

涉执房地产处置司法评估

报 告 书

估价项目名称：王琼、聂宝山位于恩施市航空大道16号
（金帝国际）1幢1单元1206号住宅房
地产的市场参考价值鉴定评估

估价委托人：恩施市人民法院

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：二〇二二年二月十五日

估价报告编号：恩施振业评字（2021）第A414号

房号	设计用途	结构	建成年代	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）
金帝国际1幢1单元 1206号	住宅	钢混	2009年	159.80	10.04

3、价值时点：2021年9月23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。本次估价范围包括房屋及分摊占用土地使用权，不包括配套设施设备、装饰装修及可移动家具家电。

5、估价方法：本次评估选用比较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，根据相关法律法规及行业规范，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，按照估价程序，选取合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在价值时点2021年9月23日的市场价值估价结果：

估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权的市场价值合计为**大写金额人民币捌拾捌万叁仟柒佰元整（¥88.37万元）**。单价5530.00元/平方米。评估明细见附表“房地产市场参考价值评估结果汇总表”。

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

附表：

房地产市场参考价值评估结果一览表

委托方：恩施市人民法院

价值时点：2021年9月23日

评估机构：恩施州振业房地产评估咨询有限公司

序号	产权人	坐 落	权属依据	幢号	房号	用途	结构	建成年代	建筑面积 (㎡)	土地面积 (㎡)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/㎡)	备注
1	王 琼 聂宝山	恩施市航空大道16号 (金帝国际)1幢1 单元1206号	《房屋所有权证》-恩施房权证 恩施市字第201030340号 《国有土地使用证》-恩市国用 (2011)第030092号	1幢	1206号	住宅	钢混	2009年	159.80	10.04	88.37	5530.00	不含室内 外二次装 饰装修
合计									159.80	10.04	88.37		

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
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价程序.....	10
九、估价依据.....	11
十、估价方法.....	12
十一、估价结果.....	13
十二、估价人员.....	14
十三、实地查勘日期.....	14
十四、估价作业期.....	15
十五、估价报告有效期.....	15
十六、估价对象变现能力分析.....	15
十七、报告附件.....	16

附件

- 1、估价对象位置图及现场查勘影像资料；
- 2、《湖北省恩施市人民法院委托鉴定书》复印件；
- 3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构及估价人员资质证书复印件；
- 6、其他相关资料。

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、注册房地产估价师郑和平和评估助理谭支伟于 2021 年 9 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 02 月 15 日
郑和平	4220040017		2022 年 02 月 15 日

记载内容为准，相关权属资料如下：

①《房屋所有权证》-恩施房权证恩施市字第 201030340 号；

②《国有土地使用证》-恩市国用（2011）第 030092 号。

二、未定事项假设

1、估价人员 2021 年 9 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后），本次委托鉴定之日为 2021 年 9 月 23 日。本次评估以估价对象在价值时点的状况与现场查勘时的实际实体状况一致为假设前提进行，请使用报告的各方注意。我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认估价对象是否存在结构性损坏。本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

2、本次估价以委托方提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》记载相关面积数据为评估依据。最终登记建筑面积、土地面积以不动产登记部门核定为准。

三、背离事实假设

本估价项目无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

六、估价的限制条件

1、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、本次报告生效后，随着时间及市场情况的变化，该价格也会随

上可实现的唯一价格的保证。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

10、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

11、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。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。

估价对象为位于恩施市航空大道 16 号(金帝国际)1 幢 1 单元 1206 号房产，所有权人为王琼、聂宝山，权利性质为国有出让、住宅，土地使用权终止日期为 2075 年 4 月 30 日止，土地使用权面积为 10.04 平方米。

经现场查勘，估价对象所属地块的四至清晰。

(2) 基础设施状况

估价对象地势较为平坦，所在宗地地形呈较规则几何形状；宗地有坡度，与周围邻地高差小；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“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围有噪音污染，绿地覆盖率一般。

2、建筑物状况

(1) 建筑物权益状况描述与分析

估价对象位于恩施市航空大道 16 号（金帝国际）1 幢 1 单元 1206 号，房屋所有权人为王琼、聂宝山。房屋设计用途为住宅，明细信息见《房屋所有权证》。

(2) 建筑物设备及装修、使用及保养

经现场查勘，估价对象室内外进行了装饰装修，其基本状况如下：

房号	设计用途	结构	层数	建成年份	综合成新	装修装饰	工程质量、设施设备（水电气等）及维护、保养、使用情况	利用现状
1 幢 1 单元 1206 号	住宅	钢混	12/19	2009	85%	外墙漆；内墙面乳胶漆；天棚吊石膏板、木芯板；地面铺地面砖、复合地板；防盗门，铝合金窗；卫生间洁具能满足使用；厨房塑扣板吊顶，厨房设施齐全；卧室实木衣柜。	估价对象所在建筑工程质量较好，至价值时点，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构基本稳定，非承重墙完好，整体面层平整基本完好，屋面无渗漏，水电、消防、电梯设施完好。建筑物整体维护、保养情况较好。	住宅

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。本次评估未考虑租赁、抵押及其他他项权利对其价值的影响。

本次估价范围包括建筑物及分摊土地使用权，不包括建筑物配套设施设备、装饰装修的价值及可移动家具、家电的价值。

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

- 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、《湖北省恩施市人民法院委托鉴定书》-（2018）鄂 2801 执恢 139 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。

估价人员严格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，结合待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点，可选用比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的市场价值。

估价方法选择依据如下：

①估价对象系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，故不适宜采用假设开发法进行评估；

②估价对象为住宅房地产，成本法虽能够直接测算估价对象的房地产价值，却不能反映估价对象市场价值，故不适宜采用成本法进行评估；

③估价对象为住宅用房可以直接获取长期收益的经营性不动产，但其收益期不稳定，故不适宜选用收益法进行评估；

④估价对象位于恩施市城区内，由于在同一供求圈内类似房地产交易市场活跃，交易实例较多，故可选用比较法进行评估。

2、估价方法原理

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。

计算公式： $P = \text{比较实例房地产价格} \times K1 \times K2 \times K3$

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

十四、估价作业期

2021 年 9 月 23 日至 2022 年 02 月 15 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定为 12 个月，即至 2023 年 02 月 14 日止。

十六、估价对象变现能力分析

变现能力是指假定价值时点实现拍卖或变卖时，在没有过多损失条件下，将房地产转换为现金的可能性。

1、估价对象位于恩施市金帝国际小区，为恩施市城区较为繁华地段，周边配套设施较为完善，具有一定的变现能力。

2、假定在价值时点拍卖或变现估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价值一般比公开市场价格要低，与评估的市场价值的差异程度大约在 20% 左右。

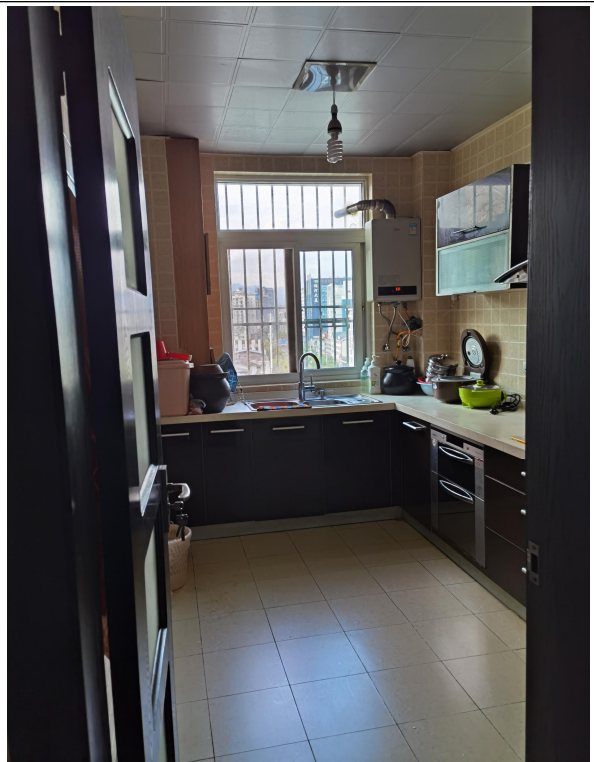
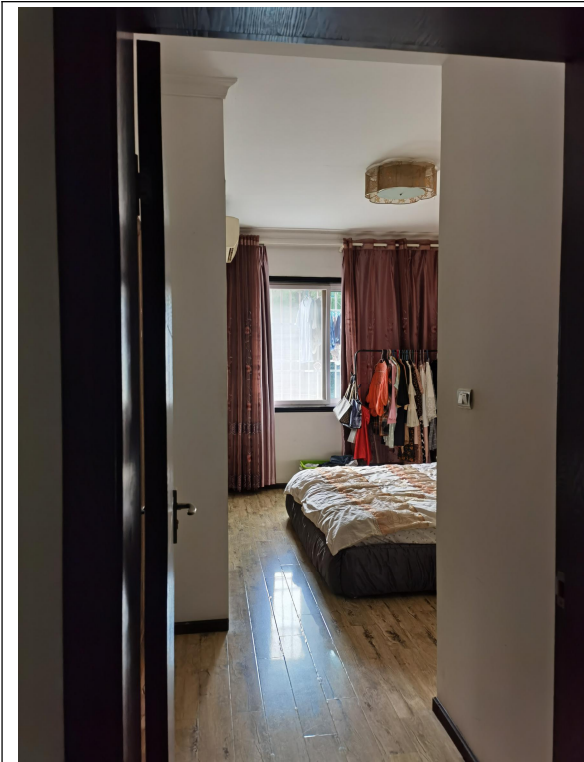
3、处置资产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。

一般说来，以拍卖方式处置房产时，变现时间短，但变现价格一般较低，变现成本较高，须支付拍卖佣金、税金及其它费用。委托方和报告使用方应予以充分考虑。

估价对象位置



估价对象现场勘查照片



估价对象坐落：恩施市航空大道 16 号（金帝国际）1 幢 1 单元 1206 号
现场查勘时间：2021 年 9 月 23 日