



防伪查询

涉执房地产处置司法评估报告

郭桂兰位于东湖新技术开发区关南园路 12 号光

估价项目名称：谷·理想城（还建楼）5、7、9、10 栋 10 号楼
一单元 25 层 1 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：武汉市新洲区人民法院

房地产估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：
熊秀月（注册证书号：4220170076）
方智（注册证书号：4220180027）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 4 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2022]第 WH18746 号

致估价委托人函

武汉市新洲区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对郭桂兰所有的位于东湖新技术开发区关南园路 12 号光谷·理想城（还建楼）5、7、9、10 栋 10 号楼一单元 25 层 1 号住宅房地产进行了评估，估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2022 年 6 月 23 日。

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》记载，估价对象的权利人为郭桂兰，房屋建筑面积为 100.56 平方米，房屋证载用途为成套住宅，现状用途为住宅；土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 23 日的估价结果如下：

建筑面积：100.56 平方米

房地产单价：18185 元/平方米

房地产总价：RMB182.87 万元

大写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟柒佰元整

特别提示：

1、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 7 月 4 日起壹年内有效，即从 2022 年 7 月 4 日起至 2023 年 7 月 3 日止。

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、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。

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、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可使用。

6、根据估价委托人介绍，估价对象从 2018 年 9 月至 2022 年 6 月已欠缴物业管理费 8326 元（物业管理费收费标准为 1.8 元/平方米·月），其他欠费情况不明，估价人员对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求估价委托人和相关当事人提供相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价人员在实地查勘时进行了走访，但无果。因估价委托人已书面明确税收、供暖费、物业

费、水电气费等及其滞纳金等费用从财产处置价款中扣除，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），本次评估结果未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

7、至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，经估价委托人介绍得知，估价对象为抵工程款房屋，无法了解其合同备案购买价格，故无法扣除后期办证费用，本次评估估价结果未考虑该因素对房地产价格的影响，提请报告使用方注意。

8、应估价委托人要求，本次评估估价对象的交易税费系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年7月4日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产抵押估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	23
十、估价结果.....	25
十一、注册房地产估价师.....	26
十二、实地查勘期.....	26
十三、估价作业期.....	26
附 件.....	27
一、估价对象位置图.....	27
二、估价对象现场照片.....	27
三、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件.....	27
四、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件.....	27
五、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件.....	27
六、《武汉市不动产查封信息单》复印件.....	27
七、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》.....	27
八、评估机构营业执照复印件.....	27
九、评估机构资格证书复印件.....	27
十、估价师资格证书复印件.....	27

估价师声明

- 1、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。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师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。
- 4、注册房地产估价师是依照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，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，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，对估价对象房地产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) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、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以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土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使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为估价委托人转交，且除《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评

估通知书》为原件资料外，其它资料均为复印件。至价值时点，估价委托人提供了《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》等资料，该资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、估价人员于2022年6月23日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次评估估价对象的建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》记载的建筑面积为准。

6、估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》证载用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，现状用途为住宅，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住宅用途持续使用为前提。

7、由于估价对象为一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。

8、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

9、估价对象土地使用权取得方式为划拨，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

10、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

11、估价对象由估价委托人和案件当事人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权信息资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人和案件当事人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

12、本次评估假设估价对象被迫转让及处置后被执行人自愿配合交付，并以此为估价前提。

13、因估价委托人已书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），本次评估估价结果未扣除上述费用。

14、根据估价委托人介绍，估价对象从2018年9月至2022年6月已欠缴物业管理费8326元（物业管理费收费标准为1.8元/平方米·月），其他欠费情况不明，估价人员对此投入了必要的专业关注，

包括：①我们请求估价委托人和相关当事人提供相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价人员在实地查勘时进行了走访，但无果。因估价委托人已书面明确税收、供暖费、物业费、水电气费等及其滞纳金等费用从财产处置价款中扣除，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），本次评估结果未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

二、 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、 不相一致假设

估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载，权利人为武汉郑桥科贸有限责任公司，《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》、《武汉市查封信息单》记载不动产权利人均为郭桂兰。估价委托人告知因不动产实际权利人未办理《不动产权证书》。本次估价以《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》记载不动产权利人为准，并以此为估价前提。

四、 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点估价对象已查封。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人

民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响。

2、至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，经估价委托人介绍得知，估价对象为抵工程款房屋，无法了解其合同备案购买价格，故无法扣除后期办证费用，本次评估估价结果未考虑该因素对房地产价格的影响，提请报告使用方注意。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑价值时点之后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值的影响。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、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；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何

公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，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保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，包括房屋二次装修的价值，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，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估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告由湖北日晟行房地产评估有限公司负责解释。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产抵押估价结果报告

一、估价委托人

名称：武汉市新洲区人民法院

承办人：熊良雁

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

法定代表人：严磊

资质等级：壹级

有效期限：2021 年 5 月 13 日——2024 年 5 月 12 日

业务联系人：华猛

联系电话：027-82860288

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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

（一）估价对象范围

1、实物范围

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》记载，估价对象的权利人为郭桂兰，房屋建筑面积为 100.56 平方米，房屋证载用途为成套住宅，现

状用途为住宅；土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

2、房地产权利价值范围

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包含了附着在建筑物上的和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

(二) 估价对象基本状况

1、权属登记状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载，估价对象权属登记状况如下：

不动产权利人情况	权利人	武汉郑桥科贸有限责任公司			
	权利人证件号	9142010078196045XD***			
	共有情况	单独所有***			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落	东湖新技术开发区关南园路 12 号光谷·理想城（还建楼）5、7、9、10 栋 10 号楼一单元 25 层 1 号***			
	总层/所在楼层	/25***			
	不动产单元号	420111018017GB00225F00030493***			
	建筑面积	100.56 平方米***	土地使用权面积	40087.04 平方米***	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	登记类型	首次登记（批量）***	
	权利性质	划拨/“城中村”改造还建房***			
	用途	城镇住宅用地/成套住宅***	房屋结构	***	
	土地使用期限	起至***			
不动产权证号	鄂（2020）武汉市东开不动产第 0042383 号	证书编号	***		
登簿时间	2020 年 10 月 12 日***				
证书附记	***				
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	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态

	未抵押	已查封	无限制	无异议	未设置
备注	***				

备注：

①因估价委托人未能提供估价对象的相关规划资料，估价人员也通过相关途径进行了审慎的调查，无果。因此，本次估价中未披露估价对象土地的相关规划情况，请估价委托人关注。

②估价对象土地使用权不存在使用管制。

2、实物状况
(1) 土地实物状况

四至	东邻精伦电子股份有限公司，南临关南园四路，西临关南园二路，北临关南园路。
土地使用权面积	40087.04 平方米
土地实际用途	城镇住宅用地
宗地形状	长条形
宗地地形	平原
地形地势	平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物，以下同）

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料及介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象的建筑物实物状况详见下表：

建筑物概况	估价对象位于东湖新技术开发区关南园路 12 号光谷·理想城（还建楼）5、7、9、10 栋 10 号楼一单元 25 层 1 号，其所在楼栋总层数为 34 层，估价对象位于第 25 层，建筑面积为 100.56 平方米，建筑物结构为钢混。经注册房地产估价师调查，并对建筑物的建成年限进行了审慎核实，确定估价对象建筑物约建成于 2018 年。
房屋实际用途	住宅。
平面布置	估价对象所在楼栋房型设计为高层住宅，2 梯 4 户，估价对象平面呈较规则多边形，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。
层高	约 3 米。

通风采光情况	估价对象的朝向为南北朝向，通风采光较优。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙为瓷砖贴面，外墙整体维护较优。
室内装修	估价对象房屋入户门为防盗门，室内卧室门为木门； 客厅、卧室：天棚、墙面均为乳胶漆刷白，部分石膏吊顶，地面铺地板； 厨房、卫生间：天棚为铝扣板吊顶，墙面贴瓷砖，地面铺地砖； 厨房设施：橱柜、不锈钢面盆、油烟机、燃气灶等； 卫生间设施：洗脸盆、浴镜、座便器、冷热水龙头、淋浴花洒、毛巾架等；
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、燃气、有线电视、电梯、1处步梯及消防设施。
物业管理	物业公司为武汉泰邦物业管理有限公司，住宅物业管理费：1.8元/㎡·月；
使用维护及完损状况	地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降；承重构件：完好，屋面、楼地面、完好牢固；非承重墙：砖体完好无损；屋面：局部渗漏，基层平整完好，排水畅通；楼地面：整体面层完好平整；门窗：完好无损，开关灵活，油漆较完好。内外粉刷：外墙面层完好；顶棚：完整牢固，无变形；水电卫设施部分：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具较完好，零件齐全。电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。本次估价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估价对象的成新率为98%。

(三) 估价对象区位状况

根据估价委托人提供的资料及介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于东湖新技术开发区关南园路12号光谷·理想城（还建楼），地处武汉市东湖新技术开发区基准地价住宅用地V-高04级地段，其所在小区东邻精伦电子股份有限公司，南临关南园四路，西临关南园二路，北临关南园路。地理位置优越。
	商业繁华度	估价对象位于光谷商圈内，周边聚集了华夏银行、兴业银行等多家银行，还分布有宜尚酒店、锦江之星大酒店等宾馆酒店，以及沃尔玛超市、中百超市等购物场所，人流量、客流量较大，商业繁华度较高。
	与重要场所的距离	估价对象距离武汉光谷黄龙山公园2公里，距离武汉东站3公里，距离光谷广场约7.8公里。
	临街状况	估价对象一面临街，其中北临关南园路。
	楼层	估价对象所在大楼共34层，其中地上34层。估价对象位于地上25层。
交通状况	道路状况	估价对象临关南园路，关南园路为生活型次干道，双向四车道钢筋混凝土路面；此外，其周边有光谷大道、关山大道等主干道，路网较密集，则道路通达度较优。
	出入可利用工具	估价对象500米范围内分布有“关南园路关南园一路”、“光谷大道现代世贸中心”等公交车站，有718路；757路；758路；759路；787路等多条公交线路途经该区域；另外，估价对象距离地铁2号线“黄龙山路”站约1500米。市内交通便捷程度较优。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便	估价对象所在大楼设置有地下1层停车场，此外，临街面设置有临时停车位，

	程度	停车便捷程度较优。
环境状况	自然环境	估价对象所在的东湖新技术开发区位于武汉市东南部洪山区，江夏区境内。下辖 8 个街道。在东湖、南湖和汤逊湖之间，东起武汉外环线，西至卓刀泉路，北接东湖，南临汤逊湖，紧邻中心城区，依山傍水，风光秀丽。区内地势北高南低，湖泊密布，山峦起伏，三湖（东湖、南湖、汤逊湖）、六山（珞珈山、南望山、伏虎山、喻家山、马鞍山、九峰山），再加上外围的武汉东湖风景区、南湖风景区、马鞍山森林公园、九峰森林公园、汤逊湖旅游度假区，绿化和水面多达 200 平方公里。
	人文环境	估价对象所在的东湖新技术开发区内高等院校林立，有武汉大学、华中科技大学，武汉职业技术学院，武汉软件工程职业学院等 58 所高等院校，100 万名在校大学生；科研机构众多，有中科院武汉分院、武汉邮电科学研究院等 56 个国家级科研院所，10 个国家重点开放实验室，7 个国家工程研究中心，700 多个技术开发机构，52 名两院院士，25 万多名各类专业技术人员；年获科技成果 1,500 余项，是中国智力最密集的地区之一，科教实力居全国第三。
	景观	估价对象附近无特别人文或自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施完善，供水、供电、燃气、通讯、网络等均能满足生活、工作、居住的需要。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施有：华夏银行、兴业银行、宜尚酒店、锦江之星大酒店、沃尔玛超市、中百超市等，公共服务设施完备度较高。
分析结论		估价对象位于东湖新技术开发区关南园路 12 号光谷·理想城（还建楼），地处武汉市东湖新技术开发区基准地价住宅用地 V-高 04 级地段，周边常住人口密度大，商业集聚度较高，这为估价对象带来了较为稳定的消费人群。结合估价对象所处的地理位置、区域环境与武汉市住宅物业近年来的走势，其未来市场前景较好。

（四）估价对象他项权利状况

1、抵押及查封权利状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市不动产查封信息单》记载，估价对象已被查封。

由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响，并以此为前提。

2、租赁和其它权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价委托人介绍，并结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象不存在租赁、占用情况，亦未设置居住

权及其它他项权利状况。

五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

1、依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2022 年 6 月 23 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2022 年 6 月 23 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

（1）房地产范围：证载面积房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括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权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：房屋所有权人及土地使用权人为郭桂兰，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为划拨，已被查封（本次评估不考虑查封对评估价值的影响），不存在租赁、占用情况，亦未设置居住权及其它他项权利状况；

(4) 土地开发程度：红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”；

(5) 建筑结构：钢混结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高

人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）价值时点原则

价值时点原则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，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（四）替代原则

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，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，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；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

- (5) 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日主席令第五十二号，自2021年9月1日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，根据2021年7月2日国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；
- (7) 《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》（1990年5月19日国务院令第55号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- (8) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日国务院令第17号，根据2006年12月31日《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》修订）；
- (9) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令第656号公布，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- (10) 《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日国土资源部令第63号公布，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）；
- (11) 《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日起执行）；
- (12) 《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）；
- (13) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(14) 《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日司法部令第132号,自2016年5月1日起施行);

(15) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日主席令第五十一号,自2021年9月1日起施行);

(16) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

(17) 《中华人民共和国印花税法》(1988年8月6日国务院令第11号、自1988年10月1日起施行,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

(18) 《中华人民共和国印花税法施行细则》(财税(1988)255号,自1988年10月1日起施行);

(19) 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 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)(财税(2016)43号、自2016年5月1日起施行);

(20) 《财政部 国家税务总局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);

(21) 《国家税务总局关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(2016年3月31日国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行);

(22) 《财政部 税务总局 海关总署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,自

2019年4月1日起执行)；

(23) 《征收教育费附加的暂行规定》(1986年4月28日国务院发布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订)；

(24) 《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)；

(25) 《中华人民共和国个人所得税法》(2018年8月31日主席令第九号,自2019年1月1日起施行)；

(26) 《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)；

2、省市法规、规章和政策性文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(2) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993年6月17日湖北省人民政府令第45号发布,根据1998年1月1日起施行的《湖北省人民政府关于修订、废止有关行政规章的决定》进行修正)；

(3) 《湖北省契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(2021年7月30日湖北省人民代表大会常务委员会公告(第二百九十七号)、自2021年9月1日起施行)；

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

(5) 《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,自2016年4月7日起施行);

(6) 《关于降低企业成本激发市场活力的意见》(鄂政办发(2016)27号,自2016年5月12日起施行);

(7) 《武汉市城镇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,自1992年6月9日起施行);

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

(9) 《武汉市房屋租赁管理办法》(市政府令第214号,根据2021年3月23日市人民政府令第308号《武汉市人民政府关于修改和废止部分规章的决定》修订);

(10) 《市地方税务局关于房屋出租有关税收政策的通知》(武地税发(2016)30号,自2016年1月1日起施行);

(11) 《武汉市房屋租赁管理办法》(政府令第214号,自2011年3月15日起施行,2021年3月23日市人民政府令第308号修订);

(12) 《武汉市房地产租赁土地收益金征收试行规定》(市人民政府[1992]67号);

(13) 《市人民政府关于取消和调整部分收费项目及标准进一步改善投资环境的通知》(武政[1997]20号);

(二) 技术标准、规程及规范

1、《房地产估价规范》(国家建设部、国家质检总局,中华人民

共和国国家标准[GB/T 50291-2015], 2015年4月8日发布, 2015年12月1日起实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(国家建设部、国家质检总局, 中华人民共和国国家标准[GB/T 50899-2013], 2013年6月26日发布, 2014年2月1日起实施);

3、《城镇土地估价规程》(国家质检总局、国家标准化管理委员会, 中华人民共和国国家标准[GB/T18508-2014], 2014年7月24日发布、2014年12月1日起实施);

4、《城市居住区规划设计规范》(国家建设部、国家市场监督管理总局, 中华人民共和国国家标准[GB 50180-2018], 2018年7月10日发布, 自2018年12月1日起实施);

5、《土地利用现状分类》(国家质检总局、国家标准化管理委员会, 中华人民共和国国家标准[GB/T 21010-2017], 2017年11月1日发布, 自2017年11月1日起实施);

6、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011, 自2012年1月1日起施行);

7、《建筑工程建筑面积计算规范》(国家建设部、国家质检总局, 中华人民共和国国家标准[GB/T 50353-2013], 2013年12月19日发布, 自2014年7月1日起实施);

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

9、《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

二年第一季度造价指数的通知》（武建标定[2022]6号）；

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》；
- 2、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；
- 3、《武汉市不动产权登记信息查询单》；
- 4、《武汉市不动产查封信息单》；
- 5、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》
- 6、估价委托人提供的其他有关资料；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘产生的影像和文字记录资料；
- 2、《2021年武汉市国民经济和社会发展统计公报》；
- 3、《武汉市2021年政府工作报告》；
- 4、《武汉统计年鉴》；
- 5、《武汉市房地产市场运行情况》；
- 6、估价对象同一供需圈类似房地产租售市场资料；
- 7、人民银行公布的资金存款利率；
- 8、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 9、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。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，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估；

1、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”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜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。估价对象房屋证载用途为住宅，实际作为住宅使用，为可取得收益的房地产，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。本次估价对象为一整体楼栋的部分楼层房地产，根据估价对象类似房地产的开发方式，需先测算整个楼栋的平均价值，然后调整得到某层房地产的价值。由于估价对象所在大楼的各项成本数据难以获取，无法确定估价对象应分摊的成本费用，故不宜采用成本法。

(4) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

2、方法定义

(1) 比较法

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\text{市场状况调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{\text{房地产状况调整系数}}$$

(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。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

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

式中：V—收益价值

A_i —期间收益

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—持有期

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 23 日的估价结

果如下：

建筑面积：100.56 平方米

房地产单价：18185 元/平方米

房地产总价：RMB182.87 万元

大写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
熊秀月	4220170076		
方 智	4220180027		

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为 2022 年 6 月 23 日，完成现场
勘查之日为 2022 年 6 月 23 日。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 23 日至 2022 年 7 月 4 日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- 四、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》
复印件
- 五、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 六、《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 七、《光谷理想城项目开发商出售房屋清册》
- 八、评估机构营业执照复印件
- 九、评估机构资格证书复印件
- 十、估价师资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现场照片（一）



周边道路



小区入口



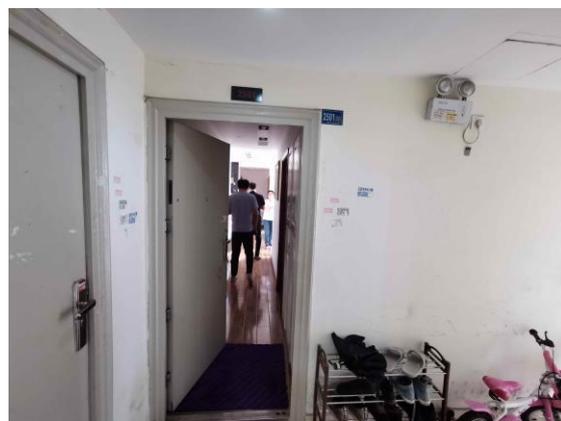
小区环境



楼栋外观



单元门入口



入户门

估价对象现场照片（二）



室内



室内



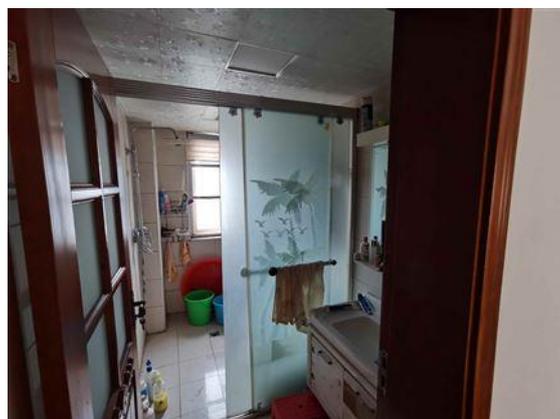
室内



室内



室内



室内