**竹溪县人民法院委托的汪从国位于竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8）一套住宅房产市场价值评估**

**博文房估字（2022）第02295号**

**（2021）溪法技委字第121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**

**高晓辉 注册号6420130010**

**耿 泽 注册号4220210008**

**2022年3月12日**

## 致估价委托人函

竹溪县人民法院：

受贵院委托【（2021）溪法技委字第121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》及有关法律法规政策规定，对汪从国位于竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8）一套住宅房产市场价值进行了司法鉴定评估，估价目的是为法院执行案件提供价格参考依据。

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，采用成本法，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，最终确定估价对象在2022年2月8日的市场价值为房产总价**10.91**万元，大写人民币**壹拾万零玖仟壹佰元整**。

**表1估价对象评估结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **坐落** | **规划**  **用途** | **所在层数/总层数** | **建筑面积 （m2）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 汪从国 | 竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8） | 住宅 | 1/7 | 76.81 | 1420 | 10.91 |
| 合计 | - | - | - | 76.81 | - | 10.91 |

**特别提示：**

**1、此估价报告为法院执行案件提供价格参考依据，不得作其他之用。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。**

**2、本评估报告价值为未设定法定优先受偿权下的市场价值。**

**3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。**

法定代表人：

二〇二二年三月十二日

**目录**

[致估价委托人函 1](#_Toc96419012)

[估价师声明 4](#_Toc96419013)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc96419014)

[估价结果报告 9](#_Toc96419015)

[**一、估价委托人** 9](#_Toc96419016)

[**二、估价机构** 9](#_Toc96419017)

[**三、估价目的** 9](#_Toc96419018)

[**四、估价对象** 9](#_Toc96419019)

[**五、价值时点** 11](#_Toc96419020)

[**六、价值类型** 11](#_Toc96419021)

[**七、估价原则** 11](#_Toc96419022)

[**八、估价依据** 12](#_Toc96419023)

[**九、估价方法** 14](#_Toc96419024)

[**十、估价结果** 15](#_Toc96419025)

[**十一、注册房地产估价师** 15](#_Toc96419026)

[**十二、实地查勘期** 15](#_Toc96419027)

[**十三、估价作业日期** 15](#_Toc96419028)

[附 件 16](#_Toc96419029)

## 估价师声明

**我们郑重声明：**

1、我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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已说明的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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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。本报告为本机构独立完成，没有其他机构及个人对本报告技术内容提供专业帮助。

5、估价人员已于2022年2月8日在委托方和当事人带领下对估价报告中估价对象进行实地查勘，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和相应权益的责任，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。除另有协议外，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

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。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高晓辉 | 6420130010 |  | 2022年3月12日 |
| 耿 泽 | 4220210008 |  | 2022年3月12日 |

## 估价假设和限制条件

**一、本次估价的假设前提**

（一）一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属、用途等来源于估价委托人提供的《价格评估委托书》（（2021）溪法技委字第121号）和其他有关资料等，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

2、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实地查勘日，即2022年2月8日。

3、本报告以估价对象在价值时点所处状态并可达到最高最佳利用功能为假设前提。

4、估价对象由估价委托人和当事人现场指认，估价人员根据估价委托人和当事人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人和当事人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

（二）背离事实假设

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

（三）未定事项假设

1、根据委托方提供的资料未记载建成年代，估价对象的建成年代以估价人员现场调查（2008年）为准，本次评估假设估价对象的建成年代与调查一致，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、因估价对象还未办理《不动产权证》，无法知悉估价对象的房屋用途等，根据委托方提供的资料，结合注册房地产估价师实地查勘，本次评估设定估价对象的房屋用途为住宅。同时，经注册房地产估价师现场调查，估价对象为当事人在其原宅基地上新建的住宅房地产，故本次评估假设估价对象的土地使用权类型为集体土地使用权。若与相关产权部分认定不符，本估价报告再做相应调整和修改。

3、根据委托方提供的资料未记载估价对象建筑面积，注册房地产估价师对面积进行了实地测量，本次估价假设估价对象的建筑面积以现场测量为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

4、因被申请人未能到场，无法进入估价对象内部查勘，经注册房地产估价师实地调查，估价对象有入住使用迹象，结合当事人现场介绍，估价对象为被申请人自用住宅用房，故本次评估设定估价对象室内为简单装修。故本估价报告存在未定事项假设。

（四）不相一致假设

本报告不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

根据委托方提供的资料，纳入本次评估的为竹溪县城关镇守金店村二组，一楼一单元楼梯间坐第一间房产，还未办理不动产权证，且资料中也未记载估价对象的房屋建筑面积。因被申请人未能到场，未能进入估价对象内部查勘。经人民法院工作人员与被申请人电话沟通，本次评估的一楼一单元楼梯间坐第一间房产与一楼一单元楼梯间右第一间房产户型结构一致，再征得申请人同意后，注册房地产估价师在人民法院工作人员以及当事人的见证下，现场实测一楼一单元楼梯间右第一间房产面积为76.81㎡，故本次估价设定估价对象的房屋建筑面积为76.81㎡，仅限在本报告中使用。若与实际不符，最终以相关政府主管部门认定的为准，本报告及估价结果再做相应调整，故本估价报告存在依据不足假设。

**二、估价报告应用的限制条件**

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、本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年，即2022年3月12日至2023年3月11日。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、年限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、本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

5、本次评估的价值根据实际市场价值来确定，未考虑司法处置相关费用、办证费用、税费等对估价对象的影响。

6、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、本报告须由本公司注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，除本公司出具的估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

**三、其他说明事项**

1、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和相应权益的责任，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。特提请报告使用人注意。

2、估价测算过程采用EXCEL表计算功能连续计算得出，但在文档编辑中均进行了四舍五入，阅读估价报告可能出现有个别上下数值计算不完全相等情况，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性。

## 估价结果报告

博文房估字（2022）第02295号

**一、估价委托人**

单位名称：竹溪县人民法院

地址：竹溪县城关镇幸福西路

**二、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：北京市西城区宣武门外大街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：建房估证字[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十堰分公司

住所：十堰市茅箭区京东路88号百强世纪城1号楼2单元2102室

联系电话：0719-8113377

**三、估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

**四、估价对象**

1、估价对象范围

本次估价对象为汪从国位于竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8）的一套住宅房产，不包括土地使用权价值。根据委托方提供资料，估价对象建筑面积76.81m2。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于竹溪县城关镇守金店二组，宗地东西侧均临住宅楼、南至山体、北临住宅楼；宗地地势一般，形状较规则，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地建有建筑物。根据估价委托方提供的资料，结合注册房地产估价师现场调查，估价对象为当事人在其原宅基地上新建的住宅房地产，故本次评估假设估价对象的土地使用权类型为集体土地使用权。因估价对象还未办理产权分割，无法知悉纳入本次评估的估价对象所分摊的土地使用权面积，故本次评估未考虑估价对象土地使用权价值。经注册房地产估价师现场查勘，估价对象宗地地形为多边形，地势有一定的坡度，地质构造简单，工程地质、水文地质条件一般。

3、估价对象建筑物状况

估价对象为位于竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8）的一套住宅房产，经注册房地产估价师在人民法院工作人员以及当事人的见证下，现场实测面积为76.81㎡。根据委托方提供的资料，无法知悉估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地查勘及查阅相关资料，设定本次估价对象房屋建成年份为2008年。估价对象所在建筑物为混合结构，总层数为7层，估价对象为位于第1层的住宅房产。估价对象所在楼栋正面外墙贴有条形墙砖，侧面及背面为水泥外墙，其中第1层住宅用房共分为四套，分别安装有金色双开防盗门，估价对象为紧邻楼梯间左侧的第一间。因被申请人未能到场，无法进入估价对象内部查勘，经注册房地产估价师实地调查，估价对象有入住使用迹象，结合当事人现场介绍，估价对象为被申请人自用住宅用房，故本次评估设定估价对象室内为简单装修。估价对象所在楼栋具备供水、供电及排水设备，设施设备能满足生产生活需要。估价对象基础牢固，没有不均匀沉降的现象；承重构件及非承重构件均完好，无损坏。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般，成新度一般。

4、他项权状况

估价对象位于竹溪县城关镇守金店村二组（门牌号：185-8）的一套住宅房产，依据委托方提供的资料，房屋所有权登记为汪从国，本次评估以估价对象为房屋产权人合法拥有，估价对象面积以注册房地产估价师现场测量为准等。经注册房地产估价师现场查勘，结合当事人介绍，估价对象现为被申请人自用住房。

本次估价目的是司法鉴定，故本次评估并未考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

### 五、价值时点

本次以现场查勘之日作为价值时点，即本次估价价值时点确定为2022年2月8日。

**六、价值类型**

(一)价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，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，以设定为住宅用途，在价值时点2022年2月8日于规划条件下的市场价值，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和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括占有相应土地使用权、动产、构筑物以及债权债务、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、查封等他项权利限制、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

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。具体依据如下原则：

1.合法原则：遵循合法原则，应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

2.最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3.替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4.价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

**八、估价依据**

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45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）。

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》；

2.《湖北省涉案物品价格评估管理办法》；

3.《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；

4.《湖北省物价局、财政厅关于降低部分住房建设行政事业性收费标准的通知》(鄂价房服[2002]47号)；

5.其他相关法律法规。

(三)本次估价依据的技术标准

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）。

(四)委托方及申请人提供的有关资料

1.司法鉴定委托书[编号：（2021）溪法技委字第121号]；

2.《执行裁定书》（（2020）鄂0324执140号之一）和《评估拍卖申请书》等复印件。

(五)房地产估价机构掌握的有关资料

1.现场勘察资料；

2.实地拍摄的有关估价对象现状的照片；

3.市场调查资料；

4.估价师收集的其他资料。

**九、估价方法**

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查勘和调查了解，结合估价对象为集体土地上的自建房，同一供需圈与估价对象相似交易案例几乎没有等特点，最终选择采用成本法计算房产市场价格。同时，因估价对象还未办理不动产权证，无法知悉纳入本次评估的估价对象所分摊的土地使用权面积，故本次评估未考虑估价对象土地使用权价值。

成本法的定义：

房地产成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据《房地产估价规范》的规定，房地产重置价值应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，其构成包括土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润等。

成本法公式如下：

建筑物的成本价值=建筑物的重置成本-建筑物的折旧

即：建筑物的成本价值=建筑物的重置成本×成新率

**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，对影响估价对象房产价值的因素进行了综合分析，采用成本法测算，确定估价对象在价值时点2022年2月8日的市场价值为房产总价**10.91**万元，大写人民币**壹拾万零玖仟壹佰元整**。

**十一、注册房地产估价师**

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高晓辉 | 6420130010 |  | 2022年3月12日 |
| 耿 泽 | 4220210008 |  | 2022年3月12日 |

**十二、实地查勘期**

2022年2月8日

**十三、估价作业日期**

2022年1月5日至2022年3月12日

## 附 件

1、司法鉴定委托书复印件复印件

2、《执行裁定书》（（2020）鄂0324执140号之一）和《评估拍卖申请书》等复印件

3、估价对象照片

4、估价对象区域位置示意图

5、房地产估价机构营业执

6、估价机构资格证书复印件

7、注册房地产估价师资格证书复印件

   

