

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金翰评字[2022]第 0176 号

估价项目名称：人民法院拟处置湖北省恩施市来凤县翔凤镇育红
桥住宅用房房产（不含土地使用权）市场价值司
法评估项目

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢维明（注册号：5020100019）

聂晓华（注册号：5020060020）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 15 日

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于蒋得胜位于湖北省恩施市翔凤镇育红桥，建筑面积为 106.56 平方米的 1 套住宅用房房产进行了估价，我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》等，结合估价对象的实际情况，在市场调查基础上，选择适宜的估价方法，经客观分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

本次估价对象为权属于蒋得胜位于湖北省恩施市翔凤镇育红桥，建筑面积为 106.56 平方米的 1 套住宅用房房产。

估价对象范围包含房屋以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及其室内装修，不包含土地使用权及室内家具家电等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权证号	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	房权证来翔私字第 005500 号	翔凤镇育红桥	砖混	住宅	106.56	含室内装修，不含土地使用权及室内可移动家具家电等动产

三、价值时点

2022 年 5 月 26 日。

四、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估采用的方法为成本法。

六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析

后认为，估价对象在价值时点的估价结果为21.42万元，大写人民币贰拾壹万肆仟贰佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	备注
1	翔凤镇育红桥	房权证来翔私字第005500号	住宅	6	106.56	201.45	21.42	含室内装修，不含土地使用权及室内可移动家具家电等动产

七、特别提示

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年6月15日起至2023年6月14日止。

(一) 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(二) 本次估价结论未考虑房地产转让有关的手续费(交易费)、税费等费用以及房地产交易过程中所发生的中介费和法律费(公证费、律师费、评估费等费用)。相关税费以交易发生时，相关部门实际征收数额为准。

(三) 现场查勘估价对象时，估价人员、委托人与申请人均到现场并在勘验记录上签字。

(四) 至价值时点，估价对象已被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的查封情况对估价对象价值的影响。

(五) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(六) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

(七) 根据估价委托人提供的资料显示，估价对象未办理《国有土地使用权证》，该土地用途、使用权类型等信息不详，经与估价委托人确认，本次评估不包含土地使用权价值，仅为地上建筑物价值。

以上内容摘自估价结果报告，欲了解本估价结果报告的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市黔江区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

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

（一）估价对象及范围

本次估价对象为权属于蒋得胜位于湖北省恩施市翔凤镇育红桥，建筑面积为106.56平方米的1套住宅用房房产。

估价对象范围包含房屋以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修，不包含土地使用权及室内家具家电等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权证号	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	房权证来翔私字第005500号	翔凤镇育红桥	砖混	住宅	106.56	含室内装修，不含土地使用权及室内可移动家具家电等动产

（二）估价对象基本状况

1、建筑物基本状况

（1）估价对象所在物业状况

估价对象坐落为翔凤镇育红桥，建成时间约为2003年，由社区进行物业管理。所在大

楼为多层住宅楼，共6层，均为住宅；大楼无电梯。大楼外墙贴墙砖，安装铝合金窗，所
在大楼水、电、气、消防、通讯等设施设备齐全。

(2) 估价对象建筑物状况

坐落：翔凤镇育红桥；

建筑面积：106.56平方米；

套内面积：未记载；

房屋用途：住宅；

建成时间：约2003年；

新旧程度：约七成新；

房屋结构：砖混；

所在楼层：6；

层高：约3米；

户型：平层，3室1厅2卫；

朝向：朝街景；

装饰装修、使用维护状况：实地查勘现场时，估价对象空置，该房已装修，室内装修
状况：客厅：地面地砖，墙面贴约1米墙砖，其余刷乳胶漆，天棚吊顶；卧室：地面地砖，
墙面及天棚刷乳胶漆；卫生间：地面地砖，墙面墙砖，天棚吊顶，卫生间卫浴设施齐全。
建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，地面、墙面、门窗维修养护情况良好。

至实地查勘现场时，该房已装修，维护保养情况较好，可满足正常使用需求。

2、估价对象土地状况描述

根据重庆市黔江区人民法院协助调查通知书（回执）显示：估价对象未办理《国有土
地使用权证》，宗地信息不详，本次估价不包含土地使用权价值。

3、区域基本状况

(1) 位置状况

坐落：翔凤镇育红桥；

方位：位于观城坡路以南，凤翔大道以东；

与重要场所设施的距离：距盛世广场约200米；

楼层：6层；

朝向：朝街景，通风、采光条件良好。

(2) 交通条件

道路状况：估价对象所在物业周边有观城坡路、凤翔大道等城市主次干道，区域交通网络较发达；

出入可利用的交通工具：周边有盛世广场、自来水公司等公交站，有来凤2号、来凤9号等多路公交车经过，公共交通便捷度较好；距离来凤县汽车客运站约2公里，区域对外交通条件较好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象所在物业周边有停车场及临路停车位，数量较充足，停车需求量一般，停车方便程度较好。

(3) 环境状况

自然环境：估价对象所在区域内绿化程度一般，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，有一定空气污染、噪音污染，自然环境一般；

人文环境：估价对象所在区域以住宅社区、社区商业为主，周边有盛世华庭、锦惠园小区等住宅小区，住宅聚集度较高，人文环境较好；

景观：无。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（中国农业银行、中国邮政银行）、学校（来凤县第二实验小学、来凤县民族小学）、超市（新天地超市、有佳超市）、医院（来凤县中心医院）等配套设施，周边公共配套较完备。

4. 权属基本状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》等资料显示：

(1) 土地所有权状况：为国家所有；

(2) 房屋所有权及土地使用权状况：房屋所有权人为蒋得胜，并办理了《房屋所有权证》（证号：房权证来翔私字第005500号）；

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象不存在抵

押，存在司法查封；

(4) 出租或占用情况：无；

(5) 其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

本次实地查勘现场时间为 2022 年 5 月 26 日，通过与估价委托人沟通，确定价值时点为 2022 年 5 月 26 日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值为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

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则：

(一) 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。

所谓“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、经验和职业道德进行估价。所谓“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。所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

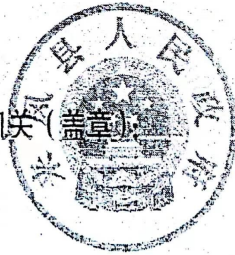
(二) 合法原则

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。

房权证 来翔私 字第 005500 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关 (盖章)



房屋所有权人							蒋得胜								
房屋坐落							翔凤镇育红桥								
丘(地)号							产别			私产					
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途								
	1	106	砖混	6	6	110.6	住宅								
共有人							等 人			共有权证号自				至	
土地使用情况摘要															
土地证号				使用面积(平方米)											
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日									
设定他项权利摘要															
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注 销 日期								