

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：博华估字（2022）第 0224 号

估价项目名称：湖北省仙桃市人民法院委托李继兵、柴俊芳
所有位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府
47 号楼 106 室的住宅房地产价值评估

估价委托人：湖北省仙桃市人民法院

房地产估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：徐慧荣（注册号 4220030062）

冷 艳（注册号 4219980024）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十日

致估价委托人函

湖北省仙桃市人民法院：

承蒙贵单位委托，我公司对位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府 47 号楼 106 室的住宅房地产进行了价值评估。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而评估房地产市场价格。价值时点为 2022 年 06 月 06 日。

据委托人提供的《不动产登记信息》记载，房地产用途为别墅，面积 210.74 平方米，权利性质为出让，房屋性质为市场化商品房，未记载估价对象土地用途、分摊土地面积等信息，经估价人员于仙桃市房地产信息网查询，估价对象土地用途为城镇住宅用地，宗地容积率为 3；据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为别墅，故本次估价依据估价对象规划用途设定房地产用途为别墅，并设定估价对象拥有其占用范围内的分摊土地使用权；依据《湖北省仙桃市人民法院司法评估委托书》及与委托人核实，纳入本次评估范围的为上述建筑面积 210.74 m²的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权。

经过实地查勘和市场调查，根据国家有关法律法规，《房地产估价规范》等国家技术标准，遵守独立客观公正等估价原则，按照严谨的估价程序，采用公开市场价值标准，选用成本法和比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象满足各项假设限制条件下的房地仙桃市博华房地产价格评估有限公司产公开市场价值为 RMB180.44 万元，大写人民币壹佰捌拾万零肆仟肆佰元整，单价 8562 元/m²。
押数专用章

估价对象房地产估价结果确定表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		成本法（10%）	比较法（90%）	
估价对象	总价（万元）	110.56	188.20	180.44
	单价（元/m ² ）	5246.23	8930.45	8562

估价对象估价结果明细表

币种：人民币

序号	权属人	不动产权证号（证明）	结构	所在楼层/ 总楼层	用途	建成年代	建筑面积 （m ² ）	房屋单价 （元/m ² ）	房屋价值 （万元）
1	李继兵 柴俊芳	鄂（2020）仙桃市不动 产证明第 0013427 号	钢混	1-3/3	别墅	2021.10.25	210.74	8562	180.44
合计	/						210.74	8562	180.44

特别提示：

（1）因财产处置日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产处置时的状况不适应；

（2）本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用，在市场变化平稳的情况下使用期限为一年，如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果；

（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（4）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不当被认为是评估对象处置成交价的保证。

（5）本次估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的

相关设备、设施、管道及相关的公共基础配套设施和室内装饰装修的价值，不包含房屋内可以移动的家具、家电、软装修等动产价值。

(6) 估价委托人未提供估价对象物业、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价结果可能存在的拖欠物业、水电费等对估价结果的影响。

(7) 《湖北省仙桃市人民法院司法评估委托书》未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即交易税费全部由买受人负担。

(8) 估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》，另请特别关注本估价报告中的价值类型、假设和限制条件。特此函告

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

法定代表人：



2022年06月10日



目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23

附件:

1. 估价委托书复印件;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象实地查勘照片;
4. 估价对象权属证明复印件;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 估价所依据的其他文件资料;
7. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和记录，并对搜集的资料进行了认真检查核对。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

1) 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）

估价假设和限制条件

一、估价假设前提

1. 一般假设

1) 本次估价基于以下概念:

①所称估价,是指专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,运用估价方法,并在综合分析价格影响因素的基础上,对估价对象的客观合理价格进行估算的活动。

②所称客观合理价格,是指对应于某种估价目的的特定条件下形成或成立的正常价格,它能够为当事人或社会一般人信服和接受,通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

③公开市场,是指一个竞争性的市场,在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较为充裕的时间,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开且不具有排他性。

④同一估价对象,估价目的的不同,估价依据以及采用的价值标准会有所不同,估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2) 本次估价以估价委托人领勘准确性为估价前提。

3)对委托人提供的有关资料进行了审慎检查和必要的关注,其权属、建筑面积、土地面积、房屋用途等进行了核对。现以其估价资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提进行估价,若提供资料失实或有任何隐匿,本公司不承担责任。

委托方已提供《不动产登记信息》复印件。

4) 我们对房屋安全及环境污染等影响估价对象价值或价格的因素给予了必要的关注, 并进行了分析。但我们仅对估价对象的建筑结构、室内外状况及周围环境进行了实地查勘并进行了记录, 限于估价对象的外观与目前维护管理状况, 未对估价对象建筑质量及环境污染方面进行专业检测。

现假定房屋安全、环境污染等因素, 暂不影响估价对象价值或价格。

5) 本次估价结果是在正常市场状况下形成的, 未考虑国家宏观政策发生重大变化以及自然力和其它不可抗力因素对估价结论的影响。

6) 假设估价对象的物业所有权人合法拥有其房屋所有权及房屋占用范围内的土地使用权, 并已支付相关费用, 不存在任何产权纠纷、他项权利及共有权利人, 也不存在任何隐形费用。且在法定年限内, 该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益, 即假设估价对象于价值时点之时处于完整权利状态之下。

7) 本次估价以估价对象规划用途为其最高最佳利用, 并以其法定用途条件下整体持续使用(经营)为假设前提。

8) 假设估价对象能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

9) 本次估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 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。未考虑估价对象在特殊交易方式下特殊交易价格等

对估价价值影响。

10) 估价委托人未提供估价对象物业、水电费等缴纳情况的相关资料, 本次估价未考虑估价结果可能存在的拖欠物业、水电费等对估价结果的影响。

11) 《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》未明确估价对象交易税费负担方式, 本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例负担, 即交易税费全部由买受人负担。

12) 因委托方未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用的相关情况及介绍, 经估价人员调查后也未发现、掌握相关情况, 故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况, 特此提醒报告使用者注意。

2. 未定事项假设

委托方提供的《不动产登记信息》未记载估价对象土地用途、分摊面积等信息, 经估价人员于仙桃市房地产信息网查询, 估价对象土地用途为城镇住宅用地, 容积率为 3, 本次估价以此为估价前提, 并设定估价对象拥有其占用范围内的分摊土地使用权, 如上述情况与管理部门确定的标准不相一致, 则估价结果也需做出调整或重新估价。

3. 背离事实假设

- 1) 估价结果未考虑未来处置的风险。
- 2) 估价结果未考虑估价对象的产权人在其他方面投资、债务、经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3) 涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为没有查封; 未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 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。

5. 依据不足假设

估价委托人提供资料未记载房屋建成年代, 据估价人员实地查勘, 房屋建成年代为 2021 年 10 月 25 日, 本次估价以估价人员实地查勘结果为依据, 并以此为估价前提, 如上述情况与最终管理部分确定的标准不相一致, 则估价结果也需做出调整或重新估价。

二、估价限制条件

1) 本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用, 在市场变化平稳的情况下使用期限为一年, 如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果;

2) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

3) 评估结果不等于评估对象交易可实现的成交价, 不应当被认为是对评估对象交易成交价的保证。

4) 本估价报告依据了委托人及当事人提供的估价对象相关资料, 委托人对其提供的相关资料真实性、合法性、完整性负责,

因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人及当事人承担。

5) 本次估价结果仅供本次估价目的之用，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。凡因委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由委托人承当。

6) 估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

7) 本次估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道及相关的公共基础配套设施及室内装修的价值；不包含其室内软装饰装修、可移动家具家电等动产价值。

8) 本报告估价结果已包含估价对象所占用的土地使用权价值。

9) 本次估价范围由委托人提供并经当事人确认。

10) 本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、当事人或法律确定的其他相关人员以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

11) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

12) 本报告由仙桃市博华房地产价格评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人：

名称：湖北省仙桃市人民法院
地址：仙桃市仙桃大道中段3号

二、房地产估价机构：

名称：仙桃市博华房地产价格评估有限公司
法定代表人：徐慧荣
地址：仙桃市沙嘴街道钱沟南路西侧新城壹号四期1、2号楼203室
资质等级：贰级
资质证书编号：鄂建房估证字第26号

三、估价目的

本次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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象及范围

估价对象为李继兵、柴俊芳位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室的房地产，纳入本次估价范围的为上述建筑面积210.74 m²的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权，并设定房地产用途为别墅。

(二) 估价对象权益状况

1、不动产权益状况

根据委托人提供的资料，估价对象不动产权益状况见下表：

不动产登记状况一览表

权利人	李继兵、柴俊芳	不动产权证号(证明)	鄂(2020)仙桃市不动产证明第 0013427 号
不动产单元号	429004002222GB00008F00100006	坐落	仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府 47 号楼 106 室
用途	别墅	面积	210.74 平方米
总层数	3	所在层数	1-3
房屋结构	钢筋混凝土结构	权利性质	出让
房屋性质	市场化商品房	登记时间	2020-07-06 14:23:29

2、他项权利设立状况及限制权利状况

①抵押及查封权利状况

根据委托人提供的资料,至价值时点,估价对象抵押方式为一般抵押,抵押机构为中国工商银行股份有限公司仙桃支行,不动产价格/被担保债权数额 172.4275 万元;另估价对象于 2020 年 11 月 16 日被仙桃市人民法院查封,查封文号为 2020 鄂 9004 执 1384 号,查封期限为 2020 年 11 月 16 日-2023 年 11 月 15 日。

依据评估目的,本次评估不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿情况,即视估价对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿的财产进行评估,本次评估不考虑查封、抵押等他项权利对评估结果的影响。

②租赁及占用情况

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘,估价对象目前为空置状态,无租赁和占用情况。

③居住权

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘,未见估价对象设置了居住权。

(三) 估价对象区位状况

经估价人员实地查勘及估价委托人和领勘人的介绍,估价对

象区位状况如下:

位置状况	坐落与方位	估价对象位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室,宗地四至为东至电排河、南至仙苑国际大酒店、西至仙桃市动物园、北至上林仙苑路,位于襄河、上林河、汉南河三水汇聚之地,周围环境优美,地理位置较优。	
	商业繁华度	据《仙桃市城乡总体规划(2008-2030)》,估价对象地处仙桃城区商服用地IV级覆盖范围内,南临仙桃主城区西北片区商服中心上林仙苑大酒店,附近人流量一般,周边商业繁华度及商服网点密度一般,其繁华程度状况一般。	
	与重要场所的距离	估价对象北临上林仙苑路,距仙桃市客运总站约6.5公里,距仙桃市袁市医院约3公里、仙桃市第三人民医院约4.8公里,北临仙桃二小。	
	楼层及朝向	估价对象坐北朝南,所在楼幢总层数3层,位于第1-3层。	
	临街状况	估价对象北临上林仙苑路。	
交通状况	对外交通便捷度	估价对象所处区域交通较发达,其内主要道路有上林仙苑路、丝宝路等,丝宝路为生活型主干道,连接该区域各支道、支路的要道,区域内交通无特殊交通管制情况,区域内交通通达度较好。	
	出入可利用的工具	估价对象距汉南村公交站均200米,有10路公交车途经,区域内公交便捷度较优。	
	交通管制情况	无	
	停车便捷程度	估价对象所在小区设置了露天及地下停车场所,停车位数量较充足,停车状况较优。	
景观状况	自然环境	仙桃市属于亚热带季风气候区,全年气候温和,雨量充沛,日照充足,四季分明、无霜期长等特点,年平均日照时数为2002.6小时,日照率为46%左右,年平均气温为16.3℃,无霜期一般为256天。 估价对象位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室,周边建筑密度较高,有一定的噪音、空气等污染。周边无高压输电线路、垃圾中转站等影响环境的污染源,自然环境一般。	
	人文环境	估价对象所在区域有仙桃市动物园、襄河公园、李小双运动城等,与之毗邻房地产多为商住楼,周边居民多为职业人士,治安状况较好,其内人文环境较优。	
	景观	周边无特殊景观,景观状况一般。	
外部配套设施状况	基础设施	估价对象周边市政基础设施开发程度为“六通一平”,区域内市政基础设施完善程度较优,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、燃气、有线电视等设施保障率较高。	
	公共服务设施	商业服务	区域内有上林仙苑大酒店等市级商业中心,配以社区配套商业网点,能基本满足周边居民的生活消费需求。
		金融服务	仙桃农商行、农业银行等均在该区域建立了分支机构,为周边居民提供较完备的公司及个人金融产品。
		教育机构	区域内有仙桃二学、仙桃十中学等各级各类教育机构,教育链较完整。
		医疗服务	区域内有仙桃市袁市医院等医疗服务机构,能基本满足周边居民卫生防疫、体检、医疗和救护需求。
		生活配套	估价对象距在建的汉江滨江公园约800米,距李小双运动城约500米,能满足周边居民休闲娱乐需求。
其他状况	人口状况	估价对象所在区域为仙桃市城区西北片区,该区域为仙桃市城区新开发区域,目前该区域内常驻人口密度一般,人口状况一般。	

	发展潜力	据《仙桃市城乡总体规划(2008-2030)》，估价对象所处区域规划为居住与商业混合区，居住用地规划为成片住宅区，发展潜力状况较优。
	居住成熟度	估价对象所在区域有绿地华庭、时代天骄等居住成熟度较高的小区，居住成熟度优。
分析结论		估价对象位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室，周边商业繁华度一般，交通状况较优，基础设施配套及公共服务设施齐全，人口密度一般，发展潜力较优。综上，估价对象所处区域区位状况较优。

(四) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况一览表

权属人	李继兵、柴俊芳
座落	仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室
四至	东至电排河、南至仙苑国际大酒店、西至仙桃市动物园、北至上林仙苑路
用途	城镇住宅用地
土地使用权面积	委托人提供资料未记载分摊土地使用权面积等信息，本次估价设定估价对象拥有其占用范围内的分摊土地使用权。
宗地形状	较规则几何图形
宗地地形	平原
宗地土壤	砂质土
地质状况	与相邻土地和道路无高差，自然排水状况较好；地形为平地，土质良好，地基的承载力和稳定性较好，无不良地质现象
土地开发程度	宗地红线内、外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和宗地红线内场地平整、地上建有建筑物，即土地开发程度为六通一平

2、建筑物及构筑物实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

建筑物实物状况一览表

建筑物概况	估价对象位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室，建筑面积210.74 m ² ，建筑结构为钢筋混凝土结构，据估价人员实地查勘，估价对象建成于2021年10月25日。
房屋实际用途	别墅
空间布局	估价对象所在楼幢总楼层为3层，位于第1-3层，一楼为公共区域，布局1客厅1餐厅1厨房和1卫生间，二楼为生活区域，布局为2卧室3卫生间，三楼为主人房，

	布局 1 卧室 1 卫生间。估价对象平面布局合理，空间分区以及各个空间的交通动线流畅。
建筑物外部装饰	估价对象所在楼幢外墙为真石漆、局部棕色涂料装饰，房屋为钢筋混凝土现浇结构，顶面盖瓦，阳台护栏为铝合金玻璃护栏。
室内装修	估价对象大门为两开防盗门，后门为两开铝合金窗推拉门，内部为毛坯，铝合金窗。
维护状况	地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降；承重构件完好牢固；屋面：不渗漏，基层平整完好，排水畅通；楼地面：整体面层完好平整；门窗：完好，开关灵活。内外装饰：外墙面装饰完整；顶棚：完整牢固，无变形；水电卫部分：上、下水管道畅通无阻户。估价对象使用及维护状况良好，综合成新率 100%。
公共设施、设备	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统均已入户。
分析结论	估价对象所在小区配套设施齐全，绿化率较高，小区景观状况较优。估价对象所在楼幢主体维护状况良好，层高适中，室内布局合理，各空间动线流畅，符合住宅用物业需求。总体来说，估价对象整体状况良好，实物状况对其市场价值有积极影响。

五、价值时点

2022 年 06 月 06 日，即为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

价值定义：本报告中房地产价值为估价对象在价值时点的房地产市场价值。

1、用途：估价对象房屋规划用途为别墅，房地产实际用途为别墅，本次评估设定房地产用途为别墅。

2、权利状况：根据委托方提供的估价对象《不动产登记信息》，权利人为李继兵、柴俊芳，经估价人员调查，估价对象土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让。

3、开发利用程度：红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”，评估设定为红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立

场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依

据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋规划用途为别墅，土地用途为住宅用地，房屋实际用途为别墅，本次评估参照规划用途设定房地产用途为别墅。

本次评估以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提，符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

估价对象设定用途为别墅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价

结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

八、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规政策、文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，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》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(6) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号）；

(7) 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日中华人民共和国建设部令96号公布）；

(8) 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令55号公布）；

(9) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试

点的通知》（财税[2016]36号）；

（10）《湖北省地方税务局湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》（鄂地税发[2016]58号）；

（11）其他法律规定、政策文件等。

2、技术标准

（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）《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T 18508-2014）；

3、委托人及当事人提供的以及估价人员收集的有关资料

（1）《评估委托书》；

（2）《不动产登记信息》（复印件）；

（3）估价委托人提供的其他资料；

（4）估价人员实地查勘、摄影和记录；

（5）本机构掌握的当地房地产近期市场资料；

（6）其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1、未选择估价方法的理由

（1）估价对象已建成并投入使用，处于最高最佳利用状态，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故不

适宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象设定用途为住宅，现时估价对象所在区域住宅类物业一般用于自用，出租较少且市场透明度不高，市场客观收益不易获取，故不适宜采用收益法进行估价。

2、已选择估价方法的理由

(1) 成本法是适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产。估价对象为住宅用途的房地产，可适宜采用成本法估算。

(2) 估价对象设定用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故适宜采用比较法。

综合上述分析，本次评估房地产可采用成本法和比较法进行评估。

方法原理：

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。计算公式为：

旧的房地产价值=建筑物重新购建成本-建筑物折旧+土地重新购建成本

建筑物重新购建价格=建设成本+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本 = 前期费用+建筑安装工程费+附属设施建设费+开

发期间税费

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×(1-成新率)

比较法:是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。

比较法公式:

房地产价格 = 可比实例房地产价格× K_1 × K_2 × K_3

式中: K_1 :交易情况修正

K_2 :市场状况调整

K_3 :房地产状况调整

十、估价结果

本估价机构对估价对象进行了实地勘察、计算论证,参照当地房地产市场行情及分析相关资料,确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为RMB180.44万元,大写人民币壹佰捌拾万零肆仟肆佰元整,单价8562元/ m^2 。

估价对象房地产估价结果确定表

币种:人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		成本法(10%)	比较法(90%)	
估价对象	总价(万元)	110.56	188.20	180.44
	单价(元/ m^2)	5246.23	8930.45	8562

估价对象估价结果明细表

币种:人民币

序号	权属人	不动产权证号(证明)	结构	所在楼层/ 总楼层	用途	建成年代	建筑面积 (m^2)	房屋单价 (元/ m^2)	房屋价值 (万元)
1	李继兵 柴俊芳	鄂(2020)仙桃市不动 产证明第0013427号	钢混	1-3/3	别墅	2021.10.25	210.74	8562	180.44
合计	/						210.74	8562	180.44

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐慧荣	4220030062	徐慧荣 注册房地产估价师 注册号 4220030062	2022年06月10日
冷艳	4219980024	冷艳 注册房地产估价师 注册号 4219980024	2022年06月10日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月六日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月六日至六月十日。

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

二〇二二年六月六日



附件

1. 估价委托书复印件;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象实地查勘照片;
4. 估价对象权属证明复印件;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 估价所依据的其他文件资料;
7. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

湖北省仙桃市人民法院

司法评估委托书

仙桃市博华房地产价格评估有限公司：

本院在执行申请执行人朱代雄与被执行人李继兵民间借贷纠纷一案中，因被执行人李继兵至今未全部履行本院（2019）鄂9004民初2682号民事判决书确定的义务，需要对被执行人李继兵与案外人柴俊芳共同所有的位于仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室房产[不动产权证号为：鄂（2020）仙桃市不动产证明0013427号，建筑面积210.74m²]的市场价值进行评估。根据相关法律规定，特委托你公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并请于2022年6月21日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘部分照片



附近道路（东侧路）



附近道路（北侧路）



小区北侧出入口



小区东侧出入口



小区环境



小区环境



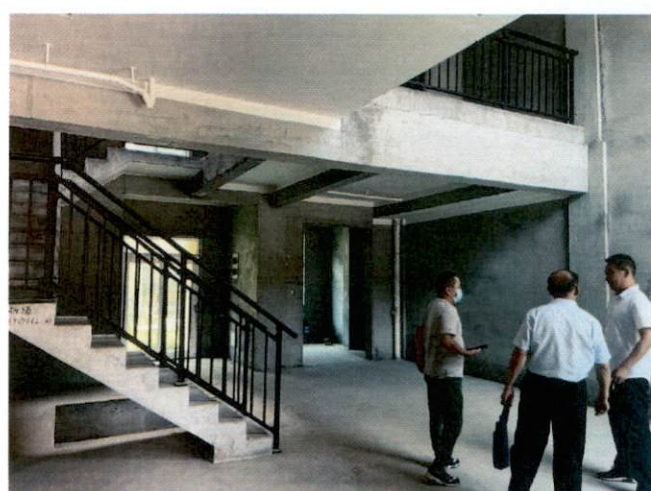
所在楼幢整体外观



估价对象整体外观



大门外观



室内一楼



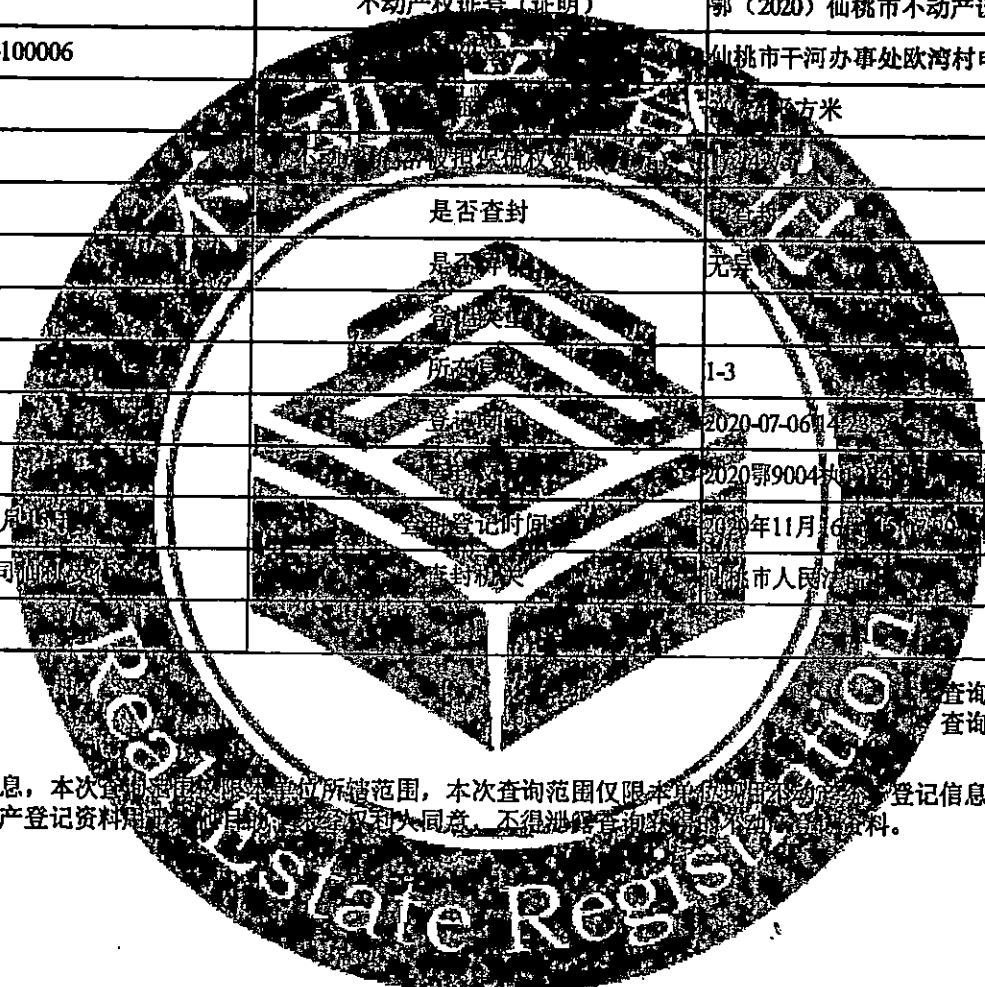
室内二楼



室内三楼

不动产登记信息

受理号	202007060000056	权利人	李继兵, 柴俊芳
权利人证件号码	429004197303010171, 429004197610110324	义务人	仙桃祥荣房地产开发有限公司
义务人证件号码	914290045683102556	不动产权证号(证明)	鄂(2020)仙桃市不动产证明第0013427号
不动产单元号	429004002222GB00008F00100006		仙桃市干河办事处欧湾村电排河西侧祥生观棠府47号楼106室
用途	别墅		平方米
房屋结构	钢筋混凝土结构		
是否抵押	无抵押	是否查封	
是否预告	已预告	是否异议	无
是否预抵	已预抵		
总层数	3		1-3
权利性质	出让		2020-07-06
房屋性质	市场化商品房		2020鄂9004
查封期限	2020年11月16日~2023年11月16日	登记时间	2020年11月16日
抵押机构	中国工商银行股份有限公司	查封机关	仙桃市人民
抵押方式	一般抵押		



查询单位(盖章):
查询日期: 2022年1月4日10时36分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本机构不动产登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的, 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构（盖章）

2022年06月06日



专业帮助情况和相关专业意见

本报告没有专家或相关机构提供专业帮助和提出相关专业意见。



持证人签名:

Signature of the Bearer

徐慧荣

姓名:

Full Name

徐慧荣

性别:

Sex

女

出生年月:

Date of Birth

1975.12

专业类别:

Professional Type

房地产估价师

批准日期:

Approval Date

2001.10

签发单位盖章:

Issued by



签发日期:

Issued on

2004年12月12日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00247106

姓名 / Full name

徐慧荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

429004197512070146

注册号 / Registration No.

4220030062

执业机构 / Employer

仙桃市博华房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 冷艳
Full Name

性别: 女
Sex

出生年月:
Date of Birth

工作单位:
Employer

批准日期: 98年8月27日
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00183986

姓名 / Full name

冷艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420106196211021725

注册号 / Registration No.

4219980024

执业机构 / Employer

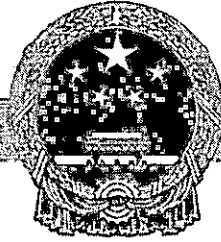
仙桃市博华房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91429004741757588N



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年06月18日

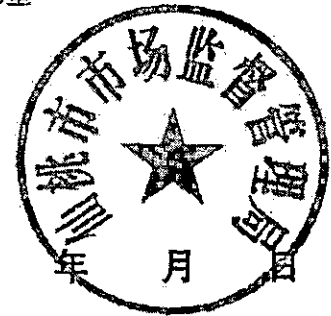
法定代表人 徐慧荣

营业期限 长期

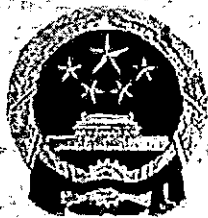
经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪服务、房地产信息咨询、不动产代理登记服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 仙桃市沙嘴街道钱沟南路西侧新城壹号四期1、2号楼203室

登记机关



2021 06 01



房地产估价机构备案证书

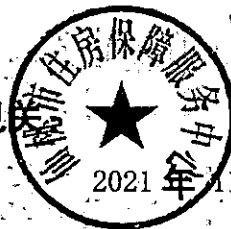
机构名称：仙桃市博华房地产价格评估有限公司
住 所：仙桃市沙嘴办事处钱沟南路西侧新城壹号四期1、2号楼203室
法定代表人：徐慧荣
组织形式：有限责任公司
成立日期：2001年06月18日
注册资本：100万人民币
备案登记：房地产估价机构备案贰级
证书编号：鄂建房估证字第26号
统一社会信用代码：91429004741757588N
有效期至：2024年11月30日

本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2022-03-02至2022-12-31



发证机关



2021年11月30日

请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码