



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：陈继所有的位于东西湖区碧海花园海月苑
T3 栋 1-3 层 6 室房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市新洲区人民法院

房地产估价机构：武汉金衡房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：魏泽坤（注册号 4220000080）

肖明浩（注册号 4220180038）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 5 日

估价报告编号：武金房估字（2022）SC 第 2209049 号

致估价委托人函

武汉市新洲区人民法院：

受贵单位委托，我公司估价人员对陈继所有的位于东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室房地产进行评估。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。估价对象为东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象房屋所有权人为陈继，房屋规划用途为住宅，土地规划用途为城镇住宅用地，估价对象建筑面积为 238.91 平方米，土地使用权面积为 171.71 平方米。价值时点为 2022 年 8 月 30 日，价值类型为市场价值。

遵照国家有关房地产政策法规、政策文件和估价标准，结合估价委托人提供的资料和本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过专业的分析和判断，确定估价对象在 2022 年 8 月 30 日满足假设限制条件下的房地产市场价值为：

总价 RMB4,197,267 元，大写人民币肆佰壹拾玖万柒仟贰佰陆拾柒元整。房地产估价结果详见表 1 所示：

表 1 房地产估价结果一览表

估价对象范围	所在楼层/总楼层	规划用途	现状用途	建筑面积 (m ²)	房地产总价 (元)	房地产单价 (元/m ²)
东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室	1-3/3	住宅	空置	238.91	4,197,267	17568

特别提示：

- 1、估价的详细结果、过程及有关说明，详见本函后附的《估价结果报告》。
- 2、报告使用人在使用本报告前应对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

特此函告

武汉金衡房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月五日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(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

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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，也对估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司估价人员于 2022 年 8 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，并形成了实地查勘记录。

5、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏泽坤	4220000080		
肖明浩	4220180038		

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们未能核对估价对象产权相关资料的原件，假定估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、《不动产权证书》、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件及相关资料是合法、真实、准确和完整的，并以此为估价前提。

2、估价人员曾于2022年8月30日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

3、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。

4、本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5、本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。

6、假定在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，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持相对稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、本次估价是以估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产中应有的各种权益，能正常使用公共部分的配套设施为假设前提。

8、本次估价未考虑估价对象产权人及其运营企业已承担的债务、或因经营决策失误及市场运作失当对估价对象价值的影响。

9、经与估价委托人核实，本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

10、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状

况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

11、本次评估假设估价对象权属状况查询时间的权属状况与价值时点的权属状况一致。

12、经与估价委托人核实，至价值时点，估价对象欠缴物业费 13761.12 元，估价委托人未提供估价对象是否存在其它欠缴税费及相关费用（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的相关资料，本次估价假定估价对象不存在物业费以外其它欠缴税金及相关费用。

13、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，

（二）未定事项假设

估价委托人提供的估价对象的《不动产权证书》及《武汉市不动产权登记信息查询单》未记载估价对象的建成年限，经估价人员实地查勘，估价对象建成年限约为 2003 年。本次估价以实地查勘的建成年限为准，并以此为估价前提。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，至价值时点，估价对象已被查封，由于涉执房地产处置司法评估结果不应当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，故本次评估未考虑该因素对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）依据不足假设

无依据不足假设。

（五）不相一致假设

《不动产权证书》记载的估价对象坐落为东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室，本次现场查勘房屋坐落为东西湖区碧海花园海月苑 353 栋 5 单元 101，二者不一致。本次现场查勘房屋具体坐落由估价委托人、申请执行人代理人共同指界确认，结合估价委托人提供的《武汉市房地产权证附图》、《宗地图》等相关资料，本次评估假设现场查勘房屋与《不动产权

证书》记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价结果，仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他用途。

2、本报告估价结果已扣除估价对象欠缴的物业费 13761.12 元，提请报告使用者注意。

3、本次评估估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，特提醒报告使用者注意。

4、本估价报告使用者为估价委托人以及依照法律、法规的规定的使用者。

5、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。

6、评估结果仅为新洲区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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就评估报告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

11、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，则估价结果作相应调整。

12、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导致可能的损失，本公司不承担责任。

13、未经本估价机构书面同意，任何单位和个人，不得将本估价报告的全部或部分内容刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

14、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。在此期间，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。

15、本报告由武汉金衡房地产估价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：武汉市新洲区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：武汉金衡房地产估价咨询有限公司

地址：江汉区王家墩中央商务区泛海国际 SOHO 城 3,4,6 栋 4 号楼 7 层 3-4 室

法定代表人：魏泽坤

资格等级：国家壹级

营业执照注册号：9142011278316932XR

资质证书编号：鄂建房估证字第 123 号

(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

估价对象为东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

估价对象建筑物为东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室房产。

建筑面积：238.91 平方米

房屋所有权人：陈继

利用现状：在价值时点，估价对象现状为空置。

设施设备：估价对象所在楼栋供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全，性能良好。

完损程度：估价对象建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙完好，整体面层平整完好，屋面无渗漏，水电设施完好。

空间布局及维护状况：一般。

建筑结构、层高、新旧程度（综合成新率）、装修状况等实物状况详见下表3所示：

表3 建筑物实物状况一览表

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数/ 总层数	建筑 结构	层高	建成年份	综合 成新率	装修情况
东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室	238.91	1-3/3	混合	约 3 米	2003 年	72%	外墙部分为面砖部分为涂料，室内为木包门，塑钢窗，防盗门；客厅地面铺地砖，内墙、天棚刷白色涂料；卧室地面铺木地板，内墙、天棚刷白色涂料；厨房地面铺地砖，内墙贴瓷砖至顶；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖至顶。
合计	238.91	---	---	---	---	---	---

2.2 土地实物状况

名称：东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室房产的用地；

坐落：东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室；

面积：171.71 平方米；

用途：城镇住宅用地；

形状及四至：估价对象所在宗地整体形状较规则；整宗地块东至航天路，南至金山大道，西、北均至金银湖；

基础设施完备程度及土地平整程度：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、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”；

地势、地质、水文状况：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件及利用现状：该宗地证载用途为城镇住宅用地，暂无其他规划限制；该宗地上现建有一栋混合结构住宅。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的权益状况如下：

房屋所有权人：陈继

共有情况：单独所有

证载坐落：东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：城镇住宅用地/住宅

建筑结构：混合

证载总层数及估价对象所在层数：总层数 3 层，所在层数 1-3 层

证载建筑面积：238.91 平方米

土地使用期限：至 2071 年 12 月 11 日

他项权利设定：根据委托方提供的相关资料，至估价基准日，估价对象无出租且无第三方占用，无抵押，现已查封。

其他特殊情况界定：无

4、估价对象区位状况

4.1 估价对象位置

估价对象位于东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室，所在位置东至航天路，南至金山大道，西、北均至金银湖。

4.2 景观环境

估价对象周边自然景观良好。

4.3 基础设施、公共配套设施状况

估价对象所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 90%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 90%；排水与市政排水网相连，排水率大于 90%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。所在区域基础设施较完善。

估价对象周边分布有中百超市、中百仓储等商业场所；有万科高尔夫小学、金银湖中学等学校；有协和医院金银湖院区、惠姓医院等医院；有中国银行、民生银行、工商银行等银行。所在区域公共设施较完善。

4.4 周边典型物业

估价对象周边分布有万科高尔夫城市花园、金湖家园、万科四季花城等小区。

4.5 交通条件

4.5.1 道路状况：估价对象小区主要沿街面为金山大道，周边路网条件

较发达，交通便捷度较好。

4.5.2 公交线路：估价对象最近的公交站点为金银湖西二路站，有 H103 路等多条公交线路可通达，公共交通便利度较好。

4.5.3 交通管制情况：在价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

4.5.4 泊车条件：估价对象所在宗地内停车位数量较为充足，泊车条件较好。

（五）价值时点

2022 年 8 月 30 日，即估价人员实地查勘之日。

（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

市场价值为估价对象经适当经营后，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）估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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的价值或价格的原则。

2、合法原则

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

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

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。

(八) 估价依据

1、有关法律、行政法规、规章和政策性文件

1.1 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

1.2 《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）；

1.3 《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）；

1.4 《武汉市土地登记管理办法（2003）》（武汉市人民政府令第 146 号）；

1.5 《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）；

1.6 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）；

2、技术标准、规程、规范等技术性文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

2.3 《关于印发《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）。

3、取值依据的资料

3.1 《武汉市物价局、房产管理局关于印发武汉市房屋重置价格标准的通知》（武价房字[2004]74 号）；

3.2 《武汉市 2018 年城镇土地级别与基准地价更新》。

4、估价委托人提供的资料依据

4.1 《武汉市不动产权登记信息查询单》、《不动产权证书》；

4.2 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；

4.3 《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》；

4.4 《武汉光谷联合产权交易所摇号选中中介机构确认书》；

5、估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

5.1 估价对象部分照片；

5.2 实地查勘记录；

5.3 估价对象所在区域的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》，估价人员认真分析所掌握的资料及估价对象房地产的实际情况，本次估价采用比较法对估价对象价值进行测算。

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。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，结合武汉市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为：

总价 RMB4,197,267 元，大写人民币肆佰壹拾玖万柒仟贰佰陆拾柒元整。房地产估价结果详见下表 5 所示：

表 4 房地产估价结果一览表

估价对象范围	所在楼层/总楼层	规划用途	现状用途	建筑面积 (m ²)	房地产总价 (元)	房地产单价 (元/m ²)
东西湖区碧海花园海月苑 T3 栋 1-3 层 6 室	1-3/3	住宅	空置	238.91	4,197,267	17568

(十一) 注册房地产估价师

表 5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏泽坤	4220000080		

肖明浩	4220180038		
-----	------------	--	--

(十二) 实地查勘期

2022年8月30日。

(十三) 估价作业期

2022年8月30日至2022年9月5日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期从2022年9月5日至2023年9月4日。

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为壹年，即估价报告出具之后的壹年内，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。（当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，应重新评估。）

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象部分实地查勘照片
- (三) 《武汉市不动产权登记信息查询单》（复印件）、《不动产权证书》（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》（复印件）
- (五) 《武汉市新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》（复印件）
- (六) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选中中介机构确认书》（复印件）
- (七) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (八) 房地产估价机构估价资质（复印件）
- (九) 注册房地产估价师资质证书（复印件）