
涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：博文房估字（2022）第 00180 号

估价项目名称：刘琼芝位于海南省海口市玉沙路中房高级
公寓第二层 201 房住宅房地产市场价格价值评
估

估价委托人：湖北省石首市人民法院
（2021）鄂 1081 委鉴 80 号

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司
注册房地产估价师：姚毅（注册号：4220160011）
谢云峰（注册号：1520080002）

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十一日



致估价委托人函

湖北省石首市人民法院：

受贵院委托，根据【(2021)鄂1081委鉴80号】司法评估委托书，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》以及湖北省有关法律法规政策规定，对刘琼芝名下位于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层201房（建筑面积186.64 m²）房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：是为委托方执行的李必旺与刘琼芝民间借贷纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价格价值参考依据。

估价对象：位于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层201房，物业名称为“中房高级公寓”，房地产权利人为刘琼芝，房屋建筑面积186.64m²，委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》未显示土地分摊面积，土地使用权性质为出让/其他，根据房屋与土地相一致原则，本次假设房屋用途与土地用途一致，估价对象为住宅，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

价值时点：2021年12月22日

价值类型：市场价格，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

估价方法：比较法

估价结果：总价226.39万元，大写人民币贰佰贰拾陆万叁仟玖佰元整，单价12130元/m²。详见下表：

表1 估价对象详细信息一览表

不动产权证号	房屋所有权人	结构	所在层数/ 总层数	规划用途	权利性质	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
HK446579	刘琼芝	钢筋混凝土	2/22	住宅	出让/其他	186.64	12130	226.39



特别提示:

1、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价报告价值时点为完成实地查勘之日 2021 年 12 月 22 日。

3、估价对象交易过程中产生的税费（包括但不限于所得税、增值税、契税等），按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4、本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估应当关注的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6、根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

7、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 1 月 21 日至 2023 年 1 月 20 日止。

8、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人:

二〇二二年一月二十一日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附件.....	15
1.湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书	
2.估价对象权属证明复印件	
3.估价对象概貌性照片	
4.估价对象区域位置示意图	
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.估价师资格证书复印件	



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、我们注册房地产估价师于2021年12月22日对估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、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
姚毅	4220160011		2022年1月10日
谢云峰	1520080002		2022年1月10日



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1、一般假设：

(1) 本公司注册房地产估价师对估价所依据的估价对象资料{包括由估价委托人提供的《不动产登记信息查询情况说明》复印件进行了审慎检查，我们未对其原件进行查看，由估价委托人和估价对象产权人对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设上述估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

(2) 本公司注册房地产估价师仅对估价对象作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

(3) 委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 本次评估关注了评估对象是否存在欠缴税费及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。如实际情况与本次假设不符，根据法拍网规定欠缴税金及相关费用以及未明确缴费义务人的费用由买受人承担。

2、未定事项假设：

(1) 本次估价对象由估价委托人及相关人员现场指认，假定与



产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

(2) 本次评估时估价人员未能进入估价对象室内进行勘察，仅在估价对象外部进行查勘，对估价对象内部情况无法进行资料收集，仅对估价对象建筑结构及外部附属设备、建筑物外部成新度进行评估取值，由于本次估价对象室内有人居住，内部情况无法得知，本次评估时假设估价对象内部已装修，未进行改造、合并或分割，若与实际不符应重新估价。

3、背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目估价委托方提供了估价对象的《不动产登记信息查询情况说明》，该查询记录未显示土地分摊面积，土地使用权性质为出让/其他，根据房屋与土地相一致原则，本次假设房屋用途与土地用途一致，估价对象为住宅，故本估价报告存在依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1)、本估价报告是受湖北省石首市人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价格参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2)、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。

(3)、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。(2022



年1月21日至2023年1月20日)本报告估价结果未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未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、遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响;当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

(4)、估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见,而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5)、由于此次估价对象涉及司法诉讼,未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式,一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素,均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响,本报告估价结果未考虑上述因素的影响。

(6)、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,其合法性和真实性应由估价委托人负责。

(7)、本次评估是以估价对象建筑物所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估。

(8)、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

(9)、本估价报告书仅供估价委托人使用,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。

(10)、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

(11)、本报告的最终解释权归博文房地产评估造价集团有限公司所有。



估价结果报告

博文房估字（2022）第 00180 号

一、估价委托人

单位名称：湖北省石首市人民法院

单位地址：石首市建宁大道 582 号

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>

备案等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动。依法须经批准的项目，经相关部门批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司荆州分公司

住所：荆州市沙市区北湖路 13 号

联系电话：0716-8345000

三、估价目的

估价目的是为委托方执行的李必旺与刘琼芝民间借贷纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象



1、估价对象范围

本次估价对象为刘琼芝位于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层 201 房住宅房产，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本情况

估价对象权利人为刘琼芝，房屋为单独所有，产别为其他房产，坐落于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层 201 房，物业名称为“中房高级公寓”，用途为住宅，建筑面积 186.64 m²，委托方提供的《不动产登记信息查询情况说明》未显示土地分摊面积。

3、估价对象土地状况

估价对象位于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层 201 房，估价对象东邻住宅、西邻玉沙路、南邻金龙路、北邻住宅，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，本估价项目估价委托方提供了估价对象的《不动产登记信息查询情况说明》，该查询记录未显示土地分摊面积，土地使用权性质为出让/其他，根据房屋与土地相一致原则，本次假设房屋用途与土地用途一致，估价对象为住宅。

4、估价对象建筑物状况

估价对象位于海南省海口市玉沙路中房高级公寓第二层 201 房，建筑面积 186.64 m²。估价对象用途为住宅，所在建筑物共 22 层，估价对象位于 2 层，标准层高。本次评估时估价人员未能进入估价对象室内进行勘察，由于估价对象室内有人居住，内部情况无法得知，本次评估时假设估价对象内部已装修，未进行改造、合并或分割，估价对象产权分明且独立，内部进深比为正常范围前提下进行评估。

五、价值时点

2021 年 12 月 22 日（实地查勘之日）



六、价值类型

(一)价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，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，以证载住宅用途，在价值时点 2021 年 12 月 22 日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本报告估价结果所涉估价对象 [包括房屋所有权及占用范围内的土地使用权，所涉估价对象权利性质为出让/其他，用途为住宅，开发程度为宗地内外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为成套住宅，建筑结构、建筑规模、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件] 在满足全部假设和限制条件下于价值时点所体现的房地产市场价格。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、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

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

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) 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.湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书（（2021）鄂 1081 委鉴 80 号）；

2.估价对象权属证明复印件。

3.估价委托人提供的基本情况资料。

（四）房地产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转让、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；

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商业价格，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 12 月 22 日的市场价值为房地产总价 226.39 万元，大写人民币贰佰贰拾陆万叁仟玖佰元整，房地产单价：12130 元/m²。



表2 估价结果汇总表

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(万元)	226.39
	单价(元/m ²)	12130
评估价值	总价(万元)	226.39 大写: 贰佰贰拾陆万叁仟玖佰元整
	单价(元/m ²)	12130

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚毅	4220160011		2022年1月10日
谢云峰	1520080002		2022年1月10日

十二、实地查勘期

2021年12月22日

十三、估价作业日期

2021年11月26日至2022年1月10日



附件

- 1.湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书
- 2.估价对象权属证明复印件
- 3.估价对象概貌性照片
- 4.估价对象区域位置示意图
- 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.估价师资格证书复印件