

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层（18）号房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 健(注册号 4220170057)

徐 君(注册号 4420140004)

估价报告出具日期：二〇二三年十二月一日

估价报告编号：玖誉武汉房估字（2023）第2046号

一、致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

接受贵方委托，我公司于 2023 年 11 月 15 日对张小龙所有的位于江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号房地产进行了评估，至 2023 年 12 月 1 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：**估价对象为张小龙所有的位于江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号房地产。根据估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记），估价对象房屋建筑面积为 53.77 平方米，房屋用途为办公，分摊土地面积为 3.48 平方米，土地用途为商务金融用地，土地使用权类型为出让，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，且已包含估价对象室内二次装修价值。

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为武汉市江岸区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2023 年 11 月 15 日（实地查勘完成之日）

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：**估价人员在现场查勘的基础上，遵循独立、客观、公正等估价原则，根据贵单位提供的资料和《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理



法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，结合本次的估价目的和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，按照估价程序，选取比较法和收益法进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在完整权利状态及满足各项假设限制条件下于价值时点 2023 年 11 月 15 日的估价结果如下：

房地产市场价值总价为人民币 RMB72.0572 万元，大写金额：人民币柒拾贰万零伍佰柒拾贰圆整；市场价值单价为人民币 13401 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万叁仟肆佰零壹圆整。

具体情况详见下表：

房地产估价结果一览表

估价对象 坐落	《武汉市房屋 交易查询结果 告知单（合同 备案）》合同 备案号	所在楼 层/总层	房屋 用途	土地 用途	建筑面 积 (m ²)	分摊土 地 面积(m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估总 价 (万元)
江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层 (18) 号	岸 170251836	22/30	办公	商务金融用地	53.77	3.48	13401	72.0572

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 估价委托人武汉市江岸区人民法院已书面明确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，提请报告使用者注意。



(3) 估价对象为已建成房产，但尚未办理《不动产权证书》。本次评估未考虑办理上述证件可能发生的相关费用对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(4) 经估价委托人及本公司房地产估价师通过向估价对象所在小区物业公司咨询，了解到估价对象欠缴物业费等共计 967.88 元。估价委托人未书面明确该欠缴费用的处置方式，本次评估假设该欠缴费用从财产处置价款中扣除，故本次评估结果无需考虑欠缴税金及相关费用的影响，如有变更，则估价结果需作相应调整。提请报告使用者注意。

(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会使用。

(8) 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会使用。

(9) 估价对象室内与江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层 19 号室内联通使用，应估价委托人要求，本次评估不考虑联

通因素对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(10) 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，且已包含室内二次装修价值。

(11) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(12) 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。

(13) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或重新估价。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二三年十二月一日





目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	6
三、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	9
(三) 背离事实假设.....	9
(四) 不相一致假设.....	9
(五) 依据不足假设.....	10
(六) 估价报告使用限制.....	10
四、房地产估价结果报告.....	13
(一) 估价委托人.....	13
(二) 房地产估价机构.....	13
(三) 估价目的.....	13
(四) 估价对象.....	13
(五) 价值时点.....	18
(六) 价值类型.....	18
(七) 估价依据.....	19
(八) 估价原则.....	20
(九) 估价方法.....	21
(十) 估价结果.....	23
(十一) 估价人员.....	24
(十二) 实地查勘期.....	24
(十三) 估价作业日期.....	24
五、附件	
(一) 估价对象位置示意平面图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 《武汉市江岸区人民法院委托书》复印件	
(四) 《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》复印件	
(五) 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记、抵押登记)复印件	
(六) 《房屋查封信息》复印件	
(七) 评估机构营业执照复印件	
(八) 评估机构备案证书复印件	
(九) 估价师资格证书复印件	

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二三年十一月十五日对估价对象进行了实地查勘并做了查勘记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
杨 健	4220170057	
徐 君	4420140004	

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

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、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

5、由于估价对象为江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号，为所在小区整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

6、经估价委托人及本公司房地产估价师通过向估价对象所在小区物业公司咨询，了解到估价对象欠缴物业费等共计 967.88 元。估价委托人未书面明确该欠缴费用的处置方式，本次评估假设该欠缴费用从财产处置价款中扣除，故本次评估结果无需考虑欠缴税金及相关费用的影响，如有变更，则估价结果需作相应调整。提请报告使用者注意。

7、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包含税

金、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，并以此为估价前提。

8、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》《武汉市不动产登记结果查询告知单》《武汉市商品房买卖合同》等资料原件，受客观条件的限制，估价委托人仅提供《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》《武汉市不动产登记结果查询告知单》《房屋查封信息》复印件，注册房地产估价师无权向相关主管部门进行查询核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

9、估价对象房屋建筑面积以《武汉市不动产登记结果查询告知单》记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假定估价对象房屋建筑面积与《武汉市不动产登记结果查询告知单》载明的面积相当。

10、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

11、估价对象为已建成房产，但尚未办理《不动产权证书》。本

次评估未考虑办理上述证件可能发生的相关费用对估价结果的影响。
在此提请报告使用者注意。

12、估价对象室内与江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层19号室内联通使用，应估价委托人要求，本次评估不考虑联通因素对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（打印时间:2023-08-08 15:17:18）复印件，估价对象存在抵押状况，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行，履行债务期限为2019-06-27至2029-06-27，被担保债权数额为37万元；另根据估价委托人提供的《房屋查封信息》（打印时间:2023-11-01 15时55分）复印件，估价对象存在查封状况，申请执行人为上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行，查封期限从2023-10-30至2026-10-29。鉴于本次估价目的是评估估价对象的市场价值，为武汉市江岸区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

2、据估价委托人和承租人介绍，估价对象存在租赁情况，该租赁合同签订时间在抵押权设定之后。根据我国《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等相关规定，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设



1、估价对象的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）记载房屋坐落为江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层（18）号；经估价人员实地查勘，估价对象所在大楼名称为越秀星汇君泊三期，具体坐落为2栋一单元22层2218号。经现场调查询问，物业管理人員告知现状地址与记载地址为同一地址，本次估价以《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）记载坐落为准，并以此为估价前提。

2、估价对象《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）记载用途为商务金融用地/办公，根据估价人员的实地查勘，估价对象实际用途为住宅。根据本次估价目的，本次评估估价对象房地产用途以《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）记载的用途，即办公用途为准。

（五）依据不足假设

估价对象的《武汉市不动产登记结果查询告知单》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于2018年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，估价目的具有唯一性，不适用于抵押、担保、征收等其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是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。

3、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，且已包含估价对象室内二次装修的价值。

4、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

8、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。



9、本估价报告书仅供估价委托人使用，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。

10、按现行规定，估价报告的有效期限自完成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）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiyu Real Estate Appraisal Co., LTD

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人名称：武汉市江岸区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地址：武汉市江汉区香港路193号中华城B1住宅楼单元17层1709号

负责人：陈光军

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]126号

有效期至：至2025年09月16日



(三) 估价目的

本次估价的目的是为武汉市江岸区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、估价范围界定

根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象房地产为位于江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层(18)号房地产。根据估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单(合同备案)》《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)，估价对象房屋建筑面积为53.77平方米，房屋用途为办公，分摊土地面

积为 3.48 平方米，土地用途为商务金融用地，土地使用权类型为出让。

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，亦包含估价对象室内二次装修价值。

2、实物状况

(1) 土地实物状况描述与分析

名称：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号房地产及分摊土地；

坐落：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号；

形状及四至：估价对象所在共用宗地形状较规则，形状较优；东面邻近华盛路，南临健美街，西面邻近塔子湖东路，北临健康街；

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内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），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：区域为商住区，暂无其它规划限制。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

名称：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号；

建筑面积：53.77 平方米；

用途：住宅；

建筑结构：钢混；

所在楼层/总楼层：22/32；

层高：正常层高；

建成时间：约为 2018 年；

朝向：东南；

空间布局：一室一厅一厨一卫，室内与 22 层 19 号联通使用；

设施设备：估价对象所在楼宇设有照明系统，3 部电梯，所在楼层共 24 户；

装饰装修状况：外墙：涂料；入户门：防盗门；室内：地面铺设地砖或木地板，内墙和天棚粉刷乳胶漆；厨房：地面铺设地砖，内墙为面砖至顶，天棚为铝扣板；卫生间：地面为地砖，内墙为面砖至顶，天棚为铝扣板，台式面盆，坐式大便器；

使用及维护状况：至价值时点用作住宅，维护情况整体较优。

3、估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件，估价对象建筑物权益状况如下：

出卖人：武汉越秀嘉益房地产开发有限公司

买受人：张小龙

房屋坐落：塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号房

总层数：32

所在层：22

建筑面积：53.77 平方米

房屋用途：办公

合同类型：商品房



合同备案号（编号）：岸 170251836

房屋交易知告知书编号（合同备案）：/

合同价格：75.9211

登记（合同成交）时间：2017/12/1

备案状态：合同备案审核通过

另根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）复印件，估价对象建筑物权益状况如下：

权利人：武汉越秀嘉益房地产开发有限公司

共有情况：单独所有

不动产坐落：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号

总层/所在层：30/22

建筑面积：53.77 平方米

土地分摊面积：3.48 平方米

土地使用期限：至 2053-05-14

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：商务金融用地/办公

登记类型：首次登记（批量）

根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件，估价对象存在抵押状况，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行，履行债务期限为 2019-06-27 至 2029-06-27，抵押设定日期为 2022-09-09，被担保债权数额为 37 万元；



另根据估价委托人提供的《房屋查封信息》复印件，估价对象存在查封状况，查封具体情况详见下表：

估价对象查封情况一览表

被执行人信息	被执行人	张小龙		
	被查封坐落	江岸区塔子湖 S3 栋办公 B 单元 22 层 (18) 室		
	产权人	张小龙		
	权证号	岸 170251836	所属区局	/
司法机关信息	申请执行人	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行		
	法院名称	武汉市江岸区人民法院		
	执行文书号	(2023)鄂 0102 执 10343 号	查封日期	2023-10-30
	查封期限	2023-10-30 至 2026-10-29		
解封信息	解封文号	/	解封日期	/
	解封方式	/		
	解封法院	/		
	全部解封或部分解封	/	/	/
	解封部位	/	/	/
其他	有抵押			
打印时间：2023 年 11 月 1 日 15 时 55 分				

据估价委托人和承租人介绍，在价值时点估价对象存在租赁情况，该租赁合同签订时间在抵押权设定之后。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层 (18) 号，所在小区东面邻近华盛路，南临健美街，西面邻近塔子湖东路，北临健康街，具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象小区临健康街。武汉三镇均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此。

公交体系：距最近的公交站点塔子湖东路站约 200 米，途经的公交线路有 35 路、289 路、290 路、322 路、364 路、812 路等约 6 条。

地铁体系：周边 1 公里内有地铁站塔子湖站，有地铁 8 号线经过。



综合估价对象周边公交体系及地铁体系，估价对象交通便利程度较优。

(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；周边多为商住用房，绿化规划好，环境好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象周边聚集了武汉市实验博雅小学、江岸区余华岭小学、实验光明幼儿园等教育配套设施，周围有武汉德福医院、武汉百杏中西医门诊部等医疗配套设施，有平安银行（后湖支行）、中国工商银行（华岭路支行）等金融网点，有中百超市（海德公园店）、汇悦超市、芙蓉兴盛（健康街店）等商业配套设施。

(5) 办公集聚度

估价对象位于江岸区塔子湖片区，周边有绿地汉口中心、越秀星汇君泊大厦 A 座、长江传媒大厦等办公楼。

(五) 价值时点

本次评估现场查勘日为二〇二三年十一月十五日，故本次估价价值时点为二〇二三年十一月十五日。

(六) 价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格，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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；
- 3、《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29号）；
- 4、《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28号）；
- 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）；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 10、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 11、国家和省政府颁布的其他相关法律法规和政策文件；
- 12、《武汉市江岸区人民法院委托书》；
- 13、《武汉市房屋交易查询结果告知单（合同备案）》复印件；
- 14、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记、抵押登记）复印件；
- 15、《房屋查封信息》复印件；

16、估价人员搜集的武汉市有关市场资料，现场查勘及市场调查所获得的信息资料；

17、委托单位提供的其他有关资料。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，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

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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。

4、替代原则

遵循替代原则，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或价格偏差在合理范围内的原则。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳使用原则，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。

最高最佳利用，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。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法适用性分析与选用

（1）根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象类似的房地产交易案例较多，市场依据充分，故选用比较法进行估价。

（2）根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象周边同类物业出租实例较多，可从中选取至少 3 个可比实例，然后采用比较法评估估价对象客观市场租金水平，故可选用收益法进行估价。

(3) 根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，估价对象为已开发完成房地产，无投资开发潜力，故不可选用假设开发法进行估价。

(4) 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比较法、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”。估价对象位于较成熟市区，且估价对象已为成熟物业，所在区域同类房地产租售交易市场较活跃，成本法求取的估价结果一般为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法进行估价。

2、估价技术路线

根据本次评估的特定目的，评估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，经过反复研究决定，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估，确定估价对象的最终评估价值。

3、估价方法的定义和测算公式

(1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状

况调整。

(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。

持有加转售模式计算公式如下：

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

式中：V—收益价值（元或元/平方米）

A_i —期间净收益（元或元/平方米）

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: 收益期（年）

(十) 估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合估价委托人所属提供的资料和本次的估价目的，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进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象房地产于价值时点 2023 年 11 月 15 日，满足各项假设限制条件下的估价结果如下：



房地产市场价值总价为人民币 RMB72.0572 万元，大写金额：人民币柒拾贰万零伍佰柒拾贰圆整；市场价值单价为人民币 13401 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹万叁仟肆佰零壹圆整。



(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
杨 健	4220170057		2023.12.1
徐 君	4420140004		2023.12.1

(十二) 实地查勘期

二〇二三年十一月十五日

(十三) 估价作业日期

二〇二三年十一月十五日至二〇二三年十二月一日

湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Juyue Real Estate Appraisal Co., Ltd.



估价对象房地产区位示意图

坐落：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号





估价对象房地产实地查勘照片一

坐落：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层（18）号



估价对象周边道路 1



估价对象周边道路 2



估价对象楼栋外观 1



估价对象楼栋外观 2



估价对象单元门



估价对象电梯间

估价对象房地产实地查勘照片二

坐落：江岸区健康街 2 号塔子湖组团 I 地块 S3 栋办公 B 单元 22 层 (18) 号



估价对象入户门



估价对象内景 1



估价对象内景 2



估价对象内景 3



估价对象内景 4



查勘人照片

武汉市江岸区人民法院

委托书

(2023)鄂 0102 执 10343 号

湖北玖誉房地产评估有限公司：

我院在执行上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行与张小龙、马娟娟金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

湖北省武汉市江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层（18）号的房屋市场价格及装修价值，税费由双方各自承担。

承办人：陶健

联系电话：02782914017

本院地址：武汉市江岸区正义路18号

2023年11月11日



武汉市房屋交易查询结果告知单 (合同备案)

查询编号: 00-202101-0514-7774932 打印时间: 2021-01-15 10:49:06

合同双方情况	出卖人	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司			
	买受人	张小龙			
	证件类型	/***			
	证件号码	420982198705270034			
备案情况	房屋坐落	塔子湖组团地块S3栋办公B单元22层(18)号房			
	备案合同房屋状况	总层数	所在层	建筑面积	房屋用途
		32	22	53.77	办公
	合同类型	商品房			
	合同备案号(编号)	岸170251836			
	房屋交易告知书编号(合同备案)	/***			
	合同价格	75.9211			
	登记(合同成交)时间	2017/12/1			
	备案状态	合同备案审核通过			
	备注				

武汉市房产局
 房地产档案服务
 此件由我单位
 仅作：
 再次复印无
 日期：2021年

(查询专用章)

年 月 日
 武汉市房产局
 房地产档案服务专用章
 此件由我单位提供
 仅作：证明
 再次复印无效！
 日期：2021年1月15日

武汉市不动产登记结果查询告知单

(权属登记)

打印时间: 2023-08-08 15:17:14

编号:

不动产权利人情况	权利人	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司***			
	权利人证件号	914201020557477855***			
	共有情况	单独所有 ***			
不动产基本状况	不动产坐落	江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层(18)号***			
	不动产单元号	420102202003GB00023F00120594***			
	总层/所在层	30/22***			
	房屋结构	***			
	土地使用权面积	48798.27平方米***			
	建筑面积	53.77***			
	土地分摊面积	3.48***			
	土地使用期限	起至 2053-05-14***			
	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	商务金融用地/办公***			
	登记类型	首次登记(批量)***			
不动产权证号	鄂(2019)武汉市江岸不动产权第0020193号***				
权证附记	***				
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	查封状态	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	未查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	有预告	未设置			
备注	***				

此信息单仅作为

使用。

出具单位印章:



武汉市不动产登记结果查询告知单

(抵押登记)

打印时间: 2023-08-08 15:17:18

编号:

不动产权利人	张小龙***		
不动产权利人证件号	420982198705270034***		
不动产坐落	江岸区健康街2号塔子湖组团I地块S3栋办公B单元22层(18)号***		
不动产权证号	鄂(2022)武汉市江岸不动产证明第0015990号***		
不动产单元号	420102202003GB00023F00120594		
抵押权人	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行***		
抵押权人证件号	914201007446238175***		
履行债务期限	2019-06-27 至 2029-06-27***		
被担保债权数额	37万元***	最高债权额	***
抵押类型	***		
是否存在禁止转让抵押不动产的约定	否***	是否存在限制转让抵押不动产的约定	是***
抵押登记日期	2022-09-09***		
是否查封	未查封		
担保范围	***		
不动产登记证明号	鄂(2022)武汉市江岸不动产证明第0015994号***		
抵押注销日期	***	抵押注销原因	***
备注	***		

仅供办理 _____ 使用。

出具单位印章:



房屋查封信息

打印时间：2023年11月01日16时53分

被执行人信息	被执行人	张小龙*****		
	被查封坐落	江岸区塔子湖S3栋办公B单元22层(18)室*****		
	产权人	张小龙*****		
	权证号	岸170251836*****	所属区局	/*****
司法机关信息	申请执行人	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行*****		
	法院名称	武汉市江岸区人民法院*****		
	执行文书号	(2023)鄂0102执10343号*****	查封日期	2023-10-30*****
	查封期限	从2023-10-30到2026-10-29*****		
解封信息	解封文号	/*****	解封日期	/*****
	解封方式	/*****		
	解封法院	/*****		
	全部解封或部分解封	限制*****		
	解封部位	/*****		
其他	/*****			

出具单位证明章：

江岸区人民法院

执行局

2023年11月01日



统一社会信用代码
914206005971842192

营业执照

(副本) 8 - 1



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。

名称 湖北玖誉房地产评估有限公司

注册资本 伍佰零壹万圆人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年6月12日

法定代表人 陈光军

住所 武汉市江阳区香港路193号中华城B1住宅楼/单元17层1709号

经营范围 一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，商务代理代办服务，法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），工程造价咨询业务，房屋拆迁服务，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：测绘服务，拍卖业务。（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）

登记机关



2023年 4月 2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年度报告。

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书



机构名称：湖北玖誉房地产评估有限公司
住所：武汉市江阳区香港路193号中华城B1住宅楼/单元17层1709号

法定代表人：陈光军

组织形式：有限责任公司

成立日期：2012年06月12日

注册资本：501万人民币

备案登记：房地产估价机构备案壹级

证书编号：建房估证字【2013】126号

统一社会信用代码：914206005971842192

有效期至：2025年09月16日



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



湖北省住房和城乡建设厅制

2023年 6月 17日

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.



No. 00289863

姓名 / Full name

徐君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421123198801266833

注册号 / Registration No.

4420140004

执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-18

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00306799

姓名 / Full name

杨健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421002198107084557

注册号 / Registration No.

4220170057

执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-08-15

持证人签名 / Bearer's signature

