

房地产估价报告

黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天
估价项目名称： 昊·玫瑰园 1 栋 14 层 3 室住宅房地产
市场价值评估

估价委托人： 武汉市黄陂区人民法院

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：程攀陵 注册号：4220030126
姓名：鲁波 注册号：4220210107

估价报告出具日期： 二〇二二年七月十五日

估价报告编号： 国新评字 G01sf1202207129410 号

致估价委托人函

武汉市黄陂区人民法院：

我公司于 2022 年 4 月 13 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《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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）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 2022 年 6 月 24 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。

估价目的：为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考。

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 2022 年 6 月 24 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 RMB61,800 元/平方米，大写人民币陆拾壹万捌仟元整。

单价 RMB7640 元/平方米，大写人民币柒仟陆佰肆拾元整。

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	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室	黄 2012004454	严汉臣	住宅	14/17	80.89	7640	61.80

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. 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 2022 年 7 月 15 日至 2023 年 7 月 14 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；
4. 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；
5. 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



目 录

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	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	6
房地产估价结果报告	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	16
六、价值类型	16
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

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. 鲁波、艾志亮已于2022年6月24日对本报告中的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。

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 2022 年 6 月 24 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）。但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观、室内装饰装修与设施设备的外观和使用及维护管理状况，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。

11. 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。

12. 估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）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。

13. 本次估价对象房屋建筑面积来源于估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）复印件，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）复印件记载的建筑面积大体相当，本次评估建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）记载为准，并以此为估价前提。

14. 根据委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）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。

15. 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

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《武汉市不动产抵押信息单》（打印时间：2021-12-15 09: 50: 17）复印件、《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）复印件记载，估价对象于价值时点存在抵押情况尚未注销。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《武汉市不动产查封信息单》（打印时间：2021-12-15 09: 50: 17）复印件、《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09: 49: 55）复印件记载，估价对象于价值时点存在查封情况。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

无不相一致假设。

五、依据不足假设

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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：武汉市黄陂区人民法院

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

本次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。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围

1. 实物范围

估价对象为严汉臣所有的位于黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园 1 栋 14 层 3 室房地产，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 80.89 平方米。

2. 权利价值范围

本次估价结果包含估价对象房屋所有权、分摊土地使用权及附着在房

屋建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（管线、消防、强弱电等），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

根据委托方提供的估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09:49:55）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	不动产单元号	坐落	房屋建筑面积(m ²)	所在层数/总层数	权利性质	登记类型	用途
严汉臣	黄 2012004454	42011600800 2GB00188F00 010012	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室	80.89	14/17	市场化商品房	转移登记	住宅

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《武汉市不动产抵押信息单》（打印时间：2021-12-15 09:50:17）复印件记载，估价对象于价值时点存在抵押情况尚未注销，抵押权人为武汉市江岸区青莲小额贷款有限责任公司，抵押类型为一般抵押，抵押设定日期 2019-11-19；

③土地使用管制：无；

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处于空置状态；

⑤拖欠税款状况：无；

⑥其他特殊情况:根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》(打印时间:2021-12-15 09:50:17)复印件记载,估价对象于价值时点存在查封情况,申请执行人为武汉市江岸区青莲小额贷款有限责任公司,执行法院为湖北省武汉市黄陂区人民法院,查封期限为2021-07-01至2024-06-30。

(三) 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

根据估价人员实地查勘,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	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室
四至	东面临湖北省工业经济学校、南面和西面临万安盛世年华小区、北面临汉施公路
土地等级	住宅 VII-陂 02
分摊土地使用权面积	/
宗地形状	所在的整块宗地形状较规则,土地形状对土地利用较为有利
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、外五通(通给水、通排水、通电、通路、通讯)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:

估价对象位于黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室,其小区标识为“天昊·玫瑰园”,建筑物总楼层为17层,外墙为面砖,建筑结构为钢混结构,所在单元有2部电梯,梯户比为2梯4户,建成时间为约2007年,成新率约为80%。

本次估价对象位于所在小区的1栋14层3室，室内尚未装修、白坯，建筑面积为80.89平方米，净高约为2.8米，朝南，在价值时点处于空置状态。

估价对象室内附着的装饰装修及基本设施为：

入户大门为防盗门，铝合金窗，室内装修为白坯状况。

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。上下水管道通畅，基础设备（电梯、消防等）使用正常，维护、保养较好。

（四）区位状况

1、区域概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 $29^{\circ} 01' 53''$ — $33^{\circ} 6' 47''$ 、东经 $108^{\circ} 21' 42''$ — $116^{\circ} 07' 50''$ 之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。截至2019年末，湖北省共辖13个地级行政区，其中12个地级市、1个自治州、4个省直辖县级行政单位，共有26个县级市、35个县、2个自治县、1个林区，常住人口5927万人，实现地区生产总值（GDP）45828.31亿元，其中，第一产业完成增加值3809.09亿元，第二产业完成增加值19098.62亿元，第三产业完成增加值22920.60亿元。

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，中部六省唯一的副省

级市，特大城市，中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，联勤保障部队机关驻地。截至 2019 年末，全市下辖 13 个区，总面积 8569.15 平方千米，2020 年地区生产总值 1.56 万亿元。2020 年，常住人口达 1232.65 万人。武汉地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇（武昌、汉口、汉阳）隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。武汉是长江经济带核心城市、中部崛起战略支点、全面改革创新试验区，是全国三大智力密集区之一，中国光谷致力打造有全球影响力的创新创业中心。根据国家发改委要求，武汉正加快建成以全国经济中心、高水平科技创新中心、商贸物流中心和国际交往中心四大功能为支撑的国家中心城市。武汉是国家历史文化名城，楚文化的重要发祥地，境内盘龙城遗址有 3500 年历史。春秋战国以来，武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为“楚中第一繁盛处”、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心，被誉为“东方芝加哥”。武汉是辛亥革命首义之地，近代史上数度成为全国政治、军事、文化中心。

黄陂区，隶属湖北省武汉市，地处武汉市北部，湖北省东部偏北，地跨东经 $114^{\circ} 09' - 114^{\circ} 37'$ ，北纬 $30^{\circ} 40' - 31^{\circ} 22'$ 之间。辖区面积 2261 平方千米，共辖 19 个街乡（场）、669 个村（社区）。截至 2020 年 11 月，黄陂区常住人口为 115.16 万人。2020 年，黄陂区完成地区生

产总值 1013.28 亿元，连续两年排名新城区第一，成为全市唯一地区生产总值超千亿元的新城区。黄陂区位于湖北省东部偏北、武汉市北部，前川城区距武汉市中心 18 千米。黄陂区境内北部属大别山南麓西段，中部处在山麓堆积地带，南部属江汉平原长江北岸东段。地势北高南低，形成西北低山区、东北丘陵区、中部岗状平原区和南部滨湖平原区 4 级阶梯。低山区和丘陵区占全县总面积的 36%，平原区和滨湖区占 64%。黄陂区属亚热带季风气候，雨量充沛、光照充足，热量丰富，四季分明，年平均无霜期 255 天。春季温和湿润，夏季高温多雨，秋季凉爽少雨，冬季干燥阴冷。多年均日照时数 1917.4 小时。多年均降水量在 1202 毫米，为中南地区降水量较均衡的地区。

2020 年末，黄陂区常住人口 115.16 万人，比 2019 年末增加 12.36 万人，其中城镇常住人口 61.29 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 53.22%，比 2019 年末提高 4.01 个百分点。年末全区户籍人口 116.06 万人。全年出生人口 1.09 万人，出生率 9.28‰；死亡人口 6425 人，死亡率 5.43‰；自然增长率 3.85‰。

2020 年，黄陂区实现地区生产总值 1013.28 亿元，按可比价格计算，比 2019 年下降 7.8%。其中，第一产业增加值 123.72 亿元，下降 4.4%；第二产业增加值 359.31 亿元，下降 11.5%；第三产业增加值 530.25 亿元，下降 5.5%。三次产业结构由 2019 年的 10.9:38.4:50.8 调整为 12.2:35.5:52.3。按常住人口计算，全区人均地区生产总值 92976 元。在第三产业中，金融业、其他服务业增加值分别增长 19%和 0.6%。交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、房地产业增加值分别下降

17.3%、10.2%、21.2%、3.6%。

2. 位置状况

(1) 坐落与方位

估价对象位于黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室，其所在小区东面临湖北省工业经济学校、南面和西面临万安盛世年华小区、北面临汉施公路。

(2) 与重要场所的距离

估价对象距离汉口北客运中心约8.5公里。

(3) 临街状况

估价对象位于小于内部，不临街。

3. 交通状况

(1) 道路状况

估价对象周边路网密度较优，道路通达度较好。

(2) 出入可利用交通工具

估价对象距离“汉施公路立山路”公交站及“汉施公路梅教路”公交站均约300米，有212路、232路、287路、297路、P25路等公交车线路经过；距离地铁12号线（阳逻线）“武湖”站约1.8公里，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地面停车位，车位数量较少，停车方便程度较

差。

4. 周围环境状况

(1) 自然环境

估价对象位于黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室，周围绿化情况一般，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，人文环境较好。

(3) 景观

估价对象邻近无特别自然景观，景观环境一般。

5. 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、外五通（通给水、通排水、通电、通路、通讯）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湖中心幼儿园、武湖东风小学、红村小学、黄陂区武湖中学、东风中学等教育机构；有武汉景岳医院、黄陂区武湖街卫生院等医疗机构；有武汉农村商业银行（武湖支行）、中国邮政储蓄银行（武湖支行）等金融机构；有武湖生鲜市场、中百超市（发展路店）、百尚购物中心（武湖店）、浙易购购物广场（武湖大道口店）、武湖滨江公园等便民设施；区域内公共配套设施较完备。

6. 繁华程度

估价对象周边分布的较大型购物中心有百尚购物中心(武湖店)、浙易购购物广场(武湖大道口店)，距离在1公里以内，整体繁华程度较好。

五、价值时点

根据估价目的要求，本次评估确定价值时点为2022年6月24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2022年6月24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、估价原则

本次评估估价对象房地产市场价值，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。

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、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)；

6. 《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)；

7. 《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)；

8. 《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)；

9. 《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)；

10. 《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)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 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2月21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）。

（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. 《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引(试行)》(武中法(2019)73号, 武汉市中级人民法院, 2019年12月10日印发)；

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

(四) 估价委托人提供的资料

1. 《武汉市黄陂区人民法院委托书》((2022)鄂0116执恢23号)复印件；

2. 《武汉市不动产权登记信息查询单》(打印时间: 2021-12-15 09:

49: 55) 复印件;

3. 《武汉市不动产抵押信息单》(打印时间: 2021-12-15 09: 50:

17) 复印件;

4. 《武汉市不动产查封信息单》(打印时间: 2021-12-15 09: 50:

17) 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。

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. 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 4.1.2 第2条，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。由于估价对象为住宅用房，其房地产市场价值主要由市场供求关系和对未来市

场预期决定，目前市场租金水平不足以体现估价对象市场价值，故本次估价不选用收益法进行评估。

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 2022 年 6 月 24 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 **RMB61.80 万元**，大写人民币：**陆拾壹**

万捌仟元整；单价 **RMB7640 元/平方米**，大写人民币：**柒仟陆佰肆拾元整**。



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	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园 1 栋 14 层 3 室	黄 2012004454	严汉臣	住宅	14/17	80.89	7640	61.80

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
程攀陵	4220030126	 武汉市房地产估价师执业专用章 注册号: 4220030126 执业编号: D114003	2022年7月15日
鲁波	4220210107	 武汉市房地产估价师执业专用章 注册号: 4220210107 执业编号: B08044	2022年7月15日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月二十四日

十三、估价作业期

二〇二二年六月二十四日至二〇二二年七月十五日

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. 专业帮助情况和相关专业意见
4. 《武汉市黄陂区人民法院委托书》（（2022）鄂 0116 执恢 23 号）
复印件
5. 《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2021-12-15 09:49: 55）复印件
6. 《武汉市不动产抵押信息单》（打印时间：2021-12-15 09: 50:17）复印件
7. 《武汉市不动产查封信息单》（打印时间：2021-12-15 09: 50:17）复印件
8. 估价师资格证书复印件
9. 估价机构资质证书复印件
10. 估价机构营业执照复印件

1、估价对象位置图



区域位置图



详细位置图

2、估价对象现场勘察照片

估价人员于 2022 年 06 月 24 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



估价对象周边道路



估价对象周边道路



估价对象所在小区入口



估价对象所在小区入口



估价对象所在小区环境



估价对象所在小区道路



外观



大门



室内



室内



室内



室内



阳台



楼层电梯

3、专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，亦未依据相关专业意见。

武汉市黄陂区人民法院

委托书

(2022)鄂0116执恢23号

武汉国新房地产资产评估有限公司：

我院在执行武汉市江岸区青莲小额贷款有限责任公司与严汉臣、汪玉荣 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：

湖北省武汉市黄陂区黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室。



武汉市不动产权登记信息查询单

打印时间: 2021-12-15 09:4
9:55

编号:

不动产权利人情况	权利人	严汉臣***		
	权利人证件号	420124197108055932***		
	共有情况	***		
	共有人及份额	***		
不动产基本状况	不动产坐落	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室***		
	总层/所在楼层	17/14***		
	不动产单元号	420116008002GB00188F00010012***		
	建筑面积	80.89***	土地使用权面积	0***
	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	转移登记***
	权利性质	市场化商品房***		
	用途	住宅***	房屋结构	钢筋混凝土结构***
	土地使用期限	***		
不动产权证号	黄2012004454***	证书编号	***	
登簿时间	2012年05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
	已抵押	已查封	/	/
备注	****			

此信息单仅作为 诉讼 使用。

出具单位印章:



武汉市不动产抵押信息单

打印时间: 2021-12-15 09:50:17

编号:

抵押人	严汉臣***		
抵押人证件号	420124197108055932***		
抵押权人	武汉市江岸区青莲小额贷款有限责任公司***		
借款人			
抵押物坐落	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室***		
权证号	武房权证黄字2012004454号 黄陂国用(2012)第3379号***	抵押物建筑面积	80.89平方米***
抵押部位	***		
被担保债权数额	38万元***		
履行债务期限	2019-11-15 至 2025-11-15***	抵押类型	一般抵押***
抵押设定日期	2019-11-19***	抵押注销日期	***
该抵押是否为顺位抵押	否***	顺位数	
该抵押是否有顺位抵押情况	否***	顺位数	***
变更记载			
权证补发情况			
备注	***		

 仅供办理 诉讼 使用。

出具单位印章:

武汉市不动产查封信息单

打印时间: 2021-12-15 09:50:17

编号:

被执行人信息	被执行人	严汉臣***		
	被执行人身份证号	420124197108055932***		
	被查封坐落	黄陂区武湖农场青龙分场汉施公路天昊·玫瑰园1栋14层3室***		
	不动产权人	严汉臣***		
	权证号	黄2012004454 ***	所属区属	黄陂区***
司法机关信息	申请执行人	武汉市江岸区青莲小额贷款有限责任公司***		
	法院名称	湖北省武汉市黄陂区人民法院***		
	执行文书号	(2021)鄂0116执1972号之一、(2021)鄂0116执1972号***	查封日期	2021-07-01***
	查封期限	2021-07-01 至 2024-06-30***		
该查封是否为轮候查封	否***	轮候位置		
该查封是否有轮候查封情况		轮候位置		
解封信息	解封文号	***		
	解封方式			
	解封法院	***		
	全部解封或部分解封			
	解封部位			
其他	***			

 仅作为 司法 使用。

出具单位印章:



注册房地产估价师







资质证书





营业执照

1-1 (副本)

统一社会信用代码
91420104741426850B

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。





2022年03月31日

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；房地产经纪；房地产经纪；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；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 贰佰万圆整

成立日期 2002年09月06日

营业期限 2002年09月06日至2022年09月05日

住所 硚口区解放大道21号

登记机关

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制