



# 武汉博兴房屋土地评估 有限责任公司

## 房地产处置司法估价报告

估价项目名称：余登刚、付丽所属的位于湖北省大悟县城关镇发展大道以东巨  
臣·御景湾一期3号楼2单元13层1302室的房地产市场价格  
估价报告

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：夏东旭（4220200118） 薛江（4220030045）

魏劲松（4220040010）

估价报告编号：鄂博兴（2022）字第 Z096 号

估价报告出具日期：2022年6月28日

# 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

我公司于 2022 年 6 月 20 日接受贵方委托，对位于湖北省大悟县城关镇发展大道以东巨臣·御景湾一期 3 号楼 2 单元 13 层 1302 室的房地产（以下简称估价对象）市场价值进行估价。

**估价对象：**余登刚、付丽所属的位于湖北省大悟县城关镇发展大道以东巨臣·御景湾一期 3 号楼 2 单元 13 层 1302 室的房地产，即：建筑面积为 94.66 平方米房屋所有权及分摊土地面积为 6.59 平方米的国有出让土地使用权，房屋规划用途为成套住宅，现状用途为住宅。

**估价目的：**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。

**价值时点：**2022 年 6 月 20 日。

**价值类型：**本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是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。

**估价方法：**本次估价采用了比较法。

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

**市场价值总价 RMB50.17 万元（大写：人民币伍拾万零壹仟柒佰圆整），**  
**房地产单价 RMB5300 元/平方米（大写：每平方米人民币伍仟叁佰圆整）。**

特别提示：

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》。

2、根据估价人员实地查勘及物业公司工作人员介绍，至价值时点，估价对象未欠缴物业管理费；另估价对象水、电费及其他费用缴纳情况不详，本次估价结果未扣除上述欠费，对此，特提请报告使用者注意。

特此函告！

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司（盖章）：

法定代表人（盖章或签名）：



2022年6月28日



# 目 录

一. 估价师声明	4
二. 估价假设和限制条件	5
三. 房地产估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 价值时点	9
(五) 估价对象概况	9
(六) 价值类型	10
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 实地查勘期	11
(十二) 估价作业期	11
(十三) 估价人员	11
(十四) 机构签章	11
四. 附 件	12

# 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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了认真仔细实地查勘，实地查勘人员夏东旭、薛江，报告撰写人员夏东旭；

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)，形成意见和结论，撰写本估价报告；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、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，并以此为估价前提。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，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，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价以估价对象在其有效使用年期内保持整体、持续使用为假设前提的。

5、估价结果为估价对象在 2022 年 6 月 20 日的市场价值，其市场价值为在价值时点的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

8、根据估价委托人的委托，注册房地产估价师于 2022 年 6 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，故本次评估设定价值时点为 2022 年 6 月 20 日。

9、根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件记载，估价对象房屋规划用途为成套住宅。根据估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅，根据合法原则，本次估价以估价对象法定用途（住宅）为估价前提。

10、估价人员实地查勘的估价对象由估价当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、本次估价假定价值时点房地产市场状况是公开、平等、自愿、稳定的，评估其在市场状况下的正常市场价格。

## 二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》等资料，至价值时点，估价对象存在抵押权，且已被查封；鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

## 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象产权证明，本次评估以估价委托人提供的《不动产登记信息》、《宗地图》为依据，以其拥有完整合法产权为前提。估价对象产权人、建筑面积、分摊土地面积、房屋规划用途等均来自于估价

委托人提供的《不动产登记信息》、《宗地图》，并以此为估价前提。如与产权管理部门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

2、估价委托人未提供估价对象相关土地登记信息，估价人员无法确定估价对象土地用途和取得方式。根据评估人员对估价对象所在小区的信息搜集和市场调查了解，估价对象为市场化商品房，所在小区住宅为商品房小区，土地用途为住宅用地，故本次评估设定估价对象的土地用途为住宅用地、土地使用权类型为出让，并以此为估价前提，如与土地管理部门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

3、因估价当事人不予配合，估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘，根据《房地产估价规范》要求，我们对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次评估以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提，根据估价人员从入户门外对室内的观察，设定其房屋内部为一般装修，室内水、电、燃气、通讯等设施设备正常使用，满足住宅使用条件。

## 六、估价报告的使用限制

1、本评估报告所确定的房地产价格是在本次估价目的的特定条件下形成的客观合理价格。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括估价对象占用范围内土地的分摊国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及房屋附属设施及室内装修价值，不含室内可移动设备及物品的价值。

4、根据估价人员实地查勘及物业公司工作人员介绍，至价值时点，估





价对象未欠缴物业管理费；另外估价对象水、电费及其他费用缴纳情况不详，本次估价结果未扣除上述欠费，对此，特提请报告使用者注意。

5、估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它用途。

6、估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、估价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完整使用报告方为有效，违反该规定使用评估报告的，或仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

9、本报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日起计算，即本报告及估价结果的使用日期与本报告出具日期相差不可超过壹年。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该使用期限应相应调整，评估结论也应做相应调整。

# 房地产估价结果报告

估价项目名称	余登刚、付丽所属的位于湖北省大悟县城关镇发展大道以东巨臣·御景湾一期3号楼2单元13层1302室的房地产市场价值估价报告					
估价委托人	北京市朝阳区人民法院			联系电话	/	
房地产估价机构	1、机构名称：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2、机构地址：武昌区积玉桥地区武汉积玉桥万达广场（二期）第11幢22层1-20号 3、法定代表人：李 华 4、资质等级：壹级 5、行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）051 6、证书编号：建房估证字[2013]133号					
估价目的	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		价值时点	2022年6月20日		
估价对象概况	估价对象房屋坐落	湖北省大悟县城关镇发展大道以东巨臣·御景湾一期3号楼2单元13层1302室				
	产权人	余登刚、付丽		产别	/	
	房屋建筑年代	约2018年	房屋建筑结构	钢混结构	层次	13/17
	成新率	95%	房屋设计用途	住宅	现状用途	住宅
	房屋建筑面积	94.66 m <sup>2</sup>	平面布局	二室二厅	土地使用权类型	设定为出让
	分摊土地面积	6.59 m <sup>2</sup>	占用土地等级	/	土地用途	设定为住宅用地
	地形、地势、地质状况	地形规则、地势平坦、地质对上建筑物无不良影响。		土地使用权终止日期	/	
	四至	东：邻支路		西：临发展大道		
		南：邻民房		北：邻工业大道		
	商服繁华度	估价对象位于大悟县巨臣·御景苑小区，周边大型商服设施较少，多为临街社区商铺，商服繁华度一般。				
	交通便捷度	估价对象周边分布有发展大道、迎宾大道等交通主干道，路网较密集，区域内道路通达度较高；距最近的大悟城北新车站公交站约500米，仅有大悟4路公交经停，公共交通便利度一般。				
	公共配套设施	估价对象所在区域分布有大悟县实验幼儿园、大悟县人民医院、平价超市、澧河公园等公共配套设施，生活便利度一般。				
	基础设施	“六通一平”即通给水、排水、电力、燃气、通讯、道路和场地平整。				
环境状况	所处区域内基本无大气、水等污染源。					
物业形式	为钢混结构单元式高层住宅楼。					



设施设备状况	水、电、通讯、卫生、燃气、电梯等设施设备正常使用。
采光通风	估价对象位于第 13 层（共 17 层），室内采光通风效果较好。
装修情况	外墙真石漆，入户防盗门，塑钢窗；室内客厅装有风管机，地面铺木地板，内墙贴墙纸，天花石膏板吊顶；卧室及厨卫装修情况不详（详见图辑）。
物业管理	有物业管理。
权属状况	根据估价人员实地查勘和估价委托人提供的《不动产登记信息》及介绍，至价值时点，估价对象存在抵押，且已被查封；鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。
价值类型	本次估价采用市场价值标准。市场价值是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。
估价依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、国家、省、市人民政府及有关部门颁发的法律、法规和政策文件；</li> <li>2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；</li> <li>3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；</li> <li>4、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；</li> <li>5、《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）；</li> <li>6、《最高人民法院关于实施《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》有关问题的通知》（法〔2012〕30 号）；</li> <li>7、北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定（试行）；</li> <li>8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）；</li> <li>9、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（〔2022〕京 0105 执恢 143 号）；</li> <li>10、《不动产登记信息》复印件；</li> <li>11、《宗地图》复印件；</li> <li>12、估价机构掌握的和估价人员收集的相关资料。</li> </ol>

<p>估价原则</p>	<p>1、客观、独立、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。</p> <p>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。</p> <p>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的原则。</p> <p>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的原则。</p> <p>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或价格的原则。</p>		
<p>估价方法</p>	<p>选用方法：比较法</p> <p>选用理由：估价对象作为住宅用途房地产，市场交易较活跃，同一供求圈内交易实例较多，故宜采用比较法对房地产进行评估。</p> <p>方法定义：比较法是将估价对象与近期已经发生交易的类似房地产加以比较，从已经发生交易的类似房地产的价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。</p> <p>计算公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×实物状况调整×区位状况调整×权益状况调整</p>		
<p>估价结果</p>	<p>1、评估单价：RMB5300 元/m<sup>2</sup>；大写：每平方米人民币伍仟叁佰圆整。</p> <p>2、评估总价：RMB50.17 万元；大写：人民币伍拾万零壹仟柒佰圆整。</p>		
<p>实地查勘期</p>	<p>本次评估实地查勘期为 2022 年 6 月 20 日</p>		
<p>估价作业期</p>	<p>自 2022 年 6 月 20 日起至 2022 年 6 月 28 日止</p>		
<p>估价人员</p>	<p>夏东旭 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220200118</p>	
<p>薛江 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220030045</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220030045</p>	
<p>魏劲松 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220040010</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220040010</p>	
<p>机构签章</p>	<p>武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2022年6月28日</p>		



# 附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象图辑
- 3、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件
- 4、《不动产登记信息》复印件
- 5、《宗地图》复印件
- 6、评估机构《营业执照》复印件
- 7、《房地产价格评估机构资质证书》复印件
- 8、《房地产估价师执业资格证书》复印件

## 估价对象位置示意图



## 估价对象图辑



1、小区入口



2、小区环境



3、建筑外观



4、单元入口



5、入户门



6、室内状况