

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：吴斌所有位于武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省武汉市中级人民法院

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)、翟历玲(4220150008)

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十四日

估价报告编号：鄂汉信估字[2020]第 383 号



致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

我公司于 2020 年 12 月 21 日接受贵单位的委托，对位于武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室的房地产市场价值进行评估，价值时点为 2020 年 12 月 21 日，价值类型为市场价值，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，权利人为吴斌，房屋建筑面积为 159.93 平方米，分摊土地使用权面积为 6.98 平方米，房屋规划用途为住宅，土地地类（用途）为城镇住宅用地，房屋现状为空置。

估价人员于 2020 年 12 月 21 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 2020 年 12 月 21 日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB404.30 万元，

大写金额：人民币肆佰零肆万叁仟元整。

房地产单价：RMB25280 元/平方米，

大写金额：人民币每平方米贰万伍仟贰佰捌拾元整。

（其中室内装饰装修总价为 12.13 万元）

【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！

武汉汉信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月二十四日



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	10
(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、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》((2020)鄂 01 执恢 222 号)(复印件)	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象现状照片	
4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件)	
5、《武汉市房屋抵押记载信息单》(复印件)	
6、《武汉市房屋查封信息单》(复印件)	
7、《房屋所有权证》(武房权证市字第 2010040560 号)(复印件)	
8、《国有土地使用证》(武昌国用(商 2011)第 2717 号)(复印件)	
9、房地产估价机构营业执照(复印件)	
10、房地产估价机构资质证书(复印件)	
11、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、注册房地产估价师罗茜子、翟历玲于 2020 年 12 月 21 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		
翟历玲	4220150008		



二、估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

一般假设：

1、本次估价中，估价委托人提供了《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》（武房权证市字第 2010040560 号）和《国有土地使用证》（武昌国用（商 2011）第 2717 号）等资料，本次评估以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、准确、合法为前提的，若资料失实或有隐匿则评估结果不能成立，应重新进行估价。

2、根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》（武房权证市字第 2010040560 号）和《国有土地使用证》（武昌国用（商 2011）第 2717 号），估价对象权利人为吴斌，建筑面积为 159.93 平方米，分摊土地面积为 6.98 平方米，房屋规划用途为住宅，土地地类（用途）为城镇住宅用地，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 2020 年 12 月 21 日对估价对象进行查勘，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用、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、电梯、楼梯、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《国有土地使用证》（武昌国用（商 2011）第 2717 号），估价对象土地使用权类型为出让，终止日期为 2073 年 01 月 28 日，即至价值时点 2020 年 12 月 21 日，土地剩余使用年限为 52.10 年，本报告估价结果包含了估价对象合法分摊的土地使用权价值。

不相一致假设：

11、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证市字第 2010040560 号）及《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载内容，估价对象坐落位于武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室，而据估价人员现场查勘，估价对象实际门牌号为 1201（12D）。经估价人员调查了解，估价对象实际所在楼层为 11 层，因物业编号时避开了“4”、“13”、“14”、“24”四个楼层，造成了物业编号与不动产登记部门编号不一致，以上二处地址实为同一地理位置。本次评估以《房屋所有权证》（武房权证市字第 2010040560 号）及《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载的地址为准，在此提请报告使用方注意。

背离事实假设：

12、根据估价委托人提供的资料及介绍，在价值时点，估价对象已查封、已抵押，根据评估目的，本次评估不考虑已存在查封权和抵押权对估价对象价值的影响。

（二）估价报告使用的限制

1、本估价报告是受湖北省武汉市中级人民法院委托评估估价对象的房地产市场价值，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、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。

3、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，或在报告有效期内房地产市场状况、房地产政策法规发生重大变化和调整时，需重新进行估价。

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。

6、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：湖北省武汉市中级人民法院

承办人：冷法官

联系电话：(027) 65686369

(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

估价对象为位于武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室的房地产,包括建筑面积为 159.93 平方米的房屋所有权及其分摊的 6.98 平方米出让国有建设用地使用权。本次估价对象包括不可移动的装饰装修,但不包含构筑物、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《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《房屋所有权证》(武房权证市字第 2010040560 号)及估价人员实地查勘,估价对象位于“东

湖·香榭水岸”小区内，该小区位于武昌区，临社区内部道路，小区约建成于 2005 年。估价对象邻近有统建锦绣江南、泓雅小区、东亭小区、东湖一号等住宅物业，周边分布有中百超市、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、交通银行、上海浦东发展银行、湖北银行、中国工商银行、兴业银行、武汉市东湖风景区东湖小学、武汉市东亭学校第一小学部、湖北省武昌实验小学、武昌区妇幼保健院（中北路院区）、武汉大学中南医院等公共服务配套设施。距离东湖路省博物馆公交站约 250 米，距离黄鹂路省报小区公交站约 320 米，距离轨道交通 4 号线东亭地铁站约 880 米。

（1）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》和《房屋所有权证》（武房权证市字第 2010040560 号），估价对象建筑物权益状况如下：

房屋所有人：吴斌；

房屋坐落：武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室；

用途：规划用途为住宅；

建筑面积：159.93 平方米；

他项权利状况：已查封、已抵押。

估价对象建筑物实物状况如下：

建成时间：2005 年；

建筑结构：钢混混凝土结构；

楼层布局：其所在楼层共有 4 户，配有两部垂直电梯，一个步梯；

室内布局：三室两厅一厨两卫、入户门处有一个杂物间、主卧内有一个衣帽间；

设施设备情况：估价对象所在建筑物装有消防设施、电梯、照明等。

装饰装修状况：房屋外墙主要为墙砖，入户门为防盗门，断桥铝窗，客厅地面贴地砖，墙面刷白色乳胶漆，顶棚刷白色乳胶漆、有造型吊顶；餐厅地面贴地砖，墙面刷白色乳胶漆，顶棚刷白色乳胶漆；卧室地面铺地板，墙面刷白色乳胶漆，顶棚刷白色乳胶漆；厨房与卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，

顶棚为扣板吊顶。室内有暖气片。

维护状况：维护情况整体一般。

具体情况见下表。

表 1 估价对象建筑物基本状况一览表

栋号	房号	产权人	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积 (平方米)	规划用途	建成年代	净空高
2 栋 2 单元	1104	吴斌	钢筋混凝土 结构	23	11	159.93	住宅	2005 年	约 2.7 米

(2) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》(武昌国用(商 2011)第 2717 号), 估价对象土地基本状况如下:

土地使用权人: 吴斌;

所有权状况: 国家所有;

土地座落: 武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室;

土地地类(用途): 城镇住宅用地;

使用权类型: 出让;

土地使用年限: 至 2073 年 01 月 28 日止, 在价值时点, 土地剩余使用年限为 52.10 年;

土地使用权面积: 6.98 平方米;

土地使用管制: 无记载;

其他特殊状况: 已查封、已抵押。

四至: 小区东北至黄鹂路, 东南至东湖路, 西南至香榭路, 西北邻住宅小区;

形状: 估价对象小区所在宗地形状为较规则多边形, 形状较优;

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: 临社区道路;



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 2020 年 12 月 21 日（即实地查勘日期）。

（六）价值类型

本报告提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是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得价值或价格的原则。

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)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)
- (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 32 号)
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号)
- (5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号)
- (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》(国务院令第 55 号)
- (7)《国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知》(国土资发[2007]112 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》(1999 年 9 月 27 日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)
- (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)《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府令第 50 号)

(4)《市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》(武政〔2019〕39 号)

(5)《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二〇年三季度造价指数的通知》(武建标定[2020]15 号)

3、其他文件

(1)《武汉城市总体规划》(2010-2020 年)

(2)《武汉市土地利用总体规划》(2006-2020 年)

4、估价委托人提供的资料

(1)《湖北省武汉市中级人民法院委托书》((2020)鄂 01 执恢 222 号)

(2)《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件

(3)《武汉市房屋抵押记载信息单》复印件

(4)《武汉市房屋查封信息单》复印件

(5)《房屋所有权证》(武房权证市字第 2010040560 号)复印件

(6)《国有土地使用证》(武昌国用(商 2011)第 2717 号)复印件

(7)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,根据期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，我公司对位于武昌区东湖路 329 号东湖·香榭水岸 2 栋 2 单元 11 层 1104 室房地产进行了评估。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，根据以上分析测算，确定估价对象在 2020 年 12 月 21 日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB404.30 万元，

大写金额：人民币肆佰零肆万叁仟元整。

房地产单价：RMB25280 元/平方米，

大写金额：人民币每平方米贰万伍仟贰佰捌拾元整。

（其中室内装饰装修总价为 12.13 万元）



(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		
翟历玲	4220150008		
齐 芸	报告参与人员		

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年十二月二十一日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年十二月二十一日至二〇二〇年十二月二十四日

(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，即二〇二〇年十二月二十四日至二〇二一年十二月二十三日。



四、附件

- 1、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》((2020)鄂 01 执恢 222 号)(复印件)
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现状照片
- 4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》(复印件)
- 5、《武汉市房屋抵押记载信息单》(复印件)
- 6、《武汉市房屋查封信息单》(复印件)
- 7、《房屋所有权证》(武房权证市字第 2010040560 号)(复印件)
- 8、《国有土地使用证》(武昌国用(商 2011)第 2717 号)(复印件)
- 9、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 10、房地产估价机构资质证书(复印件)
- 11、注册房地产估价师注册证书(复印件)