**湖北省竹溪县人民法院委托的蔡斌位于竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号住宅房地产市场价值评估**

**博文房估字(2019) 第16541号**

**（2019）溪法技委字第38号-2**

**涉执房地产处置司法评估报告**

**博文房地产评估造价集团有限公司**

**高晓辉注册号6420130010**

**谢炳秋注册号4420150006**

**2019年7月1日**

## 致估价委托人函

湖北省竹溪县人民法院：

受贵院委托【（2019）溪法技委字第38号-2】，我公司依据国家标准《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），《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》及有关法律法规政策规定，对蔡斌位于竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号住宅房地产市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2019年6月21日的市场价值为房地产总价29.65万元，大写人民币**贰拾玖万陆仟伍佰元整**。

**表1估价对象评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人** | **房屋产权证号** | **坐落** | **用途** | **结构** | **所在层数/总层数** | **建筑面积**  **（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** |
| 蔡斌 | 溪房权证城关字第20110098号 | 竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号 | 住宅 | 混合 | 6/7 | 126.56 | 2343 | 29.65 |
| 合计 | - | - | - | - | - | - | - | 29.65 |

**特别提示：**

**1、此估价报告为法院执行案件提供价格参考依据，不得作其他之用。报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。**

**2、本评估报告价值为未设定法定优先受偿权下的市场价值。**

**3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。**

法定代表人：

二O一九年七月一日

**目录**

[致估价委托人函 1](#_Toc12456809)

[估价师声明 4](#_Toc12456810)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc12456811)

[估价结果报告 7](#_Toc12456812)

[**一、估价委托人** 7](#_Toc12456813)

[**二、估价机构** 7](#_Toc12456814)

[**三、估价目的** 7](#_Toc12456815)

[**四、估价对象** 7](#_Toc12456816)

[**五、价值时点** 8](#_Toc12456817)

[**六、价值类型** 9](#_Toc12456818)

[**七、估价原则** 9](#_Toc12456819)

[**八、估价依据** 10](#_Toc12456820)

[**九、估价方法** 12](#_Toc12456821)

[**十、估价结果** 13](#_Toc12456822)

[**十一、注册房地产估价师** 13](#_Toc12456823)

[**十二、实地查勘期** 13](#_Toc12456824)

[**十三、估价作业日期** 13](#_Toc12456825)

[附件 14](#_Toc12456826)

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

1、我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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《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，撰写估价报告。本报告为本机构独立完成，没有其他机构及个人对本报告技术内容提供专业帮助。

5、估价人员已于2019年6月21日在委托方及双方当事人的带领下，对估价报告中估价对象进行实地查勘。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。同时因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。除另有协议外，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高晓辉 | 6420130010 |  | 2019年7月1日 |
| 谢炳秋 | 4420150006 |  | 2019年7月1日 |

## 

## 估价假设和限制条件

**一、本次估价的假设前提**

（一）一般假设

1、本次估价委托人提供了估价对象《房屋产权证书》等资料复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检査，但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场勘查之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。本次估价报告价值时点为实地查勘日，即2019年6月21日。

3、本报告以估价对象在价值时点所处状态并可达到最高最佳利用功能为假设前提。

（二）背离事实假设

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

（三）未定事项假设

根据估价委托人提供的《房屋产权证书》复印件，无法获悉估价对象住宅用房的土地用途和土地使用权利性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，假设土地用途为住宅用地，土地使用权性质为出让；同时亦无法获悉估价对象建成年代，根据注册房地产估价师实地调查，估价对象的建成年代为2011年，本次评估设定估价对象建成年代为2011年，所以本估价报告存在未定事项假设。

（四）不相一致假设

本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估经申请人介绍估价对象室内有装修，本次设定估价对象装修状况为简单装修，故本次估价报告存在依据不足假设。

**二、估价报告应用的限制条件**

1、本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

2、本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年，即2019年7月1日至2020年6月30日。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价机构依据估价委托人提供的资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性负责；如政府部门认定的估价对象面积、位置、用途、年限等产权登记状况发生变化，估价对象市场价值需重新进行评估。

4、本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

5、本次评估的价值根据实际市场价值来确定，未考虑司法处置相关费用、办证费用、税费等对估价对象的影响。

6、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、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。

7、本报告须由本公司注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，除本公司出具的估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

## 估价结果报告

**博文房估字(2019) 第16541号**

**一、估价委托人**

单位：湖北省竹溪县人民法院

**二、估价机构**

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804

法定代表人：徐文井

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书

编号：建房估证字[2015]025号

统一社会信用代码：911100007394033502

有效期限：2018年9月26日至2021年9月25日

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司十堰分公司

住所：十堰市茅箭区京东路88号百强世纪城1号楼2单元2102室

联系电话：0719-8113377 传真：0719-8113377

**三、估价目的**

为委托方执行案件需要核定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

1、估价对象范围

本次估价对象为蔡斌位于竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑总面积126.56m2。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于十堰市竹溪县城关镇鄂陕大道830号，东临家家鑫招待所，南临鄂陕大道，西临塞纳左岸小区，北临绿谷广场。实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。根据估价委托人提供的《房屋产权证书》复印件，无法获悉估价对象住宅用房的土地用途和土地使用权利性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地用途为住宅用地，土地使用权性质为出让。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号，建筑面积为126.56m2。估价对象所在建筑物共7层，估价对象位于第6层，混合结构。根据现场查勘及估价师调查，估价对象建成年代为2011年。估价对象外墙贴条形砖，楼梯道地面铺设地砖。所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。经申请人介绍估价对象室内有装修，故本次设定估价对象装修状况为简单装修，估价对象楼栋维护状况较好，成新度一般。

4、估价对象权属权益状况

估价对象：住宅用房为蔡斌位于竹溪县城关镇鄂陕大道830号4幢2-6-1号，房屋所有权人登记为蔡斌单独所有，估价对象建筑总面积为126.56m2真实有效等。本次评估以估价对象为房屋产权人合法拥有

在价值时点，根据委托方所提供的《房屋产权证书》复印件，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

**五、价值时点**

本次以现场查勘之日作为价值时点，即本次估价价值时点确定为2019年6月21日。

**六、价值类型**

(一)价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

(二)价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点2019年6月21日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

**七、估价原则**

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。具体依据如下原则：

1.合法原则：遵循合法原则，应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

2.最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3.替代原则：遵循替代原则，要求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。

4.价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

**八、估价依据**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第21号，2007年10月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

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号公布，2008年1月1日施行）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

8、《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》（2011年9月11日）；

9、《中华人民共和国拍卖法》(1997年1月1日起施行。当前版本为2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

10、《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号公布，2016年12月1日起施行）。

11、《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）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《湖北省土地管理实施办法》（1987年8月3日湖北省第六届人民代表大会常务委员会第28次会议通过，2010年7月30日第3次修订）；

2、《省物价局省国土资源厅关于十堰市城区及所辖各县（市、特区）城区基准地价的批复》（鄂价工服函[2014]121号）；

3、《湖北省物价局、财政厅关于降低部分住房建设行政事业性收费标准的通知》(鄂价房服[2002]47号)；

4、《湖北省物价局、省财政厅关于十堰市及所属县（市）城市基础设施配套收费标准的批复》（鄂价房服[2004]118号）；

5、《省物价局关于城市规划咨询有关问题的通知》（鄂价房服函[2002]46号）；

6、湖北省物价局、建设厅《关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价房地字[2000]51号）；

7、《湖北省契税征收管理实施办法》（修订）（湖北省人民政府令【第１９０号】）；

8、《湖北省2017年第三季度各地市城市住宅建筑工程造价指标》。

9、其他相关法律法规。

（三）本次估价依据的技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（四）委托方提供的有关资料

1、鉴定委托书[编号：（2019）溪法技委字第38号-2]；

2、《房屋产权证书》复印件；

3、《执行裁定书》。

（五）房地产估价机构掌握的有关资料

1.现场勘察资料；

2.实地拍摄的有关估价对象现状的照片；

3.市场调查资料；

4.估价师收集的其他资料。

**九、估价方法**

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

**十、估价结果**

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象于价值时点2019年6月21日的市场价值为房地产总价29.65万元。**大写人民币贰拾玖万陆仟伍佰元整。**

**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见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高晓辉 | 6420130010 |  | 2019年7月1日 |
| 谢炳秋 | 4420150006 |  | 2019年7月1日 |

**十二、实地查勘期**

2019年6月21日

**十三、估价作业日期**

2019年6月21日至2019年7月1日

## 附件

1. 司法鉴定委托书复印件
2. 《房屋产权证书》复印件
3. 《执行裁定书》
4. 估价对象概貌性照片
5. 估价对象区域位置示意图
6. 房地产估价机构营业执照及资格证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象概貌照片

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象住宅小区 | 估价对象住宅楼外观 |
| 估价对象-入户单元 | 估价对象-入户门 |

估价对象区域位置示意图



估价对象



估价对象