

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 武汉市江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人： 武汉市江岸区人民法院

房地产估价机构： 武汉国新房地产资产评估有限公司  
(国家壹级房地产估价机构)

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

估价报告出具日期： 二〇二三年十月三十一日

估价报告编号： 国新评字[2023]第G11sf1202311015566号



## 致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

我公司接受贵院委托，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》、《中华人民共和国资产评估法》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，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10月18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：根据估价委托人提供《武汉市江岸区人民法院委托书》、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料复印件，确定本次估价对象为江岸区蔡家田小区33栋1单元7层1室的房地产。本次评估范围包括估价对象房屋所有权、对应分摊的土地使用权及室内不可移动的装饰装修，包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设施、设备、管道以及公共基础配套设施，不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特

许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象权利人为彭维，建筑面积为 57.18 平方米，分摊土地面积为 7.24 平方米，房屋证载用途为成套住宅，现状用途为住宅，地类（用途）为城镇住宅用地。

3. 价值时点：2023 年 10 月 18 日

4. 价值类型：市场价格

5. 估价方法：比较法

6. 估价结果：评估专业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 10 月 18 日满足各项假设及限制条件下市场价格为 **RMB80.17 万元**，大写人民币：**捌拾万零壹仟柒佰元整**；单价 **RMB14020 元/平方米**，大写人民币：**壹万肆仟零贰拾元每平方米**。具体详见表一《估价对象及估价结果一览表》：

**表一 估价对象及估价结果一览表**

币种：人民币

权利人	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	不动产坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数 / 总层数	规划用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
彭维	武房权证市字第 2013031427 号	岸国用 (交 2013) 第 9203 号	江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室	57.18	7.24	7/8	成套住宅	14020	80.17

**特别提示：**

1. 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。
2. 本报告结果采用市场价格标准，内涵是房地产在市场上的平均交易价格。
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
4. 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。

5. 经估价委托人确认，本次估价结果为交易税费按国家有关规定转让人和买受人各自负担的价格，提请报告使用人关注处置估价对象在转让过程中需缴纳的相关税费。

6. 经估价委托人确认，至价值时点，估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况不明确，本次评估假定不存在欠缴税金及相关费用，提请报告使用人予以关注。

7. 经估价委托人确认，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，财产处置费用将从财产处置价中予以扣除。

8. 估价委托人与评估专业人员于 2023 年 10 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，当事人（被申请人）配合本次实地查勘，但评估专业人员无法确定估价对象被迫转让及处置后被执行人是否愿意配合交付，本次评估未考虑该因素对估价结果的影响。

9. 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 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 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。

10. 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本评估报告。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。

11. 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。

12. 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：

二〇二三年十月三十一日

## 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 .....	6
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 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	21
十、估价结果 .....	23
十一、注册房地产估价师 .....	23
十二、实地查勘期 .....	24
十三、估价作业期 .....	24
附 件 .....	25

## 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10月18日对估价对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于估价对象位置与外部环境。评估专业人员不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及其他隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任。

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		年 月 日
周艳红	4220110033		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 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。
2. 价值时点到估价目的实现期间的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
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. 本次评估根据估价目的，以公开市场价格标准为原则，并假设有关估价对象的取得、经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，可在公开市场上自由转让，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。
5. 本次估价专业意见为交易税费按法律规定，转让人与权利人各自负担条件下的价格。
6. 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。
7. 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。

8. 本报告未考虑估价对象产权人及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

9. 注册房地产估价师于 2023 年 10 月 18 日与估价委托人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）。评估专业人员对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大问题予以了关注，未见异常。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。

10. 估价对象由估价委托人现场指认，评估专业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。

11. 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》（权属登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等产权资料复印件，评估专业人员已要求估价委托人出示上述资料的原件，但估价委托人未能提供相关资料原件；评估专业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。

12. 本次估价对象房屋建筑面积和分摊土地使用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）、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，本次评估建筑面积和分摊土地使用面积以《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件记载为准，但评估专业人员未作专业测量，经评估专业人员对估价对象实地目测大体相当。本次评估以估价对象实际面积与《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件所载面积一致为假设前提。

13. 经估价委托人确认，至价值时点，估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况不明确，本次评估假定不存在欠缴税金及相关费用，提请报告使用人予以关注。

14. 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成套住宅，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。

15. 估价对象房屋为其所在楼栋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公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

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

本次评估无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

1. 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》（抵押登记）复印件记载，估价对象于价值时点存在以下两项抵押情况：

（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：2023-05-31 15:36:20）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2013年11月21日设置抵押，抵押类型为抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉武昌支行，被担保债权数额为27.5万元，履行债务期限为2013年11月21日至2026年11月21日；

（2）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：2023-05-31 15:36:36）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2020年4月24日设置抵押，抵押类型为最高额抵押，抵押权人为中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司，被担保债权数额为43.01万元，履行债务期限为2020年4月22日至2028年7月31日。

2. 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》（查封登记）复印件记载，被执行人为彭维，申请执行为中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司，查封机关为武汉市江岸区人民法院，查封期限为2022年11月22日至2025年11月21日，执行书文号为（2022）鄂0102执10126号，查封登记类型为查封登记，估价对象于价值时点存在查封情况。

由于本次估价目的仅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，根据《房地产估价规范》，房地产司法拍卖估价不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑房屋查封及抵押情况对估价结果的影响。

#### 四、不相一致假设

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）、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件记载，估价对象坐落为“江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室”，评估专业人员实地查勘地址为“江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 3 室”。根据估价委托方及当事人介绍，其产权登记地址与查勘地址实际为同一地址，本次评估坐落以江岸区蔡家田小区 33 栋 1 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，则本报告不成立。

#### 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本报告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，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，不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。

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. 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。

10. 本报告测算结果为一种专业估算，其最终可以实现的价值由公开市场决定，且受房地产市场变化的影响，本次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。

11. 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

名称：武汉市江岸区人民法院

联系人：陶法官

地址：武汉市江岸区正义路 18 号

### 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

备案等级：壹级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2015）022 号

备案证书编号：建房估证字[2012]030 号

有效期限：至 2024 年 02 月 03 日

### 三、估价目的

为人民法院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

根据估价委托人提供《武汉市江岸区人民法院委托书》、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料复印件，确定本次

估价对象为江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室的房地产。本次评估范围包含估价对象房屋所有权、对应分摊的土地使用权及室内不可移动的装饰装修，包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设施、设备、管道以及公共基础配套设施，不包含动产（家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象权利人为彭维，建筑面积为 57.18 平方米，分摊土地面积为 7.24 平方米，房屋证载用途为成套住宅，现状用途为住宅，地类（用途）为城镇住宅用地。

## （二）估价对象权益状况

### 1. 建筑物权益状况描述

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）、《房屋所有权证》（武房权证市字第 2013031427 号）复印件记载，房屋所有权人为彭维，共有情况未记载，登记时间为 2013-10-21，规划用途为住宅，房屋坐落为江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室，建筑面积为 57.18 平方米，套内建筑面积为 49.20 平方米，其权益状况如下所示：

**估价对象建筑物权益状况一览表**

不动产权利人情况	权利人	彭维
	权利人证件号	420114197801051232
	共有情况	***
不动产基本情况	不动产坐落	江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室
	不动产单元号	420102001002GB00064F00010036
	总楼层/所在层	8/7
	房屋结构	混合结构

	土地使用权面积	***			
	建筑面积	57.18 平方米			
	土地分摊面积	/平方米			
	土地使用期限	***			
	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	福利房			
	用途	成套住宅			
不动产权证号		市 2013031427			
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	已查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			

## 2. 土地权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》[岸国用（交 2013）第 9203 号]复印件记载，土地使用权人为彭维，座落为江岸区蔡家田小区第 33 栋 1 单元 7 层 1 室，图号为 97，地号为 A03030146-33，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为划拨，土地使用权面积为 7.24 平方米。

## 3. 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）（打印时间：2023-05-31 15:36:20）、《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（打印时间：2023-05-31

15:36:36) 复印件记载, 估价对象于价值时点存在抵押情况;

③土地使用管制: 无;

④出租或者占用情况: 根据评估专业人员实地查勘及估价委托人介绍, 至价值时点, 估价对象为权利人自居, 未对外出租;

⑤拖欠税款状况: 经估价委托人确认, 估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)情况不明确, 本次评估假定不存在欠缴税金及相关费用, 在此提请报告使用人予以关注;

⑥其他特殊情况: 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》(查封登记)复印件记载, 被执行人为彭维, 申请执行人为中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司, 查封机关为武汉市江岸区人民法院, 查封期限为2022年11月22日至2025年11月21日, 执行书文号为(2022)鄂0102执10126号, 查封登记类型为查封登记, 估价对象于价值时点存在查封情况。

由于本次估价目的仅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, 根据《房地产估价规范》, 房地产司法拍卖估价不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响, 故本次评估未考虑房屋查封及抵押情况对估价结果的影响。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

根据评估专业人员实地查勘, 估价对象土地实物状况如下表所示:



**表三 土地实物状况一览表**

坐落	江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室
四至	东邻蔡家田小区 35 栋、西临小区规划道路，北临二环线，南邻蔡家田小区 32 栋
土地等级	住宅 III-汉 03
土地使用权面积	7.24 平方米
宗地形状	所在宗地形状对土地利用无不良影响
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

根据评估专业人员现场勘查情况，估价对象实物状况如下：

“蔡家田小区”由武汉市房地产开发公司开发建设，小区共计 52 栋多层。估价对象位于武汉市江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室，其小区标识为“蔡家田社区”，建筑物总楼层为 8 层，外墙为涂料，建筑结构为混合结构，建成时间约为 1994 年，综合成新率约为 75%。

本次估价对象位于 33 栋 1 单元 7 层 1 室，所在单元为一梯三户，户型为两室一厅一厨一卫，建筑面积为 57.18 平方米，普通层高，至价值时点，估价对象为权利人自居。

估价对象室内附着的装饰装修及基本设施为：

入户门为防盗门，安装彩钢窗；客厅地面铺设防滑瓷砖，内墙刷乳胶漆，顶棚为乳胶漆和木墙角线；卧室地面铺复合地板，内墙刷乳胶漆，顶棚为乳胶漆和木墙角线，室内为木门包门套；厨房地面铺设防滑瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚铝扣板吊顶，瓷砖灶台；卫生间地面铺设防滑瓷砖，

墙面瓷砖至顶，天棚为铝扣板吊顶，立柱面盆。

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，卧室粉刷及卫生间墙面瓷砖有部分剥落痕迹，维护保养情况一般。

#### （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江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室，四至：东邻蔡家田小区 35 栋、西临小区规划道路，北临二环线，南邻蔡家田小区 32 栋，地处武汉市江岸区住宅用地 III-汉 03 级地段（根据《武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图》（2018）确定），估价对象所在楼栋总楼层为 8 层，所在楼层位于第 7 层，南北朝向。

###### （2）与重要场所的距离

估价对象距离解放公园约 2 公里，距汉口站约 2.2 公里。

###### （3）临街状况

估价对象西临小区规划道路，北临二环线。

##### 2. 交通状况

###### （1）道路状况

估价对象周边分布有二环线、江大路等交通型主、次干道，交通路网密集度一般，道路通达性一般，出行便捷度一般。

###### （2）出入可利用交通工具

估价对象距离最近的“江大路蔡家田”公交站约 200 米，有 533 路、552 路、592 路等公交车线路经过，距武汉市轨道交通 6 号线-唐家墩站约 700 米，公共交通便捷度一般。

### （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

估价对象所在小区配备有地面停车位，能基本满足小区业主停车需要，停车便捷程度较优。

## 3. 周围环境状况

### （1）自然环境

估价对象位于武汉市江岸区，属北亚热带季风性（湿润）气候，具有常年雨量丰沛、热量充足、雨热同季、光热同季、冬冷夏热、四季分明等特点。年平均气温  $15.8^{\circ}\text{C}\sim 17.5^{\circ}\text{C}$ ，极端最高气温为  $41.3^{\circ}\text{C}$ ，极端最低气温为  $-18.1^{\circ}\text{C}$ 。年无霜期一般为 211~272 天，年日照总时数 1810~2100 小时，年总辐射 104~113 千卡每平方厘米，年降水量 1150~1450 毫米；降雨集中在每年 6 月至 8 月，占全年降雨量的 40%左右。

### （2）人文环境

估价对象所在区域治安状况较好，周边有田园小区、协昌里小区、三眼桥小学、江岸区花桥街第一社区卫生服务中心等，人文环境较好。

### （3）景观

估价对象所在楼栋距解放公园约 2 公里，景观较优。

## 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中百仓储（竹叶山店）、汉口大药房（三眼桥店）等商业网点，有三眼桥小学、花桥小学、武汉市培英中学、武汉市第十九中学等教育机构；有长江医院、武汉市中心医院（黄孝河路分院）、江岸区花桥街第一社区卫生服务中心等医疗机构，有中国银行（武汉唐家墩支行）、汉口银行（发展大道支行）、中国农业银行（唐家墩支行）等金融机构及网点，区域内公共配套设施较齐全。

## 5、繁华程度

估价对象周围有永旺梦乐城（武汉金桥店）、苏宁易购（唐家墩店）、红星美凯龙（华中国际广场店）等商业场所，商业繁华程度较好。

## 五、价值时点

估价委托人提供的《武汉市江岸区人民法院委托书》未约定价值时点，根据本次估价目的要求，本次评估确定价值时点为 2023 年 10 月 18 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》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试

行)》(中房学〔2021〕37号)的有关规定结合本报告估价目的,本次估价的类型类型为市场价格。

市场价格,是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 2. 价值内涵

本次评估的价值内涵,是在价值时点2023年10月18日,房屋用途为住宅,交易税费由交易双方各自负担及满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。

## 七、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,是要求评估专业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。

## 八、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、2021年7月2日第三次修订）；

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》（中华人民共和国主席令第106号，2022年1月1日起施行）；

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. 《中华人民共和国契税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 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）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 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》（GB/T50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部发布）



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. 《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）；

11. 《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，自 2019 年 11 月 1 日起执行）。

#### （四）估价委托人提供的资料

1. 《武汉市江岸区人民法院委托书》（〔2023〕鄂 0102 执恢 4318 号）；

2. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）（打印时间：

2023-05-31) 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(打印时间: 2023-05-31 15:36:20);

4. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(抵押登记) 复印件(打印时间: 2023-05-31 15:36:36);

5. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》(查封登记)(打印时间: 2023-05-31 15:36:36) 复印件;

6. 《房屋所有权证》复印件;

7. 《国有土地使用证》复印件。

(五) 估价机构和评估专业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评估专业人员所掌握的近期房地产市场行情;

3. 估价机构及评估专业人员掌握的其他相关信息资料。

## 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。评估专业人员遵循估价原则，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

价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。本次估价对象为住宅房地产，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，且估价对象为位于武汉市中心城区较成熟住宅物业，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：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比

较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。

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。

## 十、估价结果

评估专业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 10 月 18 日满足各项假设及限制条件下市场价格为 **RMB80.17 万元**，大写人民币：**捌拾万零壹仟柒佰元整**；单价 **RMB14020 元/平方米**，大写人民币：**壹万肆仟零贰拾元每平方米**。

表四 估价对象及估价结果一览表

币种：人民币

权利人	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	不动产坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	所在层数/总层数	规划用途	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
彭维	武房权证市字第 2013031427 号	岸国用(交 2013)第 9203 号	江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室	57.18	7.24	7/8	成套住宅	14020	80.17

## 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	签名	签名日期
张文闪	4220200119		年 月 日
周艳红	4220110033		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇二三年十月十八日

## 十三、估价作业期

二〇二三年十月十八日至二〇二三年十月三十一日

## 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. 《武汉市江岸区人民法院委托书》（（2023）鄂 0102 执恢 4318 号）
4. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）（打印时间：2023-05-31）复印件
5. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（打印时间：2023-05-31 15:36:20）复印件
6. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（打印时间：2023-05-31 15:36:36）复印件
7. 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）（打印时间：2023-05-31 15:36:36）复印件
8. 《房屋所有权证》复印件
9. 《国有土地使用证》复印件
10. 注册房地产估价师资格证书、注册证书复印件
11. 估价机构备案证书复印件
12. 估价机构营业执照复印件

## 估价对象位置图

估价对象坐落：江岸区蔡家田小区 33 栋 1 单元 7 层 1 室



区域位置图



详细位置图

## 估价对象现场勘察照片

评估专业人员（张文闪、周艳红）于2023年10月18日对估价对象进行了实地查勘。



估价对象周边道路



估价对象周边道路



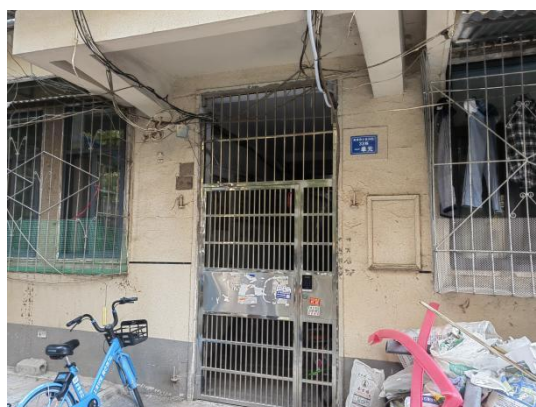
估价对象小区入口



估价对象所在建筑外观

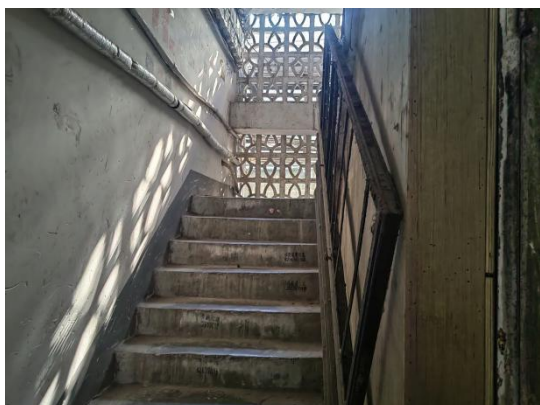


估价对象小区环境

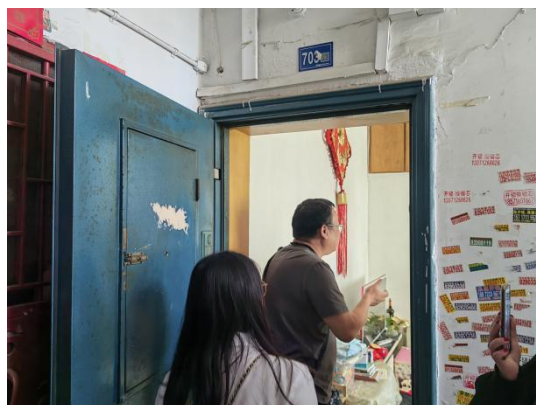


估价对象单元入口





估价对象楼梯



估价对象入户门



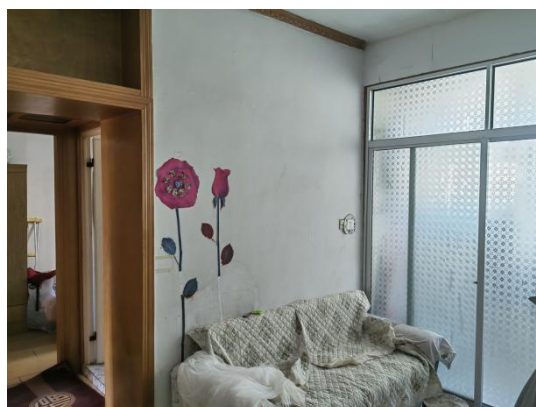
估价对象室内一



估价对象室内二



估价对象室内三



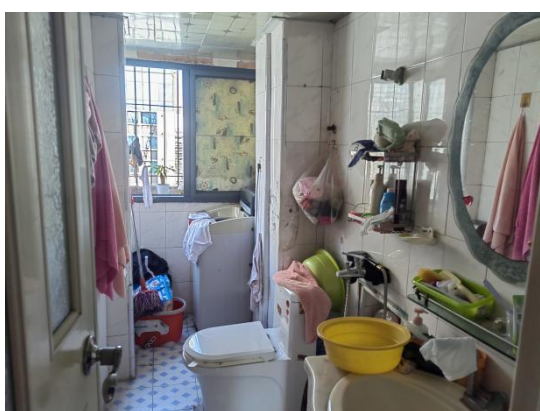
估价对象室内四



估价对象室内五



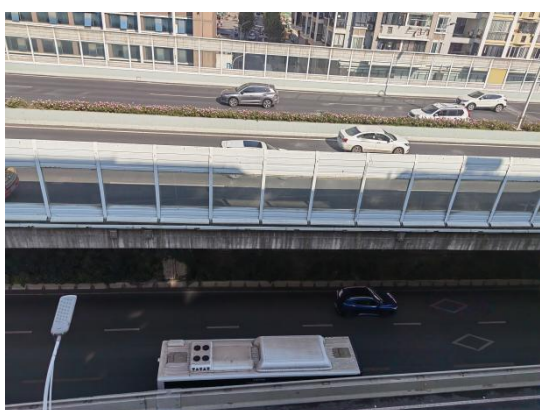
估价对象室内六



估价对象室内七



估价对象室内八



估价对象窗景



评估专业人员现场查勘照片

## 估价委托书

武汉市江岸区人民法院

### 委托书

(2023)鄂0102执恢4318号

武汉国新房地产资产评估有限公司：

我院在执行中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司与王美娟、彭维保证保险合同纠纷一案中，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：

武汉市江岸区蔡家田小区33栋1单元7层1室房屋现市场价格及装修价值进行评估，税费由双方各自承担。



承办人：陶健

联系电话：027-82914017

本院地址：武汉市江岸区正义路18号


## 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（权属登记）

**武汉市不动产登记结果查询告知单**  
(权属登记)

打印时间: 2023-05-31 编号:

不动产权利人情况	权利人	彭维***			
	权利人证件号	420114197801051232***			
	共有情况	***			
不动产基本状况	不动产坐落	江岸区蔡家田小区33栋1单元7层1室***			
	不动产单元号	420102001002GB00064F00010036***			
	总层/所在层	8/7***			
	房屋结构	混合结构***			
	土地使用权面积	***			
	建筑面积	57.18平方米***			
	土地分摊面积	/平方米***			
	土地使用期限	***			
	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	福利房***			
用途	成套住宅***				
不动产权证号	市2013031427***				
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	已查封	无限制	无异议	未设置
	预告状态	地役权状态			
	无预告	未设置			
备注					

此信息单仅作为



武汉市自然资源和规划局  
出具单位印章  
不动产登记资料  
查询专用章  
(7)


# 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（一）

**武汉市不动产登记结果查询告知单**  
(抵押登记)

打印时间: 2023-05-31 15:36:36 编号:

不动产权利人	彭维***		
不动产权利人证件号	420114197801051232***		
不动产坐落	江岸区蔡家田小区第33栋1单元7层1室***		
不动产权证号	武房权证市字第2013031427号 岸国用(交2013)第9203号***		
不动产单元号	420102001002GB00064F00010036		
抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司***		
抵押权人证件号	91420000877603078G***		
履行债务期限	2020-04-22 至 2028-07-31***		
被担保债权数额	43.01万元***	最高债权额	万元***
抵押类型	最高额抵押***		
是否存在禁止转让抵押不动产的约定	是***	是否存在限制转让抵押不动产的约定	否***
抵押登记日期	2020-04-24***		
是否查封	已查封		
担保范围	***		
不动产登记证明号	鄂(2020)武汉市江岸不动产证明第0001973号***		
抵押注销日期	***	抵押注销原因	***
备注	***		

仅供办理 \_\_\_\_\_ 使用。



武汉市自然资源和规划局  
出具单位印章  
不动产登记资料  
查询专用章  
(7)

# 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（抵押登记）（二）

**武汉市不动产登记结果查询告知单**  
(抵押登记)

打印时间: 2023-05-31 15:36:20      编号:

不动产权利人	彭维		
不动产权利人证件号	***		
不动产坐落	江岸区蔡家田小区33栋1单元7层1室***		
不动产权证号	市2013031427		
不动产单元号	420102001002GB00064F00010036		
抵押权人	中国工商银行股份有限公司武汉武昌支行		
抵押权人证件号	***		
履行债务期限	2013-11-21 至 2026-11-21		
被担保债权数额	27.5 万元***	最高债权额	
抵押类型	抵押		
是否存在禁止转让抵押不动产的约定	***	是否存在限制转让抵押不动产的约定	***
抵押登记日期	2013-11-21		
是否查封	已查封		
担保范围			
不动产登记证明号	市2013015699		
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:

武汉市自然资源和规划局

不动产登记资料查询专用章

(7)



## 《武汉市不动产登记结果查询告知单》（查封登记）

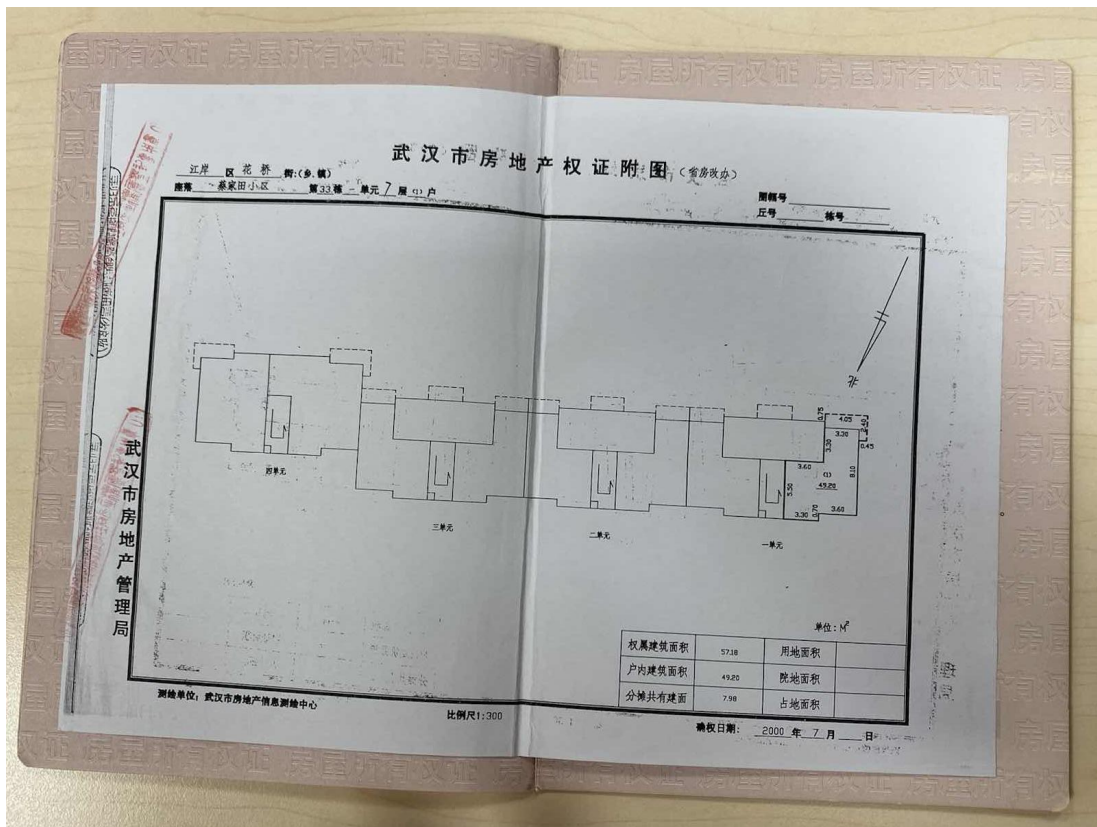
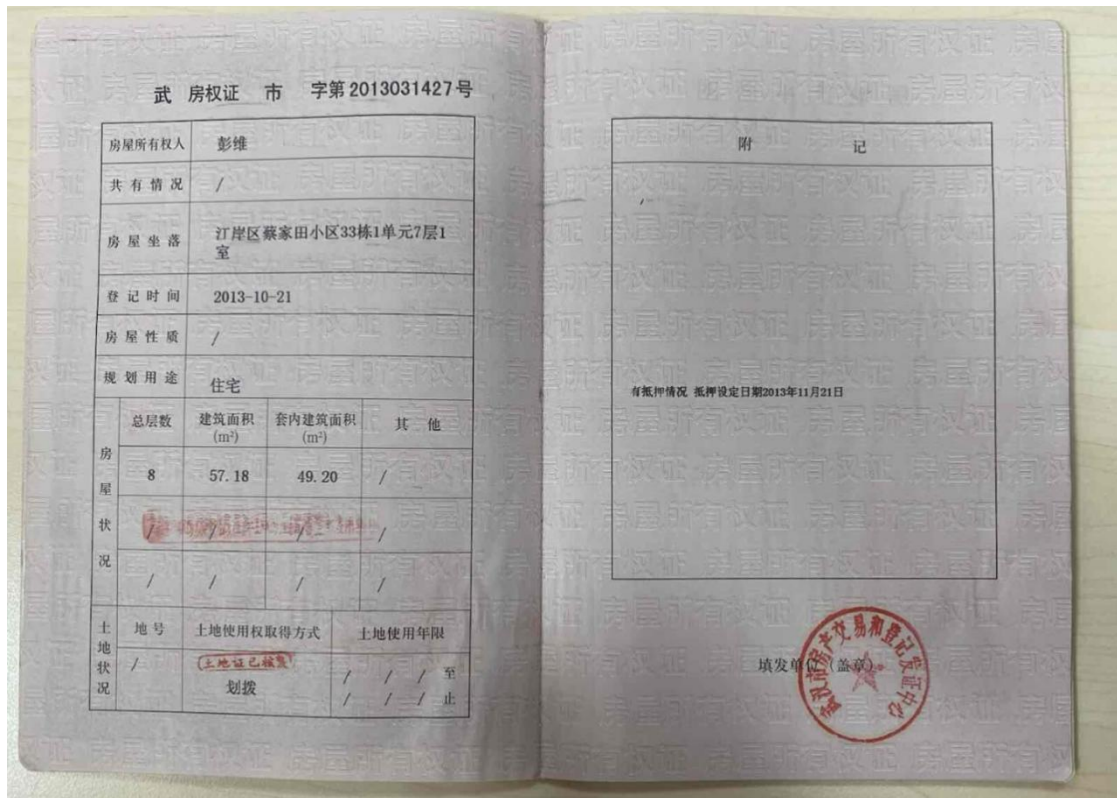
**武汉市不动产登记结果查询告知单**  
(查封登记)

打印时间: 2023-05-31 15:36:36                      编号:

不动产权信息	不动产坐落	江岸区蔡家田小区第33栋1单元7层1室***
	不动产权证(证明)号	市2013031427 岸国用(交2013)第9203号 市2013015699、鄂(2020)武汉市江岸不动产证明第0001973号***
	不动产单元号	420102001002GB00064F00010036***
	是否抵押	已抵押
执行信息	被执行人	彭维***
	申请执行入	中国平安财产保险股份有限公司湖北分公司***
	查封机关	湖北省武汉市江岸区人民法院***
	协助执行文书号	(2022)鄂0102执10126号
	查封时间	2022-11-22 至 2025-11-21***
	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	***	

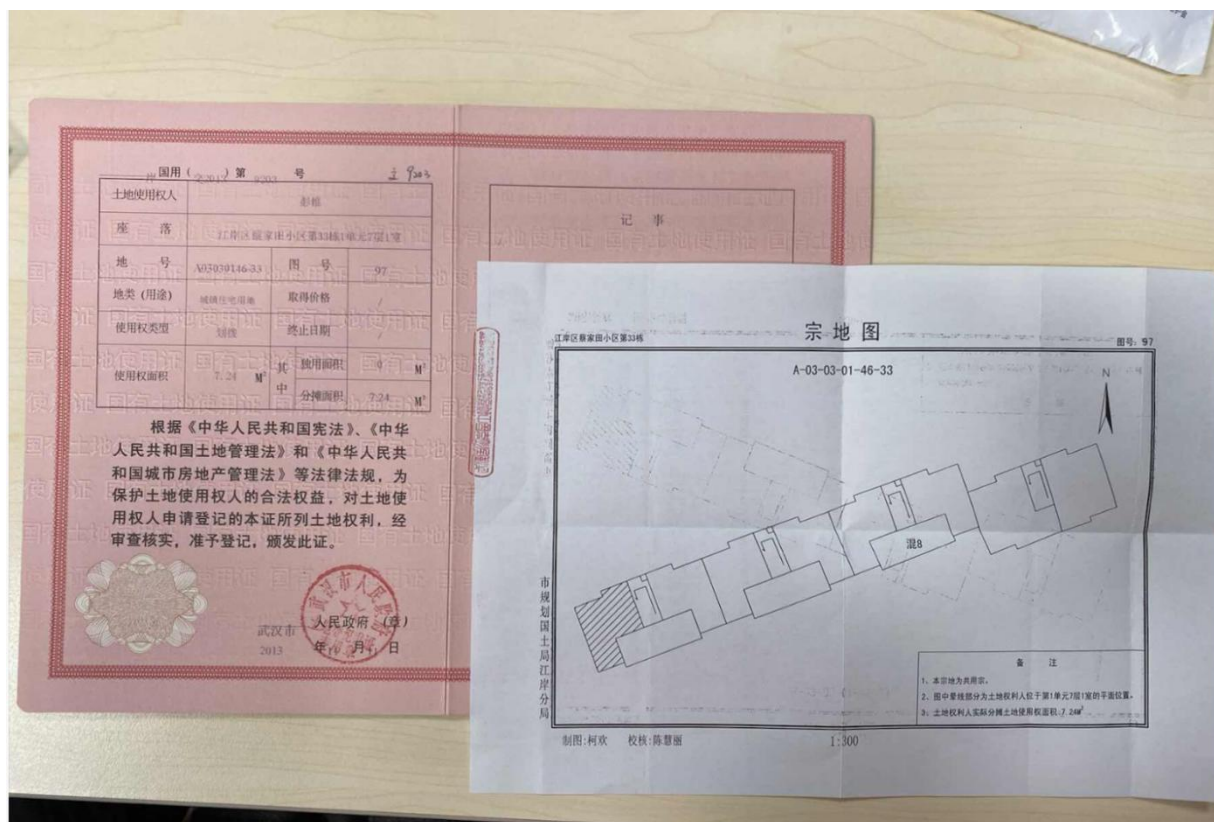
本告知单仅作 \_\_\_\_\_ 使用。

# 房屋所有权证





## 国有土地使用证



## 估价师资格证书（一）



## 估价师资格证书（二）

<p>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.</p>  <p>发证机关                  No. 00291338</p>	 <p>姓名 / Full name  <b>周艳红</b></p> <p>性别 / Sex  <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No.  <b>420107198009221024</b></p> <p>注册号 / Registration No.  <b>4220110033</b></p> <p>执业机构 / Employer  <b>武汉国新房地产资产评估有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry  <b>2026-05-09</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 <p>持证人签名:                  Signature of the Bearer</p> <p>管理号: 10909420481                  File No.:</p>	<p>姓名: <b>周艳红</b>                  Full Name</p> <p>性别: <b>女</b>                  Sex</p> <p>出生年月: <b>198009</b>                  Date of Birth</p> <p>专业类别: _____                  Professional Type</p> <p>批准日期: <b>201010</b>                  Approval Date</p> <p>签发单位盖章:                  Issued by</p> <p>签发日期:                  Issued on</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 估价机构备案证书



### 房地产估价机构备案证书

机构名称：武汉国新房地产资产评估有限公司  
住 所：解放大道21号  
法定代表人：朱琳莉  
组织形式：有限责任公司  
成立日期：2002年09月06日  
注册资本：200万元  
备案登记：房地产估价机构备案壹级  
证书编号：建房估证字[2012]030号  
统一社会信用代码：91420104741426850B  
有效期至：2024年02月03日

本使用件仅用于： 资信证明

使用期限： 2023-05-23至2024-02-03



发证机关  2021年2月3日

请使用微信小程序  
“鄂建通”扫描二维码

# 估价机构营业执照

统一社会信用代码	91420104741426850B
名称	武汉国新房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	朱琳莉
经营范围	一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 房地产经纪; 房地产咨询; 资产评估; 房产中介服务; 市场营销策划; 市场调查(不含涉外调查); (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
注册资本	贰佰万圆人民币
成立日期	2002年9月6日
住所	硚口区解放大道21号
登记机关	武汉市硚口区行政审批局
发证日期	2022年8月17日

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。

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