

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：湖捷房评字（2022）第 005 号

估价项目名称：李红艳所有位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处住宅不动产市场价值评估

估价委托人：湖北省宜昌市中级人民法院

房地产估价机构：湖北捷博资产土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭江阳 注册证号：4220110053

余融冰 注册证号：4220180046

估价报告出具日期：二〇二二年一月十四日

致估价委托人函

湖北省宜昌市中级人民法院：

接受贵院的委托，我对李红艳所有位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处（建筑面积 120.47 平方米）住宅不动产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 12 月 10 日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用市场法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为 43.50 万元(币种：人民币)，大写金额：肆拾叁万伍仟元整。估价结果详见下表。

评估结果一览表

序号	权利人	地址	不动产权 证号	结 构	规划 用途	楼层 /层数	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
1	李红艳	枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处	0071080	混 合	住宅	6/7	120.47	3611.00	43.50

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1. 本报告估价结果已包含分摊的国有土地使用权价值以及依附于房屋且不可拆卸的与房屋有关二次基础装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 委估对象土地权利性质为划拨，本次评估结果已扣除应缴纳的土地出让金，为国有划拨土地状况下的市场价值。

3. 根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设定有抵押他项权，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估也未考虑估价对象的查封、抵押情况对房地产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

法定代表人：

湖北捷博资产土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年一月十四日

目 录

致估价委托人函	2
一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
(一) 一般假设	6
(二) 未定事项假设	7
(三) 背离事实假设	7
(四) 不相一致假设	7
(五) 依据不足假设	7
(六) 估价报告使用限制	7
(七) 估价报告使用提示	8
三、估价结果报告	9
(一) 委托方	9
(二) 估价方	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 估价人员	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
(十四) 估价报告应用的有效期	16
四、有关附件	17
(一) 估价对象区位示意图及现场勘查照片	17
(二) 估价委托书	17
(三) 估价对象不动产登记簿查询结果证明	17
(四) 估价对象其他相关资料复印件	17
(五) 房地产评估机构营业执照复印件	17
(六) 房地产价格评估机构资格证书复印件	17
(七) 房地产估价师资格证书复印件	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加现场勘察的估价人员有郭江阳、余融冰等。

6. 除委托估价方提供的不动产登记簿查询结果证明及相关资料外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
2. 假设估价对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，不存在权属和债权债务纠纷，即有关法律手续齐备、权属一致，并已交清有关税费，且处分权利不受限制。
3. 假设估价对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用。
4. 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。
5. 本次根据委托方提供的估价对象不动产登记簿查询结果证明进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性。
6. 本次估价结果是以估价委托方在截至估价报告出具日提供的资料而形成。若估价报告出具后，提供新的证据材料与本报告所依据的证据材料不一致，委托方应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。
7. 估价人员于 2021 年 12 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次报告价值时点为现场查勘时间 2021 年 12 月 10 日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规

范，且符合国家有关安全使用标准。

8. 本报告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是否拖欠水电费、物业管理等费用对估价对象房地产价值的影响。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设定有抵押他项权，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估也未考虑估价对象的查封、抵押情况对房地产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

根据不动产登记簿查询结果证明记载，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨，未记载分摊土地面积，按照“地随房走”原则，本次评估以估价对象可依法分摊土地为估价假设前提，分摊土地面积以相关产权管理部门核定面积为准，提请报告使用人注意。

(六) 估价报告使用限制

1. 根据委托方提供的《湖北省宜昌市中级人民法院司法评估委托书》(2021)鄂05委054号。委托单位：湖北省宜昌市中级人民法院，被执行人李红艳。鉴定项目：对被执行人李红艳所有位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处房地产价值进行评估。

2. 本报告估价目的是为湖北省宜昌市中级人民法院对李红艳所有枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处房地产司法处置提供房地产市场价值参考依据。不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条

件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4. 本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格保证。

5. 本次估价结果由于计算需要均进行了四舍五入保留两位小数或进行取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况或汇总计算有细微差异的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6. 本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即2022年01月14日至2023年01月13日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

7. 本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

8. 委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

9. 本报告解释权最终归湖北捷博资产土地房地产评估咨询有限公司。

（七）估价报告使用提示

本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。

三、估价结果报告

(一) 委托方

委托单位：湖北省宜昌市中级人民法院

委托联系人：周法官

联系电话：13972551647

(二) 估价方

机构名称：湖北捷博资产土地房地产评估咨询有限公司

法人代表人：郭江阳

住 所：宜昌市伍家岗区伍临路 3-1-801 号

资质等级：贰级

证书编号：宜市房估证字第 009 号

(三) 估价目的

为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. 估价对象区位状况：

估价对象位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处，该楼栋东临公园路，南临友谊大道，西临区域支路，北临其他居民楼。估价对象周边公共交通较好，有 805 路公交车经过并在附近设站。估价对象地处枝江市较繁华区域，附近有枝江电信大楼、枝江市公园路小学、枝江市公安局、枝江市人民医院等，周边菜市场、超市、银行、医院、学校、餐饮等基本生活服务教育配套设施较齐全。

2. 估价对象权利状况：

(1) 建筑物权益状况

根据估价对象查档证明：房屋所有权人为李红艳，证号为 0071080 号，估价对象结构层次为混合结构 7 层，本次估价对象在第 6 层，总建筑面积为 120.47 平方米，设计用途为住宅，实际用途住宅。

(2) 土地权益状况

根据估价对象查档证明：土地使用权人为李红艳，地类用途为城镇住宅用地，使用权为划拨，分摊土地面积为不详，未记载分摊土地面积，按照“地随房走”原则，以估价对象可依法分摊土地为前提，分摊土地面积以相关产权管理部门核定面积为准，提请报告使用人注意。

3. 他项权利和权利限制状况：

(1) 担保物权设立情况及查封状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果证明》复印件，估价对象的他项权利状况和权利限制状况记载(详见下表)：

他项权利状况	权利人(债权人)	他项权证号	登记时间	被担保债权数额(元)
	---	---	---	---
权利限制状况	查封单位	查封日期	文书号	
	---	---	---	

(2) 出租占用情况

至价值时点，估价对象为产权人自用，未调查到出租及其他占用情况。

(3) 拖欠税费情况

本次评估未调查到估价对象是否存在拖欠其他税费情况，本次估价结果未考虑拖欠税费对房地产价值的影响。

(4) 用益物权情况

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

3. 估价对象实物状况：

(1) 建筑物实物状况

估价对象位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处，混合结构，房屋总层数为7层，本次估价对象为第6层。房屋为水泥外墙，

入户防盗门。门牌号为友谊大道 78 号 1 栋 1 单元 402 号，室内普通装修。客餐厅地面铺地砖，墙面刷白，石膏板吊顶；卧室有部分地砖，部分木地板，顶面有木制线条边角线，简易木门；厨房为墙地砖。扣板吊顶，简易橱柜；卫生间墙地砖，扣板吊顶，简易洁具。

经现场勘察，房屋地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重砖墙及非承重墙完好，屋面不渗漏，楼地面整体面层基本完好，内外粉刷基本完好，楼栋上下水管道通畅，电照设备及线路完好，能满足使用功能，据估价人员现场查勘，结合有关经验综合判断估价对象为混合结构 6.0 成新。

（2）土地实物状况

估价对象位于枝江市马家店镇公园路与友谊大道交叉处，地处枝江市二级住宅地段，宗地土地面积适中，形状规则，所在宗地抗震能力一般，自然排水状况较好，基础土壤无污染，地基承载力较好、较为稳定，地质较好，无不良地质现象，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

（五）价值时点

2021 年 12 月 10 日

（六）价值类型

本报告的评估价值为估价对象在估价时点的现行公开市场价值。本次评估时遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场调节和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

（七）估价原则

本次评估在公正、公平、公开的前提下，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行估价。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用，包括最佳的用途、最佳的规模、最佳的集约度和最佳的档次。遵循最高最佳利用原则，因为在现时的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的利益。寻找估价对象最高最佳利用方式，应先尽可能地设想出估价对象的各种潜在利用方式，然后按照法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

3. 替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也同样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

4. 价值时点原则

价值时点原则强调估价结果具有很强的时间相关性和时效性，时

间相关性主要是考虑到资金的时间价值，时效性主要是考虑到房地产市场价格的波动。房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理的价格或价值，估价时点即估价结果所对应的日期。

（八）估价依据

1. 国家法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）；
- (6) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (8) 《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》；
- (9) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；
- (10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- (11) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- (12) 国家、省市有关部门颁布的房地产及房地产估价的其它法规、政策文件。

2. 技术标准、规程、规范文件

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(4) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）；

(5) 《枝江市人民政府关于公布实施枝江市公示地价体系建设成果的通知》【枝府发[2020]5号】。

3. 委托人提供的资料

(1) 委托书；

(2) 不动产登记簿查询结果证明。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘及收集整理相关资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 本公司库存房地产价格资料。

（九）估价方法

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产市场具体特点来确定的。

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。

比较法是以替代原理为基础，通过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。估价对象为住宅房地产，区域内与其用途相同或相似的二手房交易较为活跃，成交价格及有关指标、技术参数等资料容易收集，可采用比较法进行估价。

收益法是以预期原理为基础，通过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。估价对象虽为住宅，但房地产的出租收益水平较低且不稳定，租售比失调，持有期后房地产市场价格不能科学判断且折现率等估价参数难以准确确定，且收益期难以确定，因此不宜采用收益法。

成本法是以生产费用价值化为基础，通过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。成本法主要从资产的再取得角度评估资产的现时价值，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，成本法不能反映位置状况、交通条件、生活服务设施等影响住宅房地产价格的因素，因此不宜采用成本法。

假设开发法一般适用于在建工程估价，估价对象为已完成开发的物业，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故本次评估不适宜采用假设开发法。

综上所述，我们对收集到的委估房地产的相关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，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用市场法进行了估价。

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

估价对象房地产价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用市场法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合

考虑确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为 43.50 万元(币种：人民币)，大写金额：肆拾叁万伍仟元整。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
郭江阳	4220110053		2022 年 01 月 14 日
余融冰	4220180046		2022 年 01 月 14 日

(十二) 实地查勘期

本次估价实地查勘日期为 2021 年 12 月 10 日。

(十三) 估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 12 月 10 日至 2022 年 01 月 14 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

随着国家政治、经济、社会以及房地产市场供求关系等状况的变化，房地产价格亦可能会发生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期定为一年（2022 年 01 月 14 日至 2023 年 01 月 13 日）。

湖北捷博资产土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年一月十四日

四、有关附件

- (一) 估价对象区位示意图及现场勘查照片
- (二) 估价委托书
- (三) 估价对象不动产登记簿查询结果证明
- (四) 估价对象其他相关资料复印件
- (五) 房地产评估机构营业执照复印件
- (六) 房地产价格评估机构资格证书复印件
- (七) 房地产估价师资格证书复印件

估价对象区位示意图



估价对象现场勘查照片

