

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号： 天门房欣评估字【2019】第 123 号

估价项目名称：“毛进东、胡端君”位于天门经济开发区友谊村五组的一套私有住宅房地产司法拍卖（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： 2019 年 4 月 4 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“毛进东、胡端君”坐落于天门经济开发区友谊村五组的一幢私有住宅房地产，总建筑面积为 325.31 m²，混合结构，总层数 3 层。

价值时点： 2019 年 4 月 2 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 2019 年 4 月 2 日的估价结果为：

总价：人民币 96.86 万元（大写：人民币玖拾陆万捌仟陆佰元整）

单价：2977.57 元/平米。

特别提示：

- 1、本估价报告只能对此次估价目的适用不能作为其他用途；
- 2、委托方提供的资料（天门市人民法院委托评估书）及估价对象《房屋所有权证》复印件等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，由委托人对其真实性负责；
- 3、本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日 2019 年 4 月 4 日起壹年内有效，即从 2019 年 4 月 4 日起至 2020 年 4 月 3 日止。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；
- 4、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；

5、本估价报告随此函提交给委托方的“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：2019年4月4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.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12

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《房屋所有权证》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、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、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、在估价过程中，我们假定物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- 4、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。
- 5、本次估价结果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。
- 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、本次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。
- 8、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、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。
- 9、本次估价对象的房屋建筑面积、土地使用权面积以“《房屋所有权证》”复印件记载为依据，如上述情况发生变化，估价结果需作相应的调整。
- 10、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

估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次评估不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价人员已要求估价委托方出具估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，但委托方无法提供估价对象的权属证件，仅只提供估价对象《房屋所有权证》复印件，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调查核实。本次评估估价对象建筑面积、土地使用权面积等相关信息以委托方提供《房屋所有权证》复印件记载所得数据为真实、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。

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拍卖(变卖)提供市场价值参考依据，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 2019 年 4 月 4 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、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、消防等设备安装及估价对象室内二次装修价值。

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

【“毛进东、胡端君”位于天门经济开发区友谊村五组一套私有住宅房地产的司法拍卖（变卖）价值估价结果报告】

——天门房欣评估字【2019】第 123 号

一、估价委托人

委 托 人：天门市人民法院

地 址：天门市竟陵陆羽大道

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：天估备字 20190001

资质证书有效期：2022 年 02 月 18 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

估价对象为“毛进东、胡端君”坐落于天门经济开发区友谊村五组的一套住宅房地产，建于 2012 年，混合结构，总层数 3 层，至价值时点，估价对象用于权利人自住，并办理了相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》证件。本次估价对象范围包含证载面积

房地产（建筑物及建筑物所占用范围内的土地），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）以及室内二次装修部分的价格。

1、建筑物基本状况（详见表 1）：

表 1 建筑物基本状况一览表

面积（m ² ）	325.31
实际用途	住宅
层数	3 层
结构	混合
设施设备	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、消防等系统和设备的配置齐全，性能良好。
装饰装修	外墙面进行了装饰装修, 室内进行较好装修：地砖、瓷踢脚线、吊顶、不锈钢防盗门、木质大门。
层高	3.2 米
建成时间	2000 年
完损状况	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构建完好、屋面楼地面完好，窗户开关较灵活，消防、通风等设施具备，综合成新率 90%。

五、价值时点

2019 年 4 月 2 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（变卖）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、委托方提供的相关资料；

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、估价方法选用分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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住宅，所在区域与估价对象相似的交易可比案例较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。

2、未选取收益法的理由

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

估价对象重置成本及各项管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润等数据资料较为缺乏，故本次评估不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 2019 年 4 月 2 日的估价结果为：

总价：人民币 96.86 万元（大写：人民币玖拾陆万捌仟陆佰元整）

单价：2977.57 元/平米。

十一、注册房地产估价师

参加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 2019 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 3 日止。

十三、估价作业期

自 2019 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 4 日止