

## 房地产司法鉴定估价报告

**估价报告编号：** 天门房欣评估字【2018】第 468 号

**估价项目名称：** “鲁波”坐落于天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室的一套单元住宅房地产的司法拍卖（变卖）价值估价

**估价委托人：** 天门市人民法院

**估价机构：** 天门房欣房地产估价有限公司

**注册房地产估价师：** 王坤伦（注册号：4220160002）

王 锚（注册号：3420000041）

**估价报告出具日期：** 2018 年 12 月 24 日

# 致委托人函

**致函对象：**天门市人民法院

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**估价对象：**估价对象为“鲁波”坐落于天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室的一套单元住宅房地产，估价对象相关信息依据委托人提供的《不动产产权情况表》（复印件）所载信息为主，所载信息如下：

不动产相关信息	
权利人	鲁波
证号	鄂（2017）天门市不动产权第 0006017 号
共有情况	单独所有
坐落	天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室
不动产单元号	429006 001009 GB01022 F00050721
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	分摊土地面积：11.40 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：132.68 m <sup>2</sup>
权利其他情况	总层数：15 层，所在层数：7 层。钢混结构

**价值时点：**2018 年 12 月 17 日。

**价值类型：**本次评估采用公开市场价值标准。市场价值，是指于价值时点在公开市场上对估价对象进行销售最可能形成的合理价格。

公开市场价值产生的前提是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于追求最大限度的经济效益，并掌握必要的市场信息，双方有充裕的时间进行交易，双方对估价对象具有最必要的专业知识，交易条件公开并具有不排他性，且估价对象不存在进入市场的障碍。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**估价人员经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，根据估价目的选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象“鲁波”坐落于天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室的单元住宅房地产于价值时点 2018 年 12

月 17 日的市场价值人民币总价 62.83 万元整（大写：人民币陆拾贰万捌仟叁佰元整）；

单价：4735.33 元/m<sup>2</sup>。

#### 特别提示：

- 1、本次评估假设估价对象为产权完整的价值。
- 2、本估价报告只能对此次估价目的适用不能作为其他用途。
- 3、委托人“天门市人民法院”提供的资料的天门市人民法院委托评估书和不动产权情况表复印件是此次估价的重要依据，估价人员未对估价对象建筑面积进行核测，由委托人对真实性负责。
- 4、本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日 2018 年 12 月 24 日起壹年内有效。但在市场状况变化较大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年。如果使用本估价结果的时间超过了本估价报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。如果在本估价报告出具后，房地产市场出现较大的变化时，本估价报告应用的有效期应进行调减。
- 5、本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。
- 6、本估价报告随此函提交给委托人的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”以及估价报告的正文与附件是本估价报告的重要组成部分，具有同等法律效力，提请本估价报告使用方认真阅读本估价报告；如对本估价报告有任何疑问，请与我公司联系。

致函日期：2018 年 12 月 24 日。

估价机构负责人：

估 价 机 构：天门房欣房地产估价有限公司

# 目 录

估价师声明	第 5 页
估价假设与限制条件	第 6 页
估价结果报告	第 9 页
一、估价委托人	第 9 页
二、房地产估价机构	第 9 页
三、估价目的	第 9 页
四、估价对象	第 9 页
五、价值时点	第 11 页
六、价值类型	第 11 页
七、估价原则	第 11 页
八、估价依据	第 11 页
九、估价方法	第 12 页
十、估价结果	第 13 页
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	第 13 页
十二、实地查勘期	第 13 页
十三、估价作业日期	第 13 页

## 附件

- (1) 天门市人民法院委托评估书
- (2) 估价对象实物照片及区域位置图
- (3) 估价对象权属相关证件《不动产权情况表》复印件
- (4) 专业帮助情况和相关专业意见
- (5) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (6) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

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，但受到本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《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和相关证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告不能作为房地产权属确认依据。

# 估价的假设和限制条件

## 一、 估价的假设条件：

### （一）一般假设

- 1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，只提供与估价对象相关的《不动产权情况表》，我们对《不动产权情况表》上记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实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。
- 4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- 6、本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式、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，也没有考虑估价对象将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值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- 8、本次估价对象的房屋权属情况以委托人提供《不动产权情况表》记载的情况为依据，如上述情况发生变化，估价结果需作相应的调整。
- 9、报告以估价委托人领堪准确性为估价前提。

### （二）未定事项假设

委托人提供的估价对象《不动产权情况表》未记载建筑物的建成年份，亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象的建成年份为2011年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### （三）背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已被天门市人民法院查封，依据《房地产估价规范》及结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封、已被抵押等因素的影响，即本次估价是以估价对象为完全产权下的权利状态为假设进行的评估。

2、估价结果是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇到自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、估价结果未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1、估价人员已要求估价委托人出具《不动产权证书》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的《不动产权情况表》的一致性。但由于委托人属于第三方委托，以及估价对象至现场查勘之日，上述资料由产权方保管，故委托人无法提供上述产权资料的原件，因此估价人员未能查看上述产权资料的原件，且受房产、土地管理部门对查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属资料及其记载的内容进行核实，本次评估以委托人提供的《不动产权情况表》所记载的土地的终止日期 2078 年 4 月 22 日为准。

2、本次估价以委托人提供的估价对象的法律文件、《不动产权情况表》等相关资料真实、合法、准确、完整为前提，以及假设估价对象为完全产权下价值进行评估。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。

## 二、估价的限制条件

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为司法诉讼，为委托人拍卖提供价值参考依据，不作其他任何估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

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 2018 年 12 月 24 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、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下持续使用的房地产价值，即房屋和土地共同产生收益的价值，不包括估价对象第二次室内装饰装修价值。

7、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及对任何形式的复印件而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告的最终解释权由本估价机构所有。



# 房地产估价结果报告

【“鲁波”坐落于天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室一套单元住宅房地产的司法拍卖价值估价结果报告】

——天门房欣评估字【2018】第 468 号

## 一、估价委托人

委 托 人：天门市人民法院  
地 址：天门竟陵陆羽大道  
联 系 人：龚科长  
联系电话：0728-5362388

## 二、房地产估价机构

估价机构：天门房欣房地产估价有限公司  
地址：天门市竟陵钟惺大道  
法定代表人：吴志鹏  
资格等级：贰级  
资质证书编号：鄂建房估证字第 29 号  
资质证书有效期：2019 年 02 月 25 日  
工商营业执照注册号：429006000006823

评估范围：房地产转让价格评估；房地产租赁价格评估；房地产抵押价值评估；房地产保险估价；房地产课税估价；房地产分割、合并估价；征地和房屋拆迁补偿估价；房地产纠纷估价；房地产拍卖底价评估；司法评估；企业合资、合作、联营、股份制改组、合并、兼并、分立、出售、抵债中的房地产估价及房地产损害赔偿估价。

联系电话：0728——5222592

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

估价对象坐落于天门市竟陵西寺路 28 号（陆羽华府）5 幢 2 单元 0701 室的一套三室两厅的单元住宅房地产，为“鲁波”单独所有。由委托人“天门市人民法院”提供的《不

动产产权情况表》可知，产权方办理了该估价对象相应的《不动产权证书》。本次估价对象范围包含证载面积房地产（建筑物及建筑物分摊的土地），包含附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）以及房屋和土地共同产生收益的价值，包含估价对象进行的室内装饰装修价值。

#### 1、建筑物基本状况（详见表 1）：

表 1 建筑物基本状况一览表

建筑面积（m <sup>2</sup> ）	132.68 m <sup>2</sup>
实际用途	住宅
楼 层	7/15 层
结 构	混合
设施设备	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照片、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
装饰装修	大门外层为“步阳防盗门”，室内为木质套装门； 客厅、卧室为复合地板； 室内墙面：乳胶漆； 石膏造型吊顶，木质附墙衣柜； 塑钢玻璃窗户； 注：厨房与卫生间均进行较好的装饰，均可正常使用。
空间布局	布局规则；
层 高	2.8 米
建成时间	2006 年
完损状况	地基基础有很好承载能力，无不均匀沉降，承重构建完好、屋面楼面完好，门窗开关灵活，水位设施完好通畅，电照绝缘良好，综合成新率 80%。

#### 2、土地基本状况（详见表 2）

表 2 土地基本状况一览表

四至	东：西寺路； 南：西湖阳光一号小区；	西：西塔寺； 北：陆羽大道；
土地使用年限	2078 年 4 月 22 日	

使用权面积（m <sup>2</sup> ）	11.40 m <sup>2</sup>
实际用途	住宅
宗地形状	规则
地形地势	地势平坦，地形良好
土地开发程度	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通燃气、通上水、通下水，宗地红线内场地平整。

## 五、价值时点

2018年12月17日

## 六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象的拍卖价值进行评估。具体依据如下估价原则：合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则；

### 1、独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值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应在合理范围内。

### 5、最高最佳使用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

1、国家及地方有关法律、法规【《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》】。

2、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

- 3、最高人民法院司法解释。
- 4、《天门市人民法院委托评估书》。
- 5、委托人提供的相关资料《不动产产权情况表》。
- 6、估价人员对现场查看记录的房地产相关资料。
- 7、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地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，选择适当的估价方法。

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象的价值。

### （一）方法选用分析

#### 1、选取比较法理由

根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象规划用途为单元住宅，所在区域与有类似估价对象房地产的交易，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。

#### 2、未选收益法的理由

收益法的适用对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象地处成熟住宅小区，一般用于自住，较少对外出租，未能产生收益，故本次评估不选取收益法进行估价。

#### 3、未选取成本法的理由

估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法。估价对象为商品房中商住混合房地产中的一套单元，不适应选取成本法进行估价。

#### 4、未选取假设开发法的理由

根据《房地产估价规范》，“具有开发或开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象为已建成物业，不属于假设开发法的范畴，故本次评估不选取假设开发法进行估价。

### （二）本次选用估价方法定义及基本公式

#### 比较法

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。基本公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{房地产状况调整系数}$$

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年12月17日的估价结果人民币总价为62.83万元整（大写：人民币陆拾贰万捌仟叁佰元整）；单价：4735.33元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴志鹏	4220060053		年 月 日
王坤伦	4220160002		年 月 日
王 锚	3420000041		年 月 日

## 十二、实地查勘期

自2018年12月17日至2018年12月18日止

## 十三、估价作业期

自2018年12月17日至2018年12月24日止