房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：荆门市掇刀区葡萄园路（葡萄园二期）11幢206号房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：荆门市掇刀区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：徐铭敏(注册号4220030038)

陶志云(注册号4220180044)

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十二日

估 价 报 告 编 号：湖北玖誉荆门司估字（2020）第004号

一、致 估 价 委 托 人 函

荆门市掇刀区人民法院：

受贵方委托，我公司对被执行人李文名下的位于荆门市掇刀区葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 206 号房地产进行了评估，价值时点为二〇二〇年五月十九日，估价目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为司法工作提供价值参考依据。

根据委托估价方提供的相关资料，本次估价对象为位于荆门市掇刀区葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 206 号房地产，评估范围内建筑面积为 121.22 平方米。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，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，按照估价程序，选取比较法进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经测算分析计算，确定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为 **RMB54.94 万元，大写金额：人民币伍拾肆万玖仟肆佰圆整，平均单价为 RMB4532 元/平方米，大写金额：人民币每平方米肆仟伍佰叁拾贰圆整**。具体情况详见下表：

估价对象坐落	所在楼层	现状用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
葡萄园路（葡萄园二期)11 幢 206 号房	2/13	住宅	121.22	4532	54.94

【**特别提示**:报告使用人在使用本报告前需对报告全文特别是“**估价的假设条件和限制条件**”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价对象的详细结果、具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。】

特此函告。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二〇年五月二十二日

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,Ltd

目　　录

一、致 估 价 委 托 人 函.....2

二、估　价　师　声　明.....5

三、估价的假设和限制条件.....6
(一) 一般假设.....6
(二) 未定事项假设.....6
(三) 背离事实假设.....7
(四) 不相一致假设.....7
(五) 依据不足假设.....8
(六) 估价报告使用限制.....9

四、房地产估价结果报告.....11
估价委托人.....11
房地产估价机构.....11
估价目的.....11
估价对象.....11
价值时点.....13
价值类型.....13
估价原则.....13
估价依据.....13
估价方法.....14
估价结果.....14
注册房地产估价师.....14
实地查勘期.....14
估价作业日期.....14

五、附件

一、 估价对象位置示意平面图

二、 估价对象现状照片

三、 荆门市掇刀区人民法院评估委托书

四、 估价对象《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》复印件

五、 估价对象《抵押权登记信息》复印件

六、 估价对象《预告登记信息》复印件

七、 估价对象《房屋登记簿（查封登记）》复印件

八、 评估机构营业执照复印件

九、 估价师资格证书复印件

十、 评估机构资格证书复印件

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD.

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告的分析、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。

三、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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

五、我公司房地产估价人员已于二〇二〇年五月十九日对估价对象进行了实地查勘并做了查勘记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
徐绍敏	4220030038	中国注册房地产估价师 徐绍敏 4220030038
陶志云	4220180044	中国注册房地产估价师 陶志云 4220180044

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、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，可在公开市场上自由转让。

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。

4、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

6、估价对象房屋面积、分摊土地使用权面积以权属证书记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积、土地面积与权属证书

载明的面积大体相当。

7、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以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为假设前提的。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事实假设事项，无未定事实假设。

(三) 背离事实假设

本根据估价委托人提供的《预告登记信息》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销并已处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

(四) 不相一致假设

1、估价对象《房地产权登记信息》证载房屋坐落为葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 206 号房，估价委托人带领查勘的房屋坐落为葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 3 单元 206 号房，证载坐落与实地查勘坐落不一致，对于以上地址不相符的情况，以房产、土地相关管理部门最终核定的为准。本报告以权属证载坐落与查勘的地址指向同一标的物为前提进行评估，若该前提不成立，则本估价报告不成立。

2、估价对象的《房地产权登记信息》房屋所有权人为湖北宏基置业发展有限公司，《预告登记信息》权利人为李文，根据估价委托人提供的《评估委托书》“被执行人李文名下的葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 3 单元 206 号房”，本次估价假设《预告登记信息》权利人即为

房地产权登记信息》房屋所有权人。对于以上权利人不相符的情况，以房产、土地相关管理部门最终核定的为准。

(五) 依据不足假设

1、本次估价过程中，估价委托人未能提供估价对象房地产《房屋所有权证》或《不动产权证书》，仅提供了估价对象的《房地产权登记信息》复印件，我们未进行实地丈量以核实该物业的建筑面积，因此我们将采用估价委托人提供的估价对象的《房地产权登记信息》上记载的建筑面积，即评估范围内建筑面积为 121.22 平方米，本次估价是以上述与估价对象有关的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及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

2、估价委托人未能提供估价对象房地产《国有土地使用证》或《不动产权证书》，该房屋分摊土地面积不详，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地。本次估价是以上述与估价对象有关的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及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

3、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，亦无权向相关主管部门进行查询核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

3、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

4、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对估价对象房地产价值的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格、遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。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、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可

实现的唯一价格及其实现的保证。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，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评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价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。

8、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对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。

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

10、按现行规定，估价报告的有效期自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

四、房地产估价结果报告

估价项目名称	荆门市掇刀区葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 206 号房地产市场价值评估			
估价委托人	荆门市掇刀区人民法院			
房地产估价机构	**机 构 名 称**	湖北玖誉房地产评估有限公司		
	机 构 地 址	武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区第 10 幢 33 层商 12 号		
	法定代表人	陈光军		
估 价 目 的	估价目的是评估估价对象于价值时点的市场价值，为司法工作提供价值参考依据			
估 价 对 象				
权益状况描述	坐 落	葡萄园路（葡萄园二期）11 幢 206 号房		
	不动产单元号	420804009003GB00002F00120097		
	国有土地使用证	/		
	产权人	李文	土地用途	设定住宅用地
	建筑面积	121.22 ㎡	分摊土地面积	/
	土地使用权类型	设定出让	使用权终止日期	/
	设计用途	住宅	现状用途	住宅
	他项权利状况	根据本次评估的估价目的，本次估价以未考虑估价对象可能存在的担保物权、其他优先受偿权及查封因素等他项权利为假设前提进行评估。。		
实物状况描述	地势状况	较平坦	临街状况	小区内不临街
	建筑结构	钢混	所在楼层	2/13
	建成年份	2012 年	成新	九成新

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD.

	物业外形	单元式	物业管理	有
	小区绿化	较好	层高	约 3 米
	平面布置	三室二厅	朝向	南北
	通风采光	较好	门窗	开关灵活
	照明装置	基本完好	水卫设施	基本完好
	附属设施	电梯、管道燃气、有线电视、固定电话、光纤互联网等。		
	装修情况	外墙：涂料、面砖。 室内：木包门，塑钢窗，防盗门。 客厅：地面铺地砖，内墙刷白色乳胶漆、天花板石膏吊顶。 卧室：地面铺木地板，内墙刷白色乳胶漆、天花板石膏角线。 厨房：地面铺地砖，内墙贴瓷砖、铝扣板吊顶。 卫生间：地面铺地砖，内墙贴瓷砖、铝扣板吊顶。		
区位状况描述	估价对象地处荆门市城区住宅用地 II 级地段依据《荆门市城镇土地级别与基准地价更新级别图（2012）》确定。其所在区域东临蔡湾居民点，南至东宝山森林公园，西临东宝山隧道，北至葡萄园路，周边有葡萄园城市花园-依山居、葡萄园城市花园（一期）等住宅区。			
	繁华程度	周边有荆门银兴国际电影城(葡萄园店)、众城五六超市、醉陶居餐厅、快乐天 KTV(葡萄园路店)、天一足道（足疗）、皇朝国际（KTV）等零星商铺门面，属繁华度一般地段。		
	交通便捷程度	距估价对象最近的公交站点为葡萄园西站，距离约 50 米，途经的公交线路有 36 路;68 路等 2 条，交通便捷程度一般。		

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

	环境和景观	空气基本无污染；噪音基本无污染； 人文景观：无 自然景观：东宝山森林公园风景区
	市政公共配套设施	周边公共服务设施有：石化三小、荆门市中医医院、交通银行(荆门石化支行)、中国建设银行(荆门石化支行))等，公共服务设施较齐备。
价值时点	二〇二〇年五月十九日	
价值类型	估价对象于价值时点的房地产市场价值	
估价原则	1、独立、客观、公正原则：即估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，得出的评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。 2、合法原则：即评估值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。 3、价值时点原则：即要求估价结果应为在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。 4、替代原则：即要求评估价值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应在合理范围内。 5、最高最佳利用原则：即评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。	
估价依据	1、 中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）； 2、 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号）； 3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）； 4、 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）；	

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

	5、 国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的其它法律、法规和政策文件； 6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）； 7、《城镇土地估价规程》（国标 GB/T18508-2014）； 8、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T50899-2013）； 9、《评估委托书》（荆掇法鉴委字[2020]第 11 号）； 10、 估价对象《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》复印件 11、 估价对象《抵押权登记信息》复印件 12、 估价对象《预告登记信息》复印件 13、 估价对象《房屋登记簿（查封登记）》复印件； 14、 估价人员现场查勘收集的相关资料； 15、 估价委托人提供的其他资料。	
估 价 方 法	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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	
估 价 结 果	**房地产单价：4532 元/平方米** **大写金额：人民币每平方米肆仟伍佰叁拾贰圆整** **房地产总价：RMB54.94 万元** **大写金额：人民币伍拾肆万玖仟肆佰圆整**	
注册房地产估价师	注册房地产估价师	注册房地产估价师
	中国注册房地产估价师 徐绍敏 4220030038	中国注册房地产估价师 陶定云 4220180044
实地查勘期	二〇二〇年五月十九日	
估价作业日期	二〇二〇年五月十九日至二〇二〇年五月二十二日	
报告有效期	二〇二〇年五月二十二日至二〇二一年五月二十一日	

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiu Yu Real Estate Appraisal Co.,LTD