

房地产估价报告

估价报告编号：荆居房（地）估字 BB2021-0103 号

估价项目名称：杨代福、陈庆丽所拥有的位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房建筑面积为 116.91 m²的住宅房屋价值评估报告

估价委托人：荆门市掇刀区人民法院

房地产估价机构：荆门居得安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘国桢（注册号：4219960094）、周长英（注册号：4220200130）

出具报告日期：2021 年 5 月 7 日

致估价委托方函

荆门市掇刀区人民法院：

受贵方委托，我们对贵方提供的杨代福、陈庆丽所拥有的位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房建筑面积为 116.91 m²的住宅房屋价值（此次评估未提供相关产权证书，房屋的建筑面积、楼层以委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》及《房屋分层分户平面图》中关于估价对象房屋信息为准）进行评估，价值时点为 2021 年 4 月 20 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个估价的过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的价值为 623832 元，人民币（大写）：陆拾贰万叁仟捌佰叁拾贰元整（此评估价值包含房屋内装饰装修价值）。

详见附后的《估价结果报告》。

此致

荆门居得安房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年五月七日

目 录

致估价委托人函.....	2
一、 估价师声明.....	4
二、 估价的假设和限制条件.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(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.....	12
(十二) 实地勘察期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 有关说明.....	12
四、 附 件.....	13
(一) 估价委托书复印件	
(二) 《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》复印件	
(三) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件	
(四) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们（刘国桢、周长英）已对本估价报告中估价对象进行了实地勘察，取得了委估房产目前的真实状况资料，并以此作为估价的重要依据。
6. 在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要依据。
7. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
8. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师盖章：

估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

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. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》，我们对该《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》记载的权属、面积、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
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. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加价。
6. 由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。
7. 由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

（二）未定事项假设

1. 估价对象《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2011 年左右，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告使用，不作其他任何用途使用。
2. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、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。
3. 此次评估由于被执行人的父亲在家，但不予配合，未能入户勘查，本次估价对象由委托方、申请执行人余晓风进行现场指认，并进行口头确认，估价对象房屋内装饰装修视为简单装修，并进行现场签字确认记载于实地查勘表上，评估价值包含装修

价值，若与实际不一致，应重新估价。若需将其分项评估，需入户查勘进行数据采集，进行重新估价。

（三）背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时，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，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，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。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

无

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效(2021年5月7日至2022年5月6日止)。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本报告专为估价委托方所使用，未经本经本公司同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

4. 本报告由荆门居得安房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

(一) 估价委托人：荆门市掇刀区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：荆门居得安房地产评估咨询有限公司

单位地址：荆门市东宝区雨霖路房产大厦

法人代表：刘淦培

资质等级：贰级

证书编号：荆房估证字第 09 号

有效期限：2022 年 6 月 12 日

联系电话：0724--2300822

(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

1. 估价对象界定

本次估价对象为杨代福、陈庆丽所拥有的位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房建筑面积为 116.91 m²的住宅房屋，用途为住宅房屋，评估范围为房屋价值。

2. 估价对象基本状况

根据委托方提供的权属资料，估价对象杨代福、陈庆丽所拥有的位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房建筑面积为 116.91 m²的住宅房屋进行评估，权益状况描述见下表估价对象房地产概况表：

估价对象房地产概况表

估价对象		位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房房地产			
房屋所有权人		杨代福、陈庆丽			
基	坐落	荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房			
	四至	东至	军马场一路	南至	深圳大道
		西至	军马场二路	北至	军马场路

本 状 况	用途	住宅		现实状态	住宅	
	建成年代	2011 年左右		房号	202	
	房屋所有权证	未提供房屋所有权证书，此次评估根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》				
	结构	钢混	建筑物总层数	12	所在层数	2
区 位 状 况	位置	估价对象位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房，详见估价对象示意图。				
	交通	估价对象位于荆门市掇刀区军马场 1 路 2 号（多辉·怡景新城二期）33 号楼 202 号房，目前区域内道路通达度及交通便捷度较好，附近有 2 路、4 路、9 路、15 路等公交车在此途径。				
	周围环境和景观	估价对象区域内无固定污染源，无明显粉尘污染，城市规划该区域主要以住宅为主，环境状况较好。				
	外部配套设施	所在区域内路网密集，主干道、次干道、支路纵横交错，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全。估价对象区域内有一医南院、红星时代广场、丹桂广场、各类餐饮副食批发、便利超市、早点铺等公共服务配套设施，区域内各类基本生活设施较完备，公共配套设施较齐全，市政基础设施较完善。				
实 物 状 况	土地实物状况	<p>地形、地貌：该宗地形状较规则，对地块利用无不良影响，地势平坦，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地基地质条件适于建筑。</p> <p>开发程度：至估价时点，该宗地外达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、及场地平整）。</p>				
	建筑物实物状况	<p>经现场查看，估价对象所在建筑物总层数为 33 层，所在层数为 2 层。至估价时点，估价对象使用现状为：作为住宅使用，电梯房，一梯两户，维护保养情况较好。被执行人不配合，父亲在家拒不开门，未入户勘察。此次估价对象根据委托方、申请人现场指认。通水、通电、通光纤、通讯、通路，采光和通风较好。</p>				
权 益 状 况	土地权益状况	此次评估根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》。				
	建筑物权益状况	根据委托方提供的权属资料，房屋所有权人为杨代福、陈庆丽。				

房屋地理位置示意图



(五) 价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日 2021 年 4 月 20 日为价值时点。

(六) 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，本报告所确定的房地产价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下的正常价格，对于其他估价目的并不适用。如估价目的变更，须另行估价。

(七) 估价原则

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

1. 遵循独立、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. 遵循合法原则，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. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估计目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，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. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳状况下的价值或价

格。

（八）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- （3）《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）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （5）《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》；
- （6）《中华人民共和国物权法》；
- （7）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 51 号）；
- （8）《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局 2016 年 18 号）。

2. 技术标准、规程、规范

- （1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （3）《房地产抵押估价指导意见》；
- （4）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3. 委托方提供的其他相关资料

- （1）《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分层分户平面图》；
- （2）委托方提供的其他相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- （1）估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- （2）估价对象所在区域的房地产市场状况，同类房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法

（一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》、《城市房屋拆迁估价指导意见》等相关法律法规文件执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合该项目的估价目的等具体特点等，选择适当的估价方法。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格的价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

假设开发法：是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分价值的现值后的余值作为委估房地产的现值的估价方法。

比较法：是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象的价值时点时市场价值。

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

（二）估价方法的选择依据

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点和使用的实际状况，位于荆门市掇刀区军马场1路2号（多辉·怡景新城二期）33号楼202号房，住宅房屋选用比较法；估价对象所在区域交易案例较多，房地产市场较活跃，适宜采用比较法估价。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，杨代福、陈庆丽所拥有的位于荆门市掇刀区军马场1路2号（多辉·怡景新城二期）33号楼202号房建筑面积为116.91平方米的房屋，运用比较法，确定房屋单价为5336元/m²，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2021年4月20日估价结果为623832元，人民币（大写）：陆拾贰万叁仟捌佰叁拾贰元整。（此评估价值包含房屋内装饰装修价值）详情见下表：

估价结果明细表

序号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
1	杨代福、陈庆丽	荆门市掇刀区军马场1路2号（多辉·怡景新城二期）33号楼202号房	116.91	5336	623832

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章
刘国桢	4219960094	
周长英	4220200130	

(十二) 实地查勘期: 2021 年 4 月 20 日

(十三) 估价作业期: 2021 年 4 月 20 日-2021 年 5 月 7 日

(十四) 有关说明

1. 委估对象的建筑面积，以委托方提供的资料为准，我们并未进行丈量。
2. 估价对象的各项建筑面积指标均为委托方提供，其真实性由委托方负责，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
3. 此次估价依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，与《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》中第十七条中规定的用词不相矛盾。
4. 我们已对本估价对象进行了实地查勘，但我们并未接受对于建筑物的质量检验要求，注册房地产估价师对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观和现时状况，因此评估人员不承担估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。
5. 本估价报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如报告相关人员对估价报告有异议，在本评估报告下达之日起 5 日内提出异议，如未提出异议，视同对本评估价值及其相关内容无异议，特此说明。

荆门居得安房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年五月七日

附 件

鉴定委托书	复印件
《不动产登记信息查询结果证明》	复印件
《房屋分层分户平面图》	复印件
现场勘察笔录	复印件
估价机构营业执照	复印件
估价机构资质证书	复印件
估价师资质证书	复印件