

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：十堰市张湾区人民法院财产处置涉及的位于十堰市张湾区汉江街办银河湾巷6号7幢1-1-2室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：十堰市张湾区人民法院

房地产估价机构：湖北德高房地产资产评估有限公司

注册房地产估价：邵毅飞（注册证号：4220050028）

李宏（注册证号：4220000074）

估价报告出具日期：2022年10月27日

估价报告编号：DG3012022024



## 致估价委托人函

十堰市张湾区人民法院：

我公司于2022年9月16日接受贵方估价委托，对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估，至2022年10月27日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

**1. 估价对象：**根据委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《不动产测绘报告》复印件等资料确定，估价对象为十堰市六顺房地产开发有限公司所有的位于十堰市张湾区汉江街办银河湾巷6号7幢1-1-2室的住宅房地产，建筑面积为96.09m<sup>2</sup>。

**2. 估价目的：**为十堰市张湾区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**3. 价值时点：**2022年10月20日，即现场实地查勘之日。

**4. 价值类型：**市场价值

**5. 估价方法：**比较法、收益法

**6. 估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般估价状况，确定估价对象在价值时点2022年10月20日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为**47.49万元**，**大写金额：人民币肆拾柒万肆仟玖佰元整**；单价为**4942元/平方米**，**大写金额：人民币每平方米肆仟玖佰肆拾贰元整**。

特此函告。

湖北德高房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022年10月27日



## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	2
(一) 估价假设条件 .....	2
(二) 估价的限制条件 .....	2
三、房地产估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人 .....	4
(二) 房地产估价机构 .....	4
(三) 估价对象 .....	4
(四) 估价目的 .....	5
(五) 价值时点 .....	5
(六) 价值类型和定义 .....	5
(七) 估价依据 .....	5
(八) 估价原则 .....	<b>错误! 未定义书签。</b>
(九) 估价方法 .....	6
(十) 估价结果 .....	7
(十一) 注册房地产估价师 .....	7
(十二) 实地查勘期 .....	7
(十三) 估价作业期 .....	7
四、附件 .....	8
1、《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》（（2022）鄂张湾委鉴字第150号）	
2、《不动产测绘报告》复印件	
3、估价对象概貌性照片	
4、估价对象位置示意图	
5、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件	
6、注册房地产估价师资质证书复印件	



## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受到估价报告中已说明的估价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》《房地产估价基本术语标准》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、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。



## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1. 一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设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，并已交纳相关税费。

#### 2. 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设

本次估价对象不存在背离事实假设，故本估价报告背离事实假设。

#### 4. 不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

### （二）估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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。

7. 本报告由本估价机构负责解释。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

十堰市张湾区人民法院

地址：湖北省十堰市茅箭区邮电街12号

#### (二) 房地产估价机构

湖北德高房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91420300773946455K

单位地址：十堰市北京中路11号1幢2单元501

房地产评估资质证书编号：十房估备证字2021第005号

房地产评估资格等级：国家贰级

联系电话：(0719) 8663386 8663396

#### (三) 估价对象

##### 1. 估价对象界定

根据委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《不动产测绘报告》复印件等资料确定，估价对象为十堰市六顺房地产开发有限公司所有的位于十堰市张湾区汉江街办银河湾巷6号7幢1-1-2室的住宅房地产，建筑面积为96.09m<sup>2</sup>。

##### 2. 估价对象概况

###### (1) 权益状况描述

根据委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《不动产测绘报告》，十堰市六顺房地产开发有限公司为估价对象的权利人，房屋坐落位置：十堰市张湾区汉江街办银河湾巷6号7幢1-1-2室，不动产用途为住宅，建筑面积为96.09 m<sup>2</sup>。

###### (2) 实物状况描述

估价对象位于十堰市张湾区汉江街办银河湾巷6号7幢1-1-2室，地处银河北路西侧“金阳小区”内。估价对象所在楼栋东临银河西村（四二厂家属楼），



南临金阳小区1号楼，西临山体护坡，北临山体护坡。

据估价人员现场查勘，委估房产位于金阳小区7号楼，建成年代约为2015年，估价对象所在楼栋总层数为9层，估价对象位于第1层，安装有一部电梯。

估价对象外墙为黄色涂料饰面，室内为2室1厅1厨1卫布局。入户门为铝合金防盗门，卧室门为简易木质门；断桥铝玻璃窗；客厅、餐厅地面均水泥地面，内墙面为白色涂料饰面，顶棚为白色涂料饰面；卧室、厨房地面均为水泥地面，墙面及天棚均为白色涂料饰面，厕所地面为水泥地面，内墙部分水泥饰面，部分白色涂料饰面；室内供电、供水等均正常。

#### （四）估价目的

本次估价目的是为十堰市张湾区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

#### （五）价值时点

2022年10月20日，该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

#### （六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，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）估价依据

##### 1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第71号）；
- （6）《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）；





(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(8) 其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

## 2. 估价技术标准和取费文件

(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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》（中房学〔2021〕37号）；

(4) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

## 3. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

(1) 估价机构收集掌握的十堰市房地产市场状况资料；

(2) 估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；

(3) 估价机构收集掌握的其他相关资料等。

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法进行适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

### 2. 方法原理

#### (1) 比较法

比较法是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。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
房地产区位、权益、实物状况调整系数

#### (2) 收益法

收益法是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。报酬资本化法中的全剩余寿命模式下的收益价值基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值； $A_i$ —未来第 i 年的净收益；

$Y_i$ —未来第 i 年的报酬率；n—收益期（年）。

### （十）估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 20 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **47.49 万元**，大写金额：人民币肆拾柒万肆仟玖佰元整；单价为 **4942 元/平方米**，大写金额：人民币每平方米肆仟玖佰肆拾贰元整。

### （十一）注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
邵毅飞	4220050028		年 月 日
李 宏	4220000074		年 月 日

### （十二）实地查勘期

2022 年 10 月 20 日

### （十三）估价作业期

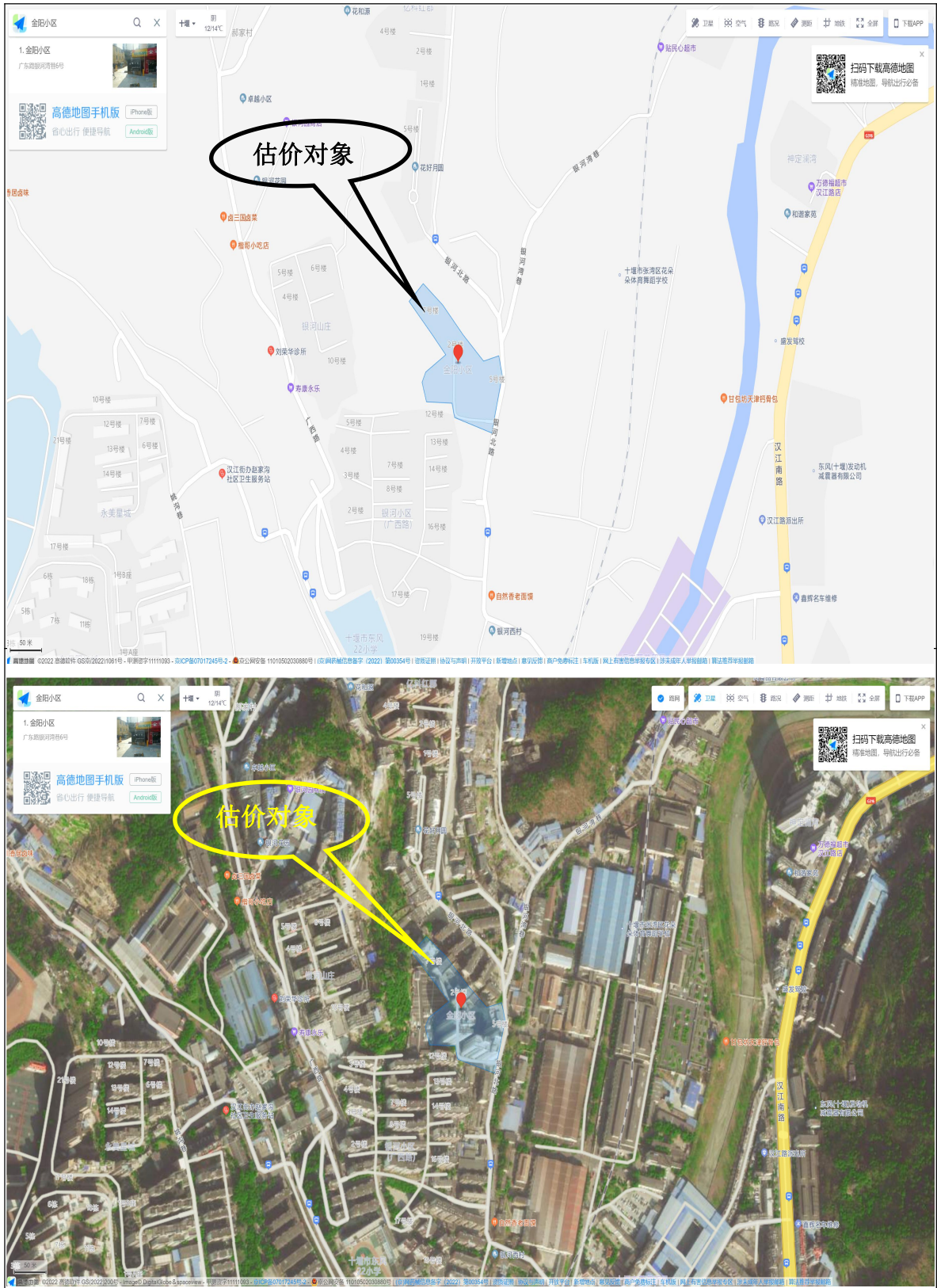
2022 年 10 月 20 日至 2022 年 10 月 27 日



## 四、附件

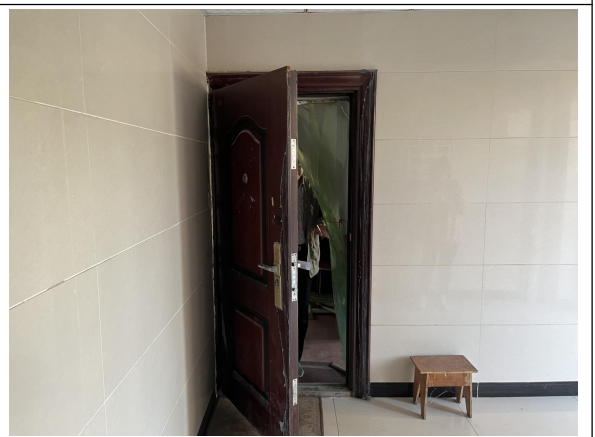
- 1、《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》（（2022）鄂张湾委鉴字第150号）
- 2、《不动产测绘报告》复印件
- 3、估价对象概貌性照片
- 4、估价对象位置示意图
- 5、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师资质证书复印件

# 估价对象位置示意图





估价对象概貌性照片（一）





估价对象概貌性照片（二）

