

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武昌区徐东二路2号水岸星城四期 G18
栋 27 层 3 室房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市青山区人民法院

房地产估价机构：湖北中信房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：舒 畅（注册号：4220090019）

罗 黎（注册号：4220170021）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十八日

估价报告编号：中信房估字（2022）SC 第 111801 号

致 估 价 委 托 人 函

武汉市青山区人民法院：

受贵方委托，我对武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室房地产市场价格进行了评估。

1、估价目的：评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：根据《武汉市青山区人民法院委托书》（（2022）鄂 0107 执恢 261 号）载明的委托事项，本次估价财产范围为武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室房地产。依据《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件及《武汉市青山区人民法院委托书》，估价对象位于武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室，估价对象权利人为张志锋，房屋规划用途为成套住宅，评估范围内建筑面积为 161.4 平方米，土地使用权面积为 3 平方米。

3、价值时点：二〇二二年十月十四日。

4、价值类型：估价结果为房地产市场价格，是估价对象房地产于价值时点在现实市场上的平均交易价格。

5、估价结果：我公司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掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点二〇二二年十月十四日，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**总价为 RMB430.87 万元，大写金额：人民币肆佰**

叁拾万捌仟柒佰圆整，单价为 RMB26696 元/平方米，大写金额：人民币每平方米贰万陆仟陆佰玖拾陆圆整。

6、特别提示：

（1）据估价委托人调查告知，估价对象至价值时点未缴纳物业管理费，本次评估未考虑该因素对估价结果的影响，提请报告使用方注意。

（2）本次估价对象市场价格对应的交易税费负担按照法律法规规定执行，由转让人和买受人各自负担。

（3）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从二〇二二年十一月十八日至二〇二三年十一月十七日。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，该使用期限作相应调整。

特此函告。

湖北中信房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十八日

目 录

一、 估 价 师 声 明	4
二、 估价假设和限制条件	5
三、 房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 实地查勘期	19
(十三) 估价作业期	19
四、 附件	20

一、 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：

（一）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。

（二）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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与本估价报告中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。

（四）注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，完成实地查勘之日为二〇二二年十月十四日。

（六）没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：

二、 估价假设和限制条件

（一） 估价假设

本报告估价结论基于以下假设：

1、 一般假设

（1） 我们未取得估价对象产权登记证件原件，仅取得估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市房屋抵押记载信息单》及相关资料，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件及相关资料真实有效为前提，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。本次评估我们以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

（2） 本次评估房屋建筑面积采用估价委托人提供的估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件上记载的建筑面积，即评估范围内建筑面积为 161.4 平方米，本报告以此为估价的前提条件。

（3） 本次估价是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假设前提。

（4） 本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权不存在抵押权、共有权及其它任何他项权利为假设前提进行估价，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

(5) 本次估价假设估价对象在土地使用权法定年限期内，该物业所有权人对该物业享有完整的占有、使用、收益、处分等合法权益。

(6) 估价对象规划用途为成套住宅，现状住宅，根据估价人员实地查勘并结合周边具体状况，我们认为估价对象按住宅整体持续使用符合房地产估价的合法原则，故本报告以此为前提进行评估。

(7) 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊所在小区整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

(8) 估价对象成新率根据估价人员实地查勘综合评定。

(9) 本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且本次评估已考虑估价对象室内装修对房地产价值的影响。

(10) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响

2、未定事项假设

(1) 本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，本估价公司的估价人员于二〇二二年十月十四日对估价对象房地产进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），并询问了委托人，了解到估价对象现场查勘的状况与价值时点的状况一致。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

(2) 本报告中估价对象建成年代根据估价对象实体状况及估价

人员现场询问结果综合确定，仅供参考，估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

3、背离事实假设

(1) 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、《武汉市不动产查封信息单》记载，估价对象已被查封且有抵押情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：“评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”。本次评估依据估价目的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对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、水电费等应缴而未缴的相关物业费用为前提进行估价。

4、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 本次估价对象实地查勘由估价委托人的相关联系人现场指认，本估价公司的估价人员于二〇二二年十月十四日对估价对象房地产进行实地查勘，由于当事人不予配合，未能进入室内查勘。根据估价委托人与被执行人沟通了解，被执行人在 2012 年对房屋进行了精装修，经与估价委托人协商，本次估价参考类似精装修房屋进行评估。

(二) 估价报告使用限制

1、本次估价结果是房地产市场价格，即估价对象房地产于价值时点在现实市场上的平均交易价格。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。

2、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。

3、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会使用。

4、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

5、本估价报告书仅供房地产主管部门、估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

6、按现行规定，估价报告的有效期限自出具估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，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。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

7、本报告的最终解释权归湖北中信房地产土地估价有限公司所有。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

三、 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：武汉市青山区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北中信房地产土地估价有限公司

法定代表人：肖宁

住 所：武汉市江汉区新华路 316 号良友大厦 18 层 D、E、F 座

营业执照注册号：91420103722030340K

资格等级：壹级

行政许可决定书号：鄂建住房许字（2016）059

证书编号：鄂建房估证字 [2011] 012 号

有效期限：2025 年 07 月 20 日

(三) 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象为武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室房地产，估价对象权利人为张志锋，房屋规划用途为成套住宅，评估范围内建筑面积为 161.4 平方米，土地使用权面积为 3 平方米。

本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，本次评估已考虑估价对象室内装修对房地产价值的影响。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

名称：武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室分摊土地；

土地使用权面积为：3 平方米

用途：/；

形状及四至：估价对象所在宗地整体形状较规则；北临沙湖花园用地，南临沙湖路，西临秦园东路；

开发程度：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：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：该宗地暂无其他规划限制，整宗地块上现有多栋钢混结构住宅楼。

(2) 建筑物实物状况

名称：武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室房产；

建筑面积：161.4 平方米；

用途：成套住宅；

建筑结构：钢混；

层数与层高：总层数为 53 层，估价对象位于第 27 层，层高为普通

层高；

建成时间：估价对象建成于 2010 年；

综合成新：估价对象成新率根据原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的实地查堪，结合评估经验，综合得出估价对象的成新率为九成新；

空间布局：/；

估价对象所在小区有天然气。

工程质量、设施设备及维护、保养、使用情况：估价对象所在建筑工程质量好，至价值时点，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，屋面完好，水电气设施完好，建筑物整体维护、保养情况良好。

利用现状：至价值时点，估价对象用作住宅。

3、估价对象权益状况

(1) 不动产权益状况

1	《不动产权证书》证号	昌 2013015401	
2	权利人	张志锋	
3	共有情况	/	
4	坐落	武昌区徐东二路2号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室	
5	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
6	权利性质	出让/市场化商品房	
7	用途	城镇住宅用地/成套住宅	
8	土地使用期限	/	
9	其他状况	土地使用权面积	3 平方米
		房屋建筑面积	161.4 平方米
		房屋结构	钢混

房屋总层数和所在楼层	27/53
------------	-------

(2) 其他权益状况

至价值时点，估价对象未出租。

根据估价委托人提供的权属资料，至价值时点，估价对象有抵押他项权利记载，已被查封。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于武昌区徐东二路 2 号水岸星城四期 G18 栋 27 层 3 室，本次估价对象位于第 27 层，北临沙湖花园用地，南临沙湖路，西临秦园东路。具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象周边主要道路为秦园东路，为生活型次干道。武汉市均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此。

估价对象周边有 583 路、734 路等公交线路，交通便利，该路段交通无管制。

轨道交通：距离最近的轨道汪家墩站 1.5 公里。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划较好，环境较好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象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），所在区域周边分布有武昌实验中学沙湖学校、湖北现代科技学校等教育机构，有武汉大学中南医院、华

华中科技大学同济医学院附属梨园医院等医疗机构，有金沙泊岸、福星惠誉国际城等典型物业。

估价对象所在区域周边分布有群星城、麦德龙(武汉洪山商场店)等众多商业配套设施，有汉口银行、中国农业银行等金融网点，良好的商业、金融氛围，使得该片区具有了较大的升值潜力。

（五）价值时点

二〇二二年十月十四日，注册房地产估价师对估价对象完成实地查勘之日确定为价值时点。

（六）价值类型

估价结果为市场价格，是估价对象房地产于价值时点在现实市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

本次估价遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则是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

合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价

值或价格的原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。

3、价值时点原则

价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

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。具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，是价格相互牵制而趋于一致。

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或价格的原则。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

结合本次估价目的，本次估价以估价对象维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状为前提进行估价。

（八）估价依据

1、法律、法规和规范性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第四十二号）

28 号,第三次修正于 2020 年 1 月 1 日起实施);

(3)《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 29 号,第三次修正于 2020 年 1 月 1 日起实施);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);

2、人民法院司法解释技术标准、规程、规范

(1)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号);

(2)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5 号);

(3)《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]16 号);

(4)《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);

3、技术标准

(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)》

4、估价委托人提供的资料

(1)《武汉市青山区人民法院委托书》;

(2)《武汉市房屋抵押记载信息单》;

(3)《武汉市不动产权登记信息查询单》

(4) 《武汉市房屋查询信息单》

(5) 委托估价人提供的其他有关资料；

5、本公司掌握的有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获得的资料

(九) 估价方法

1、估价方法介绍

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”、“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”、“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”。

2、估价方法的选择

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。

选取比较法理由：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，估价对象所在区域类似的房地产交易较活跃，应当选用比较法进行估价。

未选取成本法理由：由于在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，估价对象采用成本法进行估价会与其市场价格

差距较大，故未选用成本法进行估价。

未选取收益法理由：收益性房地产应选用收益法作为其中一种估价方法，考虑到目前同类房地产市场租售比差距较大，采用客观收益估算估价对象的收益价值与市场交易价格差距较大，难以真实反映房地产市场价格，故本次不选用收益法进行估价。

未选用假设开发法理由：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采用除成本法以外的方法测算的对象，而估价对象为已开发完成的房地产，理论上不适用假设开发法。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法对估价对象房地产价值进行测算，分别将上述方法的估算结果分析综合后，得出估价对象于价值时点符合估价假设与限定条件下的市场价格。

（十）估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，估价得到估价对象房地产在价格定义和有关限制条件下，确定估价对象房地产于二〇二二年十月十四日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**总价为 RMB430.87 万元,大写金额：人民币肆佰叁拾万捌仟柒佰圆整,单价为 RMB26696 元/平方米，大写金额：人民币每平方米贰万陆仟陆佰玖拾陆圆整。**

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
舒 畅	4220090019		年 月 日
罗 黎	4220170021		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十月十四日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年十月十四日至二〇二二年十一月十八日。

四、 附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《武汉市青山区人民法院委托书》
- (四) 《武汉市不动产权登记信息查询单》
- (五) 《武汉市不动产查封信息单》
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件