

房地产估价报告

估价项目名称：赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1
单元 1901 室住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：赤壁市人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：成汝龙 注册号 4220110009

程 卫 注册号 4220200037

估价报告出具日期：2021 年 4 月 12 日

估价报告编号：苏天房估咸字（2021）第 028 号

致估价委托人函

赤壁市人民法院：

我公司于 2021 年 3 月 26 日接受贵院的委托，根据《房地产估价规范》(GB /T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日)、《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)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号)、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19 号)等法律法规，以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

估价目的：因司法鉴定需要，为估价委托人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。

估价对象：本次评估估价对象为覃维军购买的位于赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室住宅房地产，包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和不可移动的装修装饰。房屋建筑面积：117.73000336 m²，分摊土地使用权面积不详。

价值时点：2021 年 3 月 26 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，通过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值约为 RMB57.89 万元，大写：人民币伍拾柒万捌仟玖佰元整，单价为 RMB4917 元/平方米。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价

的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

表 1 估价结果一览表

权利人	房屋坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
覃维军	赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡1栋1单元1901室	住宅	19层	117.73000336	/	4917	57.89
房地产市场价值		RMB57.89 万元，大写：人民币伍拾柒万捌仟玖佰元整					

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月十二日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件.....	18
1、《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》（（2021）鄂 1281 司评执 3 号）复印件.....	18
2、估价对象位置图.....	18
3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片.....	18
4、《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件.....	18
5、房地产估价机构营业执照复印件.....	18
6、分支机构告知性登记的公示复印件.....	18
7、注册房地产估价师注册证书复印件.....	18

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、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，但受本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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 2 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

2、估价委托人提供了估价对象的《赤壁市不动产登记信息查询结果》，本次评估假设房屋买受人能够合法拥有房屋所有权和土地使用权。估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的建筑面积、用途以《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载为准。

3、根据《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》（（2021）鄂1281 司评执 3 号）委托日期为 2021 年 3 月 26 日，实地查勘期为 2021 年 4 月 7 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2021 年 3 月 26 日，并假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周围环境一致，并以此为估价假设前提条件完成本次评估。

4、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，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，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载建筑面积大致相当。

6、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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、估价对象享有公共部分的通行权及水电等公用设施的使用权。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离实际情况假设

1、根据估价委托人提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象存在抵押权，“登记证明号：2014YD0497；抵押方式：一般抵押；债务履行时间：2014-02-21 至 2029-02-21；被担保主债权数额 280000；抵押权人：赤壁市农村信用合作联社。”至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。根据有关规定，担保物权有效期内处置房地产时，抵押权人有法定优先受偿权。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对抵押权引起特别关注。

2、根据估价委托人提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封，“查封机关：湖北省赤壁市人民法院；协助执行书：（2019）鄂 1281 民初 913 号；查封时间：2019-06-24 至 2022-06-24。”但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对查封情况引起特别关注。

四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》（（2021）鄂 1281 司评执 3 号）复印件记载，估价对象坐落位于赤壁市陆水湖大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室，另根据提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载，房屋坐落位于赤马港办事处东洲大道，“两者坐落”不相一致，经到现场进行核实，估价对象

坐落位于赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室，本次评估以房屋实际坐落，即赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室为假设前提进行评估。提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

1、估价对象《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及估价委托人相关人员介绍，房屋建成年份约 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《赤壁市不动产登记信息查询结果》，本次评估，根据《不动产登记暂行条例》“第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责(一)登记申请书；(二)申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；(三)相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；(四)不动产界址、空间界限、面积等材料；(五)与他人利害关系的说明材料；(六)法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”假设房屋买受人（覃维军）能够凭身份证明、购房合同、购房发票等相关证明材料，合法办理不动产登记，最终确权机关，以相关管理部门认定为准。

六、估价报告使用限制

1、本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，本估价报告他用无效。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为一年（自 2021 年 4 月 12 日起至 2022 年 4 月 11 日止）。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，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。本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。

4、本报告由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件五部分，必须完整使用方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：赤壁市人民法院
住所：湖北省咸宁市赤壁市赤壁大道 789 号
联系人：姜胜文
联系电话：15377157199

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
机构地址：南京市秦淮区洪武路 359 号 409、410 室
法定代表人：张琪
备案等级：壹级
联系地址：湖北省咸宁市银泉大道 506 号 1+8 时代广场 3 号楼 2 单元 2202 室
联系电话：19972919618

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估估价对象为覃维军购买的位于赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室住宅房地产，包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和不可移动的装修装饰。房屋建筑面积：117.73000336 m²，分摊土地使用权面积不详。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室

方位：东洲大道以北、龙翔山公园以南

与重要场所（设施）的距离：紧邻龙翔山公园

临街（路）状况：南临东洲大道

所在楼层：19F

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在位置南临东洲大道。主要由陆水湖大道、瑞通大道等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有赤壁 10 路公交线路及出租车经过，交通便捷度一般。

交通管制情况：白天货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以住宅小区为主，所在区域有小区地下停车场及地面停车位，停车便利度较优。

(3) 周围环境

自然环境：紧邻龙翔山公园。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度较高，居民收入水平较高，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度较好，道路两侧有树木绿化，紧邻龙翔山公园及陆水湖，区域景观总体好。

(4) 外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有龙翔山公园、惠万家生鲜超市、赤壁市第二实验小学、赤壁市实验幼儿园等，生活配套设施和公共配套设施完备程度较好。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物

名称：赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室
住宅用房

建筑规模：建筑面积 117.73000336 m²

用途：住宅

所在层数：19 层

建筑结构：钢混结构

设施设备：通水电、电梯等

装饰装修：估价对象房屋外墙贴砖；室内为毛坯，另安装有防盗门、铝合金窗等。

室内净高：2.8 米

平面布置：一般

建筑功能：通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果较好。

工程质量：较好

建筑年代：2015 年

外观：估价对象房屋外墙贴砖，外观效果较好。

完损程度：完好房

(2) 土地

名称：赤壁市赤马港办事处东洲大道博园澜郡 1 栋 1 单元 1901 室
分摊土地

四至：东临人行通道、西邻鹏程新都汇，南临东洲大道大道、北邻龙翔山公园。

土地面积：分摊土地使用权面积不详

用途：住宅

形状：/

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基较好，承载力较大，进行建设时只需作简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大

雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”，地上住宅楼已建成并投入使用。

4、估价对象权益状况

(1) 权属登记

根据估价委托人提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》，内容摘录见表 3。

表 3 《赤壁市不动产登记信息查询结果》一览表

单元权利人信息					
权利人	证件号		不动产证明		
覃维军	422302197408055752		201400495		
单元基本信息					
单元坐落	赤马港办事处东洲大道				
建筑面积	117.73000336 m ²	建筑年份	/	登记时间	2014-02-21
房屋性质	市场化商品房	房屋用途	住宅	房屋类型	期房
土地性质	出让	分摊土地面积	/	宗地面积	29988.93 m ²
附记	/				
单元抵押登记情况					
登记证明号	2014YD0497	债务履行时间	2014-02-21 至 2029-02-21	被担保主债权 数额	280000 元
抵押方式	一般抵押			最高债权数额	/
抵押权人	赤壁市农村信用合作联社				
单元查封登记情况					
查封机关	湖北省赤壁市人民法院		查封时间	2019-06-24 至 2022-06-24	
协助执行书	(2019)鄂 1281 民初 913 号				
单元状态					
已抵押/已查封/无异议					

(2) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有。

(3) 抵押物权设立情况：根据估价委托人提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象存在抵押权，“登记证明号：2014YD0497；抵押方式：一般抵押；债务履行时间：2014-02-21 至 2029-02-21；被担保主债权数额 280000；抵押权人：赤壁市农村信用合作联社。”至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销。

(4) 用益物权设立情况：至价值时点，估价对象未设定有用益物权。

(5) 租赁或占用情况：至价值时点，估价对象不存在租赁或占用情况。

(6) 拖欠税费情况：至价值时点，估价委托人提供了估价对象的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件，但未提供估价对象房地产应缴纳的相应税费票据，估价人员无法核实其是否拖欠相应税费。

(7) 查封等形式限制情况：根据估价委托人提供的《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封，“查封机关：湖北省赤壁市人民法院；协助执行书：(2019)鄂 1281 民初 913 号；查封时间：2019-06-24 至 2022-06-24。”但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容不详。

(8) 权属清晰情况：估价对象尚未办理《不动产权证书》，权属不清晰。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》（(2021)鄂 1281 司评执 3 号）委托日期为 2021 年 3 月 26 日，本次评估，价值时点设定为委托日期 2021 年 3 月 26 日。

六、价值类型

估价对象房地产的市场价值。

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：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：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或价格的原则。所谓“最高最佳利用”，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届

全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

5、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)

6、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19 号)(自 2020 年 5 月 1 日起施行)

7、《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)

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号)

(二) 估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施)

2、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，自 2014 年 2 月 1 日起实施)

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第 678 号)

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》((2021)鄂 1281 司评执 3 号)

2、《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料

2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片

3、估价对象实地查勘记录

4、本公司掌握的房地产市场信息和交易行情

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象采用比较法进行评估。

比较法,是通过市场调查,以在价值时点近期有过交易的类似房地产价格为参照,并对估价对象客观因素加以考虑,对参照价格进行修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为:

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象估价期日房地产价格指数} / \text{可比实例估价期日房地产价格指数}) \times (\text{估价对象区域因素条件指数} / \text{可比实例区域因素条件指数}) \times (\text{估价对象个别因素条件指数} / \text{可比实例个别因素条件指数})$$

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上,选用比较法进行了分析、测算和判断,并结合长期的估价实践经验,确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值见表4。

表 4 估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价(元/m ²)		4917
	总价(万元)		57.89
评估价值	单价(元/m ²)		4917
	总价(万元)		57.89 万元 大写:人民币伍拾柒万捌仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

表 5 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

十二、实地查勘期

2021 年 4 月 7 日

十三、估价作业期

2021 年 3 月 26 日至 2021 年 4 月 12 日

附 件

- 1、《湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书》（（2021）鄂 1281 司评执 3 号）复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片
- 4、《赤壁市不动产登记信息查询结果》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、分支机构告知性登记的公示复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件