

房地产估价报告

估价项目名称: 武汉市新洲区人民法院司法案件审理执行涉及的新
洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层房地产价格评估

委 托 方: 武汉市新洲区人民法院

估 价 方: 湖北坤衡房地产评估有限公司

估 价 人 员: 卢炎 王浩宁

估价作业日期: 2019 年 7 月 2 日至 2019 年 7 月 11 日

估价报告编号: 鄂坤衡鉴评字(2019)第 022 号

湖北坤衡房地产评估有限公司

目 录

致委托方函.....	- 2 -
估 价 师 声 明.....	- 3 -
估价的假设和限制条件.....	- 4 -
一、估价的假设条件.....	- 4 -
二、估价的限制条件.....	- 5 -
一、委托方.....	- 7 -
二、评估方.....	- 7 -
三、估价对象.....	- 7 -
四、区位状况.....	- 9 -
五、 市场背景描述与分析.....	- 10 -
六、评估目的.....	- 12 -
七、价值时点.....	- 12 -
八、价值定义.....	- 12 -
九、评估依据.....	- 13 -
十、评估原则.....	- 14 -
十一、估价方法.....	- 15 -
十二、评估结果.....	- 16 -
十三、估价人员.....	- 17 -
十四、评估作业日期.....	- 17 -
十五、评估报告应用的有效期.....	- 17 -

致委托方函

武汉市新洲区人民法院：

我公司接受贵院委托，于 2019 年 7 月 2 日组织房地产估价人员对被申请人汪永生名下位于新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层房地产的价格进行评估，价值时点为 2019 年 7 月 2 日，估价目的是为估价委托人司法案件执行的需要提供房地产市场价值参考。

根据委托方武汉市新洲区人民法院及当事人提供的《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019]第 0984 号）、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0117 鉴评转 055 号）、《武汉市不动产权登记信息查询单》等复印件，确定本次评估范围为新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层房地产，房屋建筑面积为 806.06 平方米，房屋证载用途为住宅。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，最终确定房地产价格在 2019 年 7 月 2 日完整权利状态及满足各项限制条件下的客观市场价值为 538.77 万元，大写人民币：伍佰叁拾捌万柒仟柒佰元整。单价为 ¥6684 元/平方米，大写人民币：每平方米人民币陆仟陆佰捌拾肆元整。

详细情况请见《房地产评估结果报告》。

特此函告！

湖北坤衡房地产评估有限公司

法定代表人：薛玮

2019 年 7 月 11 日

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的估价对象没有任何利害关系，也与估价对象的相关各方被执行人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、本公司的估价人员于 2019 年 7 月 2 日对估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、委托人对其提供的面积数据的真实性、合法性、有效性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的数字，相应的责任由委托人承担。

7、没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师（签章）：

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、已取得相关权属证书的估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷。估价对象处于完全公开市场条件下，可自由进行转让。
- 3、市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 4、估价人员在法院工作人员的见证下对估价对象进行了现场查勘，当事人未到场，我公司将不承担因当事人未到场所涉及的相关责任。
- 5、估价人员于 2019 年 7 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，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和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，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，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，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。
- 6、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。
- 7、委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，载明房屋建筑面积为 806.06 平方米，房屋产权人为汪永生。以此为评估依据，若上述设定有悖于国家相应政策，则本报告作相应调整。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

- 1、在估价时点，房屋一楼已打通出租给第三方使用。本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，本次估价未考虑上述租赁情

况对估价结论可能产生的影响。

2、根据委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件等资料，估价对象已设定抵押他项权利，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，没有考虑因抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

（四）不相一致假设

根据委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件等资料，估价对象证载坐落位置为新洲区邾城街龙腾大道，经估价人员实地查勘，实际坐落位置为新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层，与证载不一致，估价人员和法院工作人员与被申请人核实，两处地址实为同一地址，本次估价以实际坐落位置进行估价。

（五）依据不足假设

1、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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查了解，建筑物约建成于 2005 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

二、估价的限制条件

1、本报告的评估结果是在本次评估特定的评估目的和价值时点下形成的正常价格，对于银行抵押、拆迁安置补偿等其它评估目的并不适用。若改变用途、评估目的和价值时点，本报告需另行评估。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、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可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告

出具之日 2019 年 7 月 11 日起为壹年。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。

5、本次评估中因估价对象为司法案件审理执行所涉房地产，可能会在公平市场买卖对买方购买心理产生一定影响，既包括对可能存在的纠纷担忧的负面影响，也包括司法拍卖房产不属于限购范围，会吸引更多符合购买条件的潜在买家的有利影响，但无法具体分析上述影响因素对评估结果的影响，因此在本报告中未考虑到此因素对市场实际成交价格的影响。

6、本报告仅为委托方办理案件审理执行提供价值参考，估价对象已有租约，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，本次估价未考虑租赁情况对估价结论可能产生的影响。有关方面人使用本报告有必要保持合理的谨慎态度和适当的风险评估。

7、本报告评估结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

9、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

10、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

房地产评估结果报告

一、委托方

名称：武汉市新洲区人民法院
地址：武汉市新洲区邾城街道衡州大道 43 号
联系人：马法官

二、评估方

名称：湖北坤衡房地产评估有限公司
法定代表人：薛 玮
地址：武汉市江岸区解放大道 2159 号航天星都汉口东部购物公园
C1 栋 1 单元 27 层 6、7 室
资格等级：贰 级
证书编号：鄂建房估证字第 70 号
联系电话：027—85732793

三、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人的委托及提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，本次估价对象为汪永生所拥有的位于新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层房屋，房屋证载用途为住宅，房屋建筑面积为 806.06 平方米。

本次估价对象包括以上房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不包含室内家具、空调电器等非固定附着物的价值，以及不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件显示，土地使用权人、坐落、使用权面积、地号、图号、证号、使用权类型等见下表：

土地权属及登记状况表

国有土地使用证号	坐落	土地使用权人	使用权类型	地类用途	地号	图号	登记日期
/	新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层	汪永生	出让	机关团体用地	/	/	/

2、土地位置

该宗土地位于武汉市新洲区，东临居民住宅，南临居民住宅，西临气象路，北临龙腾大街，基本无地质和自然灾害。

3、基础设施

估价对象地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为“六通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物状况

(1) 建筑物权益状况

估价对象产权人、位置、建筑面积、楼层、不动产权证号等详见下表：

建筑物登记状况一览表

不动产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	产权人	结构	房屋总层数	所在层数	证载用途	利用现状
鄂(2016)武汉市新洲不动产权第 0001105 号	新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层	806.06	汪永生	混合	4	1-4	住宅	1 楼已对外出租给长安福特使用，2 楼作为食堂使用，3-4 楼作为住宅正常使用。

(2) 建筑物设备及装修

该栋楼约建成于 2005 年，地上层数共 4 层，估价对象位于第 1-4 层。

估价对象装修情况如下：估价对象房屋证载用途为住宅，建筑物外观维护和保养良好，房屋总建筑面积为 806.06 平方米，混合结构，外墙为墙砖。一楼已打通对外出租作为商铺使用，地面铺地砖，内墙乳胶漆；二楼食堂地

面为地砖，内墙乳胶漆；三楼地面为地砖；四楼地面铺地砖，内墙乳胶漆。

(3) 使用及保养

估价对象建成年代约为 2005 年，建成建筑物承重构件较好，非承重墙基本坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降。外墙无开裂、剥落现象。室内维护情况基本良好。

5、房地产利用现状

于查勘时点，该宗房地产 1 楼已对外出租给长安福特使用，2 楼作为食堂使用，3-4 楼作为住宅正常使用。

四、区位状况

(一) 位置状况

(1) 坐落：新洲区邾城街龙腾大道 365 号 1-4 层。

(2) 四至：东临居民住宅，南临居民住宅，西临气象路，北临龙腾大街。

(3) 交通条件：距离估价对象 150 米处有永安大道区邮政局公交车站，可迅速切入城市公共交通网。

(4) 繁华程度、基础设施完备程度以及周边典型物业：

估价对象周边有新洲区实验中学、余姚小学和新洲区邾城街第六小学等学校。

有齐龙副食超市、龙腾平价超市和中百仓储(新洲店)等超市。

有武汉佳人医院和武汉市新洲区人民医院等医院。

有中国邮政储蓄银行(永安大道支行)和武汉市农村商业银行(新洲车站支行)多家银行。

(二) 环境状况

新洲区是湖北省武汉市的远城区之一，位于武汉市东北部、大别山余脉南端、长江中游北岸，介于东经 114° 30′ —115° 5′ 和北纬 30° 35′ —30° 2′ 之间，东邻黄冈市团风县，西接武汉市黄陂区，南与武汉市洪山区、鄂州市华容区隔江相望，北与黄冈市红安县、麻城市毗邻交错，地势由东北向西南倾斜，山岗与河流呈“川”字形排列，俗称“一江（长江）、两湖（武湖、

涨渡湖)、三河(举水河、倒水、沙河)、四岗(楼寨岗、叶顾岗、长岭岗、仓阳岗)”，为武汉东部水陆门户。1951年6月建立新洲县，隶于黄冈地区。1983年8月划归武汉市管辖，1998年9月撤县设区，成为武汉市的一个新型城区。

2017年新洲地区生产总值676.3亿元，比上年增长8.0%。其中，第一产业增加值83.35亿元，增长3.0%；第二产业增加值381.33亿元，增长8.1%；第三产业增加值211.64亿元，增长9.9%。三次产业比为12.3:56.4:31.3。

全区版图面积1500.66平方公里，其中陆地占82%，水域占18%；2017年常住人口105万人，辖10街3镇1个经济开发区1个风景旅游区，是全国闻名的“双孢蘑菇之乡”、“建筑之乡”，享誉荆楚的“教育之乡”和“民间艺术之乡”。区政府所在地邾城是武汉市的卫星城，阳逻开发区是市区共建的省级经济开发区。2018年10月，入选2018年度全国新型城镇化质量百强区、全国绿色发展百强区。2019年3月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。

五、市场背景描述与分析

“2019年4月份据亿房网研究中心的统计数据显示，全市新建商品房共成交16974套，其中商品住宅成交13870套，经济适用房、双竞双限房、福利房等保障房项目成交178套，商铺和写字楼等其他非住宅成交2926套。全市商品住宅成交量环比增长12.7%，同比增长38.6%。”

[亿房研究]2019年4月武汉房价及成交走势分析

4月作为上半年最主要的销售节点之一，武汉楼市供应量明显增长，开发商也加快推盘节奏；此外，由于政策预期明朗清晰，市场预期稳定，购房者也加快入场速度，4月楼市供应和销量均超过3月，武汉楼市稳步升温。

4月商品住宅供应178.00万方同比增22% 东西湖、白沙洲等刚需区域迎供应高峰

2019年4月份(4月1号-4月30号)，据亿房网研究中心的统计数据显示，全市商品房新增供应193.80万方，其中主城区114.67万方，远城区

79.13 万方。

全市商品住宅新增供应 178.00 万方，环比 3 月份增长 52%，同比增长 22%；其中主城区新增供应 106.47 万方，环比增长 54.9%，同比减少 2.1%，远城区新增供应 71.53 万方，环比增长 47.8%，同比增长 92.1%。



亿房网研究中心

2019 年 5 月份推盘将有所减少有约 38 个楼盘上市，其中大汉口 15 个，大武昌 7 个，大汉阳、9 个大光谷 7 个。5 月整个武汉楼市因供应减少而有所降温，开发商推盘速度有所减缓。

4 月销量同比增 38.6% 刚需片占比增长房价微幅下跌

2019 年 4 月份据亿房网研究中心的统计数据显示，全市新建商品房共成交 16974 套，其中商品住宅成交 13870 套，经济适用房、双竞双限房、福利房等保障房项目成交 178 套，商铺和写字楼等其他非住宅成交 2926 套。全市商品住宅成交量环比增长 12.7%，同比增长 38.6%。

商品住宅成交方面，因供应较上月明显增长，本月商品住宅成交量增长近四成。据亿房网研究中心数据统计，本月监控的 52 个住宅类项目共推出了约 11990 套商品住宅。其中 22 个项目在开盘当日宣告售罄，开盘去化率有所走高，部分区域热度升温。



亿房网研究中心

“抢人大战”愈演愈烈 武汉优势明显刚需旺盛状态不变

4月份，“抢人大战”愈演愈烈，其中一线城市广州放宽落户，加入抢人行列。此外西部城市兰州落户门槛放宽至中专学历。“抢人”背后是对资源和市场需求的争夺，在这一方面武汉优势明显，因此在中短期内因落户而产生的购房需求仍保持旺盛状态。

此外，住建部要求各地保持政策的连续性和稳定性，防止出现大起大落，确保房地产市场平稳健康发展。自然资源部也针对供地发布了调控政策，供地要根据库存和消化周期来调整，为稳定市场预期和趋热的土地市场降温。

六、评估目的

本报告的估价目的为：为武汉市新洲区人民法院办理案件审理执行提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

七、价值时点

2019年7月2日。

八、价值定义

本评估报告所给出的价值为公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。本次估价结果是估价对

象房地产于价值时点 2019 年 7 月 2 日在满足评估设定和限制条件下公开市场价值。

- 1、用途：假设按估价对象用途持续使用。
- 2、权利状况：汪永生拥有房屋所有权，土地所有权为国家所有。
- 3、开发利用程度：红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通供水、通排水、通燃气）及红线内“场地平整”。
- 4、建筑物结构：混合结构。

九、评估依据

1、行为依据

- (1) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2019]第 0984 号；
- (2) 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0117 鉴评转 055 号）。

2、法律依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》。

3、取价依据

- (1) 《房屋完损等级评定标准》；
- (2) 《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格[1995]971 号）；
- (3) 《省人民政府办公厅关于印发湖北省城镇土地使用税适用税额标准的通知》（鄂政办发[2007]37 号）；
- (4) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策问题的通知》（鄂地税规（1990）3 号文）；
- (5) 估价人员市场询价数据。

4、产权依据及其它

委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》等复印件。

十、评估原则

评估报告在遵循独立、客观、公正、合理的基本原则下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下评估原则：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、预期收益原则、谨慎性原则。

1、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在评估时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在评估时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在评估中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、最高最佳原则

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。通常有以下四种使用方式可供选择：

- (一) 保持现状利用；
- (二) 装修改造利用；
- (三) 改变用途利用；
- (四) 重新开发利用。

经研究分析，我们认为估价对象保持现状利用，即继续用作住宅为其最高最佳使用方式。这是因为：

(1) 估价对象的用途为住宅是法律上允许的。记载房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。故以住宅用途持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可行。估价对象规划用途为住宅，形状规则、维护保养情况良好。从现场勘查的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 经济上可行。估价对象作为住宅正常使用，将能使估价对象产生最高经济收益，因此，本次估价采用保持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

综合以上分析，估价对象按其合法用途为住宅用途、保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行的最高最佳用途。

3、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

4、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的而价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

5、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，房地产投资者是在预测该房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对房地产的市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该房地产现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

6、谨慎性原则

房地产评估价值是市场价值，是在公开市场价值的基础上，采用谨慎原则确定的。

十一、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，对估价对象可以采用市场法、收益法、成本法、假设开发法以及这些评估方

法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查看和调查，根据估价对象的特点及评估目的，依照有关规定，遵循房地产评估原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对估价对象采用市场法。

方法选择依据的主要依据如下：

一、估价对象为已建成在用的住宅，并非在建工程或待建项目，故不宜选用假设开发法进行评估；

二、估价对象规划用途为住宅，实际为住宅用房，估价对象所在区域内同类型的物业租赁案例较多，但其租金收入远远不能反应目前房地产市场的真实交易价格水平，故不宜选用收益法。

三、估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，估价人员通过调查与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的其他住宅，认为采用市场法进行评估也可充分反映其市场价值，故宜对估价对象采用市场法进行评估。

四、根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。因估价对象可以通过市场法进行评估，故不宜采用成本法估价。

市场法：就是将估价对象在价值时点近期发生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，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十二、评估结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，**最终确定房地产价格在 2019 年 7 月 2 日完整权利状态及满足各项限制条件下的客观市场价值为 538.77 万元，大写人民币：伍佰叁拾捌万柒仟柒佰元整。单价为 ¥6684 元/平方米，大写人民币：每平方米人民币陆仟陆佰捌拾肆元整。**

十三、估价人员

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

十四、评估作业日期

2019 年 7 月 2 日至 2019 年 7 月 11 日。

十五、评估报告应用的有效期

本次评估报告应用的有效期自评估报告完成之日起为壹年，为委托方司法鉴定提供价值参考依据，超过壹年需重新进行评估。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价格需作相应调整。

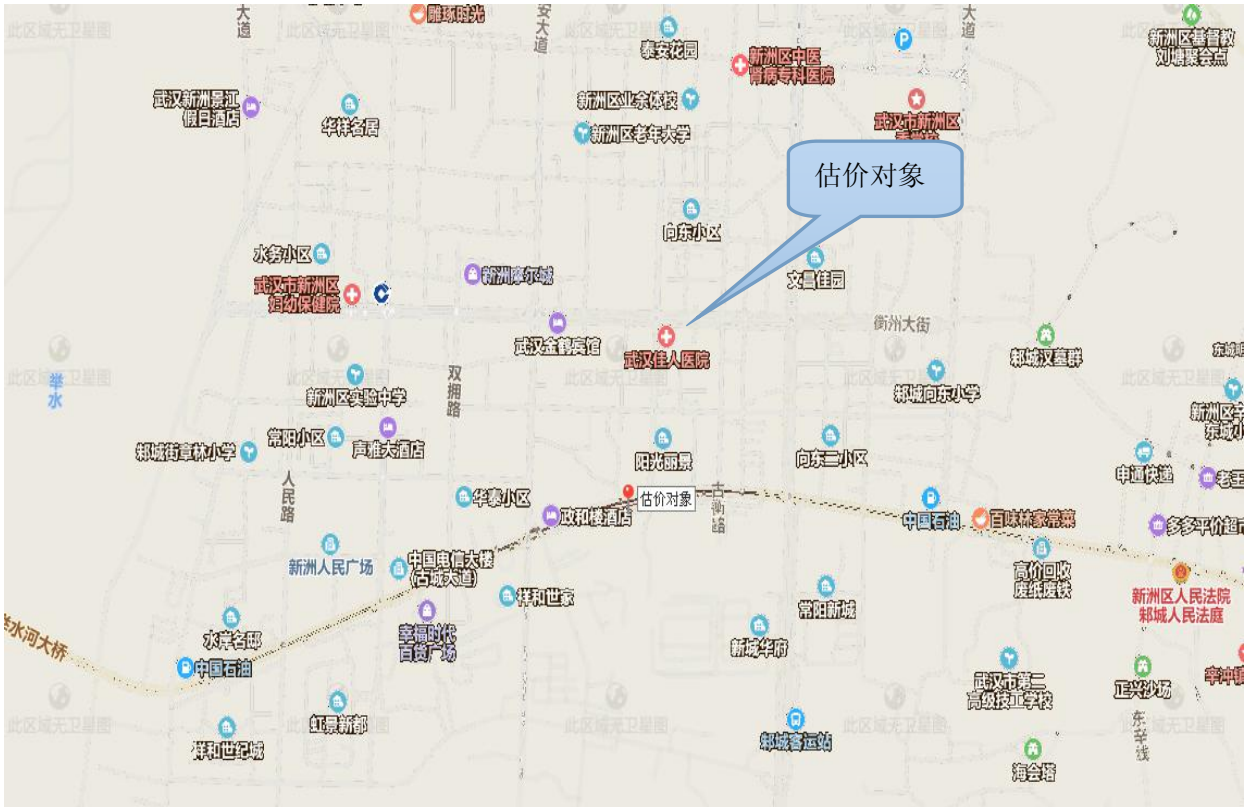
附件

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象照片;
3. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2019]第 0984 号复印件;
4. 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》((2019)鄂 0117 鉴评转 055 号);
5. 估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件;
6. 评估机构营业执照复印件、评估机构资质证书复印件;
7. 估价人员资格证书复印件。

1、估价对象位置示意图



卫星示意图



2、估价对象照片



大楼外观



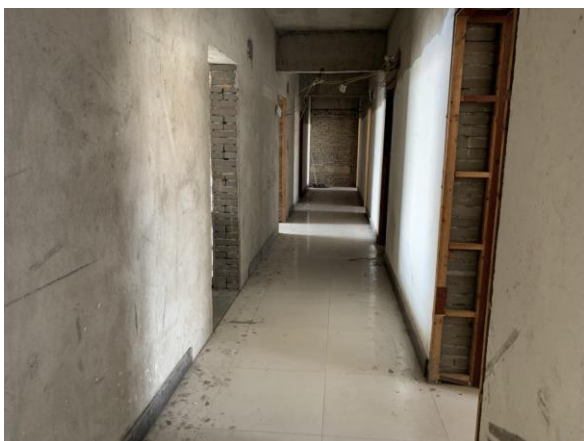
估价对象



估价对象



估价对象



估价对象

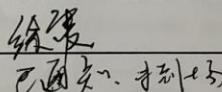
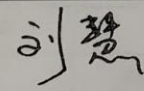

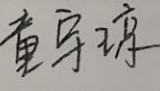
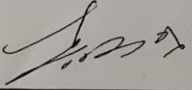
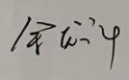


估价对象


3、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》

武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书

[2019]第0984号

摇号时间	2019年5月29日		摇号地点	香港路183号二楼大厅
委托单位	新洲区法院		转办单号	(2019)鄂0117鉴评转055号
案件类别	房地产评估类		案件编号	
当事人	新八建设集团有限公司		联系人及联系方式	徐霞15827092952
	汪永生、姚满英			13871223858
委托事项	对本院查封的登记在被执行人汪永生、姚满英名下所有的位于武汉市新洲区邾城街龙腾大道(建筑面积806.06m ² 、土地使用权面积186.1m ²)的房地产的市场价值进行司法评估。			
摇号结果	球号	38号	中介机构	湖北坤衡房地产评估有限公司
	联系人	程俊华	联系方式	15071343337
当事人(签名)	 汪永生、姚满英			
主持人(签名)			摇号机构印章	
操作人(签名)				
监督人(签名)				
委托单位现场见证人(签名)				
说明	本表一式叁份：委托单位、联交所、评估机构各持一份存档备查。			

4、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》

新洲区人民法院司法鉴定案件转办单			
(2019)鄂 0117 鉴评转 055 号			
委托单位	新洲区人民法院执行局	委托时间	2019.05.27
案件编号	(2018)鄂 0117 执 94 号	鉴定类别	房地产评估
案件承办人	马攀	联系电话	18163550360
申请执行人	新八建设集团有限公司 (联系人: 徐霞, 电话: 15827092952)		
被执行人	汪永生、姚满英 (13871223858)		
委托项目及要求	对本院查封的登记在被执行人汪永生、姚满英名下所有的位于武汉市新洲区邾城街龙腾大道 (建筑面积 806.06 m ² 、土地使用权面积 186.1 m ²) 的房地产的市场价值进行司法评估。		
委托材料	相关法律文书、武汉市不动产权登记信息等		
受委托单位	武汉光谷联合产权交易所		
联系人		电话	
费用缴纳人	新八建设集团有限公司	是否出具初稿	是
案件督办主办人	余发祥	联系电话	18171501376
案件督办协办人	王新兰	联系电话	18171501368
对外委托部门领导意见	定于本周三(5月29日) 签字 <div style="text-align: center;">  二〇一九年五月二十七日 (印章) </div>		

5、《武汉市不动产权登记信息查询单》

武汉市不动产权登记信息查询单

最新查询时间: 2017-12-25 15:25:50 编号: []

5

不动产权情况	产权人	汪永生		
	产权人证件号	420124196609230052		
	共有情况	共同共有 共有人: 姚满英		
	坐落	新洲区邾城街龙腾大道		
	不动产单元号	4201170010336800134F00010001		
	面积	土地使用权面积186.1平方米/建筑面积806.06平方米		
	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	机关团体用地/住宅		
	使用期限	起至 2046-11-20		
不动产权证	鄂(2016)武汉市新洲不动产权第0001105号	证书编号	D42001584381	
出让方情况	出让方(含共有人)	汪永生		
	出让方证件号	420124196609230052		
	出让方产权证号	武新国用(2007)第479号 武房权证新字第200620729号		
权证状态	证书状态	注销日期	注销原因	
	有效	/	/	
抵押状态		查封状态	公告限制	异议状态
已抵押		未查封	无限制	无异议
权证附记				
备注				

6、房地产估价机构营业执照、资质证书扫描件

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本) (1-1)	
统一社会信用代码 91420000737941286B	
名 称	湖北坤衡房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	武汉市江岸区解放大道2159号航天星都汉口东部购物公园C1栋1单元27层6、7室
法定代表人	薛玮
注册 资 本	壹佰伍拾万圆整
成 立 日 期	2002年04月30日
营 业 期 限	2002年04月30日至2032年04月30日
经 营 范 围	房地产估价；土地评估；工程咨询。（以上经营范围凭有效资质证件从事经营）
	
登 记 机 关	
	
2018年 01 月 24 日	
http://hb.gsxt.gov.cn	

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：湖北坤衡房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 薛玮

住所：武汉市江岸区解放大道2159号航天星都汉口东部
购物公园G1栋1单元27层6、7室

统一社会信用代码：91420000737941286B

备案等级：贰级

证书编号：武房估备(2017)203号

有效期限：2017年07月05日-2020年07月04日





发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

7、房地产估价师注册证书扫描件

<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. 00160443</p>	<p>姓名 / Full name 卢炎</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 420325199204210054</p> <p>注册号 / Registration No. 4220180065</p> <p>执业机构 / Employer 湖北坤衡房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2021-7-30</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
--	---

<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. 00127094</p>	<p>姓名 / Full name 王浩宁</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 420105197102260012</p> <p>注册号 / Registration No. 4219970055</p> <p>执业机构 / Employer 湖北坤衡房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2020-3-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 王浩宁</p> 
---	--