

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺
公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室住宅房地产市场
价值评估

估价委托人： 武汉经济技术开发区人民法院

房地产估价机构： 武汉国新房地产资产评估有限公司
(国家一级房地产估价机构)

注册房地产估价师： 姓名： 张文闪 注册号： 4220200119
姓名： 周玉森 注册号： 4220200135
姓名： 周艳红 注册号： 4220110033

估价报告出具日期： 二〇二三年八月九日

估价报告编号： 国新评字 G11sf1202308094615 号



致估价委托人函

武汉经济技术开发区人民法院：

我公司于 2023 年 06 月 14 日接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》以及最高人民法院《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）等相关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和贵院提供的相关资料，遵循房地产估价原则，首先听取办案法官关于案件情况的介绍，了解司法鉴定工作对本次评估的要求，并于 2023 年 07 月 06 日对估价对象进行了实地查勘，查阅了有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了在现时条件下可以进行的评估工作程序。现将有关情况 & 估价结论报告如下。

1. 估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：位于武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室的房地产，建筑面积为 103.03 平方米，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地。
3. 价值时点：2023 年 07 月 06 日。
4. 价值类型：市场价值。
5. 估价方法：比较法。
6. 估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采

用比较法评估确定，估价对象在价值时点 2023 年 07 月 06 日假定在完整权利状态并满足各项假设及限制条件下市场价值为 **RMB47.50 万元**，大写人民币：**肆拾柒万伍仟元整**；单价 **RMB4610 元/平方米**，大写人民币：**肆仟陆佰壹拾元每平方米**。（具体见下表）

估价结果一览表

币种：人民币

序号	不动产坐落	不动产权证号	权利人	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室的房地产	鄂(2018)武汉市汉南不动产权第 0001513 号	张伟	住宅/城镇住宅用地	7/7	103.03	4610	47.50


特别提示:

1. 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值及估价对象经济耐用年限下通用性强的室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值；
2. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为买卖双方各自负担；
3. 根据估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点可能存在拖欠水费、电费等情况，本次估价未考虑可能拖欠的税金、水电燃气费、物业费等对其价值的影响，特请报告使用人注意；
4. 估价对象的产权登记地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，实际查勘地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 702 室。根据委托方及申请人介绍，产权登记地址与查勘地址实际为同一地址，本次评估对象地址以汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室为准，并以此为估价前提，若与相关主管部门核定不相一致，则报告须修改或作废；
5. 本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即使用期限为 2023 年 08 月 09 日至 2024 年 08 月 08 日。超过使用期限或在使用期限内估价对象自身的房地产状况、房地产市场状况、房地产开发成本与税费以及建筑市场状况有较大变化的，需重新进行估价；
6. 本估价报告应用的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”相关说明；

7. 本次估价结果单价精确至拾元，总价精确至佰元。
特此函告！

武汉国新房地产资产评估有限公司

法定代表人：


2023年08月09日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	6
涉执房地产处置司法评估结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象概况	8
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价依据	15
八、估价原则	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
附 件	24

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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或潜在的利益关联，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师张文闪、周艳红已于2023年07月06日对估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张文闪	4220200119	 注册号: 4220200119 执业编号: C05039	2023年8月9日
周玉森	4220200135	 注册号: 4220200135 执业编号: C05039	2023年8月9日
周艳红	4220110033	 注册号: 4220110033 执业编号: C05021	2023年8月9日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次评估是以估价对象在价值时点时的房地产状况为依据进行的。
2. 在估价过程中，我们假定该物业的权利人在公开市场上出售该物业，且不包含权利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或贬低该物业权益价值的情况。
3. 我们假设在估价对象土地使用权剩余使用年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
4. 本次估价未考虑可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
5. 本次估价未扣除财产处置费用，该费用由申请执行人、被执行人根据有关规定另行负担，未考虑财产处置费用对估价结果的影响。
6. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为买卖双方各自负担。
7. 本报告估价结果没有考虑国家宏观经济政策、市场供求关系、市场结构发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等不可预见的因素对估价对象房地产价值产生的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
8. 本报告估价结果没有考虑快速变现等特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象房地产价值产生的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
9. 估价报告中估价对象在价值时点的价值的形成依据如下假设：

- (1) 存在一个自愿的卖方和买方；
- (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) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；
- (4) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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；
- (5) 交易条件公开且不具有排他性；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价；
- (7) 未设立法定优先受偿权利。

10. 注册房地产估价师于2023年07月06日与估价委托人委派代表等人共同对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。

11. 本次评估估价人员对估价对象的实地查勘并未对估价对象结构等内在质量使用专业检测仪器进行测试，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，且符合国家有关安全使用标准，并以此为估价前提。

12. 估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误

为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

13. 估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产登记结果查询告知单》等产权资料复印件，估价人员已要求估价委托人出示上述资料的原件，但因客观原因，估价委托人未能提供原件；估价人员对上述资料进行了审慎检查，但受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，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、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

14. 本次估价对象房屋建筑面积来源于估价委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）复印件，本次评估建筑面积以该资料记载为准，并以此为估价前提。

15. 根据委托人提供的《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）复印件记载，估价对象房屋用途为住宅，与实际用途相符，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以登记用途持续使用为前提。

16. 估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

二、未定事项假设

根据估价人员的实地查勘，估价对象可能存在水费、电费等欠费情况，估价委托人未能提供估价对象税金、水电燃气费、物业费等缴纳情况，本次估价不考虑可能拖欠的税金、水电燃气费、物业费等对其价值的影响，并以此为估价前提。

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）复印件记载，估价对象于价值时点存在抵押情况。估价对象已于2018-03-29 设立抵押，抵押类型为一般抵押，不动产权利人为张伟，抵押权人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，担保范围为全部，履行债务期限为2018-03-28至2048-03-28，被担保债权数额为53万元。由于本次估价目的是估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，本次估价未考虑抵押情况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

2. 根据估价委托人提供的两份《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件记载，估价对象于价值时点存在以下两项查封情况：

（1）被执行人为张伟，申请执行人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，查封机关为湖北省武汉经济技术开发区人民法院，查封期限为2019-10-24至2022-10-23，协助执行文书号为（2019）鄂0191民初4021号，查封登记类型为查封登记。

（2）被执行人为张伟，申请执行人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，查封机关为湖北省武汉经济技术开发区人民法院，查封期限为2019-10-24至2022-10-23，续查封日期为2022-10-24至2025-10-23，协助执行文书号为（2020）鄂0191民初3242号，查封登记类型为续查封登记。

由于本次估价目的是估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

四、不相一致假设

估价对象的产权登记地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，实际查勘地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 702 室。根据委托方及申请人介绍，产权登记地址与查勘地址实际为同一地址，本次评估对象地址以汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室为准，并以此为估价前提，若与相关主管部门核定不相一致，则报告须修改或作废。

五、依据不足假设

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 2009 年。本次估价以此为估价前提，最终以规划建设部门核定为准。

六、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的是为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，不对其他用途或目的负责，如估价目的变更，须另行估价。
2. 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的可能损失，本估价机构不承担责任。
3. 本报告仅供估价委托人使用，非法律规定的情况，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。本公司不承担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。

4. 根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定，本房地产估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为壹年，超过使用期限或在使用期限内估价对象自身的房地产状况、房地产市场状况、房地产开发成本与税费以及建筑市场状况有较大变化的，需重新进行估价。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值及估价对象经济耐用年限下通用性强的室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

6. 本报告估价结果依赖于估价对象在价值时点的房地产状况和本报告估价假设和限制条件，如房地产状况或估价报告中的估价假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

7. 本估价报告仅供估价委托人为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三方对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

8. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

9. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

10. 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

11. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

12. 本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：武汉经济技术开发区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：武汉国新房地产资产评估有限公司

法定代表人：朱琳莉

住所：武汉市硚口区解放大道 21 号

资质等级：壹级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2015）022 号

资质证号编号：建房估证字[2012]030 号

有效期限：至 2024 年 02 月 03 日

三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围

估价对象位于武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室的住宅房地产，房屋建筑面积为 103.03 平方米。

本次估价包含估价对象房屋所有权、分摊土地使用权以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修，不包括可移动的设施设备、家具、电器等物品的价值。

（二）估价对象权益状况

1. 不动产权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）及《武汉市房地产权证附图》等资料记载，估价对象不动产权益状况如下表所示：

估价对象不动产权益状况一览表

权利人	不动产权证号	坐落	房屋建筑面积(㎡)	所在层数/总楼层	权利类型	登记类型	用途	权利性质
张伟	鄂(2018)武汉市汉南不动产权第0001513号	武汉市汉南区纱帽街碧云轩11号万顺公寓1栋3单元7层1室	103.03	7/7	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	转移登记	住宅/城镇住宅用地	市场化商品房

2. 他项权利状况

①用益物权设立情况：无；

②担保物权设立情况：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）复印件记载，估价对象于价值时点存在抵押情况。估价对象已于2018-03-29设立抵押，抵押类型为一般抵押，不动产权利人为张伟，抵押权人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，担保范围为全部，履行债务期限为2018-03-28至2048-03-28，被担保债权数额为53万元。由于本次估价目的是估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，本次估价未考虑抵押情况对估价结果的影响，并以此为估价前提；

③土地使用管制：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）复印件记载，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地使用方式应满足规划要求；

④出租或者占用情况：根据估价人员实地查勘及相关方介绍，在价值时点估价对象为空置状态，未对外出租；

⑤拖欠税款状况：根据估价人员的实地查勘，估价对象可能存在水费、电费、燃气费等欠费情况，估价委托人未能提供估价对象税金、水电燃气费、物业费、取暖费等缴纳情况，本次估价不考虑可能拖欠的税金、水电燃气费、物业费、取暖费等对其价值的影响，并以此为估价前提；

⑥其他特殊情况：根据估价委托人提供的两份《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件记载，估价对象于价值时点存在以下两项查封情况：

（1）被执行人为张伟，申请执行人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，查封机关为湖北省武汉经济技术开发区人民法院，查封期限为 2019-10-24 至 2022-10-23，协助执行文书号为（2019）鄂 0191 民初 4021 号，查封登记类型为查封登记。

（2）被执行人为张伟，申请执行人为中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，查封机关为湖北省武汉经济技术开发区人民法院，查封期限为 2019-10-24 至 2022-10-23，续查封日期为 2022-10-24 至 2025-10-23，协助执行文书号为（2020）鄂 0191 民初 3242 号，查封登记类型为续查封登记。

由于本次估价目的是估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据，本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

（三）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

根据估价委托人提供的相关资料及估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下表所示：

土地实物状况一览表

坐落	武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室
四至	东临碧栖路，南侧紧邻社区道路，西临社区支路，北侧紧邻月亮湾路
土地等级	住宅Ⅲ级-经 01
土地分摊面积	15.5 平方米
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）使用权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅/城镇住宅用地
宗地形状	所在宗地形状对土地利用无不利影响
宗地地形	平原
地势	与周边相邻的道路持平
宗地土壤	基础土壤没有受过污染
地质条件	自然排水状况较好；地基承载力较好、较为稳定，地质较好，无不良地质现象
土地实际开发程度	宗地红线内、外六通（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气）一平（宗地红线范围内土地平整）；地上已建成多栋住宅楼，已投入使用

2. 建筑物实物状况

根据估价人员现场勘查情况，估价对象实物状况如下：

估价对象位于武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，其小区标识为“万顺公寓”，建筑物总楼层为 7 层，外墙为涂料，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在单元无电梯，建成时间约为 2009 年，成新率约为 80%。

本次估价对象位于所在楼栋的 7 层 702 室（需要特别指出的是：估价对象的产权登记地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，实际查勘地址为：汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 702 室，

两者实际为同一地址），室内户型格局为 3 室 1 厅 1 厨 2 卫，建筑面积为 103.03 平方米，在价值时点评估对象为空置状态。

估价对象室内附着的装饰装修及基本设施为：

客厅地面为耐磨瓷砖，墙面和天棚均为乳胶漆和石膏线造型吊顶；卧室地面为复合地板，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆；厨房地面为瓷砖，墙面瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，安装有成套橱柜；卫生间地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶；室内窗为塑钢窗，入户大门为防盗门。

估价对象所在房屋承重构件完好无损，非承重墙完好坚固，整体面层平整基本完好，地基基础有足够的承载力，无不均匀沉降，楼地面平整。室内门窗完好。

（四）区位状况

1. 位置状况

（1）坐落与方位

估价对象位于武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，其东临碧栖路，南侧紧邻社区道路，西临社区支路，北侧紧邻月亮湾路。

（2）与重要场所的距离

估价对象距离白马购物中心约 500 米，距离纱帽广场约 800 米。

（3）临街状况

估价对象所在小区东临碧栖路，南侧紧邻社区道路，西临社区支路，北侧紧邻月亮湾路。

2. 交通状况

(1) 道路状况

估价对象东临碧栖路，北侧紧邻月亮湾路，并有多天社区道路贯穿其中，共同构成路网。

(2) 出入可利用交通工具

估价对象距离最近的“月亮湾路左岸凤凰城”公交站约 100 米，有 236 路、242 路等公交车线路经过，距离轨道交通 16 号线协子河站约 2000 米。

(3) 交通管制情况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

(4) 停车方便程度

估价对象所在小区同时配备有地面停车位，距离周边道路公共停车位约 400 米。

3. 周围环境状况

(1) 自然环境

估价对象位于武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室，周围绿化情况较好，噪音污染程度一般，空气质量一般。

(2) 人文环境

估价对象所在区域治安状况较好，人文环境一般。

(3) 景观

估价对象周边无特殊景观。

4. 外部配套设施状况

(1) 基础设施状况

估价对象所在区域内基础设施已达到宗地红线内、外六通（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气）一平（宗地红线范围内土地平整），保障率均大于90%。

（2）公共服务设施状况

估价对象周边分布有武汉市汉南区纱帽中学、武汉市汉南第一中学、武汉市汉南第二中学等教育机构；有武汉市汉南区人民医院、武汉大学人民医院（汉南院区）、汉南区中医医院、武汉市汉南区红十字会医院等医疗机构；有中国邮政储蓄银行（纱帽支行）、武汉农村商业银行（汉南支行）、中国农业银行（武汉纱帽支行）等金融机构；有汉南区紫薇公园、纱帽江滩公园、纱帽广场等便民休闲娱乐公共活动场所。区域内公共配套设施较完备。

5、区域繁华程度

估价对象周边分布的较大商业中心有白马购物中心（南国江城商业街店）、德成·汉南广场、南国江城商业街、百花市场等，距离均在1000米以内。

五、价值时点

根据估价目的要求，本次评估确定价值时点为2023年07月06日，亦为本次实地查勘完成之日。

六、价值类型

1. 价值类型

根据《房地产估价规范》（GBT50291-2015）和《房地产估价基本术

语标准》（GB/T 50899-2013）的有关规定结合本报告估价目的，本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，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。

2. 价值内涵

本次评估的价值内涵，是在价值时点 2023 年 07 月 06 日，房屋用途为住宅，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值。

七、估价依据

（一）国家有关法律、行政法规、规章和政策

1. 《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 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正】；

2. 《中华人民共和国土地管理法》【2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正】；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修改）；

4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 106 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[90]55号令，1990年5月19日起施行)；

7. 《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、2016年12月1日起施行)；

8. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1980)19号、1980年度起施行)；

9. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订)；

10. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号、2005年10月1日起施行)；

11. 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第483号、2007年1月1日起施行)；

12. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行)；

13. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010)98号、2010年11月7日起施行)；

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号、自2016年5月1日起施行)；

15. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号、自2016年5月1日起施行)；

16. 国家其他有关法律、行政法规、规章和政策等。

(二) 地方法规、规章及政策性文件

1. 《湖北省土地管理实施办法(1999)》(1999年9月27日湖北第

九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

2. 《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府令 2000 年第 190 号、2000 年 5 月 19 日起施行)；

3. 《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行)；

4. 《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 1993 年第 45 号、1993 年 6 月 17 日起施行)；

5. 《武汉市土地登记管理办法(2003)》(武汉市人民政府令第 146 号、2003 年 10 月 20 日起施行)；

6. 《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[92]50 号令、1992 年 6 月 9 日起施行)；

7. 《湖北省地方税务局、湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58 号、2016 年 4 月 7 日施行)；

8. 武汉市中级人民法院关于印发《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》的通知(武中法〔2021〕12 号)。

(三) 技术标准、规程、规范

1. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

2. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

3. 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)；

4. 《房地产估价规范》(GBT50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 4 月 8 日发布, 自 2015 年 12 月 1 日起

实施)；

5. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号, 2013年6月26日发布, 自2014年2月1日起实施)；

6. 《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, 自2009年11月20日起施行)；

7. 《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, 自2012年1月1日起施行)；

8. 《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, 自2018年9月1日起施行)；

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号, 最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合制定, 2018年12月10日印发)；

10. 武汉市中级人民法院关于印发《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》的通知(武中法〔2021〕12号)；

11. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号, 中国房地产估价师与房地产经纪人学会, 2021年9月1日起施行)。

(四) 估价委托人提供的资料

1. 《武汉经济技术开发区人民法院委托书》[(2023)鄂0191执恢325号]；

2. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)复印件；

3. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）复印件；
4. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）复印件两份；
5. 《宗地略图》（宗地代码：420113005026GB00048）复印件；
6. 《武汉市房地产权证附图》复印件。

（五）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 房地产市场调查资料及估价人员所掌握的近期房地产市场行情；
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

八、估价原则

本次评估估价对象房地产市场价格，遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，是要求估价人员和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

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

4. 替代原则

遵循替代原则,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. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,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。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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》,通行房地产的估价方法有比较法、收益法、成本法以及假设开发法等四种方法。估价人员遵循估价原则,根据估价对象的特点和估价目的,在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后,在认真分析研究所掌握资料基础上,针对估价对象的实际情况,最终采用比较法进行评估。

(一) 房地产估价方法选择依据

1. 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 4.1.2 第1条,“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法”。本次估价对象为成套的住宅房地产,周边同类房地产交易市场较为活跃,本次宜选用比较法。

2. 收益法适用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为住宅用房,虽能通过出租获得收益,但周边同类物业租金偏低,租售比严重偏低,且对于未来租金水平难以预测,同时实际税费缴纳情况与相关文件规定明显不符,故不适合采用收益法进行评估。

3. 根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2 第4条，“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方法测算的，应选用假设开发法”。由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次评估不宜采用假设开发法。

4. 根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2 第3条，“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”。估价对象为住宅房地产，为所在建筑物的一部分，不易确定开发建设过程中估价对象合理分摊的土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售费用和开发利润等各项费用，且估价对象为位于成熟市区的成熟物业，所在区域同类房地产交易较活跃，成本法求取的估价结果往往偏低或较低，不能较好反映估价对象市场价值，故不宜选用成本法。

（二）估价方法及定义

比较法测算概要：

比较法的思路：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。其计算公式如下：

比较单价=建立比较基础后的可比实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状

况调整系数。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采用比较法评估确定，估价对象在价值时点 2023 年 07 月 06 日假定在完整权利状态并满足各项假设及限制条件下市场价值为 **RMB47.50 万元**，大写人民币：**肆拾柒万伍仟元整**；**单价 RMB4610 元/平方米**，大写人民币：**肆仟陆佰壹拾元**每平方米。（具体见下表）

估价结果一览表

币种：人民币

序号	不动产坐落	不动产权证号	权利人	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	武汉市汉南区纱帽街碧云轩 11 号万顺公寓 1 栋 3 单元 7 层 1 室的房地产	鄂 (2018) 武汉市汉南不动产权第 0001513 号	张伟	住宅/城镇住宅用地	7/7	103.03	4610	47.50

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	武汉市房签估价师执业专用章	签名日期
张文闪	4220200119	注册号: 4220200119 执业编号: 03089 张文闪	2023 年 8 月 9 日
周玉森	4220200135	注册号: 4220200135 执业编号: 03089 周玉森	2023 年 8 月 9 日
周艳红	4220110033	注册号: 4220110033 执业编号: 03089 周艳红	2023 年 8 月 9 日

十二、实地查勘期

二〇二三年七月六日

十三、估价作业期

二〇二三年七月六日至二〇二三年八月九日

附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片
3. 比较法案例区域位置图和案例照片
4. 《武汉经济技术开发区人民法院委托书》[(2023)鄂0191执恢325号]
5. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(权属登记)复印件
6. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记)复印件
7. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)复印件两份
8. 《宗地略图》(宗地代码: 420113005026GB00048)复印件
9. 《武汉市房地产权证附图》复印件
10. 估价师资格证书复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 估价机构营业执照复印件

武汉经济技术开发区人民法院

委托书

(2023)鄂0191执恢325号

武汉国新房地产资产评估有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行与张伟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，延期次数不得超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

湖北省武汉市汉南区纱帽街碧云轩11号万顺公寓1栋3单元7层1室。



承办人：甄斌 联系电话：02784738546

本院地址：武汉经济技术开发区汉南大道221号

武汉市不动产登记结果查询告知单

（权属登记）

权利人		葛林***					
权利人证件号		642226196701212621***					
共有情况		单独所有***					
不动产坐落		汉南区纱帽街碧云轩11号万顺公寓1栋3单元7层1室***					
不动产单元号		42011306302660004810010003***					
不动产层数		7层***					
房屋结构		混合结构***					
土地用途性质		住宅用地***					
建筑面积		103.03平方米***					
分摊面积		15.5平方米***					
土地使用期限		起至 2075-03-15***					
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***					
登记类型		转移登记***					
不动产权号		鄂（2018）武汉市汉南不动产权第0001513号***					
权利状态		有效					
注销日期		/					
抵押状态		查封状态		异议状态		居住权状态	
已抵押		已查封		无异议		未设置	
预告状态		地役权状态					
无预告		未设置					

此信息仅供作为

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: 2023-05-26 09:40:44

编号:

不动产权利人	袁其***		
不动产权利人证件号	642226197912120214***		
不动产坐落	汉南区纱帽街碧云轩11号万顺公寓1栋3单元7层1室***		
不动产权证号	鄂(2018)武汉市汉南不动产权第0001513号 ***		
不动产单元号	4204330650260B00048F00610603		
抵押权人	中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行***		
抵押权人证件号	914201009344200006***		
履行债务期限	2018-03-28 至 2018-03-28***		
被担保债权数额	53万元***	最高债权额	53万元***
抵押类型	顺抵押***		
是否有禁止转让抵押不动产的约定	是***	是否有有限制转让抵押不动产的约定	否***
抵押登记日期	2018-03-29***		
是否查封	已查封		
担保范围	全部***		
不动产登记证明号	鄂(2018)武汉市汉南不动产证明第0042326号***		
抵押注销日期	***	抵押注销原因	***
备注	***		

提供方便: _____ 使用:

武汉市汉南区



武汉市不动产登记结果查询告知单

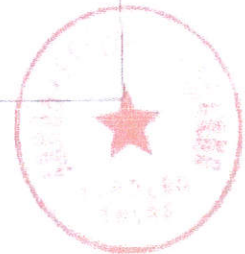
(查封登记)

打印时间: 2022-10-26 09:19:11

编号:

不动 产 信 息	不动产坐落	汉南区纱帽街碧云轩11号万顺公寓第1栋3单元7层1室***
	不动产权证(证明)号	鄂(2018)武汉市汉南不动产第0004515号 ***
	不动产单元号	420113005026GB00048160010003***
	是否抵押	已抵押
执 行 信 息	被执行人	张伟***
	申请执行人	中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行***
	查封机关	武汉经济技术开发区人民法院***
	协助执行文书号	(2019)鄂0191民初4021号
	查封时间	2019-10-24 至 2022-10-23***
	查封登记类型	查封登记
解 封 信 息	解封日期	***
	解封文号	***
	解封法院	***
备注	***	

本告知单仅供 _____ 使用



武汉市不动产登记结果查询告知单

(查封登记)

查封时间: 2022-10-24 至 2025-10-24

编号:

不动产信息	不动产坐落	汉南区纱帽街伊云轩11号万顺公寓第1栋3单元7层1室***
	不动产权证(证明)号	鄂(2018)武汉市汉南不动产第00015113号 ***
	不动产单元号	4201130050266J00048F500100013**
	是否抵押	已抵押
执行信息	被执行人	张伟***
	申请执行人	中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行***
	查封机关	武汉经济技术开发区人民法院***
	协助执行文书号	(2020)鄂0191执3232号
	查封时间	2019-10-24 至 2022-10-24; 续查封期限2022-10-24 至 2025-10-24***
	查封登记类型	续查封登记
其他事项	解封日期	***
	解封文号	***
	解封金额	***
备注	***	



本告知单仅供_____使用。