



扫码查询真伪

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：陶新生位于新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12栋1单元15层1室房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市新洲区人民法院

房地产估价机构：武汉阳光房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：熊诗哲（注册号 4220170055）

杜晓波（注册号 4220150001）

估价报告出具日期：2022年8月16日

估价报告编号：武阳房估字（2022）第 Z0133 号

致估价委托人函

武汉市新洲区人民法院：

我公司接受贵院委托，对陶新生位于新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12栋1单元15层1室房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据贵院提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载，估价对象位于新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12栋1单元15层1室房地产，估价对象产权属陶新生所有，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，房屋建筑面积为112.31平方米，土地使用权类型为出让。

价值时点：2022年8月5日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律、法规、政策文件和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法和收益法对估价对象市场价格进行了测算，最终确定估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB8004** 元/平方米，房地产总价为 **RMB89.89** 万元，大写金额：**人民币捌拾玖万捌仟玖佰元整**。

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”部分认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价对象具体状况和有关说明见《估价结果报告》和《估价假设和限制条件》。

特此函告！

武汉阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年八月十六日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(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
四、附件.....	13
(一) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2022)鄂0117鉴评转133号】复印件	
(二) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》【编号: [2022]第1546号】复印件	
(三) 估价对象位置图	
(四) 估价对象实地查勘照片	
(五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	
(六) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件	
(七) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件	
(八) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
(九) 注册房地产估价师估价资格证书复印	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）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。

（二）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。

（三）注册房地产估价师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。

（四）注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师已于 2022 年 8 月 5 日对估价对象进行了实地查勘。

（六）没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。



注册房地产估价师：熊诗哲
注 册 号：4220170055



注册房地产估价师：杜晓波
注 册 号：4220150001



二、估价假设和限制条件

（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，并已交纳相关税金及费用。

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充分自由的占有、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、根据估价人员现场调查，至价值时点，估价对象不存在欠缴物业费、卫生费等，本次仅对此情况进行披露，在此提醒报告使用者注意。

6、经与估价委托人协商，本次评估结果不考虑处置过程中发生的评估费、拍卖法、诉讼费、律师费等相关费用。

7、本次评估假设估价对象在交易中涉及各项交易税费，以法律法规规定转让人和买受人各自缴纳相应的税、费为前提，且本次不考虑该因素对估价对象市场价格的影响。

8、本次仅评估估价对象市场价格，受客观条件限制，报告中不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响。

9、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和使用状况、内部布局、装修及设备等方面，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。

10、注册房地产估价师未对估价对象房屋进行专业测量，经实地查勘，

估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》载明的面积大体相当，估价对象面积数据以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》载明的数据为准。

11、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。

（二）未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、报告结果是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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；根据估价委托人提供的资料，估价对象有查封、抵押，依据本次评估目的，假设估价对象无查封、抵押情况。

2、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充分自由的占有、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。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》等权属资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，亦未能向相关主管部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本次估价对象范围包括估价对象室内装饰装修价值，但因估价委托人未提供室内装饰装修财产清单或相应票据，我们也无法对其装饰装修材料及工艺进行核实，故本次假设估价对象室内装饰装修为当地建材市场上一般品牌材料及工艺，如估价委托人提供了装饰装修财产清单或相应票据，估价结

果应作相应调整。

（六）特别提示

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（七）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，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等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，也没有考虑强制变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本报告估价结果已包含估价对象所分摊国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上确保其正常使用功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值，该部分土地使用权不能再单独评估作为估价对象价值量与估

价结果相加。

4、经与估价委托人协商并约定，本次估价仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

5、本次估价报告仅供估价委托人使用，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，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。

6、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或片面使用而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

8、本报告的最终解释权归武汉阳光房地产估价有限责任公司所有。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市新洲区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：武汉阳光房地产估价有限责任公司

住所：武汉市汉阳区翠微路特1号第7层

法定代表人：王骏

资质等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第33号

联系人：鄂娟

联系电话：027-84594743

(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、估价对象的财产范围

本次估价对象为陶新生位于新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12栋1单元15层1室房地产，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，评估范围内房屋建筑面积为112.31平方米，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上确保其正常使用功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值。

2、估价对象概况

(1) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12栋1单元15层1室；

②面积：土地使用权面积为48757.83平方米，本次估价对象的土地面积为房产分摊土地使用权面积，分摊土地面积未作记载；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则；东临民防路，南临规划道路，西临规划道路，北临龙腾大道；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路无高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上于 2013 年建成“祥和世纪城（二期）”，现有多栋建筑物已投入使用，同时有附属围墙、绿化、道路等。

2) 建筑物实物状况

①坐落：新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12 栋 1 单元 15 层 1 室；

②所在楼层/总层数：15/17；

③建筑结构：钢混；

④用途：实际用途为住宅；

⑤建筑面积：112.31 平方米；

⑥建成时间：2013 年；

⑦空间布局及层高：估价对象空间分区以及各个空间的交通流线合理；层高约 3 米；

⑧建筑功能：估价对象为住宅用房，使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照较好；

⑨设施设备：估价对象所在楼栋配有供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统，配置较齐全、性能较好，另外该楼栋所在单元安装有两部电梯和步行楼梯可通达估价对象所在楼层；

⑩装饰装修：建筑物外墙墙砖；估价对象室内客厅地面为地砖，墙面为乳胶漆刷白，天棚为乳胶漆刷白及部分造型吊顶；卧室地面铺设地板，墙面为部分乳胶漆部分墙纸，天棚均为乳胶漆刷白及石膏吊顶；厨房地面为地砖，安装有整体橱柜，卫生间地面为地砖，墙面为墙面砖，卫生洁具齐全；

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀

沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面无渗漏；门窗完好，装修较好；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 87%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象作为住宅使用。

（2）权益状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载权益状况如下：

①权利人：陶新生；

②共有情况：单独所有；

③共有人及份额：***；

④不动产坐落：新洲区邾城街龙腾大道以南祥和·世纪城（二期）12 栋 1 单元 15 层 1 室；

⑤总层/所在楼层：17/15；

⑥不动产单元号：420117100044GB02000F00130072；

⑦建筑面积：112.31 平方米；

⑧土地使用权面积：75458.43 平方米；

⑨权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；

⑩登记类型：转移登记；

⑪权利性质：出让/市场化商品房；

⑫用途：城镇住宅用地/住宅；

⑬房屋结构：钢筋混凝土结构；

⑭土地使用期限：起至 2079-12-31；

⑮不动产权证号：鄂（2016）武汉市新洲不动产权第 0009027 号；

⑯证书编号：D42001570679；

⑰登簿时间：2016 年 12 月 01 日；

⑱权证状态：有效；

⑲抵押状态：已抵押；

⑳查封限制：已查封；

- ⑲挂失状态：无限制；
- ⑳异议状态：无异议；
- ㉑居住权状态：未设置；

㉒他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》、《武汉市不动产抵押信息单》记载，至价值时点，估价对象有抵押、查封情况；

- ㉓租赁情况：至价值时点，估价对象无租赁；
- ㉔其他特殊情况界定：无。

（五）价值时点

2022年8月5日

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格

2、价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

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

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

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

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

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。所谓最高最佳利用，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

1、法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号）；

（6）《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

（7）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

（8）《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）。

2、有关技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2022)鄂 0117 鉴评转 133 号】复印件；
- (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》【编号：[2022]第 1546 号】复印件；
- (3) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；
- (4) 《武汉市不动产登记查询结果告知单（查封登记信息）》复印件；
- (5) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号）；
- (2) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）；
- (5) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二二年年一季度造价指数的通知》（武建标定〔2022〕6 号）；
- (6) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用比较法和收益法进行价值测算。

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。

2、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。

(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，经估价人员实地查勘、资料分析与计算论证，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 5 日、完整权利状态及满足各项假设和限制条件下的房地产单价为 **RMB8004** 元/平方米，房地产总价为 **RMB89.89** 万元，大写金额：人民币捌拾玖万捌仟玖佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊诗哲	4220170055		年 月 日
杜晓波	4220150001		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 8 月 5 日

(十三) 估价作业期

2022 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 16 日



四、附件

- (一) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2022)鄂 0117 鉴评转 133 号】复印件
- (二) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》【编号: [2022]第 1546 号】复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象实地查勘照片
- (五) 《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- (六) 《武汉市不动产登记查询结果告知单(查封登记信息)》复印件
- (七) 《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印

