



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：王少军位于红安县杏花乡城东工业园东方名居6号楼2-1401号房地产市场价格评估

估价委托人：武汉东湖新技术开发区人民法院

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）

袁 静（注册号 4220070020）

估价报告出具日期：2022年3月30日

估价报告编号：武阳房估字（2022）第 Z0040 号

致估价委托人函

武汉东湖新技术开发区人民法院：

我公司接受贵院委托，对王少军位于红安县杏花乡城东工业园东方名居 6 号楼 2-1401 号房地产的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《不动产登记信息》及《商品房买卖合同》记载，估价对象为红安县杏花乡城东工业园东方名居 6 号楼 2-1401 号房地产，估价对象产权属王少军所有，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 123.04 平方米，土地规划用途为商住综合用地，土地使用权类型为出让。

价值时点：2022 年 3 月 24 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，结合贵院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 2022 年 3 月 24 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 **RMB4543** 元/平方米，房地产总价为 **RMB55.90** 万元，大写金额：人民币伍拾伍万玖仟元整。

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：

二〇二二年三月三十日

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.....	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.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附件.....	14
(一) 《武汉东湖新技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2022)鄂0192鉴转50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0265号】复印件	
(三) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【[2022]第0265号】复印件	
(四) 估价对象位置图	
(五) 估价对象实地查勘照片	
(六) 《不动产登记信息》复印件	
(七) 《商品房买卖合同》	
(八) 《协助执行呈办表》复印件	
(九) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
(十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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3月24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：袁 静
注 册 号：4220070020



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、假设估价对象所处交易市场在价值时点为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或受限制条件下进行的。

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、估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息》、《协助执行呈办表》等权属资料原件及复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料原件及复印件进行了核对，受客观条件的限制，注册房地产估价师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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、完整、有效。

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、拍卖费、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，按照法律法规规定，转让人和买受人各自缴纳相应的税、费，且本次不考虑该因素对估价对象市场价格的影响。

8、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。

9、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《不动产登记信息》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《不动产登记信息》载明的数据为准。

10、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，估价对象有抵押，有查封，依据本次评估目的，假设估价对象无抵押、无查封情况。

2、根据估价委托人介绍及估价人员现场调查，至价值时点，估价对象存在欠缴物业费等情况；经与估价委托人协商，本次评估不考虑欠缴的物业费及其滞纳金，仅对此情况进行披露，在此提醒报告使用者注意。

3、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

1、根据估价委托人提供的《不动产登记信息》记载，该信息表中其中两栏“是否抵押”、“抵押方式”分别记载为“无抵押”和“一般抵押”，抵押信息不一致，另据登记中心工作人员介绍，该房屋实际已抵押。

2、根据《协助执行呈办表》记载，被查封权利人为红安县恒祥房地产开发有限公司（王少军），标的物的详细信息中记载，权利人为红安县恒祥房地产开发有限公司，另《不动产登记信息》记载，权利人为中国农业银行股份有限公司红安县支行，登记信息均不一致。本次仅对此情况进行披露，在

此提醒使用报告者注意。

（五）依据不足假设

1、因房地产的其他相关资料（如《商品房买卖合同》、《武汉东湖新技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》等）均由估价委托人转交，且仅提供复印件，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象的上述权属证明材料的原件，在此条件限制的情况下，本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价人员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。

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、本估价报告的估价结果是注册房地产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保证。

4、本报告估价结果已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，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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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：武汉东湖新技术开发区人民法院

(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14层26室

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

本次估价对象为王少军位于红安县杏花乡城东工业园东方名居6号楼2-1401号房地产，根据估价委托人提供的《不动产登记信息》和《商品房买卖合同》记载，评估范围内房屋建筑面积为123.04平方米，房屋用途为住宅，土地用途为商住综合用地，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：红安县杏花乡城东工业园东方名居6号楼2-1401号；

②面积：本次评估为房产分摊土地，但未记载分摊土地面积；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则；东邻支路，南临东风路，西邻杏花大道，北临夏屋巷；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“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：整宗地块上建有多栋多层及小高层建筑物，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：红安县杏花乡城东工业园东方名居 6 号楼 2-1401 号；

②所在楼层/总层数：14/18；

③建筑结构：钢混；

④用途：实际用途为住宅；

⑤建筑面积：123.04 平方米；

⑥建成时间：2017 年；

⑦空间布局及层高：估价对象室内空间功能分区合理，空间利用较好，通风采光较优，设计较合理；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：建筑物外墙为涂料，单元门为带密码玻璃门；入户门为防盗门；室内有包门，塑钢窗等；客厅地面为地砖，内墙部分为墙砖，部分为墙纸，天棚为乳胶漆；卧室地面均为复合木地板，内墙为墙纸，顶棚为乳胶漆；厨房地面为地砖，内墙为墙砖，天棚为集成吊顶，安装有整体橱柜；卫生间地面为地砖，内墙为墙砖，天棚为集成吊顶，有洗面台、蹲便器、坐便器等，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，非承重墙完好；整体面层平整完好，屋面无渗漏；

门窗较完好；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置较完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养优；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 95%；

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《不动产登记信息》、《协助执行呈办表》记载权益状况如下：

①权利人：中国农业银行股份有限公司红安县支行；

②义务人：王少军；

③不动产权证号：鄂（2018）红安县不动产权第 0002097 号；

④坐落：红安县杏花乡城东工业园东方名居 6 号楼 2-1401 号；

⑤用途：住宅；

⑥面积：123.04 平方米；

⑦房屋结构：钢筋混凝土结构；

⑧是否抵押：无抵押；

⑨是否查封：已查封；

⑩是否预告：已预告；

⑪是否预抵：已预抵；

⑫办理状态：（现势）；

⑬登记类型：预购商品房预告及抵押预告登记；

⑭总层数：18；

⑮所在层数：14；

⑯房屋性质：市场化商品房；

⑰他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《不动产登记信息》和《协助执行呈办表》记载，至价值时点，估价对象存在抵押、查封等情况记载；

⑱租赁情况：至价值时点，估价对象无租赁情况；

⑲其他特殊情况界定：无。

（五）价值时点

2022 年 3 月 24 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）；

（2）《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)；

(3) 《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)；

(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) 《武汉东湖新技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》【(2022)鄂 0192 鉴转 50 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 0265 号】原件；

(3) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》【[2022]第 0265】原件；

(4) 《不动产登记信息》原件；

(5) 《商品房买卖合同》复印件；

(6) 《协助执行呈办表》原件。

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，2016 年 1 月 1 日执行）；
- (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) 《湖北省城市住宅建筑工程造价指标》；
- (5) 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

受估价委托人委托，估价人员对位于红安县杏花乡城东工业园东方名居 6 号楼 2-1401 号的房地产进行了评估，经估价人员实地勘察、资料分析与计算论证，并结合房地产市场行情，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 24 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 **RMB4543** 元/平方米，房地产总价为 **RMB55.90** 万元，大写金额：人民币伍拾伍万玖仟元整。

(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
袁 静	4220070020		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年3月24日

(十三) 估价作业期

2022年3月24日至2022年3月30日



四、附件

- (一) 《武汉东湖新技术开发区人民法院司法鉴定案件转办单》
【(2022)鄂0192鉴转50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0265号】复印件
- (三) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
【[2022]第0265】复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘照片
- (六) 《不动产登记信息》复印件
- (七) 《商品房买卖合同》
- (八) 《协助执行呈办表》复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

