

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(湖北)地宜(2020)(估)房字第司法008号

估价项目名称：湖北丽群房地产开发有限公司位于孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区3号楼的19套商品住宅房地产处置司法评估

估价委托人：孝感市孝南区人民法院

房地产估价机构：湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：冯坤(注册号：4420130008)

杨洁(注册号：4420130007)

报告出具日期：2020年7月6日

## 致估价委托方函

孝感市孝南区人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，秉着独立、客观、公正的原则，按照公认的房地产评估方法，对位于孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼的 19 套商品住宅房地产进行了评估。

估价目的：受孝感市孝南区人民法院委托，我公司对位于孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼的 19 套商品住宅的房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：湖北丽群房地产开发有限公司位于湖北省孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼的 19 套商品住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊土地面积及公共配套设施，不包括动产、债权债务装饰装修等其他财产或权益。

价值时点：2020 年 7 月 2 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经估价师评估，估价对象在公开市场条件下，于价值时点 2020 年 7 月 2 日可能实现的房产市场总价为 1371.52 万元，大写人民币壹仟叁佰柒拾壹万伍仟贰佰元整。

表 1 估价对象结果一览表

编号	房号	用途	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	1504 室	住宅	130.61	6150	80.33
2	1603 室	住宅	130.12	6170	80.28
3	1604 室	住宅	130.61	6170	80.59
4	1701 室	住宅	119.13	6190	73.74
5	1702 室	住宅	81.37	6190	50.37
6	1703 室	住宅	130.12	6190	80.54
7	1705 室	住宅	86.22	6190	53.37
8	1706 室	住宅	119.13	6190	73.74
9	1801 室	住宅	119.13	6210	73.98
10	1802 室	住宅	81.37	6210	50.53

11	1803 室	住宅	130.12	6210	80.80
12	1804 室	住宅	130.61	6210	81.11
13	1906 室	住宅	119.13	6230	74.22
14	2002 室	住宅	81.37	6250	50.86
15	2003 室	住宅	130.12	6250	81.33
16	2006 室	住宅	119.13	6250	74.46
17	2101 室	住宅	119.13	6270	74.69
18	2104 室	住宅	130.61	6270	81.89
19	2106 室	住宅	119.13	6270	74.69
合计		-	2207.16	-	1371.52

特别提示：本报告有效期自报告出具之日起壹年（从 2020 年 7 月 6 日起至 2021 年 7 月 5 日）。

本评估报告书仅供委托方为所列明的评估目的而作。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

以上内容摘自本房地产评估报告，欲了解该评估项目情况，请认真阅读评估报告书全文。

法定代表人：

湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年七月六日

# 目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	8
五、价值时点	9
六、价值定义	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
附 件	16

## 估价师声明

估价师郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照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)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价，我公司注册房地产估价师于 2020 年 7 月 2 日对估价对象进行了查勘。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

### 参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
冯 坤	4420130008		
杨 洁	4420130007		

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 我们已经对估价对象的权属、面积和用途等资料进行检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假设上述资料合法、真实、完整、准确。

2. 任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家和地方的有关法律、法规。

3. 我们对估价房地产房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了关注，但未有专业的鉴定，假设估价对象无安全隐患，可正常使用。

4. 孝感市孝南区人民法院未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费从财产处置价款中扣除，因此本次报告不考虑财产处置费对评估结果的影响，评估结果不扣上述相应费用。

5. 假定人民法院拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 经现场勘查，评估对象处于闲置状态（毛坯房），不存在对外出租。

7. 经现场勘查，询问小区物业，评估对象存在欠缴物业费等情况，具体金额、欠缴税费不详，本次不考虑评估对象欠缴税费，假定评估对象不存在欠缴税费。

### 二、未定事项假设

1. 估价对象未办理竣工验收，该部分建筑面积以孝感市房地产测绘队出具的《房地产测绘报告书》记载为准。（房屋所有权人：湖北丽群房地产开发有限公司）未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2018 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 三、背离事实假设

不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿的财产

进行评估。

#### 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

估价对象为民事纠纷被查封房产，委托方仅提供了《房地产测绘报告书》和 3 栋《不动产权证书》。据委托方介绍及估价师对“城南中心区”商住小区的调查，“城南中心区”商住小区为湖北丽群房地产开发有限公司开发修建，截止估价时点 2020 年 7 月 2 日，孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼的 19 套商品住宅暂未办理分户手续。本次评估估价对象为完全产权下的可自由交易状态下的房地产市场价值，未考虑被执行人办理《不动产权证书》可能产生的费用。房屋面积、用途以委托方提供的《房地产测绘报告书》、《不动产权证书》为假设前提。

#### 三、估价报告使用限制

1、通过委托方介绍并现状调查，估价对象为 19 套成套商品房住宅，本次评估的 19 套成套商品房住宅层高约 3 米，单套房屋屋顶均为平顶屋顶。“城南中心区”3 号楼为高层商住楼，共 29 层，为三梯六户设计，第 1、2 层为商业，第 3-29 层为住宅。

2、评估结果在满足估价的全部假设与限制条件下，于价值时点 2020 年 7 月 2 日的房地产市场价格。如本报告设定的条件改变，应重新评估。

3、本报告所评估的价格未考虑国家相关政策变动、未来房地产市场变化风险、短期强制处分等不可预见因素及交易相关税费对评估价值的影响。

4、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

5、委托方提供的有关资料的合法性、真实性、完整性、有效性由委托方负责。对因委托方提供的情况和资料不实而造成评估结果失实的，本公司对其后果不负任何责任。

6、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

7、本报告仅为法院审理民事诉讼案件提供价格参考依据，对其他经济行为无效。即仅就本次估价目的估价对象市场价值评估，不适用其它用途。因委托方、其他第三者应用不当造成的后果，与评估单位和签字估价师无关。

8、本报告有效期自报告出具之日起壹年(2020年7月6日起至2021年7月5日)，在该期限内，如估价对象房地产状况、经济环境等因素发生变化并影响到评估价值时，本报告不再具有适用性。

9、本次评估房屋建筑面积以《房地产测绘报告书》》登记信息为准，未单独分析土地分摊面积信息。

10、本报告由湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：孝感市孝南区人民法院  
联系地址：孝感市孝南区黄花路 38 号  
联系人：易翔  
联系电话：18995701558

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：叶鸿豪  
单位地址：湖北省孝感市董永路东侧宇济滨湖天地梅苑写字楼 16 层

证书编号：鄂建房估证字第 202 号  
备案等级：房地产估价机构备案二级

### 三、估价目的

受孝感市孝南区人民法院委托，我公司对位于湖北省孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼的 19 套商品住宅房地产市场价值进行评估，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、估价对象财产范围和用途界定

估价对象坐落于湖北省孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼房地产，房屋设计用途为成套住宅（详见房屋详细权属信息表）；财产范围包括建筑物、占地面积及公共配套设施，不包括动产、债权债务、装饰装修等其他财产或权益。

#### 2、估价对象权属状况

本次估价对象不动产详细权属信息见下表：

**表 2 房屋权属信息表**

编号	房屋所有权人	座落	证号	房号	所在总楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	房屋用途
1	湖北丽群房地产开发有限公司	孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼	无	1504 室	29	130.61	钢混	住宅
2				1603 室		130.12	钢混	住宅
3				1604 室		130.61	钢混	住宅
4				1701 室		119.13	钢混	住宅
5				1702 室		81.37	钢混	住宅
6				1703 室		130.12	钢混	住宅
7				1705 室		86.22	钢混	住宅
8				1706 室		119.13	钢混	住宅
9				1801 室		119.13	钢混	住宅
10				1802 室		81.37	钢混	住宅
11				1803 室		130.12	钢混	住宅
12				1804 室		130.61	钢混	住宅
13				1906 室		119.13	钢混	住宅
14				2002 室		81.37	钢混	住宅
15				2003 室		130.12	钢混	住宅
16				2006 室		119.13	钢混	住宅
17				2101 室		119.13	钢混	住宅
18				2104 室		130.61	钢混	住宅
19				2106 室		119.13	钢混	住宅

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、供水、排水、通讯、供气），红线内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气及场地平整）。

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。

其他特殊情况界定：无。

#### 4、估价对象建筑物状况

根据估价人员现场勘查，估价对象为一栋钢筋混凝土结构商住楼中的 19 套成套住宅房屋，该商住楼为三梯六户，房屋建成于 2018 年。19 套房屋全部为平顶屋面，层高约 3 米。至估价时点，所有 19 套房屋均为毛坯空置。其中 90 平方米以下为两室两厅一厨一卫；90 平方米以上为三室两厅一厨两卫。

19 套房屋全部为毛坯新房，房屋外墙贴深红色贴砖，套内房屋窗户为铝合金窗，防盗门，水电设施完好，室内未进行装饰装修，清水墙，地面为水泥地，砖混墙体承重。根据现场勘查情况，估价对象建筑物养护完好，成新率为十成新，为完好房。

### 五、价值时点

完成实地查看日是 2020 年 7 月 2 日，因此本次评估设定价值时

点为完成查看之日即 2020 年 7 月 2 日。

## 六、价值定义

涉执房地产处置司法评估按市场价值。

市场价值是评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次评估在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价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。

### 3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

### 4、房地产替代性原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

## 八、估价依据

### （一）国家及有关部门的法律、法规、规章

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 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〕21 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（中华人民共和国建设部令第 99 号）；
- 6、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格〔2005〕1318 号）；
- 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）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号，2007 年 10 月 1 日施行）；
- 9、最高人民法院办公厅、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协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

### （二）地方及有关部门颁布法律、法规

- 1、《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〔93〕45 号令）；
- 2、《湖北省 2017 年第 3 季度建安工程造价及分析》；
- 3、《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》；

4、《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》。

### （三）技术标准

- 1、《房屋完损等级评定标准》[城住字（84）第 678 号]；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （四）委托方提供的资料

- 1、《孝感市孝南区人民法院委托书》[(2019)鄂 0902 执 732 号之一]；
- 2、《房地产测绘报告书》（孝房测字第 2016159 号）；
- 3、《不动产权证书》（鄂（2018）孝南区不动产权第 0009736 号）。

（五）本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查看、调查的资料。

1、孝感市的房地产信息网、京东司法拍卖网、阿里巴巴司法拍卖网等网站数据。

2、注册房地产估价师实地勘察获取的资料及收集的价格信息。

## 九、估价方法

### 1. 评估方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法为成本法、比较法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的规范，根据孝感市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

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修正后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。

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。该方

法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租）、仓库（用于出租）、农地等。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地的范畴）。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 2、估价方法的选用

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2018）孝南区不动产权第 0009736 号）、《房地产测绘报告书》（孝房测字第 2016159 号）记载及估价人员现场调查，“城南中心区”商住小区位于孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区，本次评估对象为孝感市孝南区卧龙乡同心村城南中心区 3 号楼。在同一区域房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，但租售比偏低，采用收益法测算房地产价值与市场价值有较大差距。成本法测算的价格不能反映城市的房地产市场价格。假设开发法适用的估价对象为在建工程、土地、房屋建筑物，本次估价对象建成于 2018 年，孝感市城区房地产市场已经形成，有较丰富的可供选择的比较交易案例，可以运用比较法进行房地产价值评估。

综合以上分析为使估价结果更符合市场实际状况，本报告确定选用比较法进行评估。

### 3、采用比较法进行估价

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的房地产交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价值。在评估人员收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近或类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终测算价格。

计算公式： $PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD —待估房地产价值

PB —比较实例房地产价值

A—待估房地产价值时点价值指数/比较实例房地产交易期日价值指数

B—待估房地产交易情况指数/比较实例房地产交易情况指数

C—待估房地产区位因素条件指数/比较实例房地产区位因素条件指数

D—待估房地产实物因素条件指数/比较实例房地产实物因素条件指数

E—待估房地产权益状况条件指数/比较实例房地产权益状况条件指数

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020年7月2日）可能实现的房产市场总价为1371.52万元，大写人民币壹仟叁佰柒拾壹万伍仟贰佰元整。

**表 3 估价对象结果一览表**

编号	房号	用途	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	1504室	住宅	130.61	6150	80.33
2	1603室	住宅	130.12	6170	80.28

3	1604 室	住宅	130.61	6170	80.59
4	1701 室	住宅	119.13	6190	73.74
5	1702 室	住宅	81.37	6190	50.37
6	1703 室	住宅	130.12	6190	80.54
7	1705 室	住宅	86.22	6190	53.37
8	1706 室	住宅	119.13	6190	73.74
9	1801 室	住宅	119.13	6210	73.98
10	1802 室	住宅	81.37	6210	50.53
11	1803 室	住宅	130.12	6210	80.80
12	1804 室	住宅	130.61	6210	81.11
13	1906 室	住宅	119.13	6230	74.22
14	2002 室	住宅	81.37	6250	50.86
15	2003 室	住宅	130.12	6250	81.33
16	2006 室	住宅	119.13	6250	74.46
17	2101 室	住宅	119.13	6270	74.69
18	2104 室	住宅	130.61	6270	81.89
19	2106 室	住宅	119.13	6270	74.69
合计		-	2207.16	-	1371.52

## 十一、注册房地产估价师

表 4 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
冯坤	4420130008		
杨洁	4420130007		

## 十二、实地查勘期

2020 年 7 月 2 日至 2020 年 7 月 2 日

## 十三、估价作业日期

2020 年 7 月 2 日至 2020 年 7 月 6 日

## 附 件

- 1、《孝感市孝南区人民法院委托书》
- 2、《孝感市孝南区人民法院委托书》[(2019)鄂 0902 执 732 号之一)]
- 3、《房地产测绘报告书》(孝房测字第 2016159 号)
- 4、《不动产权证书》(鄂(2018)孝南区不动产权第 0009736 号)
- 5、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 6、《房地产估价师执业资格证书》复印件