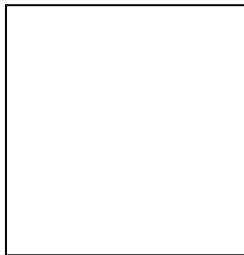


# 房地产司法鉴定估价报告



致电 025-52633892 查询本报告真伪!

估价项目名称：宜昌市猇亭区人民法院委托谭孝思所属位于公安县五九路12号（农机公司）6栋1单元301室的一套住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：宜昌市猇亭区人民法院

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：尹江红(4220000095) 童梅芳(注册号 4220140035)

估价报告出具日期：二〇一九年六月十九日

估价报告编号：中证（宜昌鉴）估字(2019)第0009号

（使用提示：①本报告未经本房地产估价机构书面同意，不得向除估价委托人和法律法规规定之外的第三方提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；②应阅读报告全文，请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设，本报告须完整使用；③本报告估价目的仅为法院在受理案件时确定房地产市场价值提供参考依据，不适用于其它任何目的，如果估价目的变更，须另行估价）

## 致估价委托人函

宜昌市猇亭区人民法院：

我公司于 2019 年 04 月 29 日受贵法院委托，对位于公安县五九路 12 号（农机公司）6 栋 1 单元 301 室的一套住宅房地产的市场价值进行评估。我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

**估价目的：**为委托方受理申请执行人覃元子与被执行人齐兴平、谭孝思买卖合同纠纷一案提供市场价值参考依据。

**估价对象：**估价对象为一套住宅用房，所在楼层为 3 层，总建筑面积为 191.58 平方米（2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司测绘面积）、土地使用权分摊面积为 30.50 平方米（未办理土地登记手续，面积依据 2018 年 5 月 14 日公安县华宇土地勘测有限公司测绘面积），登记的房屋所有权人谭孝思，房屋登记用途为住宅，土地规划用途为城镇住宅用地。

**价值时点：**2019 年 05 月 25 日（第二次勘察现场日期）。

**价值类型：**本次估价的类型类型为公开市场价值。

**估价方法：**比较法、成本法。

**估价结果：**根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2019 年 05 月 25 日的市场总价值为人民币 **71.33** 万元，大写金额人民币柒拾壹万叁仟叁佰元整，详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象							纳入本次评估范围		评估市场价值		
产权人	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	所在层数/总层数	登记/实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
谭孝思	公安房权证斗字第 20144028 号	未办理登记手续	3/7	住宅	191.58	30.50	191.58	30.50	3723	71.33	
合计							<b>191.58</b>	<b>30.50</b>			<b>71.33</b>



备注说明：1、估价结果均为房地合一价值（即含房屋及其应分摊的土地使用权价值）。

2、至价值时点，估价对象未办理国有土地登记手续，因登记手续不齐全，可能对后期拍卖及拍卖后交易变更造成影响，通过在公安县国土资源和规划局的相关部门查询得知，估价对象所在小区—农机公司小区，因历史问题，相关资料无法提供给评估公司；在公安县不动产登记局相关部门调取了小区内 6 栋 2 单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住宅用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止，受法律保护无法提供其相关纸质资料，同时不动产登记管理部门的相关专业工作人员建议通过相关测绘单位出具的数据对其土地及房屋信息给予核实。2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象现状的土地及房屋分别进行重新测绘得知，估价对象房屋建筑面积为 191.58 平方米，分摊土地面积 30.50 平方米，土地规划用途为城镇住宅用地（071），土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止，本次测算以此数据为前提。

3、提供报告使用者注意，评估公司尽职对估价对象进行的权属及面积重新测绘等资料的调查情况仅用于本次估价目的条件下，不能作为对估价对象的权属及登记面积的认定，最终在拍卖时或拍卖后交易登记情况请咨询相关管理部门，请以当时相关管理部门的相关规定为准，若与本次设定不同，建议重新评估。同时未考虑出具报告后因当地相关管理部门的对估价对象所处区域的相关房屋登记政策、土地登记情况等方面的变动对估价结果的影响。

4、至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司公安县支行，本次估价结果未考虑存在的抵押权等其他权利因素对估价结果的影响，估价结果中也未减去对应的已抵押担保的债权数额，在此提请报告使用者注意。

提醒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，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及相关说明，请见报告正文。

此致

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十九日



# 目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件以及报告使用提示.....	7
(一) 估价的假设.....	7
(二) 估价的限制条件.....	8
(三) 估价报告使用限制及提示.....	10
房地产估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价依据.....	17
八、估价原则.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十一、估价人员.....	23
十二、实地勘察日期.....	24
十三、估价作业日期.....	24
附 件.....	25
(一) 《宜昌市猇亭区人民法院评估委托书》[ (2019) 鄂 0505 法委估 1 号]复印件.....	25
(二) 估价对象《房屋所有权证》复印件.....	25
(三) 估价对象《不动产产权情况表》复印件.....	25
(四) 专业帮助情况和相关专业意见.....	25
(五) 《宗地图》、《土地房屋分层分户面积对照表》、《房屋分层分户平面图》复印件.....	25
(六) 估价对象位置图.....	25
(七) 估价对象内部状况、外部状况、周围环境和景观照片.....	25
(八) 房地产估价机构营业执照复印件.....	25
(九) 房地产估价机构资质证书复印件.....	25
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	25



## 注册房地产估价师声明

根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，郑重声明：

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假设和限制条件的限制和影响。

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、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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师童梅芳、尹江红于 2019 年 5 月 14 日和 2019 年 05 月 25 日两次对估价对象进行了实地查看并拍照记录。现场勘察人员受专业知识尤其是估价委托人提供资料有限的限制，仅限于对估价对象外观和目前使用状况进行了观察，在条件许可下观察了建筑物外部和周边设施，然而，估价人员未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘，也没有测量建筑物结构和设备测验。

6、我们在本估价项目中因无法确定其土地使用权相关信息，故而咨询了公安县不动产登记部门，调取了小区内 6 栋 2 单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止，受法律保护无法提供其相关纸质资料，同时不动产管理部门的相关专业工作人员建议通过相关测绘单位出具的数据对其土地及房屋信息给予核实，本次估算以调取的土地登记信息及测绘数据为估价前提，若最终交易后与公安县不动产登记管理部门核定的不同，建议重新评估。相关测绘成果附后。

7、估价机构及估价师尽职对估价对象进行的权属及面积重新测绘等资料调查情况仅用于本次估价目的条件下，不能作为对估价对象的权属及登记的认定，



最终在拍卖时或拍卖后交易登记情况请咨询相关管理部门，请以当时相关管理部门的相关规定为准，若与本次设定不同，建议重新评估。

8、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。



## 估价假设和限制条件以及报告使用提示

### （一）估价的假设

#### 1、估价的一般假定条件

（1）本估价报告的房地产市场价值为该房地产在价值时点的市场价值。其中：市场价值为估价对象在价值时点 2019 年 05 月 25 日（第二次勘察现场日期）公开市场前提下求取的房地产价值，公开市场价值的形成依据如下假设：

①市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，买卖双方均出于自己利益的需要进行，不是诸如亲友、业主与租户、母子公司、公司与员工等特殊或特别关系的关联交易；

②估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，具有完备的房屋所有权、土地使用权，不存在权属和债务借款纠纷执行，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，最高最佳利用、继续使用，可在公开市场上自由转让；

③买卖双方的行为都是精明的，既不过于乐观又不过于保守，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

④适当营销，即估价对象房地产以适当的方式在市场上进行了展示，在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

⑤交易条件公开且不具有排他性；

⑥不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

（2）估价委托人未提供有关专业机构对估价对象的鉴定、检测报告，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患。因此，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的情况，完全符合国家、地方政府对建筑质量、环境、规划、使用规则及相关法律法规的所有要求。

因并不具备相关材料的有关知识，估价师并不知道（可以或不能在房地产上表现出来的）原材料具有的潜在危险性。譬如：如果使用了如石棉、甲醛绝



缘泡沫以及其他具有潜在危险性的材料，这些材料可能会影响房地产的价值。对房地产价值的估价是在假设估价对象房地产表面或内部不含有这些物质的前提下进行的，否则房地产的价值将有所减损。估价师对上述提到的这些状况不负责任。如果需要的话，希望报告使用者聘请这方面的专家。

(3) 估价对象的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，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的。

本估价报告中的房地产的一切尺寸、度量及面积均以 2018 年 5 月公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司提供的《房屋分层分户平面图》《宗地图》中载明的数据为依据，估价人员未进行专业实测丈量。

(4) 估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

## 2、未定事项的假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2000 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

## 3、背离事实假设

根据委托双方提供的资料 and 介绍，估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，由于办理拍卖前须先将征求原抵押权人的同意，故而本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，估价结果中也未减去对应的已抵押担保的债权数额。

## 4、不相一致的假设

本次估价对象状况之间无不一致情况，故无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

(1) 至价值时点，估价对象未办理《国有土地使用证》，估价机构已向猇亭区人民法院如实反映了估价对象的实际调查情况，详细见《关于谭孝思所属位于公安县五九路 12 号（农机公司）6 栋 1 单元 301 室的房屋权属调查情况说明》。结合本次估价目的，假定估价对象的土地及房屋权属登记完备，未考虑





后期因补办相关手续需要缴纳的税费等对估价结果的影响。

(2) 本次设定的土地权属信息参照调取的小区内 6 栋 2 单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住宅用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止。本次设定土地其合法用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止。本次估算以此为前提，若发生变化建议重新评估。

(3) 依据《物权法》“第一百四十九条 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，故而本次未考虑因土地使用权到期后对估价结果的影响。

(4) 本次测算的房屋及土地面积：经在公安县不动产管理部门调查得知，估价对象的房屋登记面积发生了变化，在征求了委托方同意的情况下，依据 2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象现状的土地及房屋分别进行重新测绘：估价对象房屋建筑面积为 191.58 平方米，分摊土地面积 30.50 平方米，土地规划用途为城镇住宅用地（071），并出具了《房屋分层分户平面图》、《宗地图》。本次估算以此为前提，若发生变化建议重新评估。

(5) 本次容积率的确定依据故对象的实际使用容积率，地上房屋总建筑面积为 191.58 平方米，分摊的土地面积为 30.50 平方米，故而容积率为 6.28。次估算以此为前提。

## （二）估价的限制条件

### 1、估价的一般限制条件

(1) 报告中所给出的估价结果是对房地产整体作出的，土地、建筑物及其他地上定着物（包括物质实体和依托于物质实体上的权益）在报告中未进行过事先阐明的，将整体估价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效。

(2) 在未得到本报告署名估价师书面授权和许可的情况下，有关估价报告的任何内容（特别是估价结果、署名估价师的身份以及估价师所属房地产估价机构的信息）均不得通过广告、公共关系公司、新闻或其他媒介散布出去。

### 2、附加假定和限制条件

(1) 未提供法定的描述或测量的情况下，估价师使用估价对象《房屋分层分户平面图》、《宗地图》复印件附的宗地图来确认估价对象房地产的物理尺



寸和面积，使用网络地图来确定估价对象房地产的地理位置、方位以及与相关标的物的距离。

(2) 报告中的主要信息、数据（如基准地价文件、银行存贷利率、房屋交易数据）来自国家相关部委、当地政府的官方网站，这些信息、数据被认为是可靠的，估价师对这些信息、数据进行了一定的处理（如将数据转换成图表）。

这里所作出的预测、估价等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

(3) 报告中提供的区位图、规划图、说明性材料等仅是为了帮助报告使用者对房地产有一个形象化认识，其中：报告中所有的有关估价对象房地产的照片，是估价人员通过数码照相机、在许可的条件下、通过自己的视角拍摄，目的是为了帮助报告使用者对估价对象房地产在一定范围和视角有一个形象化认识。但受拍摄者视角、相机、时间等影响，不能保证与实体状况完全一致。

### (三) 估价报告使用限制及提示

1、本估价报告仅用于司法鉴定，为法院在受理案件时确定房地产市场价值提供参考依据，不适用于其它任何目的。

估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

如果估价目的变更，须另行估价。

2、本估价报告仅限于估价委托人使用，以及行业主管部门、行业协会或法律法规规定的使用者使用。非为法律规定的情况，未经房地产估价机构书面许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

3、本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计壹年内有效。即 2019 年 06 月 19 日至 2020 年 06 月 18 日有效。

4、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理市场登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；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和其他不可抗力对房地产价值的影响。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产



市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。

估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。

对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

6、估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人及涉案当事人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。因估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7、估价结果仅在估价报告载明的价值时点有效。价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的。估价报告使用者应当根据价值时点后的估价对象状况和市场变化情况合理使用。

估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和房地产估价机构对此类事项不承担责任。

8、注册房地产估价师执行房地产估价的目的是遵守相关法律、法规和房地产估价规范对估价对象价值进行估算并发表专业意见（专业意见的成果是对估价对象价值的一个估计值即评估价值，而不是交易各方对房地产交换价值认可的结果即市场上的实际成交价格），为相关委托人作出有关判断或决策（本估价报告为委托方提供估价对象于价值时点的房地产市场价格参考）提供参考，



相关委托人在决策时应正确、合理、恰当的使用本估价报告，避免因报告使用者的特殊目的或需要在定价决策方面附加条件而偏离本估价报告的假设和限制条件导致的错误使用本估价报告。估价结果不应当被认为房地产估价机构和签字注册房地产估价师是对估价对象在市场上可实现价格的保证。

9、报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

#### 10、价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，应按如下原则处理：

(1) 估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）没有发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

(2) 估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

(4) 应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价对象的影响。

11、本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。



# 房地产估价结果报告

中证（宜昌鉴）估字(2019)第 0009 号

## 一、估价委托人

委托方名称：宜昌市猇亭区人民法院  
住 所：宜昌市猇亭区正大路 52 号  
联 系 人：方向明  
联 系 方 式：18972555710

## 二、估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司  
住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室  
资质等级：壹级  
资质证书编号：苏建房估证字 JS10016  
法定代表人：王军  
联系人及电话：刘俊 13618684252  
邮政编码：210003

## 三、估价目的

为委托方受理申请执行人覃元子与被执行人齐兴平、谭孝思买卖合同纠纷一案提供市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象评估范围：

估价对象是公安县五九路 12 号（农机公司）6 栋 1 单元 301 室的一套住宅房地产，测绘建筑总面积 191.58 平方米，土地使用权分摊面积 30.50 平方米，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值。

### 2、估价对象登记情况

#### (1) 权属状况

#### ① 《房屋所有权证》证载情况

证号	公安房权证斗字第 20144028 号
----	---------------------



房屋所有权人	谭孝思	共有情况	\
房屋坐落	公安县五九路 12 号(农机公司) 6 栋 1 单元 301 室	登记时间	2014 年 08 月 07 日
房屋来源	\	规划用途	住宅
房屋所在层数/总层数	第 3 层/7 层	建成年份	\
建筑面积	192.45 平方米		

本次房屋面积依据 2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司对估价对象房屋现状进行的重新测绘，最新的测绘房屋建筑面积为 191.58 平方米。详见《房屋分层分户平面图》，本次以此房屋面积为测算前提。

②《国有土地使用证》证载情况

未办理土地登记手续，本次设定的土地权属信息参照调取的小区内 6 栋 2 单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住宅用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止。本次设定土地合法用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止。

土地面积依据 2018 年 5 月 14 日公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象土地现状进行的重新测绘，估价对象房屋建筑面积为 191.58 平方米(与目前《房屋所有权证》上记载信息有误差)，分摊土地面积 30.50 平方米。详见《宗地图》及《土地房屋分层分户面积对照表》，本次以此土地面积为测算前提。

③他项权利状况

他项权利权益状况一览表

房屋所有权人	座落	租赁权	抵押权
谭孝思	公安县五九路 12 号(农机公司) 6 栋 1 单元 301 室	未发现	证号：斗 20142940 证明 房屋他项权利人：中国邮政储蓄银行股份有限公司公安县支行 债权数额：320000 元 债务履行期限：2014 年 08 月 29 日-2027 年 08 月 29 日

④查封情况

查封单位	查封期限	文号
\	2019-02-28-2022 年 02 月 28 日止	\

3、土地基本状况

①四至：估价对象所在区域位置东临住宅楼、西临张家兴用房、南临通道、



北临通道；

②土地使用期限：国有建设用地使用权 2022 年 11 月 30 日止；

③形状：估价对象所在项目的土地形状规则；

④地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

⑤地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

⑥开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；

⑦土地平整程度：场地平整，程度优。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物结构为混合结构，建筑物总层数为 7 层，所在层数为第 3 层，建筑物位于农机小区，外墙清水墙面，楼内楼梯水泥踏步，钢质护栏，估价对象为成套住宅。

1、建筑面积：191.58 平方米；

2、建筑结构：混合结构；

3、新旧程度：建于 2000 年；

4、外观形象：估价对象所在建筑整体建筑式样较普通，亮化程度一般；

5、装饰装修：估价对象水、电、气等配套设施较齐全；估价对象所在建筑外墙清水墙面，单元门防盗门、公共走道瓷砖地面、涂料墙面；室内装修情况如下：

入户防盗门，客厅地面铺设瓷砖、墙面乳胶漆，玻璃背景装饰，石膏板吊顶、装饰；卧室地面铺设木地板、墙面乳胶漆、石膏板吊顶、石膏线装饰、铝制窗户及防盗网、整体衣柜书柜、成套木质门；厨房集成吊顶、地面至墙面铺设瓷砖、整体橱柜、铝制窗户及防盗网、成套滑门；厕所集成吊顶、地面至墙面铺设瓷砖、有腰线装饰、普通成套面盆、蹲式大便器、成套铝制套门等；

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

6、设施设备：水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

7、空间布局及建筑功能：估价对象为平面布置，作为住宅用房使用；空间



布局及建筑功能状况一般；

8、维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内墙有空鼓，室内阳台处原有渗水情况，有渗水痕迹留下；室内部分天花板、墙面底部有粉刷脱落情况；水、电、气配套设施较齐全；

9、物业管理：无物业管理。

10、估价对象外观



## 五、价值时点

价值时点为二〇一九年五月二十五日。

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所采用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查看估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查看之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2019 年 05 月 25 日（第二次勘察现场日期），因此，本报告书的价值时点确定为 2019 年 05 月 25 日（第二次勘察现场日期）。

## 六、价值类型

价值类型：房地产市场价值为房地产在价值时点的公开市场价值。





价值定义：市场价值——在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性最可能形成的价格。

价值内涵：价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，公共配套设施完备；没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

综上所述，本次评估的具体设定如下：

(1) 房地产范围：为估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及 2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象现状的土地及房屋分别进行重新测绘信息。

估价对象的房屋总建筑面积为 191.58 平方米、房屋结构为混合、房屋登记用途为住宅、所在楼层第 3 层，实际为成套住宅用房；土地使用权面积为 30.50 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地终止日期为 2022 年 11 月 30 日。本次设定房地产用途为住宅用房、住宅用地，房屋建筑总面积为 191.58 平方米，结构为混合，土地使用权分摊面积为 30.50 平方米，使用权类型为出让，土地终止日期为 2022 年 11 月 30 日。

(2) 其他：本估价报告仅列示估价对象房地产的总体价值。

## 七、估价依据

1、部分法律、法规、部门规章、通知、条例

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国合同法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国建筑法》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (7) 《司法鉴定程序通则》；



- (8) 《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》；
- (9)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价值若干问题的规定》；
- (10)《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；
- (11)《最高人民法院关于人民法院执行设定市场的房屋的规定》；
- (12)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

## 2、部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

- (1) 《湖北省司法鉴定管理条例》；
- (2) 《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则（试行）》；
- (3) 《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；
- (4) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
- (5) 《湖北省土地管理实施办法》；
- (6) 《湖北省城乡规划条例》；
- (7) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》；

## 3、主要的技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

等。

## 4、估价委托人提供的资料

- (1) 《宜昌市猇亭区人民法院评估委托书》[(2019)鄂0505法委估1号]复印件；
- (2) 估价对象《房屋所有权证》复印件；
- (3) 估价对象《不动产权情况表》复印件
- (4) 估价对象《宗地图》、《土地房屋分层分户对照表》、房屋分层风廓平面图》复印件；
- (5) 估价委托人提供的其他有关资料。

## 5、房地产估价机构掌握的资料



- (1) 估价人员实地查勘、调查收集的资料；
- (2) 本公司收集整理房地产价格资料。

## 八、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求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。所谓合法，是指符合国家的法律法规（包括最高人民法院和最高人民检察院发布的司法解释）、国务院所属部门颁发的规章政策、地方人民政府颁发的政府规章政策及估价对象的不动产登记簿、权属证书、批文、合同等有关规定，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。依法判定估价对象属于哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。①依法判定的估价对象状况通常是估价对象实际状况，但也可能不是实际状况，而是有关合同、招标文件等中约定的状况或根据估价目的的需要设定的状况；②依法判定估价对象权利类型及归属（一般应以不动产登记簿、权属证书及有关合同等为依据）、使用权（应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据）、处分权利（应以法律法规和政策或合同等允许的处分方式为依据）、其他权益（如评估价值应符合国家的价格政策）；③采用国家和估价对象所在地的有关估价技术标准，房地产估价机构和估价师应符合规定。

### 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，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



一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### 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，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。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、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用）状况下的价值或价格，受到合法原则的约束，包括下列 3 个方面：最佳用途，最佳规模，最佳集约度（档次）。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用在合法条件下作最有效发挥为前提。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选取

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定，结合房地产估价机构掌握的有关资料、估



价目的、具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况以及估价对象房地产市场具体特点来选择恰当的估价方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015): ①对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价; ②有条件选用比较法进行估价的, 应以比较法为主要的估价方法; ③收益性房地产的估价, 应选用收益法作为其中的一种估价方法; ④具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 应选用假设开发法作为其中的一种估价方法; ⑤在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下, 可采用成本法作为主要的估价方法。

方法选择思路:

(1) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 包括生地、毛地、熟地、旧房和在建工程等。估价对象系已建成在用房地产(房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权), 同时, 假设开发法中对估价对象开发完成后的价值的预测包含较多的不确定因素, 并且其测算结果本质上是投资价值而不是本报告评估的市场价值, 因此, 不适宜采用假设开发法。

(2) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧, 将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。根据《房地产估价规范》, “可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产, 宜选用成本法”。估价对象主要为自住型房地产, 拟开发建设过程中的土地成本、基础、结构、设备等各项费用可较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及适用范围, 故本次评估选取成本法进行估价,

(3) 估价对象为住宅房地产, 公安县交易市场较为成熟, 在市场上同一供需圈内的类似房地产近期买卖交易较活跃、交易实例较多, 能收集到至少三宗成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例, 通过建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整以及房地产状况调整后计算求出一个综合结果, 作为比准价格, 故可采用比较法进行评估。

(4) 估价对象为住宅房地产, 在市场上同一供需圈内的类似房地产近期租赁市场较为活跃, 但整体租金水平较低, 同时住宅类房地产租售比无法实现平衡也导致了收益法测算的结论存在偏离市场价值的情况, 故本次评估不选取收益法进行估价。



综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法、成本法进行评估。

## 2、估价技术路线

评估设定估价对象用途为住宅用房，将估价对象的采用比较法、成本法对房地产的价值进行市场价值评估。技术路线如下：

(1) 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

选取可比实例，具体条件如下：

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

建立价格可比基础

进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

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 × 房地产状况调整系数

### (2) 成本法：

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。选取成本法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的价值。其中成本法按房地合估的路径，测算估价对象的重置成本，结合估价对象在价值时点的使用维护状况，按其建筑结构、设施设备构成以及功能状况和外部环境状况确定其折旧，在合理确定



计价范围前提下，计算估价对象在价值时点的成本价值。基本公式如下：

$$\text{房地产价值（房地合估）} = \text{土地成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧}$$

## 十、估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—比较法、成本法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2019 年 05 月 25 日（第二次勘察现场日期）的市场总价值为人民币 **71.33** 万元，大写金额人民币**柒拾壹万叁仟叁佰元整**，详见估价结果汇总表。

估价人员勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，估价对象未办理国有土地登记手续，因登记手续不齐全，可能对后期拍卖及拍卖后交易变更造成影响，通过在公安县国土资源和规划局的相关部门查询得知，估价对象所在小区—农机公司小区，因历史问题，相关资料无法提供给评估公司；在公安县不动产登记局相关部门调取了小区内 6 栋 2 单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住宅用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止，受法律保护无法提供其相关纸质资料，同时不动产登记管理部门的相关专业工作人员建议通过相关测绘单位出具的数据对其土地及房屋信息给予核实。2018 年 5 月 14 日公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象现状的土地及房屋分别进行重新测绘得知，估价对象房屋建筑面积为 191.58 平方米，分摊土地面积 30.50 平方米，土地规划用途为城镇住宅用地（071），土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2022 年 11 月 30 日止。

至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司公安县支行，本次估价结果未考虑存在的抵押权等其他他项权利因素对估价结果的影响，估价结果中也未减去对应的已抵押担保的债权数额。



### 估价结果一览表

币种：人民币

估价对象							纳入本次评估范围		评估市场价值	
产权人	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	所在层数/总层数	登记/实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
谭孝思	公安房权证斗字第 20144028 号	未办理登记手续	3/7	住宅	191.58	30.50	191.58	30.50	3723	71.33
合计							191.58	30.50		71.33

### 十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证书号	签 名	签名日期
尹江红	4220000095		
童梅芳	4220140035		

### 十二、实地勘察日期

估价人员进入估价对象现场之日为二〇一九年五月二十五日，完成现场勘查之日为二〇一九年五月二十五日。

### 十三、估价作业日期

二〇一九年四月二十九日至二〇一九年六月十九日。





## 附 件

- (一) 《宜昌市猇亭区人民法院评估委托书》[(2019)鄂0505法委估1号]复印件
- (二) 估价对象《房屋所有权证》复印件
- (三) 估价对象《不动产产权情况表》复印件
- (四) 专业帮助情况和相关专业意见
- (五) 《宗地图》、《土地房屋分层分户面积对照表》、《房屋分层分户平面图》复印件
- (六) 估价对象位置图
- (七) 估价对象内部状况、外部状况、周围环境和景观照片
- (八) 专业帮助情况和相关专业意见
- (九) 房地产估价机构营业执照复印件
- (十) 房地产估价机构资质证书复印件
- (十一) 注册房地产估价师注册证书复印件



## 专业帮助情况和相关专业意见

受宜昌市猇亭区人民法院的估价委托，本公司派出以注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为法院在受理案件时确定房地产市场价格提供参考依据”为估价目的，对公安县五九路12号（农机公司）6栋1单元301室的一套住宅房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程各环节均由我公司注册房地产估价师完成，因无法确定其土地使用权相关信息，故而咨询了公安县不动产登记部门，调取了小区内6栋2单元其中一住户已完成登记手续的相关资料，登记的土地信息为：城镇住用地，土地使用类型为出让，土地使用期限为2022年11月30日止，受法律保护无法提供其相关纸质资料，同时不动产管理部门的相关专业工作人员建议通过相关测绘单位出具的数据对其土地及房屋信息给予核实，2018年5月14日公安县嘉苑房产测绘有限公司和公安县华宇土地勘测有限公司对估价对象现状的土地及房屋分别进行重新测绘得知，估价对象房屋建筑面积为191.58平方米，分摊土地面积30.50平方米。本次估算以调取的土地登记信息及测绘公司出具的测绘数据为估价前提。相关测绘成果附后。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年六月十九日