

# 涉执房地产处置司法评估

## 报 告 书

估价项目名称：向德宇所有的位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组房地产的市场价值司法评估

估价委托人：巴东县人民法院司法技术科

估价机构：恩施州振业房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：柳建华（注册号：4219970108）  
郑和平（注册号：4220040017）

报告出具日期：二〇二二年十月八日

估价报告编号：恩施振业评字（2022）第A333号

致估价委托人函

巴东县人民法院司法技术科：

接受贵方委托，我公司对向德宇所有的位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了评估。我们依据《资产评估法》、《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》、《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》、国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规及行业规范的相关规定，并结合估价对象现状特征对估价对象进行客观、公正、科学地专业分析，形成意见和结论。我们做了认为必要的估价程序，并在拟定的估价作业期内完成了估价任务。现将有关内容函告如下：

**1、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**2、估价对象：**根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组房地产，房屋所有权人为向德宇，房屋建筑结构为混合、其它结构，共3层，现状用途为住宅，建筑面积共计261.12平方米（其中，混合结构房屋建筑面积为253.61平方米，其他结构面积为7.51平方米）。土地权属性质为农村宅基地，使用权面积为179.39平方米。

**3、价值时点：**2022年08月23日，实地查勘之日。

**4、价值类型：**估价对象在目前状况下于价值时点的公开市场价值。

**5、估价方法：**本次评估选用成本法作为本次估价的基本方法。

**6、估价结果：**我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》等有关行业规范和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，选取合理的估价方法，在对影响房地产价格的各项因素进行综合分析测算的基础上，满足估价假设和限制条件及使用报告说明的前提下，确定估价

对象在价值时点 2022 年 08 月 23 日的估价结果如下：

估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权的市场价值为 **¥32.29 万元，大写人民币叁拾贰万贰仟玖佰元整**。评估明细见附表“房地产市场价值评估结果一览表”。

#### **7、特别提示：**

(1) 该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值。

(2) 估价报告使用者应合理使用估价结果，同时应关注估价的假设和限制条件，关注当房地产估价报告设定的价值时点至报告所用之间是否会出现估价对象实物或权益状况的变化。

(3) 报告使用人在使用本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。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

(4) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(5) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

(6) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果应对的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行调整后才可使用。

(7) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即从 2022 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日止。在评估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，评估结果应当进行相应调整后才可

使用。

特此函告。

恩施州振业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：柳建华

二〇二二年十月八日

附表：

## 房地产市场价值评估结果一览表

价值时点：2022年08月23日

委托方：巴东县人民法院司法技术科

评估机构：恩施州振业房地产评估咨询有限公司

序号	估价对象	坐落	权属依据	用途	结构	层次/层数	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估金额 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	房屋	巴东县清太坪镇 大堰塘村一组	《不动产登记信息》	住宅	混合	-1-2/3	2013年	253.61	/	27.77	1095.00	
				住宅	其它	1/1	2013年	7.51	/	0.14	180.00	楼梯顶
2	土地使用权			农村集体 宅基地	/	/	/	/	179.39	4.16	232.00	
3	构筑物			/	/	/	/	/	/	0.22	/	详见“构筑物评 估明细表”
合计								261.12	179.39	32.29		

注册房地产估价师：柳建华 郑和平

复核人：郑和平

# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、本次估价的假设条件	2
二、本次估价的限制条件及报告使用说明	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价程序	13
九、估价依据	14
十、估价方法	15
十一、估价结果	18
十二、估价人员	19
十三、实地查勘日期	19
十四、估价作业期	19
十五、估价报告有效期	19
十六、报告附件	19
1、估价对象坐落区域位置图；	19
2、估价对象实地现场查勘影像资料；	19
3、《湖北省巴东县人民法院司法鉴定委托书》复印件；	19
4、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》复印件；	19
5、《不动产登记信息》复印件；	19
6、估价机构营业执照复印件；	20
7、估价机构资质证书复印件；	20
8、估价师执业资格证复印件；	20
9、其他相关资料。	20

## 估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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估价假设和限制条件的限制和影响。

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，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师柳建华与估价人员辛凯于2022年08月23日对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

### 注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签章	签名日期
柳建华	4219970108		2022年10月08日
郑和平	4220040017		2022年10月08日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设条件

#### （一）、一般假设

1、估价对象权属、面积、坐落、用途等依据估价委托人提供的《湖北省巴东县人民法院司法鉴定委托书》【委托书编号：（2022）巴法技委鉴字第 114 号】、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》【（2022）鄂 2823 执 1295 号】、《不动产登记信息》等相关资料复印件为依据，注册房地产估价师已对上述权属资料复印件进行了认真检查和必要的核验，但未向有关主管部门进行核实。因此，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性的情况下，假设估价委托人提供的权属资料复印件是真实的、准确的、完整的和合法的。

2、假设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）交易双方自愿的进行交易（即自愿销售的卖方及自愿购买的买方）；

（2）交易双方处于利己动机进行交易，且交易双方无任何利害关系，交易目的都是追求自身最大经济效益；

（3）交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识，不存在买者因特殊兴趣而附加出价；

（4）交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

（5）市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、估价对象设计用途为住宅，在合法前提下得到了最有效利用，



本次估价以估价对象未来将保持在价值时点时的用途持续有效使用，且为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

5、有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

7、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内不发生重大的实质性改变为前提。

8、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

9、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价格的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

10、本次估价对象房屋建筑面积、地上构筑物数量以估价委托人、当事人及利害关系人带领估价人员现场指界测量计算为准（详见附件《房屋及构筑物现场查勘平面图》、《房屋面积测量平面图》、《房屋装修及构筑物现场查勘记录》）；土地使用权面积以估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件记载面积为准（详见附件）。上述数据若与房产、土地等相关管理部门最终认定的数据不符，则本报告估价结果应作相应调整。

11、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明和其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担

相应责任。

12、参加本次估价的注册房地产估价师于价值时点对估价对象进行了现场实地查勘，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，但注册房地产估价师未对估价对象内在的建筑物基础、建筑结构质量、其他隐蔽工程质量及土壤基层地质环境条件以及房地产被遮盖、未暴露和难以接触到的部分及内部设施设备等进行质量检测和实验，其内部是否存在质量缺陷或建筑、装修材料是否具有潜在危险性等影响房屋安全和环境安全的因素无法确认。本次评估估价机构也未接到对估价对象进行房屋安全、环境污染等因素的测试和检验的委托要求，如评估报告有关使用者认为有必要的，应另行委托相关专业机构进行专门鉴定、检测。由于估价对象房屋安全、环境污染等原因而影响估价对象价值的，受托估价方不承担任何责任。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以假设估价对象无基础、结构等方面的质量问题，建筑物勘察、设计、施工、装修、验收等环节均符合国家有关技术标准和规程规范、工程及装修质量合格，可以安全、无害、持续使用为前提。

13、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十条规定：“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。故本次估价以完成估价对象实地查勘之日为价值时点，即2022年08月23日。

14、本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

15、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，经注册房地产估价师的尽职调查也未掌握上述情况。故本次估价假设

估价对象不存在欠缴税金、物业费、水电费及其滞纳金等相关费用。

16、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师的尽职调查，也未发现、掌握上述情况。本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

17、因受条件限制，注册房地产估价师无法明确本次估价对象在财产处置时的诉讼费、律师费、拍卖费等财产处置费用，因此本次评估未考虑上述财产处置费用对估价对象房地产市场价格的影响。

## （二）、未定事项假设

无未定事项假设

## （三）、背离事实假设

1、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定：“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因此本次估价假设估价对象无担保物权和其他优先受偿权、无被查封等权利受限情况。特提请报告使用者在使用本估价报告时注意。

## （四）、不相一致假设

本项目无不相一致假设。

## （五）、依据不足假设

估价对象尚未办理《不动产权证书》，估价委托人提供的等相关资料复印件内未记载估价对象的建成年代，经估价人员实地调查，房屋于2013年建成并投入使用，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，且仅在本报告中使用，不作其他任何用途，如上述条件发生变化，估价结果应作相应的调整。

## 二、本次估价的限制条件及报告使用说明

1、本估价报告仅供估价委托人执行申请人向正悦与被执行人向德

宇被继承人债务清偿纠纷一案《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》【（2022）鄂 2823 执 1295 号】中《湖北省巴东县人民法院司法鉴定委托书》【委托书编号：（2022）巴法技委鉴字第 114 号】确定估价对象房地产处置参考价时使用，不作其他估价目的使用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承担任何责任。

2、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、本估价报告使用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2022 年 10 月 08 日起至 2023 年 10 月 07 日止，但价值时点后，在估价报告使用有效期内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过壹年，需重新进行估价。

4、估价对象的地下资源、地下埋藏物所有权属国家，本估价结果不包含上述方面的价格，也未考虑对委估房地产价格的影响。

5、本报告是应估价委托人要求，为本报告所列明之目的而作，并专为估价委托人所使用。未经本估价机构同意，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、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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、附件等五部分（估价技术报告单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备），上述五部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司注册房地产估价师签

字及单位盖章后并作为一个整体使用时方有效。同时，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产市场价格，是土地和建筑物共同产生效益的结果，包括估价对象的建筑物、土地使用权、房屋装饰装修、地上建（构）筑物及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包含办理不动产转让登记应缴纳的相关税费、可移动家具、家电、特许经营权等其他财产或权益的价值。若涉及分割处置，本估价结果无效。

8、超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

9、本公司保留除评估结果外，因打印、校核失误个别文字勘误纠正的权利，报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告有误部分无效。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

11、本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价格参考依据，不能作为变现处置的执行价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本评估机构和注册房地产估价师对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承

担任何责任。在运用本估价报告时，应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

12、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

13、估价委托人应对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

14、本报告解释权最终归恩施州振业房地产评估咨询有限公司。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

- 1、名称：巴东县人民法院司法技术科
- 2、联系人：陈发开
- 3、联系电话：0718-4226190

## 二、估价机构

- 1、机构名称：恩施州振业房地产评估咨询有限公司
- 2、法定代表人：柳建华
- 3、房地产估价机构资质证书编号：恩州房估[2019]01号
- 4、土地评估机构备案编号：2020420081
- 5、办公地址：湖北省恩施市航空路23号
- 6、联系电话：0718-8277006 18971885566

## 三、估价目的

本次估价目的是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

根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组房地产，房屋所有权人为向德宇，房屋建筑结构为混合、其它结构，共3层，现状用途为住宅，建筑面积共计261.12平方米（其中，混合结构房屋建筑面积为253.61平方米，其他结构面积为7.51平方米）。土地权属性质为农村宅基地，使用权面积为179.39平方米。

### 1、土地基本状况

#### (1) 土地权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，估价对象位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组（大堰塘村委会正对面），土地所有权属巴东县清太坪镇大堰塘村集体所有，登记土地使用者为向德宇，

土地用途为农村宅基地，使用权面积为 179.39 平方米。

经现场查勘，估价对象所属地块的四至：北临私房，南临空地，西临农田，东临 061 乡道。根据《巴东县集体建设用地土地级别与基准地价图》，估价对象处于巴东县集体建设用地四级范围内。

### (2) 土地利用状况

估价对象位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组，地上建筑物共 2 层，地下建筑物共 1 层，本次估价对象位于第-1-2 层，建筑面积合计为 261.12 平方米。

### (3) 基础设施状况

估价对象宗地地势一般，所在宗地地形呈较规则几何形状；宗地有坡度，与周围邻地有高差；宗地地质状况较好，土壤性质对土地开发无影响。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围无污染，绿地覆盖率一般。

## 2、建筑物基本状况

### (1) 建筑物权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的相关资料及现场勘查，本次估价对象为向德宇所有的位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组房地产，其基本情况如下：

序号	所有权人	层次/层数	建筑结构	用途	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	向德宇	-1-2/3	混合	住宅	2013 年	253.61	
2		屋顶	其它	住宅	2013 年	7.51	楼梯顶
合计						<b>261.12</b>	

### (2) 建筑物设备及装修

经现场查勘，建筑结构为混合、其它结构，楼梯房，用途为住宅，周边各项设施配置一般。至现场勘查之日止，估价对象建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好坚固，外墙刷墙面漆、水泥砂浆粉刷抹



面，室内地面为水泥地坪、地面砖，墙面为仿瓷涂料，天棚为仿瓷涂料、塑料扣板吊顶，木质门窗，套装门、铝合金窗，水电管线能正常使用，下水管道通畅。

### （3）使用及保养

经现场查勘，估价对象用途为住宅，建成于2013年，至价值时点，室内进行二次装饰装修，综合保养状况一般。

### 3、地上构筑物状况

本次估价对象地上构筑物数量以估价委托人、当事人及利害关系人带领估价人员现场指界测量登记的《房屋装修及构筑物现场查勘记录》为准，具体状况见下表：

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	水泥地坪(院坝)	m <sup>2</sup>	35.51	大门前马路边

### 4、微观区域因素分析

#### （1）位置状况

估价对象位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组（大堰塘村委会正对面），具体位置详见估价对象区域位置图

#### （2）交通状况

交通条件：临061乡道，有乡村公交线路途经此处，各区域均能够通过合适的路径、合适的交通方式到达于此，交通条件较为便利。

#### （3）周边环境及景观

周边有无污染，绿化规划一般，无特殊人文及景观。

#### （4）外部配套设施完备程度描述与分析

估价对象位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组，大堰塘村委会正对面，临061乡道，周边多为居住自建房，人流和车流量较多，交通条件较为便利，周边公建配套及公共服务设施满足正常使用，居住条件较好。

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的相关规定，结合本次估价目的，确定本次估价的时点为注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日，即：2022年08月23日。

## 六、价值类型

在目前状况下，估价对象于价值时点且满足估价的假设和限制条件下的公开市场价值。本次评估范围为建筑物、土地使用权、室内外装饰装修及地上建（构筑物）的价值。不包括办理不动产转让登记应缴纳的相关税费、可移动的家具、家电、设备设施等其他财产价值。

## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说均是公平合理的价格。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

### 2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：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、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使

用为前提进行。它是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

#### 4、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即价值时点。

#### 6、谨慎原则

房地产估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估价房地产在实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估公开的市场价值，不低估已知悉的法定优先受偿款。

### 八、估价程序

根据国家建设部关于房地产评估行为的相关规定，按照我单位与委托方所签定的评估业务合同书所约定事项，经过下列估价程序，最终完成评估任务。其具体过程如下：

- 1、确定估价基本事项；
- 2、拟订估价作业方案搜集估价所需资料；
- 3、实地勘察估价对象；
- 4、选定估价方法计算；
- 5、确定估价结果；

6、撰写估价报告；

7、估价资料归档。

## 九、估价依据

### （一）、评估经济行为依据

1、《湖北省巴东县人民法院委托鉴定书》（2022）巴法技委鉴字第114号。

### （二）、法规政策

1、《中华人民共和国民法典》（国家主席令第45号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第46号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第28号）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第72号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（国务院令第55号）；

7、《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）；

8、《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法[2012]30号）；

9、《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）；

10、评估过程中涉及到的其他相关法律法规。

### （三）、技术标准

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/T50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》-[GB/T18508-2014]；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

#### （四）、产权依据

1、《湖北省巴东县人民法院司法鉴定委托书》【委托书编号：（2022）巴法技委鉴字第 114 号】；

2、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》【（2022）鄂 2823 执 1295 号】复印件；

3、《不动产登记信息》复印件。

#### （五）、其他依据

1、《常用房屋建筑工程技术经济指标》；

2、《湖北省房屋建筑与装修工程消耗量定额及基价表》；

3、《资产评估常用数据与参数手册》-（北京科技出版社）；

4、《湖北省各地市城市住宅建筑工程造价指标》；

5、《巴东县人民政府关于公布巴东县公示地价体系建设成果的通知》-巴政发[2019]12 号；

6、《工程材料市场信息价》（恩施州建设工程造价管理站主办）；

7、 本公司调查掌握的当地房地产市场价格信息资料。

### 十、估价方法

《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）中确定的房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法，假设开发法。

**比较法：**是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产对交易时间、交易情况、区域因素等加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

**成本法：**求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格，是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

**收益法：**是根据效用价值论，运用适当的资本化率，将预期估价

对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算为价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法，这种方法适用于有收益或潜在收益的房地产的估价。

假设开发法：是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发费用、销售费用、销售税金及开发利润，根据剩余之数来确定估价对象房地产价格的一种估价方法，这种方法主要是用于待开发土地的估价，也是用于对可改造的旧房地产的估价。

### 1、估价技术路线

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵照国家标准《房地产估价规范》，遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象自身的实际情况，经过反复研究，确定“成本法”作为本次估价的评估方法。估价方法选择依据如下：

①估价对象用途为住宅房地产，区域内同类型房地产市场交易案例不活跃，市场化程度不高，该类房地产的交易案例难于获取，市场依据不充分，因此本次估价不适宜采用比较法对估价对象房地产市场价格进行测算。

②估价对象用途为住宅房地产，区域内同类型房地产租赁市场不活跃，租赁活动较少，租金收益难以获取，因此本次估价不适宜采用收益法对估价对象房地产市场价格进行测算。

③估价对象区域内同类型地上的建筑物成本资料易于收集和测算，可采用重置成本法对其进行测算；另，待估宗地位于巴东县清太坪镇大堰塘村一组，根据《巴东县集体建设用地土地级别与基准地价图》，估价对象处于巴东县集体建设用地四级范围内，《巴东县集体建设用地基准地价评估技术报告》有完整的级别价及修正体系，故可采用基准地价系数修正法评估土地使用权价值。根据估价人员现场调查，估价对象周边多为耕地、有林地，周边土地市场近期交易不活跃、

交易案较少，故本次评估可采用成本逼近法进行评估。即土地可采用基准地价系数修正法与成本逼近法进行评估，综合测算后得到估价对象土地价值。二者相加即为估价对象价值。

④估价对象为已建并投入使用的房地产，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，因此本次估价不适宜采用假设开发法对估价对象房地产市场价格进行测算。

综上所述，本次估价采用“成本法”作为估价对象的评估方法。

### 1、估价方法原理

①成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格或重置基准价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置基准价格又称重置成本，是采用价值时点时的建筑材料、建筑构配件、建筑设备和建筑技术，按照价值时点时的价格水平，重新建造与估价对象具有同等效用的新建筑物的正常价格。建筑物的重置基准价格根据该地区建筑工程造价市场行情的平均水平，结合估价对象建筑规格、建筑质量、建筑标准的综合状况，依据《湖北省建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》、《常用房屋建筑工程技术经济指标》的相关参数综合确定。计算公式为：

房地产价值=建构筑物评估价值+土地取得费用

建构筑物评估价值=重置成本价格-折旧

建构筑物重置成本价格=开发成本+管理费用+建设期投资利息+投资利润+销售税费

开发成本=勘察设计及前期工程费+土建安装工程费+装修工程费+公共设施费

### ②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系

数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

其基本公式为： $P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

式中：P—土地价格；

P1b—某一用途土地在某一土地级别上的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

### ③成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

其基本公式为： $V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$

式中：V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

### ④构筑物成本法公式为：

$V` = V` 1b \times N \times K` j$

式中：V` ----构筑物全新基准价；

N----构筑物项目工程量；

K` j----构筑物成新率修正系数。

## 十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、充分了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在对影响房地产价格的各项因素进行综合分析测算的基础上，满足估价假设和限制条件及使用报告说明的前提下，确定估价对象于价值时点




未设立法定优先受偿权的市场价值为¥32.29万元，大写人民币叁拾贰万贰仟玖佰元整。评估明细见附表“房地产市场价格评估结果汇总表”。

## 十二、估价人员

### 1、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字栏
柳建华	4219970108	
郑和平	4220040017	

### 2、参与评估人员

姓名	岗位	签字栏
辛凯	评估助理	

## 十三、实地查勘日期

本次实地查勘日期为2022年08月23日。

## 十四、估价作业期

2022年08月23日至2022年10月08日。

## 十五、估价报告有效期

随着国家政治、经济、社会等状况的变化，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限定为一年，即至2023年10月07日止。

## 十六、报告附件

- 1、估价对象坐落区域位置图；
- 2、估价对象实地现场查勘影像资料；
- 3、《湖北省巴东县人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 4、《湖北省巴东县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、《不动产登记信息》复印件；

- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；
- 8、估价师执业资格证复印件；
- 9、其他相关资料。

## 估价对象坐落位置区域图



坐落位置：巴东县清太坪镇大堰塘村一组（大堰塘村委会正对面）

## 估价对象实地查勘照片



估价对象临街状况



估价对象整体外观



估价对象负1层



估价对象负1层

坐落位置：巴东县清太坪镇大堰塘村一组

查勘时间：2022年08月23日

勘查人员：柳建华 辛凯

# 估价对象实地查勘照片



估价对象第1层



估价对象第1层



估价对象第1层



估价对象第1层

坐落位置：巴东县清太坪镇大堰塘村一组  
查勘时间：2022年08月23日  
勘查人员：柳建华 辛凯

# 估价对象实地查勘照片



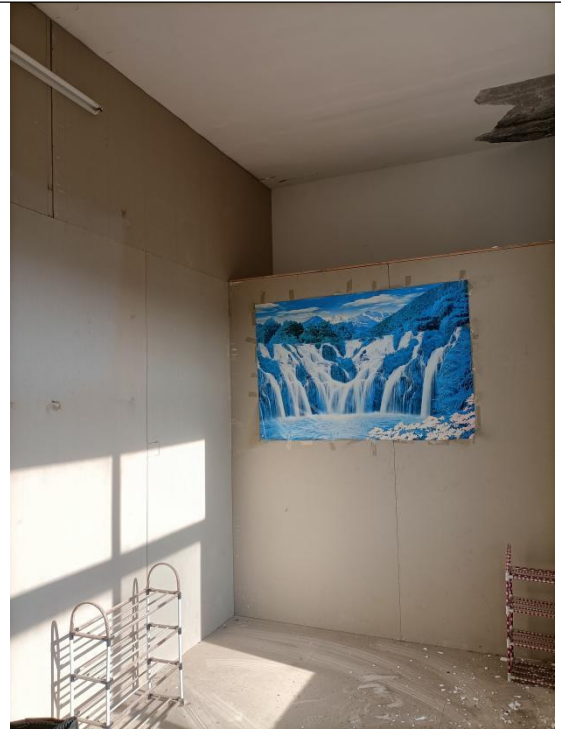
估价对象第 2 层



估价对象第 2 层



估价对象第 2 层



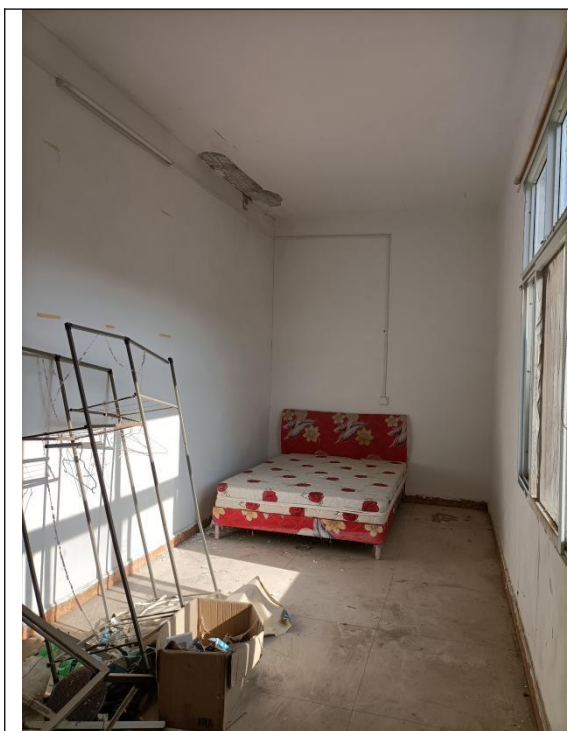
估价对象第 2 层

坐落位置：巴东县清太坪镇大堰塘村一组

查勘时间：2022 年 08 月 23 日

勘查人员：柳建华 辛凯

## 估价对象现场勘查照片



估价对象第 2 层



估价对象第 2 层



估价对象楼梯顶



估价对象屋顶

坐落位置：巴东县清太坪镇大堰塘村一组

查勘时间：2022 年 08 月 23 日

勘查人员：柳建华 辛凯