

# 房地产司法评估报告

估价报告编号： 鄂睿强司评[2020]第 010 号

估价项目名称： 姚丽娅位于十堰市张湾区红卫街办镜潭路 44 号 36 幢 1-1-2 的住宅房地产市场价值及扩建房屋重置价值司法评估

估价委托人： 十堰市张湾区人民法院

委托函编号： ( 2018 ) 鄂 0303 执恢 64 号

房地产估价机构： 湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

注册房地产估价师： 江道强（注册号 4220150026）  
朱仁元（注册号 4220120048）

估价报告出具日期： 2020 年 7 月 28 日

## 估价对象建筑外观图片



坐 落：十堰市张湾区红卫街办镜潭路 44  
号 36 幢 1-1-2

权 利 人：姚丽娅

房屋现状用途：住宅

建 筑 面 积：75.32 m<sup>2</sup>

层 次 / 层 数：1/5 层

## 估价对象扩建房屋图片



坐          落：  十堰市张湾区红卫街办镜潭  
                  路44号36幢1-1-2屋后

房屋现状用途：  住宅

建筑  面  积  ：  18.83 m<sup>2</sup>

## 致估价委托人函

十堰市张湾区人民法院：

受贵院委托，贵院在执行仝桂枝与吕淑范、姚自明其他案由一案中，需对姚丽娅所有的位于十堰市张湾区红卫街办镜潭路 44 号 36 幢 1-1-2 住宅房地产的市场价值进行评估。

本公司估价人员依据有关法律、法规和国家标准《房地产估价规范》的规定，遵循估价原则，经过实地查勘和市场调查，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产价值因素的分析，完成了估价工作，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：姚丽娅所有的位于十堰市张湾区红卫街办镜潭路 44 号 36 幢 1-1-2 的住宅房地产，即面积为 75.32 m<sup>2</sup>的住宅房屋所有权及面积为 18.83 m<sup>2</sup>扩建房屋、分摊土地使用权，以及固附于房屋结构中不可移动或移动后造成重大价值减损的设施设备、装饰装修等附属物。

三、价值时点：二〇二〇年六月十一日

四、价值类型：市场价值、重置价值

五、估价方法：比较法、成本法

六、估价结果：

产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
鄂 (2016) 十堰市不动产权第 0006876 号	75.32	3822	287873
扩建房屋	18.83	347	6534
合计	94.15	/	294407

确定估价对象的房地产市场价值为 287873 元，扩建房屋价值为 6534 元，

合计 294407 元，大写人民币贰拾玖万肆仟肆佰零柒元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文（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！

特别提示：根据委托方提供的《湖北省十堰市张湾区人民法院函》要求：本次估价对象房地产按照出让性质商品房进行评估，本报告估价结果包含土地出让金及税费（以相关主管部门核定为准）。在此提请报告使用方注意。

法定代表人：

湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

二〇二〇年七月二十八日

# 目 录

- 一、估价师声明-----7
- 二、估价假设和限制条件-----8
- 三、估价结果报告-----11
  - (一) 估价委托人-----11
  - (二) 房地产估价机构-----11
  - (三) 估价目的-----11
  - (四) 估价对象-----11
  - (五) 价值时点-----13
  - (六) 价值类型-----13
  - (七) 估价原则-----13
  - (八) 估价依据-----15
  - (九) 估价方法-----16
  - (十) 估价结果-----17
  - (十一) 注册房地产估价师-----18
  - (十二) 实地查勘期-----18
  - (十三) 估价作业期-----18
- 四、附 件-----19
  - (一) 评估委托书复印件
  - (二) 估价对象位置图
  - (三) 估价对象照片
  - (四) 实地查勘记录表复印件
  - (五) 估价对象权属证明复印件
  - (六) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
  - (七) 《湖北省十堰市张湾区人民法院函》复印件
  - (八) 《湖北省十堰市张湾区人民法院函》复印件
  - (九) 估价机构营业执照复印件
  - (十) 房地产估价机构备案证书复印件
  - (十一) 房地产估价师注册证书复印件

## 一、估价师声明

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《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、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
江 道 强	4220150026		2020 年 7 月 28 日
朱 仁 元	4220120048		2020 年 7 月 28 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。  
2、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。  
3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、估价人员实地查勘时，仅对房屋进行一般性察看，未对其做建筑物基础和房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本报告中的房屋建筑面积、房屋用途、土地用途等均以委托方提供的《不动产权证》复印件及《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件登记的内容为准。委托方没有提供估价对象相关产权资料的原件，仅提供了复印件，估价人员进行了核对。本次评估以估价委托人所提供真实、合法、完整的估价资料为假设前提，若因委托方提供资料有误而引起的责任，估价方不予承担。

6、依估价目的，价值时点为实地查勘日期，本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）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。

7、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。

### （二）未定事项假设

本次评估的是估价对象房地产的市场价值，未考虑估价对象是否存在担保物权或其他优先受偿款等对评估价值的影响。

### （三）背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封对评估价值的影响。



2、本次评估中委托方提供的《不动产权证》记载，估价对象房屋分摊土地使用权类型为划拨。委托方于 2020 年 7 月 23 日出具《湖北省十堰市张湾区人民法院函》明确“本次估价对象房地产按照出让性质商品房进行评估，补缴土地出让金及税费等事项，均以相关主管部门核定为准”，在此提请相关方注意。

#### （四）不相一致假设

本公司估价人员实地查勘发现，估价对象屋后加盖一层未提供权属证明的砖木结构房屋。委托方于 2020 年 7 月 8 日回复《湖北省十堰市张湾区人民法院函》明确指出：将现场查勘中发现的估价对象其他未提供权属证明的建（构）筑物纳入本次评估范围，估价对象屋后超出产权证面积部分的按现状评估成本价值。

#### （五）依据不足假设

1、委托方未提供权属证明的建（构）筑物面积及结构以实地查勘为准，若与相关职能部门核实数据不符，待委托方出具书面调查结论后，本报告中的内容做相应调整。

2、根据委托方提供的资料无法确定估价对象欠缴税费（含物业费、水电气费等）情况，本次估价不考虑其对评估价值的影响。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告所确定的房地产价值是本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，估价时未考虑强制处分、快速变现、处置费用及税费转嫁等因素对估价对象价值的影响，对此委托方和报告使用方应给予充分的考虑和重视。

2、估价时没有考虑未来国家宏观政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变及遇有不可抗力等因素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等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

3、本报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

4、本报告的估价对象范围包含房屋所有权（含扩建房屋）、分摊土地使用权，以及固附于房屋结构中不可移动或移动后造成重大价值减损的设施设备、装饰装修等附属物。

5、本估价报告有效期为自报告出具之日起一年，即 2020 年 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 日。在报告有效期内，估价结果可作估价对象的市场价格参考，若超过一年，需重新进行估价。

6、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

7、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

8、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

10、估价测算过程均采用 EXCEL 表计算功能计算得出，但在文档编辑中均进行了四舍五入，阅读估价报告可能出现有个别上下数值计算不完全相等情况，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性，若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

## 三、估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：十堰市张湾区人民法院

住所：十堰市邮电街 12 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

法定代表人：江道强

住所：襄阳市高新区长虹北路中润大厦第 1 幢 1 单元 8 层 12 号

备案等级：贰级

证书编号：襄住建估审字〔2019〕第 6 号

有效期限：2017 年 12 月 29 日至 2020 年 12 月 28 日

发证机关：襄阳市住房和城乡建设局

### 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

#### （一）区位状况

	楼层/总楼层	1/5 层	房屋朝向	东
区 位 状 况	四 至	东至镜潭路，南至居民区，西至居民区，北至镜潭路。		
	繁华程度	该区域以住宅为主，繁华度较优；附近有宜家天城、福星苑小区等住宅小区，居住聚集度较高。		
	公共服务设施及 典型物业	周边有幼儿园、红卫小学、十堰市第四中学、东风四中、红卫商场、红卫大市场、建设银行、工商银行等公共服务设施，生活较便利。		
	交通便捷度	附近有公交车站——东风修造厂站，该站有 18、22、39、50 路等公交停靠，交通出行较便捷。		
	景观、绿化	小区内绿化覆盖率一般，环境一般。		

#### （二）实物状况

房屋概况			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	75.32	房屋结构	混合
户 型	2 室 1 厅 1 厨 1 卫	室内净高 (m)	2.9
房屋实际用途	住宅	采光通风	一般
设施设备	水、电、暖气、天然气。		
建筑物情况	外墙为清水墙、砂浆。		
室内 装修 情况	客厅	进户为油漆木门，地面铺水磨石，墙面及天棚刮仿瓷，窗户为铝合金窗。	
	卧室	地面铺水磨石，墙面及天棚刮仿瓷，门为套装门，窗户为铝合金窗。	
	厨房	地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚装 PVC 吊顶，窗户为铝合金窗。	
	卫生间	地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，装油漆木门，窗户为铝合金窗。	
扩建面积 (m <sup>2</sup> )	18.83	房屋结构	砖木
室内装修情况	装铁门，地面铺木地板，窗户为铁窗，石棉瓦顶，维护保养情况一般。		
整体维护保养情况一般。			

### (三) 权益状况

委托方提供的合法有效的主要资料如下：

#### 《十堰市不动产登记信息查询结果》

不动产坐落	张湾区红卫街办镜潭路 44 号 36 幢 1-1-2		
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	75.32
权利人	姚丽娅	共有情况	单独所有
产权号 (证明号)	鄂 (2016) 十堰市不动产权第 0006876 号		
抵押情况	无抵押		
查封情况	查封文号	(2017) 鄂 0303 执保 44 号	
	查封机关	十堰市张湾区人民法院	

	查封期限	2017 年 07 月 03 日-2020 年 07 月 02 日
查封情况	查封文号	2018 鄂 0303 执恢 64 号之一
	查封机关	十堰市张湾区人民法院
	查封期限	2018 年 08 月 07 日-2021 年 08 月 06 日

## 《不动产权证书》

产权证号	鄂(2016)十堰市不动产权第 0006876 号		
权利人	姚丽娅	共有情况	单独所有
坐落	张湾区红卫街办镜潭路 44 号 36 幢 1-1-2		
不动产单元号	420303 004007 GB40087 F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	划拨/其它	用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 211.5 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 75.32 m <sup>2</sup>		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 20.53 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 75.32 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 5, 所在自然层数: 第 1 层		

扩建房屋未办理房产证。

根据委托方提供的相关资料,至价值时点,估价对象已被司法查封、无抵押,估价对象租赁权等权利状况不明。

## 五、价值时点

依估价目的,价值时点为实地查勘日期,即 2020 年 6 月 11 日。

## 六、价值类型

本报告的价值类型为市场价值,是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 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。

## 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、价值时点原则

估价结果应是根据估价目的确定的价值时点特定时间的客观价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最

多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 八、估价依据

### （一）国家及地方有关法律、法规、规章、规范性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号发布）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日主席令第 41 号发布，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第三次修正）
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日主席令第 74 号发布，2019 年 4 月 23 日修改）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号发布）
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日主席令第 29 号发布，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 6、《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 号发布，2014 年 7 月 29 日修正）
- 7、《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 日国务院令第 55 号发布）
- 8、《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》（2009 年 11 月 12 日法释[2009]16 号发布，2018 年 8 月 28 日法释[2018]15 号发布）
- 9、《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》（1992 年 12 月 4 日建设部令第 22 号发布）
- 10、《城市房地产转让管理规定》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 8 月 15 日建设部令第 96 号修正）

### （二）估价技术规范及标准

1、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[84]第 678 号)

(三) 委托方提供及估价人员查勘、调查、收集的相关资料

1、《委托书》((2018)鄂 0303 执恢 64 号)

2、《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件

3、《不动产权证》复印件

4、估价人员实地查勘收集的相关资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的规定，根据房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择合适的估价方法。

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价房屋选择理由
比较法	在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况及实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。比较法的本质是以房地产的市场价格为导向来求取房地产的价值或价格，是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法。	选取	该区域内类似房地产数量较多且交易市场活跃，住宅部分适合采用比较法估价；
成本法	以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下的房地产评估。	选取	根据估价对象的实际情况，扩建房屋成本易于收集，故适合采用成本法估价



收益法	适用于收益性房地产，是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。	不选取	估价对象区域内类似房地产虽有租赁情况，但较难确定相关参数，故未采用收益法评估。
假设开发法	预测估价对象未来开发完成后的价值，然后减去续建的未开发成本、税费和利润等来求取估价对象的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。	不选取	估价对象为正常使用的房地产，所在宗地暂无新的规划条件，不具有再开发潜力，故未采用假设开发法估价。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 11 日满足各项假设限制条件的价值如下：

产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
鄂(2016)十堰市不动产权第 0006876 号	75.32	3822	287873
扩建房屋	18.83	347	6534
合计	94.15	/	294407

确定估价对象的房地产市场价值为 287873 元，扩建房屋价值为 6534 元，合计 294407 元，大写人民币贰拾玖万肆仟肆佰零柒元整。（估价结果包括房屋所有权（含扩建房屋）、分摊土地使用权价值，以及固附于房屋结构中不可移动或移动后造成重大价值减损的设施设备、装饰装修等附属物价值）。

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
江 道 强	4220150026		2020 年 7 月 28 日
朱 仁 元	4220120048		2020 年 7 月 28 日

## 十二、实地查勘期

2020 年 6 月 11 日，被执行人到场，未在实地查勘表上签字。

## 十三、估价作业期

2020 年 5 月 27 日至 2020 年 7 月 28 日

湖北睿强房地产评估勘测咨询有限公司

二〇二〇年七月二十八日

## 四、附 件

- 1、评估委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、实地查勘记录表复印件
- 5、估价对象权属证明复印件
- 6、《十堰市不动产权登记信息查询结果》复印件
- 7、《湖北省十堰市张湾区人民法院函》复印件
- 8、《湖北省十堰市张湾区人民法院函》复印件
- 9、估价机构营业执照复印件
- 10、房地产估价机构备案证书复印件
- 11、房地产估价师注册证书复印件