

房地产市场价值估价报告

估价项目名称 石首市绣林办事处绣林大道 120 号刘林俐、熊小平住房市场价值
评估报告

委 托 人：石首市人民法院

房地产估价机构：荆州市嘉华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：易继华（注册号：4219960097）

陈军梅（注册号：4220050018）

估价作业期：2021 年 5 月 10 日——2021 年 5 月 25 日

估价报告编号：荆嘉房估字 20210525 第 01 号

目 录

一、致委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
四、估价结果报告	7
五、变现能力分析	10
五、附件	12
1、估价对象位置示意图；	
2、估价对象现场勘察照片；	
3、估价机构资格证明；	
4、估价人员资格证明。	

致 委 托 人 函

石首市人民法院：

我公司于 2021 年 5 月 10 日接受贵方的委托，对坐落于石首市绣林办事处绣林大道 120 号刘林俐、熊小平的住房进行了实地查勘和评估。估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，至 2021 年 5 月 25 日估价工作结束。

根据委托人提供房屋所有权证石首房权证绣字第 20130716 号的复印件，石首市绣林办事处绣林大道 120 号刘林俐、熊小平的住房建筑面积为 177.41 平方米，法定用途与现时用途均为住宅。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人提供的资料和本次估价的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在估价时点 2021 年 5 月 25 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值：**总价：RMB49.67 万元；大写人民币肆拾玖万陆仟柒佰元整；单价：¥2800 元/M²，大写人民币每平方米贰仟捌佰元。**

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年内有效，即从 2021 年 5 月 25 日起至 2022 年 5 月 24 日止。随此函附交一份估价报告。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

特此函告！

荆州市嘉华房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：张华

2021 年 5 月 25 日

注册房地产估价师声明

在撰写本估价报告时我们采取谨慎原则，我们保证在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告的估价对象进行了认真、仔细的实地查勘，本报告书的估价人员中：房地产估价师对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、估价人员代表受理估价方在报告书中陈述的事实是真实和准确的；如委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

注册房地产估价师：

注册号：

注册房地产估价师：

注册号：

估价的假设和限制条件

一、估价的前提和假设

- 1、假定估价时点的房地产市场状况是公开、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、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。
- 4、在估价过程中，我们假定该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。

5、该评估对象属刘林俐、熊小平所有，房屋所有权证为：石首房权证绣字第 20130716 号。

6、本次估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。

二、未经调查核实或无法调查核实的情况和资料

未取得房屋所有权证原件，本次估价对象由委托人有关人员现场指认并提供房屋所有权证复印件，若与实际不符，或存在其他产权纠纷，应重新估价。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本报告估价结果市场价格没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、本次估价对象的建筑面积为 177.41 平方米，来源于委托人提供的房屋所有权证，证号为：石首房权证绣字第 20130716 号复印件上注明的面积，经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量，本报告以此为估价的前提条件。

3、我们于 2021 年 5 月 21 日进行了实地查勘，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。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。

四、限制条件

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在估价时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

2、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。

3、本报告仅供委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本报告的最终解释权由本估价机构所有。



估价结果报告

估价项目名称	石首市绣林办事处绣林大道 120 号刘林俐、熊小平住房市场价值评估报告				
委托人	石首市人民法院				
房地产估价机构	机构名称	荆州市嘉华房地产评估有限公司			
	办公地址	石首市笔架山路 38 号			
	估价资格等级	贰级			
	资格证号	荆房估证字 (2016) 第 001 号			
房屋坐落	湖北省石首市绣林办事处绣林大道 120 号				
产权人	刘林俐、熊小平	产 别	私有房产		
产权证件	房屋所有权证：石首房权证绣字第 20130716 号				
房屋建成时间	/	房屋建筑结构	砖混一等	楼 层	1-2/8
成新率	/				/
房屋法定用途	住宅	房屋实际用途	住宅	房 型	复式楼
房屋建筑面积	177.41M ²	设施设备	精装修		
分摊土地面积	/	土地等级	/	土地用途	/
土地使用权类型	/	土地使用权终止日期	/		
四 至	东： 绣林大道		西： 原税务局院内		
	南： 原税务局院内		北： 原税务局院内		
房屋有无缺陷	根据委托方提供的相关资料发现产权已查封				
他项权利状况	根据委托方提供的相关资料估价对象已设定他项权利				
繁华程度	周边商业聚集程度一般，人流量一般。				
周边典型物业	绣林街道办事处财政所				
交通便捷度	交通便捷。				
公共服务设施	生活便利度一般。				
景观与绿化	较好				
地势情况	平坦				
临街状况	东临绣林大道				
内部结构是否改变	否				
平面布置	功能分区明确				
采光通风	较好				
装修情况	室内精装修。				
层 高	标准层高				
物业管理	自管物业				
其 他	现由产权人空置。				
估价目的	为司法拍卖 (变卖) 提供房地产市场价格参考依据				
评估的价值类型和定义	为估价对象在估价时点的公开市场价值。				
估价时点	2021 年 5 月 25 日				
估价依据	1、《房屋所有权证》；				
	2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；				
	3、司法鉴定委托书 (2021) 鄂 1081 委鉴 25 号				
	4、估价人员现场查勘收集的相关资料；				

	5、委托人提供的其他资料。			
估价原则	合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、公平原则			
估价方法	市场比较法			
选取方法说明	因估价对象所处地段类似房地产交易活跃，可比实例较多，因此采用市场比较法。			
估价结果	市场价值	总价：¥49.67万元；大写人民币肆拾玖万陆仟柒佰元整。 单价：¥2800元/M ² ；大写人民币每平方米贰仟捌佰元。		
估价报告应用的限制	本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。			
	本估价报告自交付之日（2021年5月25日）起生效。			
	本报告书的应用有效期自本估价报告出具之日起6个月内有效。			
估价作业期	2021年5月10日至2021年5月25日			
注册房地产估价师及其他参与估价的人员	角 色	姓 名	注册号	签 名
	实地查勘人员			
	主评人员 (负第一责任的注册房地产估价师)			
	撰写人员		---	
	审核人		---	
机构签章	荆州市嘉华房地产评估有限公司 2021年5月25日			

变现能力分析

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者可分割转让性，假定在估价时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序。估价对象的变现能力分析如下：

1、房地产的通用性、独立使用性或可分割转让性

(1) 通用性是指估价对象设计用途相对于特殊类型的房地产而言是否常见、普遍使用。估价对象合法用途为住宅，作为其他用途使用的可能性不大，通用性一般。

(2) 独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制。估价对象为可独立使用的住宅用房，独立使用性良好。

(3) 可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。估价对象为整体功能性强，不宜分割转让，只宜整体转让。

2、变现价格与估价结果的差异程度

假定在估价时点强制处分估价对象，考虑估价对象所在区域市场发育的完善程度、价外手续费、竞价空间、快速变现的付款方式、双方无合理的谈判周期、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低。本次估价对象的合法用途为住宅，市场流通性较强，预计可实现的快速变现价值为市场价值的70%~75%之间，变现价值与市场价值的差异程度在25%-30%之间（详见表4）。

表 4 变现价值与市场价值的差异程度一览表

序号	影响因素	折减率%
1	快速变现方式、时间限制	10%
2	买方市场客户购买处置资产的心理	10%
3	其他不可预见因素	5%-10%
合 计		25%-30%

3、变现时间的长短

上述估价对象的变现能力分析，我们认为，该估价对象所处地理位置较好，周边配套设施完备，交通便利，所以能够在较短的时间内变现，预计所需要的时间自公开出售之日起预计为 3 个月左右。但具体变现的时间长短要根据以上所述各项因素综合确定。

4、变现费用

按照本地惯例，变现应缴相关税费一般由购买方承担，故不考虑其对变现价值的影响。

5、法定清偿顺序

- (1) 支付处置抵押物费用和佣金；
- (2) 处分抵押房地产应缴纳的各项税金；
- (3) 偿还法定优先受偿款；
- (4) 偿还抵押债权本金及违约金；
- (5) 剩余金额交还给抵押人。

6、最有可能的变现价值

$V = \text{房地产市场价值} \times (1 - \text{市场差异度}) - \text{偿还法定优先受偿款} = 49.67 \times (1 - 27.5\%)$
 ≈ 36.01 万元

附 件

估价对象位置示意图



估价对象现场勘察照片

