



# 房地产估价报告

估价项目名称：宜昌市伍家岗区东山大道 339-11 号朱亮涉案住宅房地产价值评估

估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

房地产估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余朝阳 注册号：4220030102

胡媛 注册号：4220060104

估价报告编号：宜仲房评字[2018]第 045 号

估价报告出具日期：2018 年 11 月 15 日

（本报告未经我公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内  
容不得转载于任何公开或内部媒体上）

## 致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

我公司于 2018 年 06 月 26 日接受贵院的委托，估价目的是为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供鉴定意见而评估房地产市场价格，选派注册房地产估价师余朝阳（注册号 4220030102）、胡媛（注册号 4220060104），根据《房地产估价规范》、相关法律法规和本次估价目的，结合现场勘查，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，运用比较法，对位于宜昌市伍家岗区东山大道 339-11 号、建筑面积为 78.96 平方米，用途为住宅的房地产进行了评估。

注册房地产估价师对估价对象在 2018 年 06 月 28 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果为¥75.94 万元，大写人民币柒拾伍万玖仟肆佰元整，单价为 9618.00 元/平方米。

特别提示：（1）估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。（2）本估价结果不应作为价格实现的保证。（3）本估价报告使用期限自 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 11 月 14 日。（4）另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年十一月十五日



# 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的各项估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
一、湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书.....	13
二、《现有房产查询结果证明》、《不动产登记资料查询结果证明》等复印件.....	13
三、估价对象实物照片.....	13
四、房地产估价机构营业执照复印件.....	13
五、房地产估价机构备案证书复印件.....	13
六、房地产估价师注册证书复印件.....	13

## 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、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们于 2018 年 06 月 28 日对估价对象进行了实地查看，注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
余 朝 阳	4220030102		2018 年 11 月 15 日
胡 媛	4220060104		2018 年 11 月 15 日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、注册房地产估价师于 2018 年 06 月 28 日对估价对象进行了实地查看，本次评估以 2018 年 06 月 28 日为价值时点。

2、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) 交易双方自愿的进行交易；
- (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。

3、本次纳入评估范围估价对象的相关信息依据宜昌市房屋交易和产权中心出具的《现有房产查询结果证明》、宜昌市不动产登记中心出具的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：CXBH201806260562）和“宜昌市房屋分层分户平面图”。

4、根据现场查看，估价对象室内进行了装饰装修，本报告估价结果包含了室内装饰装修价值，但不包含室内可移动设施设备的价值。

5、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，假定估价对象建筑物能正常安全使用。

#### (二) 背离事实假设

1、根据宜昌市不动产登记中心出具的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：CXBH201806260562），估价对象已设立抵押权，并被宜昌市西陵区人民法院查封，结合估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押、查封因素的影响。

### 二、估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供鉴定

意见而评估房地产市场价格，不作其他任何用途使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，报告中数据采用电子化表格进行计算，并按四舍五入进行取整。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况、假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。

4、本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本次仅向估价委托人提供“估价结果报告”，“估价技术报告”由估价机构存档和作为估价技术文件提交主管部门审核。

5、未经我公司书面同意，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。

6、估价委托人应当对其提供的权属证明和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

7、本次向估价委托人提供的“估价结果报告”必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，估价结果是估价对象在价值时点和估价目的下的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对房地产价值的影响，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估价。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、委托单位：湖北省宜昌市西陵区人民法院
- 2、住 所：宜昌市体育场北路 2 号
- 3、联 系 人：阮法官
- 4、联系电话：0717-6736977
- 5、邮政编码：443300

### 二、房地产估价机构

- 1、估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司
- 2、法人代表：余朝阳
- 3、备案等级：贰级
- 4、证书编号：宜市房估证字第 005 号
- 5、地 址：宜昌市云集路 2-1 号云集大厦 601 室
- 6、联系电话：0717-6447112
- 7、邮政编码：443000

### 三、估价目的

为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供鉴定意见而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

本报告估价对象为位于宜昌市伍家岗区东山大道 339-11 号，建筑面积为 78.96 平方米，用途为住宅的房地产。

#### 1、区位状况

估价对象位于宜昌市伍家岗区东山大道 339-11 号，坐落在世纪阳光小区内，本区域属宜昌市城区住宅用地 III 级地段，附近分布有六一阳光幼儿园、杨岔路小学、宜昌市第十一中学、时运市场、北山生活超市、雅斯生活超市、宝塔河小游园、中国工商银行（三峡宝塔河支行）等，生活服务配套设施较齐全，城

区公交线有 B1 路、B9 路、B21、B211 路等经过本区域，交通条件较便利，市政基础配套设施齐全。

## 2、实物状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》（编号：CXBH201806260562）和“宜昌市房屋分层分户平面图”，估价对象实物状况详见下表：

### （1）土地使用权实物状况

土地使用权实物状况

土地使 用权实 物状况	用途	城镇住宅用地
	权利性质	出让
	土地使用权面积	14.57 平方米
	地势	平坦
	开发程度	红线外“六通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内“六通一平”，宗地上有建筑物。

### （2）建筑物实物状况

建筑物实物状况说明表

建筑结构	钢混
总层数及层次	总层数为 11 层，估价对象位于第 3 层
用途	住宅
建筑面积	78.96 平方米
建成年份	2008 年
装饰装修	房屋外立面刷涂料，安有单元防盗门、入户防盗门；客厅：地面铺 800*800 地砖（踢脚线）、墙面及顶棚刷涂料、电视背景墙；房间：地面铺木地板、墙面刷涂料、顶棚石膏线走边（刷涂料）；厨房：地面铺 800*800 地砖、墙面贴砖、顶棚集成吊顶、整体橱柜；卫生间：地面铺 300*300 地砖、墙面贴砖、顶棚集成吊顶、钢化玻璃隔断、面盆、花洒；成品木门、卫浴门；开关面板、灯具若干。
外观	建筑物外观较好；
维护状况	整栋房屋基础未发现不均匀沉降，维护保养状况较好；
物业状况	小区内有物业管理，绿化环境较好，有配套停车场；

## 3、权益状况



根据《不动产登记资料查询结果证明》（编号：CXBH201806260562）和“宜昌市房屋分层分户平面图”，权益状况详见下表：

权益状况一览表

权益 状况	权利证书号	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0013056 号
	权利人	朱亮
	不动产单元号	420503 007001 GB00055 F00710057
	产籍号	03-0044-0071-030302
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	城镇住宅用地/住宅
	土地使用期限	2075 年 12 月 23 日止
	登记日期	2016 年 06 月 08 日
	他项权利状况	于 2016 年 11 月 14 日被抵押，抵押权人：谭中发，不动产证明号：鄂（2016）宜昌市不动产证明第 0010303 号；
	权利限制状况	于 2017 年 04 月 25 日被宜昌市西陵区人民法院查封。

## 五、价值时点

价值时点为 2018 年 06 月 28 日。

## 六、价值类型

市场价值，是指在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

本次估价遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和估价机构在估价中

不带自己的情感、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”，就是要求估价师和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。

## 2、合法原则：

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。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿。

## 3、价值时点原则：

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：

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：

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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

# 八、估价依据

## 1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- (5) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

- (6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (7) 《湖北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；

## 2、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/T 50899-2013）；

## 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书》（（2018）鄂 0502 执 257 号）；
- (2) 《现有房产查询结果证明》、《不动产登记资料查询结果证明》等复印件；

## 4、房地产估价机构掌握的资料

- (1) 注册房地产估价师实地查看、调查收集的资料；
- (2) 本公司库存房地产价格资料；

## 九、估价方法

根据估价委托人本次估价目的及估价对象的特点，经注册房地产估价师讨论研究，采用比较法。

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。

## 十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2018年06月28日）的估价结果如下：

估价对象的市场价值为¥75.94万元，大写人民币柒拾伍万玖仟肆佰元整，单价为9618.00元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
余朝阳	4220030102		2018年11月15日
胡媛	4220060104		2018年11月15日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2018年06月28日

## 十三、估价作业期

估价作业期：2018年06月26日至2018年11月15日。

估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月十五日



## 附 件

- 一、 湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书
- 二、 《现有房产查询结果证明》、《不动产登记资料查询结果证明》等  
复印件
- 三、 估价对象实物照片
- 四、 房地产估价机构营业执照复印件
- 五、 房地产估价机构备案证书复印件
- 六、 房地产估价师注册证书复印件