

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：秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221 袁小平、张丽君涉案的壹套住宅房地产及屋内资产的市场价值评估

估价委托人：湖北省秭归县人民法院

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) 许红芳(注册号 4220190058)

估价报告出具日期：二〇二〇年八月十八日

估价报告编号：中证(宜昌鉴)估字(2020)第 0014 号

致估价委托人函

湖北省秭归县人民法院：

我公司于 2020 年 07 月 15 日受贵院委托，对位于秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221 袁小平、张丽君的壹套住宅房地产及屋内资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：为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

估价对象：位于秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221 袁小平、张丽君的壹套住宅房地产及屋内资产。

价值时点：2020 年 07 月 16 日。

价值类型：本次估价的类型类型为公开市场价值。

估价方法：房地产采用比较法、屋内资产采用成本法。

估价结果：根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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，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 2020 年 07 月 16 日的房地产的评估总价值为 **¥96.18 万元**，大写人民币玖拾陆万壹仟捌佰元整，详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

| 估价对象 | | | | | | | | 评估市场价值 | |
|----------|--|---------|-------------------|----------|------|----|------------------------|------------------------|--------------|
| 房地产 | 《不动产权证书》证号 | 权利人 | 坐落 | 所在层数/总层数 | 房屋用途 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
| 房地 产 | 鄂(2019)秭归县不动产权第0002451号 | 袁小平、张丽君 | 秭归县茅坪镇滨湖路6-22-221 | 11/11 | 住宅 | 钢混 | 143.50 | 6553.67 | 94.05 |
| 屋内 资产 | 格兰仕微波炉1台、三菱冰箱2台、樱花抽油烟机燃气灶套装1套、樱花热水器1台、格力挂式空调4台、小天鹅洗衣机1台、长虹液晶电视3台、南方家居沙发1组、1.8*2米双人床及床垫3套、床头柜5个、梳妆台1组、大理石餐桌椅1套、南方家居大理石茶几及电视柜1组、家用圆凳9个、皮圆凳2个、衣帽架2个 | | | | | | | | 2.13 |
| 合计 | | | | | | | | | 96.18 |

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！

法定代表人

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年八月十八日





目 录

| | |
|--|----|
| 致估价委托人函..... | 1 |
| 注册房地产估价师声明..... | 4 |
| 估价假设和限制条件以及报告使用提示..... | 5 |
| (一) 估价的假设..... | 5 |
| (二) 估价的限制条件..... | 6 |
| (三) 估价报告使用限制及提示..... | 7 |
| 房地产估价结果报告..... | 10 |
| 一、估价委托人..... | 10 |
| 三、估价目的..... | 10 |
| 四、估价对象..... | 10 |
| 五、价值时点..... | 12 |
| 六、价值类型..... | 12 |
| 七、估价依据..... | 12 |
| 八、估价原则..... | 14 |
| 九、估价方法..... | 16 |
| 十、估价结果..... | 17 |
| 十一、估价人员..... | 17 |
| 十二、实地勘察日期..... | 18 |
| 十三、估价作业日期..... | 18 |
| 附 件..... | 19 |
| (一) 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》[(2020)秭法鉴字第9号]复印件..... | 19 |
| (二) 估价对象《不动产权证书》复印件..... | 19 |
| (三) 专业帮助情况和相关专业意见..... | 19 |
| (四) 估价对象位置图..... | 19 |
| (五) 估价对象内部状况、外部状况、周围环境..... | 19 |
| (六) 房地产估价机构营业执照复印件..... | 19 |
| (七) 房地产估价机构资质证书复印件..... | 19 |
| (八) 注册房地产估价师注册证书复印件..... | 19 |



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、注册房地产估价师许红芳、尹江红于 2020 年 07 月 16 日对估价对象进行了实地查勘并拍照记录。现场查勘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没有得到他人的重要专业帮助。

7、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 2020 年 07 月 16 日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）根据估价委托人提供的《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2020）秭法鉴字第 9 号），本次纳入评估范围的估价对象为《不动产权证书》（证号为鄂（2019）秭归县不动产权第 0002451 号）的房地产及屋内资产（项目明细详见表 3）

（3）根据现场查勘，估价对象建筑物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的价值，也包含屋内部分可移动资产的价值。

（4）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。

(5) 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、度量及面积均以估价委托人提供的《不动产权证书》中载明的数据为依据，估价人员未进行专业实测丈量。

(6) 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

本次估价对象无未定事项的假设。

3、背离事实假设

本次估价对象无背离事实假设。

4、不相一致的假设

本次估价对象无不相一致的假设。

5、依据不足假设

本次估价对象无依据不足假设。

(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《国有土地使用证》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、估价等都是在当前市场条件，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，为法院在执行案件时确定房地产市场价格提供参考依据，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 2020 年 08 月 18 日至 2021 年 08 月 17 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。

(3) 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

一、估价委托人

- 1、委托单位：湖北省秭归县人民法院
- 2、联系人：苟法官
- 3、联系电话：0717-2880216

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
 备案等级：壹级
 资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055
 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

为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象为位于秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221，第 11 层，建筑结构为钢混，建筑面积为 143.50 平方米，用途为成套住宅的房地产及其屋内资产。

1、区位状况

表 1 区位状况一览表

| | |
|------|--|
| 坐落 | 秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221 |
| 土地级别 | 秭归县城区住宅用地 I 级地段 |
| 附近分布 | 附近分布有三峡工程希望小学、秭归县第一中学、秭归县职业教育中心、秭归县体育馆等，生活服务配套设施齐全 |
| 交通条件 | 邻近“山水龙城”公交站，交通条件较便利 |
| 市政基础 | 市政基础配套设施齐全 |

2、实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，结合实地查勘，估价对象实物状况见下表 2；由被执行人代理人指认，经双方当事人以及估价委托人代表签



字确认，纳入评估范围的房屋内部分资产的项目及数量见下表 3:

表 2 实物状况一览表

| | | |
|---------------|--------------------|--|
| 坐落 | | 秭归县茅坪镇滨湖路 6-22-221 |
| 土地使用权 实物状况 | 权利性质 | 出让 |
| | 分摊的土地使用权面积 | 13.79 平方米 |
| | 开发程度 | 红线内外“六通一平”（即通上水、通下水、通路、供电、通讯、通气、场地平整），宗地上有建筑物） |
| 建筑物 实物状况 | 建筑结构 | 钢混 |
| | 房屋总层数 | 11 层 |
| | 所在层数 | 第 11 层 |
| | 建筑面积 | 143.50 平方米 |
| | 用途 | 成套住宅 |
| | 现状用途 | 住宅 |
| | 建成年份 | 2014 年 |
| | 维护状况 | 较好 |
| | 装饰装修 | 房屋外立面贴红色条形瓷砖，安有入户防盗门、塑钢窗及防盗网。 客厅：地面铺木地板，内墙面刷硅藻泥，电视背景墙（软包），顶棚玻璃造型，安有水晶吊灯；卧室：地面铺木地板，内墙面刷硅藻泥，顶棚石膏线走边； 厨房：地面铺 300*300 瓷砖，墙面贴 250*450 瓷砖，顶棚贴 300*300 瓷砖 卫生间：地面铺 300*300 瓷砖，墙面贴 250*450 瓷砖，顶棚贴 300*300 瓷砖，水、电通，卫生洁具齐全。 成品木门（包门套）、衣柜、橱柜；开关面板、灯具若干 |
| | 外观 | 建筑物外观较好 |
| 物业管理及小区环境 | 小区物业管理较优，小区绿化环境较优。 | |

表 3 纳入评估范围的资产明细表

| 序号 | 品名 | 型号/规格 | 单位 | 数量 |
|----|--------------------|-----------------------|----|----|
| 1 | 格兰仕微波炉 | 小型迷你 | 台 | 1 |
| 2 | 三菱冰箱 | BCD-186CK（二门）（2015 年） | 台 | 1 |
| 3 | | BCD-266CK（三门）（2018 年） | 台 | 1 |
| 4 | 樱花抽油烟机燃气灶套装 | 欧式 | 套 | 1 |
| 5 | 樱花热水器 | SCH-10Q19A | 台 | 1 |
| 6 | 格力挂式空调 | | 台 | 4 |
| 7 | 小天鹅洗衣机 | XQB82-1688 | 台 | 1 |
| 8 | 长虹液晶电视 | 55 英寸 | 台 | 1 |
| 9 | 长虹液晶电视 | 32 英寸 | 台 | 2 |
| 10 | 南方家居沙发 | | 组 | 1 |
| 11 | 1.8*2 米双人床及床垫 | | 套 | 3 |
| 12 | 床头柜（2 抽屉） | | 个 | 2 |
| 13 | 床头柜（简易） | | 个 | 3 |
| 14 | 梳妆台 | | 组 | 1 |
| 15 | 大理石餐桌椅（可伸缩，配椅 6 把） | 长宽高 135cm*85cm*75cm | 套 | 1 |
| 16 | 南方家居大理石茶几电视柜 | 茶几长 130cm 宽 70cm | 组 | 1 |
| 17 | 家用圆凳 | | 个 | 9 |
| 18 | 皮圆凳 | | 个 | 2 |
| 19 | 衣帽架 | | 个 | 2 |



3、权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，结合实地查勘，估价对象权益状况见下表：

表 3 权益状况一览表

| | |
|---------------|---------------------------------|
| 证号 | 鄂（2019）秭归县不动产权第 0002451 号 |
| 权利人 | 袁小平、张丽君 |
| 共有情况 | 共同共有 |
| 不动产单元号 | 420527 101019 GB01030 F00340043 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 城镇住宅用地/成套住宅 |
| 国有建设用地使用权使用期限 | 2078 年 11 月 28 日止 |
| 他项权利状况及权利限制状况 | 在价值时点，未发现估价对象他项权利状况及权利限制状况。 |

五、价值时点

价值时点为 2020 年 07 月 16 日（以实地查勘之日为价值时点）

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

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。

3、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、屋内部分资产价值，不包括债权债务、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。

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》；
- (6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8) 《司法鉴定程序通则》；
- (9) 《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》；
- (10)《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》；
- (11)《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》；
- (12)《最高人民法院关于人民法院执行设定市场的房屋的规定》；
- (13)《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、部分宜昌市的政策、规范性文件

- (1) 《市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（都政办发[2015]21号）；
- (2) 《市房管局市住建委关于进一步规范房地产销售行为的通知》（宜市房[2014]112号）等。

4、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)；
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- (7) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93(2002 年版))；
- (8) 《住宅建筑规范》(GB 50368—2005)；
- (9) 《房地产估价报告评审标准(试行)》等。

6、估价委托人提供的资料

- (1) 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》[(2020)秭法鉴字第9号]复印件；
- (2) 估价对象《不动产权证书》复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他有关资料。

7、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

（一）估价方法的选取

估价方法通常有比较法、收益法、成本法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

1、房地产

（1）各步骤采用的估价方法及选用理由

①估价对象的同类房地产有较多交易，宜选用比较法；

（2）各步骤未采用的估价方法及选用理由

①估价对象同类房地产有租金等经济收入，但收益法测算的结果不能客观的反映估价对象的市场价值，因此，不宜选用收益法；

②估价对象同类房地产有较多交易，不宜选用成本法；

③估价对象已经开发完成，根据《房地产估价规范》对假设开发法选用的规定，不宜采用假设开发法。

综上所述，比较法是唯一适合估价对象的估价方法，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，因此，本次评估采用比较法进行估价。

2、房屋内资产



采用成本法进行估价。

(二) 估价方法定义及公式

1、比较法定义及计算公式

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。

公式：比准价格=可比实例价格×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

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、成本法定义及计算公式

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。

资产的价格=重新购建价格-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——房地产采用比较法、屋内资产采用成本法，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 2020 年 07 月 16 日的市场总价值为人民币¥96.18 万元，大写人民币玖拾陆万壹仟捌佰元整，详见估价结果一览表。

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 | | 2020.08.18 |
| 许红芳 | 4220190058 | | 2020.08.18 |



十二、实地勘察日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2020 年 07 月 16 日,完成现场勘查之日为 2020 年 07 月 16 日。

十三、估价作业日期

2020 年 07 月 16 日至 2020 年 08 月 18 日。



附 件

- (一) 《湖北省秭归县人民法院评估委托书》[（2020）秭法鉴字第9号]复印件
- (二) 估价对象《不动产权证书》复印件
- (三) 专业帮助情况和相关专业意见
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象内部状况、外部状况、周围环境
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 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

受湖北省秭归县人民法院的估价委托，本公司派出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“为估价委托人执行案件提供价值参考依据。”为估价目的，对位于秭归县茅坪镇滨湖路6-22-221袁小平、张丽君的壹套住宅房地产及屋内资产进行了估价，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，没有从外部获得专业帮助的情况，亦未从任何专业机构或专家处获得相关专业意见。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年八月十八日