

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

京山市人民法院受理的“申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷”一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：0001667）价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第20号

共壹册 第壹册

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年六月十七日

目 录

声明.....	01
资产评估报告摘要.....	03
资产评估报告正文.....	06
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	06
二、评估目的.....	07
三、评估对象和评估范围.....	07
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
资产评估报告附件（附件目录）.....	26

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。本资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担委托人和相关当事人对评估目的所对应经济行为决策的责任。

三、本资产评估机构及参与本资产评估项目的资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、根据现行法律、行政法规和资产评估准则的规定，提供必要的资料和信息并保证所提供资料和信息真实性、合法性、完整性，恰当使用



资产评估报告及其评估结论是委托人和相关当事人的责任。本次评估对象和评估范围，由委托人确定。本资产评估报告及其评估结论是在委托人和相关当事人提供的资料和信息基础上作出的，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本资产评估报告不一致的评估结论；委托人和相关当事人依法对其提供给本资产评估机构的资料和信息真实性、完整性、合法性负责。

五、本次资产评估专业意见是在独立、客观、科学、专业的原则下公正作出的，本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

六、本资产评估机构及参与本资产评估项目的资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象资产进行了现场调查；已经对评估对象资产的法律权属状况给予必要的关注，对委托人和相关当事人业已提供的评估对象资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人关注上述事项可能对评估结论的影响。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



京山市人民法院受理的“申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案”一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：0001667）价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第20号

摘要

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）接受京山市人民法院的委托【京法鉴委（2022）特11号《鉴定委托书》】，根据国家现行有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对京山市人民法院受理的申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋1栋，在2022年6月1日这一评估基准日时点的市场价值进行了评估。现将该资产评估项目的评估结论及其他主要评估事项摘要如下：

一、评估结论

经评估，在本资产评估报告所揭示的评估目的、评估假设前提下，纳入此次评估的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：应房权证城中字第0001667号）于评估基准日2022年6月1日的市场价值评估结论计¥1,169,039.41元，大写金额人民币壹佰壹拾陆万玖仟零叁拾玖元肆角壹分。资产评估结果用表格反映如下：

资产评估结果汇总表
评估基准日：2022年6月1日

金额单位：人民币元



委托评估资产项目		建筑面积 (m ²)	房地合一 评估价值 (元)	单位建筑 面积均价 (元/m ²)	备注
吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋(混合结构自建房1栋,共四层,占地为划拨住宅地)	1	474.24	1,169,039.41	2465.08	整栋房地合一价值
其中: 1-2F	1-1	237.12	600,077.38	2530.69	
其中: 1-2F 已登记部分	1-1-1	197.61	522,281.81	2642.99	有房产证; 室内简单装修
1-2F 未登记部分	1-1-2	39.51	77,795.57	1969.01	无建房审批手续, 无房产证, 室内简单装修
3-4F (均未登记办证)	1-2	237.12	568,962.03	2399.47	无建房审批手续, 无房产证, 室内普通精装修

注: 该评估价值内涵为房地合一价值, 其涉及的房地产范围包含评估对象房屋纯建筑物(包括室内外现有装饰装修)及其占用分摊的土地使用权, 但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。具体评估结论见本资产评估报告附件之《资产评估明细表》。

本评估结论是对评估对象在本评估报告所揭示的评估目的及评估假设前提下于评估基准日时点市场价值的客观公允反映, 未考虑: ①评估对象被查封及可能存在的原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响; ②评估值增减可能产生的纳税义务; ③资产交易环节所应承担的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响; ④发生产权变动时特殊的交易方式可能追加付出或减少付出的价格对评估结论的影响; ⑤评估基准日后的评估报告有效期内, 国家和所在地区经济政策、行业政策、评估对象自身状况及其面临的市场条件可能发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

本评估结论仅对资产评估报告描述的经济行为有效, 并仅在资产评估报告载明的评估基准日时点成立。本评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年内(即2022年6月1日起至2023年5月31日止)有效。

二、其他主要评估事项

(一) 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人



1、委托人：京山市人民法院

2、产权持有人：吴胜红（居民身份证号 422202197604087035）

3、其他资产评估报告使用人：本资产评估报告专门为人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的而作，仅限于委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用。

（二）评估目的：人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的。

（三）评估对象和评估范围：由委托人确定为吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋1栋，自建混合结构步梯房，共四层，总建筑面积474.24m²，其中：1-2F计237.12m²（包括：已登记办证的197.61m²，房屋所有权证号：应房权证城中字第0001667号；未登记办证的39.51m²；室内简单装修）；3-4F计237.12m²（均未登记办证，室内普通精装修），设计用途住宅，实际用途住宅。该评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（四）价值类型：市场价值。

（五）评估基准日：2022年6月1日。

（六）评估方法：成本法。

（七）特别提示

1、本资产评估报告的使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

2、本资产评估报告的使用人应注意本资产评估报告使用的限制，如因使用不当造成的一切后果均由本资产评估报告的使用人承担。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



京山市人民法院受理的“申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷”一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：0001667）价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第20号

正文

京山市人民法院：

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）接受贵法院的委托【京法鉴委（2022）特11号《鉴定委托书》】，根据国家现行有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对贵法院受理的申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记办证部分房屋所有权证号：应房权证城中字第0001667号），在2022年6月1日这一评估基准日时点的市场价值进行了评估，目的是为贵法院拟确定该司法执行财产处置底价提供价值参考意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本资产评估项目的委托人为京山市人民法院，系受理“申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷”一案的司法机关；产权持有人为吴胜红，系本案的被执行人；其他资产评估报告使用人为委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。



（一）委托人：京山市人民法院

联系人：赵森鹏

联系电话：18986978630

联系地址：湖北省京山市轻机大道 304 号

（二）产权持有人：吴胜红

根据委托人提供的相关权证资料，本次评估对象产权持有人为吴胜红。吴胜红，居民身份证号：422202197604087035，联系电话 13607293000。

（三）其他资产评估报告使用人：本资产评估报告专门为人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的而作，仅限于委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据京法鉴委（2022）特 11 号《鉴定委托书》，京山市人民法院受理的申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案，要求对吴胜红名下位于应城市光明街南四巷 1 号房屋（共四层，已登记办证部分房屋所有权证号：应房权证城中字第 0001667 号）进行价值评估。

故本评估项目系人民法院委托的司法执行财产处置评估业务，相应地评估目的是为人民法院确定司法执行财产处置底价提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围由委托人确定为吴胜红名下位于应城市光明街南四巷 1 号房屋 1 栋，自建混合结构楼梯房，共四层，总建筑面积 474.24m²，其中：1-2F 计 237.12m²（包括：已登记办证的 197.61m²，房屋所有权证号：应房权证城中字第 0001667 号；未登记办证的 39.51m²；室内简单装修）；3-4F 计 237.12m²（均未登记办证，室内普通精装修），设计用



途住宅，实际用途住宅。本次评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托人及相关当事人提供的有关评估资料及现场领勘介绍的信息和评估人员现场调查的情况，本次评估对象房屋概况主要如下：

（一）房屋分楼层概况

评估对象房屋共四层，总建筑面积 474.24m²，其中：已登记办证的 197.61m²，房屋所有权证号应房权证城中字第 0001667 号；未登记办证的 276.63m²，系房主在原已登记办证两层房屋的基础上扩建加盖而成。经评估人员现场查勘了解，该栋房屋分楼层概况如下：

评估对象房屋建筑物分楼层主要状况汇总表

序号	所在楼层	建筑面积（m ² ）	建筑物主要状况	备注
1	1-2F	237.12（其中：已登记办证的 197.61m ² ；未登记办证的 39.51m ² ）	混合结构，平均层高 3.2 米；已登记办证部分于上世纪 90 年代初建成，2006 年左右实施室内装修改造（简单装修）；未登记办证部分于 2006 年左右扩建并实施室内简装	其中未登记办证部分无建房审批手续
2	3-4F	237.12（均未登记办证）	混合结构，平均层高约 3 米，该两层主体建筑于 2009 年左右加盖，2012 年左右实施室内普通精装修	无建房审批手续
合计	——	474.24	——	——

（二）登记权益状况

1、已登记办证部分房屋登记状况

房屋所有权证号：应房权证城中字第 0001667 号

房屋所有权人：吴胜红

房屋坐落：光明南路 66#

房屋状况：结构混合；房屋总层数二，所在层数 1-2，建筑面积 197.61 平方米，设计用途住宅



登记时间：1999年5月

2、房屋占用土地登记状况

评估对象房屋占用土地地类（用途）为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积105.00平方米，其土地登记概况如下表：

房屋占用土地登记概况表

土地使用证号	应城集用（2008）第110804137-1号
土地使用权人	吴胜红
座落	应城市城中光明社区四组
地类（用途）	住宅
使用权类型	划拨
使用权面积（m ² ）	105.00

（三）主要区位及其他实物状况

评估对象房屋坐落于应城市光明街南四巷1号，与应城市“夕阳之家”福利院仅一巷之隔，所在地段系应城市城中核心区域，周边商业繁华程度较高，交通状况较优，市政配套设施较好，总体区位条件较好。

该房屋所在光明街区域人口分布较密集，人流量较大，商圈购买力较强，周边不到1000米半径范围内拥有中百仓储应城购物广场、东方超市应城店、沃尔玛购物广场应城分店、大都商城等大中型商业卖场及众多底商店铺，商业聚集度及商业繁华程度较高。

该房屋所在光明街区域四周由城区主干道包围，东邻粮贸街，南靠汉宜大道，西接古城大道，北连蒲阳大道，所在区域路网较发达，交通四通八达。周边不到300米范围内设有多座公交站并有与应城火车站、应城中心客运站连接贯通的应城6路内环、2路、4路、7路等多条公交线路可供搭乘，出行较为方便。所在区域总体交通状况较优。

该房屋所在光明街区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯设备等配套市政基础设施和学校、医院、银行、农贸市场、公园等配套生活服务



设施较完善，使用保障率较高。周边 1000 米半径范围内拥有：应城市实验小学（城南校区）、应城市城南初级中学、应城一中等多所学校，尤其是应城市实验小学（城南校区）及应城市城南初级中学距离评估对象房屋直线距离仅 200 米左右，具有一定的学区资源优势；应城仁爱医院、应城市妇幼保健院、应城市蒲阳医院、应城市城南医院等多家医院；邮政储蓄银行应城支行、工行应城市支行、应城农村商业银行等多家银行及 ATM 网点；劝业大市场、二巷生鲜超市、月圆菜市场等农贸市场；街心公园、人民公园、应城体育馆等休憩场所。加之周边宾馆酒店、餐饮、便利店等其他服务设施林立，居民生活较方便。

评估对象房屋为私人自建住房 1 栋，混合结构，步梯房（室内共用楼梯），南北朝向，坡屋面防水隔热，共四层，总建筑面积 474.24m²，[其中：1-2F 计 237.12m²（包括已登记办证的计 197.61m²、未登记办证的计 39.51m²，平均层高 3.2 米，室内实施简单装修）；3-4F 计 237.12m²（均未登记办证，平均层高约 3 米，室内实施普通精装修）]，设计用途为住宅，实际用途与设计用途一致，目前使用维护基本正常，综合成色一般。经评估人员与委托人沟通，本次评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

本次评估对象和范围由委托人指定。本资产评估报告披露的评估对象和范围与委托人实际委托的评估对象和范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件，并考虑价值类型与评估假设的相关性等因素，经评估专业人员与委托人沟通，最终选定本次资产评估价值类型为公开市场前提下的市场价值。



市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本资产评估项目评估基准日为评估现场查勘完成之日2022年6月1日。该基准日系在评估专业人员向委托人提供专业建议后，由委托人确定。

本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）评估行为依据

本次评估行为系根据湖北省京山市人民法院于2022年5月5日向本资产评估机构出具的京法鉴委（2022）特11号《鉴定委托书》实施。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日由第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《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》（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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

3、《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》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

4、《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）（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；



6、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）。

（三）评估准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 5、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）等。

（四）资产权属依据

- 1、应城集用（2008）第110804137-1号土地使用证；
- 2、应房权证城中字第0001667号房屋所有权证；
- 3、应城市不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果证明》。

（五）主要取价依据及其他参考依据

- 1、评估人员调查了解的当地类似自建房地产相关价格行情信息；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京中和明讯数据咨询有限公司等组编，机械工业出版社）；
- 3、国家和地方发布的国民经济和社会发展统计公报等统计信息；



4、评估基准日适用的银行存贷款利率、赋税基准及税率；

5、评估人员现场查勘记录、收集的各类与评估相关的佐证资料和评估人员掌握的评估案例、评估教材杂志、评估经验及其他参考资料等。

七、评估方法

本次评估对象不动产为私人自建住宅房，拟进行司法评估拍卖。根据本次特定评估目的、评估对象的特点及其目前所处市场条件、评估资料收集情况、评估价值类型选择等情况，结合评估方法适用条件分析，对本次评估对象自建房于评估基准日的市场价值运用“成本法”进行评估。其主要评估思路、方法及过程如下：

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则的规定，房屋建筑物常用估价方法包括市场法、收益法、成本法三种基本评估方法及其衍生的假设开发法。被评估房屋系私人自建住宅房，所在区域近年来很少有类似房屋的交易实例，导致类似的可比实例难以有效收集，故难以采用市场法评估；被评估房屋主要由房主自行居住且部分建筑物缺乏合法建造手续，其未来预期收益存在较大的不确定性而难以合理预测，故收益法的使用受到限制；假设开发法主要适用于在建工程的评估且相关规划条件必须明确，对已建成的评估对象房屋建筑物而言亦难以适用。而与评估房屋再取得成本的有关数据和信息来源较广泛，故可选用成本法进行评估。综上所述，对本次评估对象房屋选用成本法进行评估。

（二）评估方法定义及主要参数的选取

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。



对房屋建筑物而言，成本法是以现时条件下被评估房屋建筑物全新状态的重置成本，减去被评估房屋建筑物已经发生的各项贬值，据以估算被评估房屋建筑物价值的一种评估方法。评估实务中常用成新折扣法来确定被评估房屋建筑物已经发生的各项贬值。其一般计算公式为：

被评估房屋评估值=房屋建筑物重置成本×综合成新率=单位建筑面积重置价格×建筑面积×综合成新率

由于本次评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，故对本次评估对象房屋在评估基准日时点的房地合一价值采用成本加和思路进行评估。其适用的具体评估计算公式为：

房地合一价值=房屋建筑物（含装修）价值+房屋占用分摊的土地使用权价值=[单位建筑面积建筑物（含装修）价值+楼面地价]×建筑面积

其中：单位建筑面积建筑物（含装修）价值具体运用成本法评估，其计算公式为：单位建筑面积建筑物（含装修）评估值=单位建筑面积建筑物（含装修）重置成本×综合成新率。楼面地价按评估对象房屋所在地段相同地类用途最新基准地价及其设定的相应用途标准容积率，结合评估对象房屋占地性质分析测算而来。经核实，评估对象房屋目前占地性质为划拨住宅用地，本次房屋占用分摊的土地使用权价值按划拨性质住宅用途土地设定评估，并以此为评估前提。

具体评估过程中，考虑到评估对象房屋各楼层的权益状况、建造时间、具体层高、装修等级等不尽相同[如：1-2F部分已登记办证，部分因缺乏合法建造手续而未登记办证，平均层高3.2米，已登记办证部分的主体建筑于上世纪90年代初建成，2006年左右实施室内简单装修改造，未登记办证部分于2006年左右扩建并实施室内简装；3-4F系房主在原已登记办证两层房



屋的基础上扩建加盖而成，因缺乏合法建造手续而未登记办证，平均层高约3米，该两层主体建筑于2009年左右加盖，2012年左右实施室内普通精装修]，本次评估采用先分类分层评估测算后加总的思路。对已登记办证部分，其评定估算建筑面积取权证登记面积；对因缺乏合法建造手续而未登记办证部分，其评定估算建筑面积取评估人员现场查勘实测的建筑面积并合理考虑其现时权益瑕疵状况的影响。另外，在确定房屋各楼层评估价值时，考虑其所在楼层的合理价差调整。

八、评估程序实施过程和情况

本司法评估项目于2022年5月5日始至2022年6月17日止，先后履行了接收评估鉴定委托、熟悉委托鉴定材料、明确业务基本事项、正式受理承接项目、编制资产评估计划、进行评估现场调查、补充收集评估资料、市场调查评定估算、形成初步评估结果、初步结果意见征询、评估机构内部复核、形成最终评估结论、编制出具评估报告等基本评估程序。概况来讲大致分为项目承接、项目组织、项目实施共三个阶段。各阶段的具体工作步骤及其主要内容如下：

（一）项目承接阶段

1、接收评估鉴定委托、熟悉委托鉴定材料。2022年5月5日，由评估机构负责人接收委托人提供的《鉴定委托书》等委托材料并加以熟悉。

2、加强与委托人沟通，明确业务基本事项。由评估机构与委托人进行沟通，明确委托人、产权持有人、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及相关当事人与资产评估机构及其评估专业人员工作配合和协助等资产评估业务基本事项，对委托材料中尚不明确的评估基准日、价值类型等评估基本事项逐一与委托人沟通落实，以对评估业务的背



景、基本情况、委托要求、可能的工作条件等有一个全面、充分的了解。

3、实施业务综合评价，决定是否承接业务。评估机构根据所了解的评估业务基本事项，对自身专业能力、独立性、业务风险分别进行分析和评价，决定是否受理评估业务。

（二）项目组织阶段

1、成立评估工作小组，编制资产评估计划。正式接受委托后，评估机构根据评估项目的特点、规模和复杂程度，成立评估项目专班，明确评估项目负责人，编制评估计划，拟定评估思路和评估方案，对现场调查、收集整理评估资料、评定估算和编制出具评估报告等评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等进行规划组织。

2、拟定初步资料清单，做好评估前期准备。评估机构根据评估工作需要，由项目组拟定初步资料清单，由委托人协调相关当事人进行资料准备。

3、跟踪前期准备情况，落实现场调查事宜。在落实评估服务费及支付方式并满足现场查勘的条件后，由评估机构与委托人进一步沟通落实拟实施现场查勘的时间、路径、所需部门及人员的配合等事宜。

（三）项目实施阶段

1、进行评估现场调查，补充收集评估资料。根据委托人的安排，评估人员分别于2022年5月19日、2022年6月1日先后两次与委托方承办案件法官、被执行方领勘人员一道对此次委托评估资产进行了现场调查核实。现场调查时，评估人员与承办案件法官一道赴应城市不动产登记中心就评估对象房屋及其占地的不动产登记信息进行了查询，并对照委托人提供的有关权证、图纸资料，对委托评估资产进行现场核实、拍照，听取被执行方领勘人员对委托评估资产状况的介绍。本次房屋建筑物的主要调查内容包括取得方式、坐落位置、建筑结构、建筑面积、建筑及装修年代、楼层



朝向、平面布置、外观成色、使用现状、占用土地情况（地类用途、使用权类型、使用权面积等）等因子并作必要的记录，形成现场调查工作底稿。

2、整理分析评估资料，评定估算形成结论。评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，并对所收集的资料按照资产类型、可用性原则进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；对评估方法进行适用性分析；根据评估对象的实际状况和特点，选择具体评估方法及模型，对相关参数进行合理选取，测算各类资产价值；分析并汇总分项资产的评估结果，形成初步评估结论。

3、评估机构内部审核，编制出具评估报告。在评定估算形成初步评估结论后，本评估机构于2022年6月2日以《初步评估结果征求意见函》的形式致函委托人，以征求委托人和相关当事人的意见。截至《初步评估结果征求意见函》要求的回函截止日（即2022年6月15日），本评估机构已收到委托人和申请执行人对初步评估结果无异议的回函，但未收到被执行人对初步评估结果的书面反馈意见；考虑到委托人对该评估项目的时限要求，经评估机构与委托人沟通并征得委托方承办案件法官同意，项目组对初步评估报告进行完善并履行必要的机构内部审核程序后，于2022年6月17日出具正式的资产评估报告，并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

根据本次评估特定目的、评估对象资产的特征、选用的价值类型等综合考虑，本次评估采用以下假设条件作为评估的前提条件：

1、交易假设。该假设假定评估对象已经处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。该假设假定拟在市场上交易的评估对象资产的交易



双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的条件下进行的。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、评估对象资产按现实用途正常持续使用的假设。

4、本次涉执财产处置评估的基准日设定为评估对象实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和所处市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、委托人和相关当事人提供的有关评估资料及其现场领勘介绍的信息真实、全面、完整、合法，不存在任何虚假的假设。

6、假设评估基准日后的评估报告有效期内，国家现行的经济政策方针无重大变化，被评估资产所在地区的社会经济环境及区域经济政策无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

7、受专业范围及清查技术手段等客观条件限制，评估人员仅对评估对象资产进行一般性查看，未对评估对象资产的技术数据、技术状态、结构品质等进行专项技术检测，本报告以评估基准日时点的评估对象房屋建筑工程质量符合国家和地区相关标准并能安全使用为前提进行评估。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设条件推论出相应的评估结论。需提醒资产评估报告使用人的是，评估假设是评估结论成立的前提条件，评估假设变化、评估结论变化，评估假设重大变化、评估结论不成立，当上述假设条件发生较大变化时，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。资产评估报告使用人应关注评估假设对评估结论的影响。



十、评估结论

经评估，在本资产评估报告所揭示的评估目的、评估假设前提下，纳入此次评估的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：应房权证城中字第0001667号）于评估基准日2022年6月1日的市场价值评估结论计¥1,169,039.41元，大写金额人民币壹佰壹拾陆万玖仟零叁拾玖元肆角壹分。资产评估结果用表格反映如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月1日

金额单位：人民币元

委托评估资产项目		建筑面积 (m ²)	房地合一 评估价值 (元)	单位建筑 面积均价 (元/m ²)	备注
吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋(混合结构自建房1栋,共四层,占地为划拨住宅地)	1	474.24	1,169,039.41	2465.08	整栋房地合一价值
其中：1-2F	1-1	237.12	600,077.38	2530.69	
其中：1-2F已登记部分	1-1-1	197.61	522,281.81	2642.99	有房产证；室内简单装修
1-2F未登记部分	1-1-2	39.51	77,795.57	1969.01	无建房审批手续，无房产证，室内简单装修
3-4F（均未登记办证）	1-2	237.12	568,962.03	2399.47	无建房审批手续，无房产证，室内普通精装修

注：该评估价值内涵为房地合一价值，其涉及的房地产范围包含评估对象房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。由于委托人和相关当事人未能提供评估对象账面值，故无法反映其评估增减值情况。具体评估结论见本资产评估报告附件之《资产评估明细表》。

评估结论成立的条件：

1、本评估结论系根据资产评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立。

2、本评估结论仅对资产评估报告描述的经济行为有效，并仅在资产评估报告载明的评估基准日时点成立。

3、本评估结论是对评估对象在本评估报告所揭示的评估目的及评估假



设前提下于评估基准日时点市场价值的客观公允反映，未考虑：①评估对象被查封及可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；②评估值增减可能产生的纳税义务；③资产交易环节所应承担的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；④发生产权变动时特殊的交易方式可能追加付出或减少付出的价格对评估结论的影响；⑤评估基准日后的评估报告有效期内，国家和所在地区经济政策、行业政策、评估对象自身状况及其面临的市场条件可能发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、受京山市人民法院的委托，本次评估以委托人指定并委托评估的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记办证部分房屋所有权证号：应房权证城中字第0001667号）于评估基准日时点状况下的房地合一价值为限。该房地合一价值所涉及的房地产范围包含评估对象房屋纯建筑物（包括室内外现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估对象房屋现状共四层，总建筑面积474.24m²，其中：已登记办证的1-2F部分计197.61m²，对应的房屋所有权证号应房权证城中字第0001667号；其他未登记办证的1-2F部分及3-4F整体计276.63m²，系房主在原已登记办证两层房屋的基础上扩建加盖而成，委托人和相关当事人不能提供相关合法建造手续。需特别强调的是：

（1）在本资产评估业务执行过程中，由于委托人和相关当事人不能提供评估对象房屋中未登记办证扩建加盖部分建造时的相关合法手续证明资



料，故评估人员无法在评估报告中对该部分房屋的合法合规性、建成后的建筑质量等发表准确意见，仅为保证评估工作得以进行暂视同为缺乏合法建造手续的无证施工项目进行评估。需提醒委托人和相关当事人的是，对缺乏合法建造手续的类似无证施工项目，如日后要办理不动产权证，首先要补办《建筑工程施工许可证》并接受规定处罚，建筑设计和施工图纸没有送审的还要送审，建筑质量须接受专业部门的检测并验收合格，还要实施规划验收、安全验收、消防验收等系列严格程序，补办手续麻烦且存在补办费用，这将对其市场价值及市场接受度产生不利影响。为此，本次评估已根据委托人的具体要求对已登记办证部分和因缺乏合法建造手续而未登记办证部分进行分类评估并分别列示评估值，对因缺乏合法建造手续而未登记办证部分已考虑其现时权益瑕疵状况对其评估价值结论的影响。

(2) 评估人员现场查勘的评估对象房屋现时门牌号标注为“光明街南四巷1号”，与其已登记办证部分的《房屋所有权证》中载明的房屋坐落“光明南路66#”、《不动产登记信息查询结果证明》中载明的房屋坐落“光明南路”及土地使用证载明的座落“应城市城中光明社区四组”不尽一致，经向委托人和被执行方现场领勘人核实，上述地址实为同一地理位置，本次评估以其现时门牌号标注的坐落位置——“光明街南四巷1号”对评估对象房屋的坐落位置进行统一描述，并以此为评估前提。

(3) 经核实，评估对象房屋目前占地性质为划拨住宅用地，实际占地面积稍大于证载土地面积，本次房屋占用分摊的土地使用权价值按划拨性质住宅用途土地但未考虑土地涉嫌超占情形设定评估，并以此为评估前提。

(4) 本次评估对象房屋的评定估算建筑面积按以下原则确定：对已登记办证部分，其评定估算建筑面积取权证登记面积；对因缺乏合法建造手续而未登记办证部分，其评定估算建筑面积取评估人员现场查勘实测的建



筑面积。需提醒委托人和相关当事人的是，对因缺乏合法建造手续而未登记办证部分建筑物的评定估算面积并非其法定面积，其法定面积应以日后办理不动产登记时的建筑面积为准。在评估基准日后且评估结论有效期内，评估报告使用人若发现评估对象房屋实际面积数量与本次评定估算面积数量存在差异，可按相应评估单价及差异面积数量对评估价值据实进行调整。

（5）评估对象房屋的建筑结构通过委托人提供的权属证明资料结合评估人员实地查勘确定；评估对象房屋的建筑年代、装修时间等由被执行方领勘人员（吴胜红之妻陈红艳）现场介绍取得，以被执行方领勘人员现场介绍的信息真实、准确为评估假设前提。

提醒本资产评估报告的使用人关注评估对象资产权属瑕疵事项及其可能对评估结论的影响。在资产评估业务执行过程中，资产评估专业人员对评估对象资产法律权属进行了必要关注，但对评估对象资产法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象资产的法律权属不提供任何形式的保证。

3、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本资产评估报告不一致的评估结论。如评估对象存在可能影响其价值的其他瑕疵事项，在委托人和相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、受专业范围及清查技术手段的限制，评估人员仅对评估对象房屋进行一般性查看，未对评估对象房屋在评估基准日时的结构品质、安全性能等实施任何技术检测，亦未能对建筑物基础等隐蔽工程实施深入细致查勘，



评估现场勘查记录及本资产评估报告中有关该等资产基本状况的描述主要依据委托人和相关当事人能提供的资料、领勘介绍的信息和评估专业人员的现有认知能力局限于对其可见部位的观察和感知，本次评估暂以评估基准日时点的评估对象房屋建筑工程质量符合国家和地区相关标准并能安全使用为前提。需提醒委托人和相关当事人的是，房屋建筑工程质量的好坏对其价值会产生重大影响。另外，在两次现场查勘时，均因该栋房屋4F的实际居住人不在家而未能对该层房屋及其室内装饰装修进行入室查勘，而根据被执行方现场领勘人（吴胜红之妻陈红艳）介绍，该层室内装饰装修等级与该栋房屋3F室内装饰装修等级相同，故本次4F室内装饰装修等级按与3F室内装饰装修等级一致设定进行评估，但若日后发现4F室内装饰装修实际等级与本次评估设定的该层装饰装修等级存在实质性出入，应按差异程度据实对该层评估总价值进行调整。提醒本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对评估对象资产状态作出独立的判断，同时充分关注上述客观受限条件可能对评估结论的影响。

5、根据委托人和相关当事人提供的资料和信息，截至评估基准日，除被评估资产已存在的查封被执行情形、部分建筑缺乏合法建造手续及房屋实际占地面积稍大于证载土地面积外，评估人员未发现有影响评估对象资产的其他或有未决事项、法律纠纷等不确定性因素。本评估报告的使用人应当不依赖于本评估报告而对评估对象资产是否存在其他或有未决事项、法律纠纷等不确定因素作出独立的判断。

6、本资产评估项目不存在重要的利用专家工作情况，也不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

7、在评估基准日至评估报告日之间，评估人员未发现有影响评估对象价值结论的重大期后事项。但本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资



产评估报告而对评估对象资产是否存在重大期后事项作出独立的判断，如发生基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

以上事项可能对评估结论及其对应的经济行为产生影响，请资产评估报告使用人予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用目的及用途使用本资产评估报告，其他经济行为引用无效。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告。本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内（即2022年6月1日起至2023年5月31日止）有效。超过一年，或当评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但因市场条件或资产状况发生重大变化导致评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值时，委托人应及时聘请专业评估机构重新进行评估。

4、未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于任何公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定除外。

5、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

6、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于



评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估结论作为一种专业意见，资产评估师只能对评估结论本身合乎资产评估执业规范要求负责，并不对委托人及相关当事人就本次评估目的对应经济行为的最终定价决策负责。资产最终拍卖（或变卖）处置价值的实现，主要由市场供求状况、交易双方谈判等因素决定，该评估结论仅作为委托人确定执行财产处置价的参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证或承诺。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告的报告日为 2022 年 6 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估人员：

资产评估师、高级会计师

《资产评估师资格》证号：42000636



资产评估师、高级会计师

《资产评估师资格》证号：42000639



资产评估师、房地产经济师

《资产评估师资格》证号：42070047



京山腾达资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年六月十七日



京山市人民法院受理的“申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案”一案涉及的吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：0001667）价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第20号

附件

附件目录：

- 1、京法鉴委（2022）特11号《鉴定委托书》；
- 2、资产评估明细表；
- 3、应房权证城中字第0001667号房屋所有权证复印件；
- 4、应城集用（2008）第110804137-1号土地使用证复印件；
- 5、《不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- 6、评估现场查勘主要照片；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 9、资产评估机构资格证书或备案公告复印件；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

湖北省京山市人民法院

鉴定委托书

京法鉴委（2022）特11号

京山腾达资产评估事务所：

本院受理的申请执行人刘水平与被执行人吴胜红、陈红艳买卖合同纠纷一案，要求对吴胜红名下位于应城市光明街南四巷1号房屋（共四层，已登记部分房屋所有权证号：0001667）权属进行拍卖，现委托对上述房屋进行价值评估。现将有关材料送来，请你单位指派具有相应资质的专业人员依法进行鉴定，并于签收之日起六十日内向我院提出书面鉴定意见。

2022年5月5日

联系人：赵森鹏

电话：18986978630

湖北省京山市轻机大道304号

