

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3
单元2层2室涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：黄冈市黄州区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘道敏(注册号 4220170042)

杨 阳(注册号 4220140050)

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十四日

估价报告编号：湖北玖誉房估司字（2022）第 028 号

一、致估价委托人函

黄冈市黄州区人民法院：

接受贵方委托，我公司于 2022 年 8 月 10 日对邵建斌位于江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室房地产进行了评估，至 2022 年 8 月 24 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**估价对象为邵建斌位于江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室房地产。根据委托人提供的《房屋所有权证》《武汉市不动产权登记信息查询单》及相关资料，估价对象房屋建筑面积为 119.81 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，钢筋混凝土结构，土地面积为该房屋对应的分摊土地使用权面积。

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为黄冈市黄州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2022 年 8 月 10 日（实地查勘完成之日）

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员在现场查勘的基础上，遵循独立、客观、公正等估价原则，根据贵单位提供的资料和《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，结合本次的估价目的和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，按照估价程序，选取科学的方法进行估价，

综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项假设限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 10 日的房地产市场价值为：

评估房地产总价为人民币 **1,992,201** 元，大写金额：人民币**壹佰玖拾玖万贰仟贰佰零壹圆整**；评估单价为人民币 **16628** 元/平方米，大写金额：人民币**每平方米壹万陆仟陆佰贰拾捌圆整**。

具体情况详见下表：

房地产估价结果一览表

估价对象坐落	不动产权证号	所在楼层/ 总楼层	证载 用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室	岸 2008005311	2/11	住宅	119.81	/	16628	1,992,201

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(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) 本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，已包含室内二次装修价值。

(7) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(8) 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。

(9) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 8 月 24 日至 2023 年 8 月 23 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或重新估价。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二二年八月二十四日



目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
四、 房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 估价人员.....	17
(十二) 估价查勘日期.....	17
(十三) 估价作业日期.....	17
五、附件	
(一) 估价对象位置示意平面图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书	
(四) 湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书	
(五) 《房屋所有权证》	
(六) 《武汉市不动产权登记信息查询单》	
(七) 评估机构营业执照复印件	
(八) 评估机构资格证书复印件	
(九) 估价师资格证书复印件	

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、我们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。

四、我们是依照据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，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二二年八月十日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘道敏	4220170042	刘道敏
杨 阳	4220140050	杨阳

三、估价的假设和限制条件

(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，并已交纳相关税费。

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、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、装修及相关附属设施设备等方面，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。

6、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，并以此为估价前提。

(二) 未定事项假设

委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》未记载估价对

象分摊土地，无法确定估价对象分摊使用权面积，本次估价结果已含其分摊土地使用权价值，提请报告使用者注意。

(三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》及《房屋所有权证》等资料记载估价对象坐落为江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室，估价人员实地查勘估价对象坐落为江岸区东方花都 F 区 27 栋 3 单元 2 层 202 室，经向小区物业工作人员证实幸福人家南苑与东方花都小区已合并，原幸福人家南苑 1 栋为现东方花都 F 区 27 栋，本次估价以证载坐落与实地查勘坐落为同一坐落为估价前提。

(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《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属资料原件，但受客观条件的限制，估价委托人仅提供《房屋所有权证》及《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，亦无权向相关主管部门进行查询核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2006 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整

3、估价对象房屋面积以委托人提供的《房屋所有权证》及《武汉

市不动产权登记信息查询单》记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假定估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《房屋所有权证》《武汉市不动产权登记信息查询单》载明的面积大体相当。

4、假设估价对象在价值时点的权益状况和《武汉市不动产权登记信息查询单》查询日期 2020 年 8 月 25 日一致。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

3、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，已考虑估价对象室内二次装修、装饰的价值，但未考虑特许经营权的价值。

4、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，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的保证。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算

的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，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评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

8、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对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。

10、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：黄冈市黄州区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地址：武汉市江汉区唐家墩顶琇国际城C区10幢33层商12号

负责人：陈光军

资格等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]126号

资质证书有效期限：2022年09月25日

工商营业执照注册号：914206005971842192

(三) 估价目的

本次估价的目的是为黄冈市黄州区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、估价范围界定

根据委托估价方提供的相关资料，本次估价对象房地产为位于江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室房地产，评估范围内建筑面积为119.81平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，钢筋混凝土结构，土地面积为该房屋对应的分摊土地使用权面积。

本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已包含估价对象室内二次装修、装饰的价值，但不考虑特许经营权的价值。

2、实物状况

(1) 土地实物状况描述与分析

①名称：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室房屋分摊土地；

②座落：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室；

③形状及四至：估价对象所在共用宗地形状较规则，形状较优；东至后湖五路、南至兴业路、西至香山花园与楚邦汉界小区、北至后湖南路；

④基础设施完备程度及土地平整程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），宗地红线内“场地平整”；

⑤地势、地质、水文状况：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

⑥规划限制条件及利用现状：区域为商住区，暂无其它规划限制。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

①名称：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室房地产；

②坐落：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室

③建筑面积：119.81 平方米；

④建筑结构：钢筋混凝土；

⑤层高：正常层高；

⑥建成时间：约 2006 年；

⑦楼层：所在楼层 2 层，总楼层 11 层；

⑧朝向：南北；

⑨空间布局：室内北分割为多个房间及卫生间，无功能齐全的客厅。

⑩设施设备：估价对象所在楼宇设有 1 部电梯、照明系统；

⑪装饰装修状况：

外墙：面砖；面砖；入户门：防盗门；室内：房间地面为木地板，内墙为涂料，天棚吊顶，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖墙裙，天棚为涂料，卫生间地面为地砖，墙面及天棚为涂料。

⑫使用及维护状况：至价值时点估价对象其中一间房间由产权人家属居住，其它房间空置，维护情况整体较差，厨房墙面墙砖有脱落，部分房间木地板有损坏，室内部分用电设施已拆除。

3、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，估价对象在查询日期 2020 年 8 月 25 日的建筑物权益状况如下：

①权利人：邵建斌

②证载座落：江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室

③建筑面积：119.81 平方米

④房屋用途：住宅

⑤不动产权证号：岸 2008005311

⑥估价对象所在层数：所在层数 2 层

⑪他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间 2020 年 8 月 25 日）《湖北省黄冈市黄州区人民法院执行裁定书》记载内容（详见估价报告附件），估价对象已被查封；根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 2014 年 6 月 19 日办理抵押 2016 年 10 月抵押注销，2016 年后抵押状况不详。

鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1)位置状况

估价对象位于江岸区幸福一路特 1 号幸福人家南苑 1 栋 3 单元 2 层 2 室，所在小区东至后湖五路、南至兴业路、西至香山花园与楚邦汉界小区、北至后湖南路，具体位置详见附图。

(2)交通状况

交通条件：估价对象邻近后湖五路。武汉三镇均能够通过合适的路径、合适的交通方式，便捷到达于此。

公交体系：距估价对象 500 米以内的公交站有后湖五路淌湖村-公交站、后湖五路淌湖村-公交站、后湖五路淌湖村-公交站等，途经的公交线路 346 路、543 路、516 路、592 路、623 路、629 路等，公交体系便利程度较高。

地铁体系：估价对象周边有地铁 3 号线经过，距离最近的地铁站 3 号线兴业路站约 800 米，附件规划有地铁 21 号线二期、地铁 12 号线结果，地铁体系便利程度较好。

综合估价对象周边公交体系及地铁体系，估价对象交通便利程度较高。

(3)周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；周边多为商住用房，绿化规划较好，环境较好。

(4)外部配套设施完备程度

估价对象周边聚集了武汉市江岸区拓璞幼儿园、江岸区世纪家园幼儿园、武汉市育才行知小学、江岸区艺乐幼儿园、武汉市育才怡康小学(B 校区)等教育配套设施；有汉口城市广场、永旺梦乐城(金桥店)、新地东方广场、中百超市(兴业路店)、中百超市(后湖五路店)等商业配套设施；估价对象所在区域周边分布有武汉市第八医院(后湖院区)、武汉市汉口医院等医疗配套设施，有中国银行(武汉后湖支行)、中信银行(武汉后湖支行)等金融网点，外部配套设施完备程度较好。

(五)价值时点

本次评估现场查勘日为二〇二二年八月十日，故本次估价价值时点为二〇二二年八月十日。

(六)价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格，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。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第28号）；
- 5、《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）；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 9、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）；
- 10、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
- 11、国家和省市政府颁布的其他相关法律法规和政策文件；
- 12、湖北省黄冈市黄州区人民法院委托书
- 13、黄冈市黄州区人民法院执行裁定书
- 14、《房屋所有权证》

15、《武汉市不动产权登记信息查询单》

16、估价人员搜集的武汉市有关市场资料，现场踏勘及市场调查所获得的信息资料；

17、委托单位提供的其他有关资料

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，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

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，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

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，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。

替代原则的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。替代原则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：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳使用原则，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，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。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法适用性分析与选用

（1）根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象类似的房地产交易案例较多，市场依据充分，故选用比较法进行估价。

（2）根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象周边同类型房地产租金案例较多，故可选用收益法进行估价。

（3）根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的

房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，估价对象为已开发完成房地产，无投资开发潜力，故不可选用假设开发法进行估价。

（4）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采用比较法、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”。估价对象已为成熟物业，成本法求取的估价结果一般为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故本报告不选用成本法进行估价。

2、估价技术路线

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用比较法和收益法对估价对象房地产进行评估。最后将以上两种估价方法求得的估价结果进行综合分析处理，确定估价对象房地产的最终评估价值。

3、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

（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。

持有加转售模式计算公式如下：

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

式中：V—收益价值（元或元/平方米）

A_i —期间净收益（元或元/平方米）

V_t —期末转售收益（%）

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）

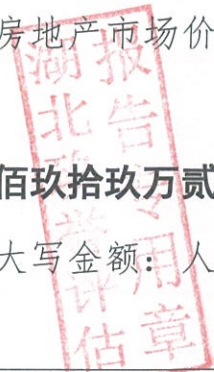
Y_t —期末报酬率（%）

t: 收益期（年）

(十) 估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托方所属提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，经认真分析计算，确定估价对象房地产于价值时点二〇二二年八月十日，满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

评估总价人民币 **1,992,201** 元，大写金额：人民币**壹佰玖拾玖万贰仟贰佰零壹圆整**；评估单价为人民币 **16628** 元/平方米，大写金额：人



人民币每平方米壹万陆仟陆佰贰拾捌圆整。

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘道敏	4220170042	刘道敏	2022.8.24
杨阳	4220140050	杨阳	2022.8.24

(十二) 估价作业日期

二〇二二年八月十日至二〇二二年八月二十四日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为壹年，即从二〇二二年八月二十四日至二〇二三年八月二十三日。

估价对象房地产区位示意图

座落：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室



估价对象房地产实地查勘照片一

座落：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室



估价对象周边道路



估价对象周边道路



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象建筑物外观



估价对象单元门

估价对象房地产实地查勘照片二

座落：江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室



估价对象电梯



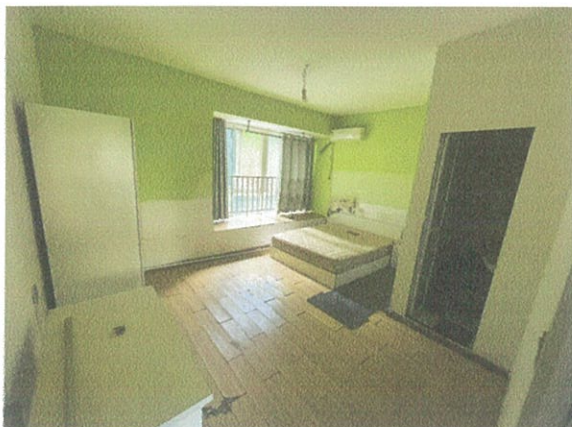
估价对象入户门



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

>

湖北省黄冈市黄州区人民法院 委 托 书

(2022)鄂1102技137-3号

湖北玖誉房地产评估有限公司:

关于本院执行的申请执行人黄爱兵与被执行人方志勇、邵建斌借款合同纠纷一案，以(2020)鄂1102执1226号之二执行裁定书，裁定拍卖被执行人邵建斌名下登记的位于武汉市江岸区幸福一路1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室【证号：岸2008005311】的房产。根据最高人民法院关于“人民法院对外委托司法鉴定管理规定”的有关规定，现依法选定你单位为本案的评估机构，特委托你单位对上述标的物进行评估。

特此委托



湖北省黄冈市黄州区人民法院 执行裁定书

(2020)鄂1102执1226号

申请执行人：黄爱兵，男，汉族，1968年4月3日出生，住湖北省黄冈市黄州区路口镇花园村1组31号。公民身份号码：422121196804033612。

被执行人：方志勇，男，汉族，1974年1月11日出生，住湖北省黄冈市黄州区路口镇王家湾村7组。公民身份号码：42210319740111361X。

被执行人：邵建斌，男，汉族，1966年1月18日出生，住湖北省团风县团风镇临江一路61号。公民身份号码：422103196601180054。

本院在执行申请执行人黄爱兵与被执行人方志勇、邵建斌民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人邵建斌名下有房屋。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人邵建斌名下登记的位于武汉市江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室（不动产权证号为：岸2008005311）的房屋，查封期限为三年。

需要续行查封的，应当在查封期限届满前7日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

审 判 人 袁 法 峰
二〇二〇年八月十九日
书 记 员 周 佩

湖北省黄冈市黄州区人民法院 执行裁定书

(2020)鄂1102执1226号之二

申请执行人：黄爱兵，男，汉族，1968年4月3日出生，住湖北省黄冈市黄州区路口镇花园村1组31号。公民身份号码：422121196804033612。

被执行人：方志勇，男，汉族，1974年1月11日出生，住湖北省黄冈市黄州区路口镇王家湾村7组。公民身份号码：42210319740111361X。

被执行人：邵建斌，男，汉族，1966年1月18日出生，住湖北省团风县团风镇临江一路61号。公民身份号码：422103196601180054。

本院在执行申请执行人黄爱兵与被执行人方志勇、邵建斌民间借贷纠纷一案中，责令被执行人方志勇、邵建斌履行(2020)鄂1102民初3号民事判决书确定的义务，但被执行人方志勇、邵建斌至今未履行。本院于2020年8月19日以(2020)鄂1102执1226号执行裁定书查封了被执行人邵建斌名下登记的位于武汉市江岸区幸福一路1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室[证号：岸2008005311]的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人邵建斌名下登记的位于武汉市江岸区幸福一路1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室[证号：岸2008005311]的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 龙振羽
审 判 员 孙丽霞
审 判 员 徐 瑛
二 〇 二 〇 年 三 月 十 六 日
书 记 员 曹如琢



武汉市不动产权登记信息查询单

打印时间: 2020-08-25 15:43:10

编号:

不动产权利人情况	权利人	邵建斌***		
	权利人证件号	422103196601180054***		
	共有情况	***		
	共有人及份额	***		
不动产基本状况	不动产坐落	江岸区幸福一路特1号幸福人家南苑1栋3单元2层2室***		
	总层/所在楼层	11/2***		
	不动产单元号	420102200012GB00005F00210062***		
	建筑面积	119.81***	土地使用权面积	14.5***
	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	岸2008005311***		证书编号	***
登记时间	2008年06月08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
	/	/	/	/
备注	****			

此信息单仅作为 使用。

出具单位印章:



土地号		房屋所在层数		建筑面积 (平方米)	用途
1	1-2	2	2	119.81	住宅
2	1	1	1	119.81	住宅
3	1	1	1	119.81	住宅
4	1	1	1	119.81	住宅
5	1	1	1	119.81	住宅
6	1	1	1	119.81	住宅
7	1	1	1	119.81	住宅
8	1	1	1	119.81	住宅
9	1	1	1	119.81	住宅
10	1	1	1	119.81	住宅
11	1	1	1	119.81	住宅
12	1	1	1	119.81	住宅
13	1	1	1	119.81	住宅
14	1	1	1	119.81	住宅
15	1	1	1	119.81	住宅
16	1	1	1	119.81	住宅
17	1	1	1	119.81	住宅
18	1	1	1	119.81	住宅
19	1	1	1	119.81	住宅
20	1	1	1	119.81	住宅
21	1	1	1	119.81	住宅
22	1	1	1	119.81	住宅
23	1	1	1	119.81	住宅
24	1	1	1	119.81	住宅
25	1	1	1	119.81	住宅
26	1	1	1	119.81	住宅
27	1	1	1	119.81	住宅
28	1	1	1	119.81	住宅
29	1	1	1	119.81	住宅
30	1	1	1	119.81	住宅
31	1	1	1	119.81	住宅
32	1	1	1	119.81	住宅
33	1	1	1	119.81	住宅
34	1	1	1	119.81	住宅
35	1	1	1	119.81	住宅
36	1	1	1	119.81	住宅
37	1	1	1	119.81	住宅
38	1	1	1	119.81	住宅
39	1	1	1	119.81	住宅
40	1	1	1	119.81	住宅
41	1	1	1	119.81	住宅
42	1	1	1	119.81	住宅
43	1	1	1	119.81	住宅
44	1	1	1	119.81	住宅
45	1	1	1	119.81	住宅
46	1	1	1	119.81	住宅
47	1	1	1	119.81	住宅
48	1	1	1	119.81	住宅
49	1	1	1	119.81	住宅
50	1	1	1	119.81	住宅
51	1	1	1	119.81	住宅
52	1	1	1	119.81	住宅
53	1	1	1	119.81	住宅
54	1	1	1	119.81	住宅
55	1	1	1	119.81	住宅
56	1	1	1	119.81	住宅
57	1	1	1	119.81	住宅
58	1	1	1	119.81	住宅
59	1	1	1	119.81	住宅
60	1	1	1	119.81	住宅
61	1	1	1	119.81	住宅
62	1	1	1	119.81	住宅
63	1	1	1	119.81	住宅
64	1	1	1	119.81	住宅
65	1	1	1	119.81	住宅
66	1	1	1	119.81	住宅
67	1	1	1	119.81	住宅
68	1	1	1	119.81	住宅
69	1	1	1	119.81	住宅
70	1	1	1	119.81	住宅
71	1	1	1	119.81	住宅
72	1	1	1	119.81	住宅
73	1	1	1	119.81	住宅
74	1	1	1	119.81	住宅
75	1	1	1	119.81	住宅
76	1	1	1	119.81	住宅
77	1	1	1	119.81	住宅
78	1	1	1	119.81	住宅
79	1	1	1	119.81	住宅
80	1	1	1	119.81	住宅
81	1	1	1	119.81	住宅
82	1	1	1	119.81	住宅
83	1	1	1	119.81	住宅
84	1	1	1	119.81	住宅
85	1	1	1	119.81	住宅
86	1	1	1	119.81	住宅
87	1	1	1	119.81	住宅
88	1	1	1	119.81	住宅
89	1	1	1	119.81	住宅
90	1	1	1	119.81	住宅
91	1	1	1	119.81	住宅
92	1	1	1	119.81	住宅
93	1	1	1	119.81	住宅
94	1	1	1	119.81	住宅
95	1	1	1	119.81	住宅
96	1	1	1	119.81	住宅
97	1	1	1	119.81	住宅
98	1	1	1	119.81	住宅
99	1	1	1	119.81	住宅
100	1	1	1	119.81	住宅

总建筑面积 119.81




营业执照
(副本)

统一社会信用代码
914206005971842192

名称 湖北玖誉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)
法定代表人 陈光军
经营范围 房地产估价; 土地评估; 资产评估; 工程造价咨询工程技术咨询; 房地产经纪服务; 受托征收代建服务等; 房地产中介服务; 法律法定的其他项目; 咨询服务(不得从事国家法律法规禁止的活动); 工程测量; 地籍测绘; 房产测绘; 房屋竣工综合验收; 收购资产评估可行性研究; 经营租赁; 经营租赁及许可类其他(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2012年06月12日
营业期限 长期
住 所 武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区第10幢33层两12号

登记机关 
2019年03月07日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn> 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信息
国家市场监督管理总局制

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: 湖北玖誉房地产评估有限公司
法定代表人: 陈光军
(执行事务合伙人)
住 所: 武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区第10幢33层两12号
统一社会信用代码: 914206005971842192
备 案 等 级: 房地产估价机构备案壹级
证 书 编 号: 建房估证字【2013】126号
有效 期 限: 至2022年09月25日

发证机关(公章) 

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关
No. 00241291

姓名 / Full name
刘道敏

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
429006198708127754

注册号 / Registration No.
4220170042

执业机构 / Employer
湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关
No. 00227672

姓名 / Full name
杨阳

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
420621198909158893

注册号 / Registration No.
4220140050

执业机构 / Employer
湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature