



咸宁市咸安区人民法院委托的胡飞云位于咸宁市长江产业园内天洁国际城-华沙城 33 幢 2 单元 401 号住宅房地产市场价值评估

(2021)鄂 1202 司评(执) 40 号

## 房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

肖莹 注册号:3620030064

张俊波 注册号:4220080031

2021 年 6 月 28 日



## 致估价委托人函

咸宁市咸安区人民法院：

受贵院委托[(2021)鄂1202司评(执)40号]，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》等有关法律法规政策规定，对胡飞云位于咸宁市长江产业园内天洁国际城-华沙城33幢2单元401号住宅房地产(建筑面积为108.74 m<sup>2</sup>)市场价值进行了评估，估价目的是为咸宁市咸安区人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价值。

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，采用比较法估价方法，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2021年6月9日的市场价值为房地产总价**66.49**万元，大写人民币陆拾陆万肆仟玖佰元整。

表1 估价对象评估结果一览表

不动产权证号(证明)	房屋名称	房屋所有权人	结构	所在层数/总层数	用途	建筑年代(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
00059315号	咸宁市长江产业园内天洁国际城-华沙城33幢2单元401号	胡飞云	框架	4/6	住宅	约2013	108.74	6115	66.49
合计							108.74		66.49

备注：

1、特别提示：

1.1 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查勘之日，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委托日期 2021 年 6 月 9 日。

1.2 本次估价是为咸宁市咸安区人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价格。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

1.3 估价对象房地产在处置中应采取公开透明的方式，最终价格由市场决定。

1.4 如对本报告结论有异议，可于结论书送达之日起 5 日内以书面形式向人民法院提出。

2、其他注意的事项：本估价报告使用期限为壹年，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。

法人代表：

二〇二一年六月二十八日



## 目录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《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）、《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》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。

5、我们估价师肖莹、张俊波已于2021年6月21日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，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、相应权益进行检视的责任，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。

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。

姓名	注册号	签名	签名日期
肖莹	3620030064		2021年6月28日
张俊波	4220080031		2021年6月28日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，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查但未予以核实，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) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：根据估价委托方提供的《房屋所有权证书》复印件和《不动产登记信息》复印件，无法获悉估价对象土地相关信息，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地使用权性质为出让，用途为住宅，故本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为咸宁市咸安区人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价格。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。

4、不相一致假设：本次估价价值时点为 2021 年 6 月 9 日，完成实地查勘日期 2021 年 6 月 21 日相近，故本估价报告不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：根据估价委托方提供的《房屋所有权证书》复印件和《不动产登记信息》复印件，无法获悉估价对象土地相关信息，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地使用权性质为出让，用途为住宅，故本估价报告存在依据不足假设。



## 二、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) 按有关规定，本估价报告应用的有效期自报告出具之日起，不得超过1年。注册房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，可以适当缩短估价报告应用的有效期。

(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) 房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价结果是估价对象在价值时点的实体现状和市场条件下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

(5) 本次估价委托人未提供《国有土地使用证》，仅提供了《不动产证证书》复印件和《不动产登记信息》复印件作为估价对象权属证明的复印，特提醒相关方注意。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：咸宁市咸安区人民法院

联系人：顾斌

联系电话：18007241553

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911 邮编：100054

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

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、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、工程咨询

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司咸宁分公司

住所：咸宁市潭惠路商业街入口 1 栋 3 单元 6 楼

联系电话：0715-8159482 传真：0715-8159482

### 三、估价目的

为咸宁市咸安区人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为胡飞云位于咸宁市长江产业园内天浩国际城-华沙城 33 幢 2 单元 401 号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积为 108.74 m<sup>2</sup>。





## 2、估价对象土地状况

所处宗地位于咸宁市长江产业园内天洁国际城-华沙城33幢2单元401号，根据估价委托方提供的《房屋所有权证书》复印件和《不动产登记信息》复印件，无法获悉估价对象土地性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地使用权性质为出让。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)，宗地内“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及场地平整。

## 3、估价对象建筑物状况

估价对象位于咸宁市长江产业园内天洁国际城-华沙城33幢2单元401号，建筑面积为108.74 m<sup>2</sup>。估价对象用途为住宅，框架结构，正常层高，建成年代约为2013年。估价对象所在单元具备供水、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。装修情况为中档装修，具体客厅地面为地板砖和复合木地板，墙面和天棚为乳胶漆刷白；卧室地面为复合木地板，墙面和天棚为乳胶漆刷白；厨房和卫生间地面为瓷砖，墙面为瓷砖，天棚为铝扣板。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况良好，成新度良好。

## 五、价值时点

2021年6月9日（委托日期）

## 六、价值类型

（一）价值标准：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，以证载用途，在价值时点2021年6月9日于现状的市场价值，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、相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



2、根据《不动产登记信息》估价对象抵押机构为中国邮政储蓄银行股份有限公司咸宁市分行，结合估价目的，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

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是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：要求估价结果是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：要求估价结果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、最高最佳使用原则：要求估价结果是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

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委  
员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月



1日起施行。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)；

6.《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,2016年12月1日起实施)；

7.《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号)；

8.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号)；

9.《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》(法释〔2011〕21号)；

10.《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) 本次估价依据的技术标准

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.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)；

#### (三) 委托人提供的有关资料

1.评估委托书[编号：(2021)鄂1202司评(执)40号]；

2.《房屋所有权证书》复印件和《不动产登记信息》复印件；

3.估价委托人提供的基本情况资料。

#### (四) 估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

#### (五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；



2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.估价对象所在地土地出让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 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勘察和调查了解,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,故宜选用比较法评估其价值;

估价对象区域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,确定估价对象在价值时点 2021 年 6 月 9 日的市场价值为房地产总价 **66.49 万元**,大写人民币陆拾陆万肆仟玖佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖莹	3620030064		2021 年 6 月 28 日
张俊波	4220080031		2021 年 6 月 28 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 6 月 9 日

## 十三、估价作业期

2021 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 28 日