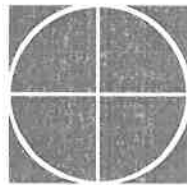


# 房地产司法鉴定估价报告



聯合

估价项目名称：曹廷有位于十堰市郧阳区谭山镇谭山集镇住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：十堰市郧阳区人民法院

房地产估价机构：十堰联合房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：杨卫波      注册号：4219980110

毛华丽      注册号：4220130015

估价报告出具日期：2020年12月9日

估价报告编号：十联估字[2020]第8-3-2号

# 目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设事项.....	2
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用的限制条件.....	5
三、 房地产估价结果报告.....	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.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告使用期限.....	13
四、 附 件.....	14
1、 估价对象位置示意图；	
2、 估价对象照片；	
3、 《十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委（2020）第 68 号） 复印件；	
4、 《房屋所有权证书》（复印件）；	
5、 估价机构营业执照复印件；	
6、 估价机构资格证书复印件；	
7、 房地产估价师资格证书复印件。	

## 致委托方函

十堰市郧阳区人民法院：

承蒙委托，我公司于2020年11月23日组织房地产估价人员，对位于十堰市郧阳区谭山镇谭山集镇、建筑面积合计为196.02平方米的住宅房地产进行了估价，估价目的是为司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供价值参考而评估房地产市场价格。

我公司估价人员在实地查勘的基础上，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，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法、成本法及基准地价系数修正法，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点2020年11月23日、满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为：

¥18.49万元，大写金额：**人民币壹拾捌万肆仟玖佰元整**，单价为943元/平方米。

详细情况见下列《估价结果明细表》

房屋所有权证号	所有权人	坐落	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (万元)
郧房权证谭山镇字第2004276号	曹廷有	十堰市郧阳区谭山镇谭山集镇	1	住宅	55.44	943	5.23
			2		65.34		6.16
			3		75.24		7.10
合计					196.02	--	18.49

法定代表人：



十堰联合房地产估价事务所有限公司

2020年12月9日



## 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的和准确的，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、注册房地产估价师现与本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依照国家标准《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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们于 2020 年 11 月 23 日对本估价报告中的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其他人的重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设事项

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，即能满足以下条件：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象产权明晰、合法、手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的动作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律法规和政策，不存在占用和侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是理智和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、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的情况以及特殊买家的附加出价。

2、假设在报告有效期内，国家的产权政策、金融政策、税收政策、市场供应关系、市场结构等相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、本次评估假定估价对象产权清晰，权利状况完整，手续齐全，该物业所有权人对该物业享有自由且不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

4、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

5、估价人员于 2020 年 11 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看；注册房地产估价师已对建筑安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无相应专业机构进行鉴定的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则等的要求。

6、本次估价中估价对象的建筑面积来源于郧县房地产管理局出具的《房屋所有权证书》，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证书》记载的建筑面积大体相当。

7、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享有及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

8、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为估价委托人转交，且仅能提供复印件。至价值时点，估价委托人提供了《对外司法鉴定委托书》（郧法鉴委（2020）第 68 号）、《房屋所有权证书》等产权资料，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，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有效为前提的。

9、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象及其产权人已承担或将来可能承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

10、估价对象由相关当事人进行现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、估价对象为住宅用房，均有其自身的特性，估价人员在充分了解及市场调查后，遵循有关法律法规及行业标准的前提下，依据委托方及申请人所提供的现有资料进行估价测算，形成本报告的结论。若委托方或相关当事人此后提供能够严重影响估价对象价值的有效资料后，估价结果需作一定的调整甚至重新评估。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》记载，估价对象进行了抵押登记，因本次估价目的是为委托人司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据，故估价中未考虑估价对象已存在的抵押状况对估价结果的影响，并以此为前提。

2、估价对象在价值时点已被查封，因本次估价目的是为委托人司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响，并以此为前提。

#### 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事项假设。

#### 五、依据不足假设

估价人员已要求委托人出具《房屋所有权证书》等产权资料的原件，以便核对原件与所提供的产权资料复印件的一致性。但由于估价委托人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

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价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

#### 六、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。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。

2、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用权限为估价



报告中载明的估价目的,因使用不当造成的后果与签字注册估价师及其所在房地产估价机构无关。

3、估价结果是对估价对象于价值时点在估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映,未考虑快速变现、税费转稼等特殊的交易方式,以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响;未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用,非法律规定的情况,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;本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。

5、估价报告中所展示的地图、平面图以及证件仅是为形象直观地讨论分析之用,不能作为测量成果用以他用,也不允许将之与估价报告分开单独使用。

6、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用,经我公司法定代表人签章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效,对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失,本评估机构及注册估价师不承担责任。

7、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下,通过专业测算提出的专业意见,而不应被视为估价机构和注册估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其涉及的法律可能性资料进行了必要的审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

9、本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值。

10、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

11、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、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

### (一) 估价委托人

名称：十堰市鄖阳区人民法院

### (二) 房地产估价机构

名称：十堰联合房地产估价事务所有限公司

住所：十堰市朝阳中路 57 号

法定代表人：余洪波

估价资质等级：贰级

资质证号：十房估备证字 2019 第 004 号

### (三) 估价目的

为司法诉讼执行程序中的拍卖(变卖)提供价值参考而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

依据委托方所提供的《十堰市鄖阳区人民法院鉴定委托书》（鄖法鉴委（2020）第 68 号）及十堰市不动产登记中心出具的《房屋所有权证书》复印件，本次估价对象是坐落在十堰市鄖阳区谭山镇谭山集镇、建筑面积合计为 196.02 平方米的住宅房地产。

#### 1、估价对象权益状况

估价对象	十堰市鄖阳区谭山镇谭山集镇		
房屋所有权人	曹廷有	共有情况	单独所有
房屋所有权证号	鄖房权证谭山镇字第 2004276 号		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	196.02	规划用途	住宅

#### 2、估价对象区位及实物状况

基本 状况	坐落位置		十堰市郟阳区谭山镇谭山集镇		
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		196.02		
	所在层		1-3	总层数	3
	用途		住宅	房型	两室两厅
区位 状况	四至	东	空地	南	其他建筑物
		西	呼北线	北	其他建筑物
	繁华程度		商业繁华度一般，人流量较小。		
	交通便捷度		估价对象位于谭山集镇，距郟阳区谭山汽车站约 500 米，交通便捷度一般。		
	公共配套		估价对象周边分布有： 郟阳区谭山中学、中国邮政储蓄银行、明丰数码城、谭山大酒店、郟阳区谭山汽车站、美宜家超市、德康大药房等。		
环境、景观		居住环境一般，景观普通。			
实物 状况	装修	外墙	贴瓷砖		
		门	玻璃地弹门，室内木门。	窗	铝合金窗
		客厅	地面铺砌地板砖，墙面及顶棚乳胶漆粉刷。		
		餐厅	地面铺砌地板砖，墙面及顶棚乳胶漆粉刷。		
		卧室	地面铺砌地板砖，墙面及顶棚乳胶漆粉刷。		
		厨房	地面铺砌防滑砖，墙面贴墙面砖到顶，顶棚扣板吊顶。		
		卫生间	地面铺砌防滑砖，墙面贴墙面砖到顶，顶棚扣板吊顶。		
	设施 设备	阳台	铝合金窗封闭		
		水电	通畅，使用正常		
		电梯	无		
其他 状况 说明	热、暖、气	无			
	使用状况	自住			
	物业管理	无物业			
说明		估价对象进行了抵押登记；估价对象在价值时点已被查封。			

(五) 价值时点

2020 年 11 月 23 日

(六) 价值类型

本次估价结果为估价对象房地产在估价时点完整状态及满足各项假

设限制条件下的房地产公开市场价值。

### (七) 估价原则

#### 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

评估价值应为在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的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在合理范围内；

#### 5、最高最佳利用原则

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、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》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

②《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；

③《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；

④《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

⑤《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

⑥《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号），自 2016 年 5 月 1 日起施行；

⑦《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》（法释〔2009〕16 号）。

2、估价规范和技术规程

- ①《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- ②《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；

3、其它

- ①地方政府和行业管理部门颁发的有关文件；
- ②《十堰市鄖阳区人民法院鉴定委托书》（鄖法鉴委（2020）第 68 号）；
- ③《房屋所有权证书》复印件；
- ④估价人员实地查勘获得的实况及收集的资料；
- ⑤估价人员调查了解的市场行情。

(九) 估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对同一供求圈的调查之后，针对各估价对象的实际情况，确定运用比较法、成本法、基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法，来求取估价对象的单位价格和总价格。

1、比较法：根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的市场价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

交易情况修正                      市场状况调整                      房地产状况调整

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots)} \times (1 \pm \text{价格变动率})^{\text{期数}} \times \frac{100}{(\dots\dots)}$$

2、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法公式如下：

$$\text{建筑物的成本价值} = \text{建筑物的重置成本} - \text{建筑物的折旧}$$

即：建筑物成本价值=建筑物的重置成本×成新率

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

3、基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

其基本公式如下：

$$P = P_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

其中：

P ——宗地价格；

$P_{ib}$  ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$  ——宗地地价修正系数；

$K_j$  ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

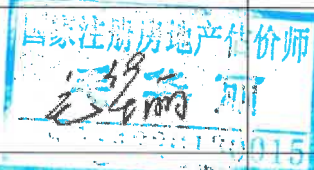

方法选择依据如下：

根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象住宅周边类似房地产交易较活跃，市场依据充分，故宜选用比较法。另外估价对象所处区域较为偏远，选取成本法和基准地价系数修正法在一定程度上能反映出估价对象所在区域的市场价格。

(十) 估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，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，结合贵方提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法、成本法及基准地价系数修正法，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点 2020 年 11 月 23 日、满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为：**¥18.49 万元，大写金额：人民币壹拾捌万肆仟玖佰元整章** 单价为 943 元/平方米。详细情况见《估价结果明细表》。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
毛华丽	4220130015	 毛华丽	2020 年 12 月 9 日
杨卫波	4219980110	 杨卫波	2020 年 12 月 9 日

(十二) 实地查勘期

2020 年 11 月 23 日—11 月 23 日

(十三) 估价作业期

2020 年 11 月 23 日—12 月 9 日

(十四) 报告使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起为壹年，自 2020 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 8 日。



## 附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象照片；
- 3、《十堰市郟阳区人民法院鉴定委托书》（郟法鉴委（2020）第 68 号）复印件；
- 4、《房屋所有权证书》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资格证书复印件；
- 7、房地产估价师资格证书复印件。





二层实景图



三层实景图



一层实景图