



湖北省赤壁市人民法院委托的曾如意、廖关青位于赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区 10 栋 3 单元 1005 室的住宅房地产及车库市场价值评估

(2021)鄂 1281 司评执 50 号

## 涉执房地产处置司法评估报告

博文房地产评估造价集团有限公司

糜康清 注册号：3220150028

余文波 注册号：4220190131

2022 年 1 月 4 日



## 致估价委托人函

湖北省赤壁市人民法院：

受贵院委托（（2021）鄂1281司评执50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，对曾如意、廖关青的位于赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区10栋3单元1005室的住宅房地产（建筑面积为138.81 m<sup>2</sup>）及车库市场价值进行了评估，估价目的是为湖北省赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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11月10日房地产及车库价值**63.45万元**，大写：人民币陆拾叁万肆仟伍佰元整（其中：房地产价值58.95万元，大写：人民币伍拾捌万玖仟伍佰元整，车库价值4.50万元，大写：人民币肆万伍仟元整）。

表1 估价对象房地产评估结果一览表

权利人	不动产权证书	不动产单元号	坐落	房屋用途	结构	建成年代	所在层数/总层数	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
曾如意、廖关青	鄂(2018)赤壁市不动产权第0002315号	421281003702GB00003F00010013	赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区10栋3单元1005室	住宅	钢混	约2018年	10/14	138.81	4247	58.95
				地类用途		土地权利性质		分摊土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	
				城镇住宅用地	出让		11.75	2079年1月16日		

表2 估价对象车库评估结果一览表

编号	用途	建成年代	规格	数量(个)	总价(万元)
DX-56	车库	约2018年	16.20m <sup>2</sup>	1	4.50



## 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 11 月 10 日。

1.2 本次估价是为湖北省赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产及车库市场价值，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及车库市场价值。

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:

二〇二二年一月四日



## 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.....	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
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
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.....	13
十三、估价作业期.....	13



## 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、我们估价师糜康清、余文波已于2021年12月1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
糜康清	3220150028		2022年1月4日
余文波	4220190131		2022年1月4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。

(3) 本次估价价值时点为 2021 年 11 月 10 日，完成实地查勘日期为 2021 年 12 月 1 日，评估设定估价对象于估价期日状况与完成实地查勘日期一致。

(4) 本次估价对涉执房地产是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等重大因素给予了关注，湖北省咸宁市中级人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为湖北省赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

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，不同权属证明上的房屋所有权人，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：本估价项目所依据资料均齐全，故本估价报告无依据不足假设。

## 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) 本次评估对象车库建筑物面积根据实际测量得到的，如与相关部门核算不一致，以相关部门核算面积为准，评估价值作相应调整。

(6) 涉执房地产转让登记手续由买受人自行办理，所涉及的一切税、费及其可能存在的费用,按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## 三、特别提示

(1) 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；



(2) 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；

(3) 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会使用；

(4) 在评估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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

姓名：湖北省赤壁市人民法院

联系人：姜法官

联系电话：15377157199

### 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：北京市西城备宣武门外大街 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：建房估备字[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。

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

为湖北省赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为曾如意、廖关青位于赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区 10 栋 3 单元 1005 室的住宅房地产（建筑面积为 138.81 m<sup>2</sup>）及车库，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、估价对象土地状况

所处宗地位于赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区10栋3单元1005室的，宗地东至乐宜购超市、南至鲁王庙、西至陆水湖大道、北至罗塘路；估价对象所占用土地登记用途为城镇住宅用地，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。土地使用权类型为出让，估价对象分摊土地使用权面积为11.75m<sup>2</sup>，终止日期为2079年1月16日。

## 3、估价对象建筑物状况

估价对象位于赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道青泉村润园小区10栋3单元1005室的，建筑面积138.81m<sup>2</sup>。估价对象房屋用途为住宅，所在建筑物共14层，估价对象位于第10层，钢混结构，正常层高，建成年代约为2018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。具体装修情况为毛坯。

车库建筑面积为16.20m<sup>2</sup>，具体装修情况为地面为水泥地面，墙面乳胶漆粉刷。

据估价人员现场勘察，估价对象维护状况较好，成新度较高。

## 五、价值时点

2021年11月10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11月10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及车库市场价值，但不



包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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

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)；

11.涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)中房学〔〔2021〕37 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/T 50899-2013)；

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 1281 司评执 50 号]；

2.《不动产权证书》复印件

3.《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件；

4.《车库转让协议》复印件；

5.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 11 月 10 日的市场价值为房地产及车库价值 **63.45 万元**，大写：人民币陆拾叁万肆仟伍佰元整（其中：房地产价值 58.95 万元，大写：人民币伍拾捌万玖仟伍佰元整，车库价值 4.50 万元，大写：人民币肆万伍仟元整）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
糜康清	3220150028		2022 年 1 月 4 日
余文波	4220190131		2022 年 1 月 4 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 1 日

## 十三、估价作业期

2021 年 11 月 10 日至 2022 年 1 月 4 日