

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称 :湖北省十堰市郧阳区人民法院财产处置涉及的
位于十堰市郧阳区城关镇沿江大道 67 号 8 栋
1-801 号房地产市场价格评估

估价委托人 :湖北省十堰市郧阳区人民法院

房地产估价机构 :十堰德高房地产估价有限公司

注册房地产估价 :邵毅飞 (注册证号: 4220050028)

李 宏 (注册证号: 4220000074)

估价报告出具日期 :2022 年 5 月 28 日

估价报告编号 :DG3012022016

致估价委托人函

湖北省十堰市郧阳区人民法院：

我公司于 2022 年 4 月 25 日接受贵方估价委托，对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估，至 2022 年 5 月 28 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1. 估价对象：根据委托人提供的《房屋登记簿》复印件、《土地登记审批表》复印件、《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》确定，估价对象为周哲位于十堰市郧阳区城关镇沿江大道 67 号 8 栋 1-801 号房产，房产规划用途为住宅，建筑面积为 132.52m²，钢筋混凝土结构；土地权利性质为国有出让，土地使用权终止日期为 2076 年 5 月 1 日。

2. 估价目的：为湖北省十堰市郧阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

3. 价值时点：2022 年 5 月 12 日，即现场实地查勘之日。

4. 价值类型：市场价值

5. 估价方法：比较法、收益法

6. 估价结果：估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般估价状况，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 12 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 55.38 万元，大写金额：人民币伍拾伍万叁仟捌佰元整；单价为 4179 元/平方米，大写金额：人民币每平方米肆仟壹佰柒拾玖元整。

7. 特别提示：

(1) 以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点，估价对象存在抵押及查封情况。基于本次估价的特殊估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响。

(5) 本报告的估价结果已经包括了房屋现有装饰装修价值，但不包括房屋内动产的价值。

特此函告。

十堰德高房地产估价有限公司

法定代表人：

2022 年 5 月 28 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	2
(一) 估价假设条件	2
(二) 估价的限制条件	2
三、 房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	6
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型和定义	6
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、 附 件	11
1、《评估拍卖申请书》复印件	
2、《湖北省十堰市郧阳区人民法院执行裁定书》((2022)鄂 0304 执 45 号)	
3、《湖北省十堰市郧阳区人民法院协助执行通知书(稿)》((2019)鄂 0304 民初 2706 号)	
4、《房屋登记簿》复印件	
5、《土地审批登记表》复印件	
6、《房屋买卖合同书》复印件	
7、《房屋分户平面图》复印件	
8、《宗地图》复印件	
9、《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)44 号)	
10、估价对象位置示意图	
11、估价对象概貌性照片	
12、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件	
13、注册房地产估价师资质证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

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，但受到估价报告中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按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》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、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1. 一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《房屋登记簿》、《土地登记审批表》等资料的复印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）估价对象为整个项目的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

（二）估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本次估价已经关注了估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价格的影响，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费，本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值，但不包含房屋内动产的价值。

6. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

8. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调

整后才可使用。

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本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。

11. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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。

12. 本报告由本估价机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

湖北省十堰市郧阳区人民法院

地址：湖北省十堰市郧阳区城关镇沿江大道 26 号

(二) 房地产估价机构

十堰德高房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91420300773946455K

单位地址：十堰市北京中路 11 号 1 幢 2 单元 501

房地产评估资质证书编号：十房估备证字 2021 第 005 号

房地产评估资格等级：国家贰级

土地评估注册证书注册号：2019420072

土地评估执业范围：全国

联系电话：（0719）8663386 8663396

(三) 估价对象

1. 估价对象界定

本项目估价对象为周哲位于十堰市郧阳区城关镇沿江大道 67 号 8 栋 1-801 号房地产，根据委托人提供的《房屋登记簿》复印件、《土地登记审批表》复印件、《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》确定，估价对象房屋登记的房屋所有权人为周哲，且在郧阳区不动产登记中心办理了《房屋所有权证》，所有权证号：20151784，房产规划用途为住宅，房屋建筑面积为 132.52 m²，钢筋混凝土结构；土地权利性质为国有出让，土地使用权终止日期为 2076 年 5 月 1 日。

2. 估价对象概况

（1）权益状况描述

根据委托人提供的《房屋登记簿》复印件，周哲为估价对象的所有权权利人，并在郧阳区不动产登记中心办理了《房屋所有权证》，所有权证号：20151784，登记时间为 2015 年 7 月 21 日，房屋坐落于十堰市郧阳区城关镇沿江大道 67 号 8 栋 1-801 号，房产规划用途为住宅，房屋共有情况为单独所有，房屋性质为存量住房，建筑面积为 132.52 m²；土地权利性质为国有出让，土地使用权终止日期为 2076 年 5 月 1 日。

（2）实物状况描述

估价对象位于十堰市郧阳区城关镇沿江大道 67 号 8 栋 1-801 号，地处沿江大道西南侧滨江花园内。估价对象所在楼栋东临小区道路及其他民房，南临滨江花园小区 6 号楼，西临小区道路及 9 号楼，北临武当谷大道、汉江。

据估价人员现场查勘，委估房产位于滨江花园小区 8 号楼，建成年代为 2009 年，总层数为 11 层。小区北临武当谷大道，南临沿江大道，两条路之间有地势差，故从武当谷大道方向进入，估价对象位于 8 号楼的第 8 层；从沿江大道 67 号方向进入，估价对象位于 8 号楼的第 4 层。

（四）估价目的

本次估价目的是为湖北省十堰市郧阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

（五）价值时点

2022 年 5 月 12 日，该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

（六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易

方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据

1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 71 号）；
- （6）《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）；
- （7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- （8）其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

2. 估价技术标准和取费文件

- （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/T 50899—2013）；
- （3）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；
- （4）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- （5）《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- （6）《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- （7）《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税

政策的公告》(2021 年第 11 号)；

(8) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号)；

(9) 《省财政厅省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发〔2019〕2 号)。

3. 估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)44 号)；

(2) 《评估拍卖申请书》复印件；

(3) 《房屋登记簿》复印件；

(4) 《土地审批登记表》复印件；

(5) 《房屋买卖合同书》复印件；

(6) 《房屋分户平面图》复印件；

(7) 《宗地图》复印件；

(8) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院执行裁定书》((2022)鄂 0304 执 45 号)；

(9) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院协助执行通知书(稿)》((2019)鄂 0304 民初 2706 号)；

4. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

(1) 估价机构收集掌握的郧阳区房地产市场状况资料；

(2) 估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；

(3) 估价机构收集掌握的其他相关资料等。

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是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的原则。

4、替代原则

替代原则是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的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

(九) 估价方法

1. 估价方法进行适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

2. 方法原理

(1) 比较法

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。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产区位、权益、实物状况调整系数

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法中的全剩余寿命模式下的收益价值基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价值； A_i —未来第 i 年的净收益；

Y_i —未来第 i 年的报酬率；n—收益期（年）。

（十）估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 12 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **55.38** 万元，大写金额：人民币**伍拾伍万叁仟捌佰元整**；单价为 **4179** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**肆仟壹佰柒拾玖元整**。

（十二）实地查勘期

2022 年 5 月 12 日

（十三）估价作业期

2022 年 5 月 12 日至 2022 年 5 月 28 日

四、附件

- 1、《评估拍卖申请书》复印件、
- 2、《湖北省十堰市郧阳区人民法院执行裁定书》（（2022）鄂 0304 执 45 号）
- 3、《湖北省十堰市郧阳区人民法院协助执行通知书（稿）》（（2019）鄂 0304 民初 2706 号）
- 4、《房屋登记簿》复印件
- 5、《土地审批登记表》复印件
- 6、《房屋买卖合同书》复印件
- 7、《房屋分户平面图》复印件
- 8、《宗地图》复印件
- 9、《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委（2022）44 号）
- 10、估价对象位置示意图
- 11、估价对象概貌性照片

- 12、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件
- 13、注册房地产估价师资质证书复印件

估价对象位置示意图





估价对象概貌性照片

沿江边拍摄外观照		沿江边拍摄外观照	
沿江边拍摄外观照		小区内拍摄外观照	
小区内拍摄外观照		楼栋号	
单元号		门牌号	

估价对象概貌性照片

客厅照片	 A photograph of a living room with a large TV, a coffee table, and a window with curtains.	客厅照片	 A photograph of a living room with a sofa, a coffee table, and a calligraphy scroll on the wall.
餐厅照片	 A photograph of a dining room with a table, chairs, and a staircase railing.	餐厅照片	 A photograph of a dining room with a table, chairs, and a kitchen area in the background.
餐厅照片	 A photograph of a dining room with a table, chairs, and a kitchen area in the background.	卧室照片	 A photograph of a bedroom with a bed, a desk, and a window.
卧室照片	 A photograph of a bedroom with a bed, a desk, and a window.	卧室照片	 A photograph of a bedroom with a bed, a desk, and a window.

估价对象概貌性照片

<p>主卫生间照片</p>		<p>厨房照片</p>	
<p>次卫生间照片</p>		<p>小区环境</p>	
<p>小区内幼儿园照片</p>		<p>小区内幼儿园照片</p>	
<p>客厅阳台拍摄江景</p>		<p>客厅阳台拍摄江景</p>	

