建设规划》，将武汉列为陆港型、港口型、生产服务型、商贸服务型和空港型等 5 个国家物流枢纽承载城市。

2019 年，武汉市完成货运量 67555.22 万吨，增长 8.7%；货物周转量 3897.18 亿吨千米，增长 7.2%。全年旅客运输量 25370.77 万人，同比下降 11.4%。旅客运输周转量 1238.82 亿人千米，增长 0.5%。

2020 年 4 月 8 日零时，离汉通道打开，武汉“解封”疫情防控。历经整整 76 天管控，江城三镇交通恢复畅通。

公路

截至 2015 年末，武汉市公路通车里程 15658.70 千米，其中等级公路 15394.30 千米。在等级公路中，高速公路 633.50 千米。公路路网密度 195.00 千米/百平方千米。

2018—2020 年，武汉将建成全国铁路路网中心。打造以武汉为中心的“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。

航运

截至 2015 年，武汉轮渡的历史长达 106 年，有 38 座码头，48 艘机动船舶，往来于三镇间的轮渡线路达 18 条。5 条线路为公交轮渡航线。轮渡鼎盛期年客运量达 1.6 亿人次，最高日载客量达 30 万人次。

航空

武汉天河国际机场位于武汉市黄陂区，1995 年 4 月 15 日启用，是中国中部地区第一门户机场、首个 4F 级机场。截至 2018 年 8 月，武汉天河机场国际及地区航线 59 条，国际通航点达 52 个，国际航线航点覆盖到全球五大洲。

2019 年，武汉天河国际机场旅客吞吐量 2715.02 万人次，同比增长 10.8%，其中国际及地区旅客吞吐量 310.6 万人次，连续 7 年蝉联中部第一，同比增长 15%；货邮吞吐量 24.3 万吨，同比增长 9.8%；起降架次 20.3 万架次，同比增长 8.2%。

2018—2020 年，武汉大都市区范围内实施武汉天河国际机场、顺丰国际

机场“客货双枢纽”发展战略。

轨道交通

截至 2019 年 11 月，武汉轨道交通运营线路共有 9 条，包括 1 号线、2 号线（含机场线、2 号线南延线）、3 号线、4 号线（含蔡甸线）、6 号线、7 号线（含纸坊线）、8 号线、11 号线、阳逻线，共 228 座车站，总运营里程达 339 千米，线路长度居中国第五位、中西部第一位。

（4）硚口区概况

硚口区位于湖北省武汉市主城区西北部长江、汉水交汇处，地理坐标东经 $114^{\circ} 9' \sim 114^{\circ} 17'$ ，北纬 $30^{\circ} 34' \sim 30^{\circ} 38'$ 之间。东临武汉中央商务区（CBD）和汉口商业中心区，南临汉水紧接武汉经济技术开发区，西临东方马城，北临台商投资区，是武汉市最具创新活力的中心城区和最具发展潜力的经济腹地。全区土地面积 41.46 平方千米，下辖易家、古田、长丰、韩家墩、宗关、汉水桥、宝丰、荣华、汉中、六角亭、汉正等 11 个行政街道，135 个社区居民委员会和 1 个村民委员会，常住人口 66.67 万人。

2021 年地区生产总值 900 亿元、服务业增加值占比达到 73%，区级一般公共预算收入 60.6 亿元，社会消费品零售总额 650 亿元。招商引资总额是前五年的 3.7 倍，全社会固定资产投资累计 1450 亿元。武汉恒隆广场、云尚国际时尚中心、新世界 K11 购物艺术中心等重大产业项目开业运营，斯泰兰蒂斯、蚂蚁科技、复星商社等一批世界 500 强企业纷纷落地，218 家首店落户硚口。葛洲坝集团、武汉工贸等 5 家企业进入武汉企业 100 强。税收过亿元、过千万元企业分别达到 21 家、100 家，亿元楼宇达到 5 栋。市场主体突破 10 万户、企业达到 3.4 万家。“四上”企业从 548 家增长到 620 家。高新技术企业达到 190 家，是 2016 年的 4 倍。完成“个改企”2135 家。

（5）估价对象位置状况

1、位置状况

估价对象位于武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 号，东临井冈山小学，南临银洲公寓，西临崇仁路，北临集贤花园南区。估价对象结构为钢混，总楼层为 18 层，所在楼层为 7 层，朝向为南。

2、交通条件

物业交通条件较好。物业周边有“崇仁路钟山大道口”、“京汉大道站邻街”、“中山大道居仁门”等公交站，有 571 路、584 路、622 路等公交

车停靠。物业周边道路主要有崇仁路、京汉大道等通往武汉各地，附近有地铁 1、6 号线通过。

3、周边环境

估价对象为武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 号钢混结构住宅，周边多为住宅小区，如及集贤花园、荣华苑、爵世嘉园等。区域内居住氛围较好、商业氛围较好。周边无可见环境污染，环境卫生状况较好。

4、周边配套

估价对象所在小区周边商业配套为沿街分布住宅底商及临街商铺；小区周边医疗配套有武汉仁和医院、武汉市第四医院、湖北省第三人民医院等；小区周边教育配套有井冈山小学、武汉市第十一中学、武汉市第六十四中学等；小区周边银行网点有中国建设银行（武汉居仁门支行）、招商银行（金利屋社区支行）、中国民生银行（金融便利店）等；总体上看，物业所在区域内居住氛围及居住环境较好，学习生活配套设施良好，周边环境良好，商业氛围较好。

（五）价值时点

结合本次估价目的，确定本次评估价值时点为估价人员实地查勘之日 2022 年 8 月 3 日。

（六）价值类型

市场价格。

（七）估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。具体包括四个方面：合法产权指应以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用指应以城市规划、土地用途管制等为依据；合法处分应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据（处分方式包

括买卖、租赁、抵押、典当、抵债、赠与等）。

3、价值时点原则

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或价格的原则。房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体时间。这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。同时房地产估价结论具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

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。替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，任何有理性的买者都会选择效用最大而价格最低的。这是因为在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种选择的结果必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。最高最佳利用是指在法律上允许、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、规模和档次等。由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得最大的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

（八）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）；

（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、2019 年 8 月 26 日第三次修正后施行）；

(3) 《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);
(4) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号, 2016 年 5 月 1 日施行);

(5) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号, 2007 年 8 月 23 日)

(6) 《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, 2005 年 5 月 1 日施行);

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕, 2009 年 11 月 20 日施行);

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策性文件

省市颁发的其它有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件;

3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37 号)。

4、估价委托人提供的产权证件等资料

(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》;

(2) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件;

(3) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件;

5、估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(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、假设开发法及长期趋势法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价, 收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价, 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

1、估价思路

估价对象实际用途为住宅，估价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产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，经估价人员讨论研究，本次评估采用比较法进行测算。

2、方法选择依据

(1) 估价对象为已建成在用的住宅，并非在建工程或待建项目，故不适宜选用假设开发法进行评估；

(2) 估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，估价人员通过调查与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的其他住宅，认为采用比较法进行评估也可充分反映其市场价值，故宜对估价对象采用比较法进行评估。

(3) 根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。因估价对象可以通过市场法进行评估，故不宜采用成本法估价。

(4) 虽然估价对象用于出租时能够获取一定的收益，理论上可以选用收益法，但根据行业评估惯例“可比交易案例充分的居住房屋，如独立住宅，可以选用比较法一种方法评估”，故本次评估不采用收益法。

综上所述，本次评估选用比较法进行评估。

3、方法原理

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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正×房地产区位状况修正×房地产实物状况修正×房地产权益状况修正

(十) 估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据国家有关房地产政策法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，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，确定估价对象在完整权利状态及满足

各项假设限制条件下的房地产市场价格如下：

估价对象房屋市场价格总价 RMB207.87 万元，大写：人民币贰佰零柒万捌仟柒佰元整；单价 RMB20121 元/平方米，大写：每平方米人民币贰万零壹佰贰拾壹元整。

（十一）估价人员

注册房地产估价师：田新丑

注册房地产估价师：段咪

注册 号：4220040115

注册 号：4220210146

签 名：

签 名：

签名日期：

签名日期：

（十二）实地查勘期

估价人员于 2022 年 8 月 3 日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2022 年 8 月 3 日至 2022 年 8 月 9 日

（十四）估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年，即从 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

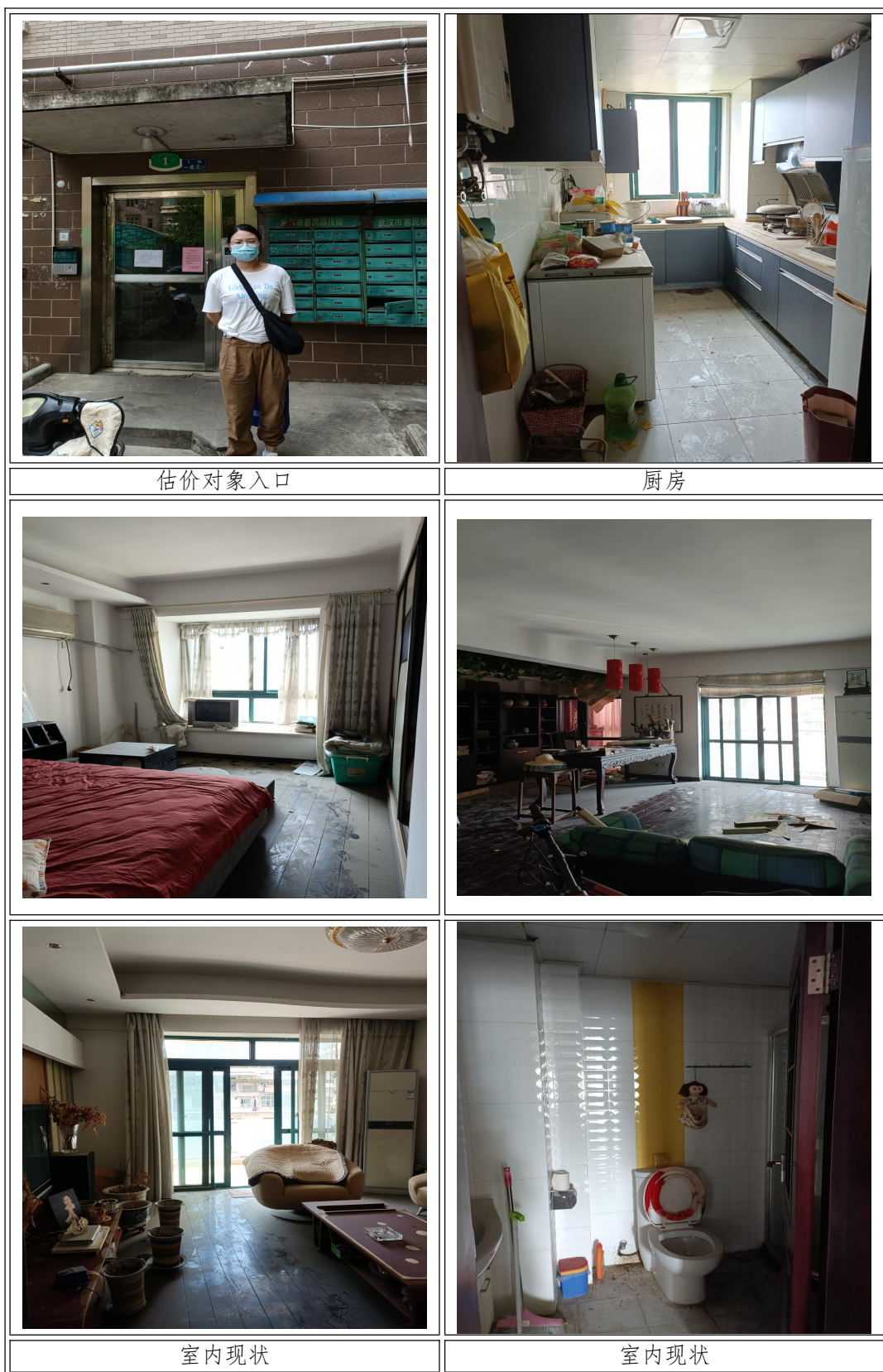
四、附 件

- (一) 估价对象区位图
- (二) 实地查勘照片
- (三) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- (四) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》
- (五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (六) 房地产评估机构营业执照复印件
- (七) 房地产评估机构资质证书复印件
- (八) 房地产估价人员注册证书复印件

附件 1 估价对象区位图



附件 2 实地勘查照片



以上照片拍摄于 2022 年 8 月 3 日

附件 3 《武汉硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件

武汉市硚口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)鄂 0104 鉴评转 125 号			
委托单位	硚口区法院执行局	委托时间	2022 年 6 月 6 日
案件编号	(2018)鄂 0104 执 1883 号	鉴定类别	评估
案件承办人	王志斌	联系电话	027-83417021
申请人	中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行	联系人	詹财志
		电话	13907186409
被申请人	皮东山、万玲玉	联系人	皮东山
		电话	13907133372
委托项目及要求	对被执行人万玲玉名下位于武汉市硚口区集贤·书香苑 1 号楼 1 单元 7 层 2 室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	中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行	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 6 月 6 日 (印章)		
		(法院对外委托管理部门用)	

本表一式两份

附件 4 《涉讼资产委托鉴定评估通知书》

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 1422 号

湖北置帮房地产评估咨询有限公司：

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 6 月 8 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 1422 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 125 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 6 月 14 日至 2022 年 7 月 25 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。



附件 5 《武汉市和不动产权登记信息查询单》复印件


武汉市不动产权登记信息查询单

打印时间: 2021-04-26 10:30:49 编号:

不动产权利人情况	权利人	万玲玉***		
	权利人证件号	420104195807091620***		
	共有情况	***		
	共有人及份额	***		
不动产基本状况	不动产坐落	硚口区集贤·书香苑1号楼1单元7层2号***		
	总层/所在楼层	18/7***		
	不动产单元号	420104010006GB00014F00010028***		
	建筑面积	103.31***	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	转移登记***
	权利性质	市场化商品房***		
	用途	成套住宅***	房屋结构	钢筋混凝土结构***
	土地使用期限	***		
不动产权证号	硚2014005392***	证书编号	***	
登簿时间	2014年07月14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
	已抵押	已查封	/	/
备注	****			

此信息单仅作为 _____ 使用。

出具单位印章:



附件 6 《房地产评估机构营业执照复印件》

		
统一社会信用代码 914201005539311717	<h1>营业执照</h1>	 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。
(副 本) 1-3		
名 称 湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司	注册 资 本 叁佰万圆整	
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期 2014年01月06日	
法 定 代 表 人 李翔	营 业 期 限 长期	
经 营 范 围 一般项目：土地调查评估服务；规划设计管理；房地产评估（不含住房租赁）；资产评估；房地产咨询（不含住房租赁）；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；信息技术咨询服务；土地整治服务；工程管理服务；卫星遥感数据处理；地质勘查技术服务；土壤污染治理与修复服务；地理遥感信息服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；工程造价咨询业务；地质灾害危险性评估（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	住 所 武汉东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室C058号	
登记机关		 2021年09月06日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

附件 7 《房地产评估机构备案证书复印件》



房地产估价机构备案证书 (批准件)

机 构 名 称：湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司
住 所：武汉东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室C058号
法 定 代 表 人：李翔
联 系 电 话：02787306808
组 织 形 式：有限责任公司
成 立 日 期：2014年01月06日
注 册 资 本：人民币叁佰万元整
备 案 等 级：贰级
证 书 编 号：武房估备(2017)201号
统 一 社 会 信 用 代 码：914201005539311717
有 效 期 至：2023年05月19日



发证机关：武汉市住房保障和房屋管理局
2020年05月29日
行政审批专用章

请使用微信小程序
“武房服务”扫码查验

附件 8 《房地产估价人员资格证书》

<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. 00254292</p>	<p>姓名 / Full name 段咪</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 421083199003153266</p> <p>注册号 / Registration No. 4220210146</p> <p>执业机构 / Employer 湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-9-28</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. 00200166</p>	<p>姓名 / Full name 田新丑</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 422428197301150310</p> <p>注册号 / Registration No. 4220040115</p> <p>执业机构 / Employer 湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-1-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	--