



房地产估价报告

估价项目名称：张杰所属的位于宜昌市沿江大道 178-1-1-102 号
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：葛洲坝人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：陈景秀（注册号 4220060071）

徐 振（注册号 4220160015）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 19 日

估价报告编号：洪房（房估）字（2019）第 YCS1072686 号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇一九年七月十九日

（本报告未经我公司同意，不得向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

葛洲坝人民法院：

我公司于2019年6月12日接受贵方的委托，对宜昌市沿江大道178-1-1-102号住宅房地产市场价值进行评估。

估价目的：为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据委托方委托及估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及估价人员实地查勘，确定本次估价对象为宜昌市沿江大道178-1-1-102号房地产。财产范围包括建筑物及其分摊土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象产权人为张杰，房屋规划用途为住宅，估价对象建筑面积为136.40平方米，分摊土地使用权面积为24.70平方米。

价值时点：2019年6月20日

价值类型：本次评估采用市场价值，为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价值。

估价结果：我公司评估人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在2019年6月20日满足假设限制条件下及价值类型下的房地产市场价值总价为RMB132.69万元，大写人民币壹佰叁拾贰万陆仟玖佰元整，单价为

RMB9728 元/平方米。详见表一《估价对象及估价结果一览表》。

表一 房地产估价结果一览表

序号	权利人	房屋坐落	《房屋所有权证》 证号	规划 用途	楼层/ 总楼层	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	总价 (万元)
1	张杰	宜昌市沿江大道 178-1-1-102号	宜市房权证伍家区 字第 0316078 号	住宅	1/13	136.40	9728	132.69
合计	--	--	--	--	--	136.40	--	132.69

特别提示：报告使用人在使用本报告前应对报告全文，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。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月十九日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
(十四) 估价报告使用期限	18
四、附 件	19

一、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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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。

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。

4、我们与本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照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。

6、注册房地产估价师陈景秀于2019年6月20日对本次估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘和外业记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
陈景秀	4220060071		
徐 振	4220160015		

二、估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、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。

4、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

5、本次评估根据估价目的的限制，以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格。

6、估价人员于2019年6月20日对实地进行查勘，并进行了现场拍照（估价对象照片附后）。估价人员对估价对象的房屋安全问题予以了关注，未见异常，但因不具备专业机构的鉴定资质，也未对其做建筑物基础、房屋结构上的实验检测。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。

7、本次评估所涉及到建筑面积及分摊土地面积以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》证载面积为准，并进行评估。但估价人员未作专业测量，经估价人员实地目测大体相当。本次评估以估价对象面积与证载面积一致为假设前提。

8、估价对象为其所在楼栋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公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

9、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。

10、估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

二、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象权属资料，估价师携法院委托书前往宜昌市房屋交易和产权中心、宜昌市不动产登记中心进行了产权信息查询，未发现异常，并获取了估价对象的《查档证明》、《房屋所有权证》复印件、《不动产登记资料查询结果证明》和《国有土地使用证》复印件。本次评估关于估价对象房屋权利状况相关内容设定以此为依据。

三、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

四、背离事实假设

1、根据《查档证明》记载，至价值时点，估价对象存在未注销抵押他项权利登记，本次评估目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，因此，评估结果未考虑该项他项权利状况对于房地产市场价值的影响。

2、估价对象的《查档证明》显示，至价值时点估价对象房屋已查封，查封单位为葛洲坝人民法院和宜昌市西陵区人民法院。本次评估目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，因此，评估结果未考虑房屋查封对于房地产市场价值的影响。

五、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象分摊土地的国有土地使用权价值。

3、本次估价结果未考虑相关司法诉讼费用、拖欠物业费及水电费、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响。

4、本报告测算结果为一种专业估算，不作为估价对象房地产在实际司法执行过程中可实现价格的保证。

5、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，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本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。

7、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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。

8、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：葛洲坝人民法院

地址：宜昌市西陵区沿江大道9号

联系人：戴勇

联系电话：0717-6719679

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区3号综合楼

法定代表人：潘建西

估价资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第32号

(三) 估价目的

本次估价目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

本次估价对象为宜昌市沿江大道178-1-1-102号房地产。财产范围包括建筑物及其分摊土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象产权人为张杰，房屋规划用途为住宅，估价对象建筑面积为136.40平方米，分摊土地使用权面积为24.70平方米。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘，本次估价对象建筑物为宜昌市沿江大道178-1-1-102号房屋。其所在住宅楼建成于2006年，房屋实际总层数为13层，钢混结构，外墙面贴外墙砖，有脱落现象。本次估价对象位于第1层，层高约3.0米，建筑面积为136.40平方米。南北朝向，视野开阔，无特殊眺望景观。估价对象现状为住宅用房。装防盗门，地面铺实木地板，墙面、天棚刷乳胶漆，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚铝扣板吊顶。建筑物承重构件完好，非承重墙完好，整体面层完好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面完好，外墙面完好。房屋维护保养状况较好，本次估价根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为90%。

估价对象室内水、电、通信网络等设施设备运行正常；消防系统无明显损坏，各项设施设备维护保养状况较好。

(2) 土地实物状况

本次估价对象土地为宜昌市沿江大道178-1-1-102号房地产分摊土地，经估价人员实地查勘，其所在项目东北均邻夷陵大道，西邻杨岔路，南邻沿江大道。所在项目土地现状用途为城镇住宅用地。估价对象所在宗地土地面积适中，宗地形状较规则，地势平坦，坡度小于2%，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）。

3、估价对象权益状况

(1) 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》记载，产权人于2011年03月31日取得了估价对象的《房屋所有权证》（宜市房权证伍家区字第0316078号），房屋所有权人为张杰，房屋坐落为宜昌市沿江大道178-1-1-102号，规划用途为住宅，房屋总楼层为13层，估价对象所在楼层为第1层，建筑面积为136.40平方米。

表二 估价对象建筑物权属状况一览表

权利人	《房屋所有权证》证号	座落	规划用途	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	建成年份 (年)	结构
张杰	宜市房权证伍家区字第0316078号	宜昌市沿江大道178-1-1-102号	住宅	1/13	136.40	2006	钢混
合计	--	--	--	--	136.40	--	--

(2) 土地使用权权益状况

根据《国有土地使用证》记载，估价对象的《国有土地使用证》证号为宜市国用（2011）第130101009-5-102号，证载土地使用权人为张杰，坐落为宜昌市沿江大道178-1-1-102号，登记日期为2011年04月22日，地号为13-001-001-0009-5，图号为94.50-30.00，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2074年03月25日，分摊土地使用权面积为24.70平方米。

表三 土地使用权权益状况一览表

序号	土地使用权人	《国有土地使用证》证号	座落	地号	图号	地类（用途）	使用权类型	分摊土地使用权面积(m ²)
1	张杰	宜市国用（2011）第130101009-5-102号	宜昌市沿江大道178-1-1-102号	13-001-001-0009-5	94.50-30.00	城镇住宅用地	出让	24.70
合计	--	--	--	--	--	--	--	24.70

(3) 他项权利状况

①担保物权设立情况及查封状况

根据《查档证明》记载，至价值时点，估价对象有抵押，他项权利状况如下表：

他项权利状况	权利人（债权人）	他项权证号	登记日期	被担保债权数额
	中国建设银行股份有限公司 三峡分行	0060700	2011-05-27	500000

至价值时点估价对象已查封，权利限制状况明细见下表：

权利限制状况	查封单位	查封日期	文书号
	葛洲坝人民法院	2017年09月07日	(2017)鄂0592执保30号
	葛洲坝人民法院	2017年11月01日	(2017)鄂0592执保38号
	宜昌市西陵区人民法院	2019年03月12日	(2019)鄂0502执267号

②出租占用情况

至价值时点，估价对象为产权人自用，无出租及其他占用情况。

③拖欠税费情况

本次评估未调查到估价对象是否存在拖欠其他税款情况，本次估价结果未考虑拖欠税款对房地产价值的影响。

④用益权设立情况

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置状况

①坐落与方位

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，地处宜昌市住宅用地Ⅰ级地段（《宜昌市2012年住宅用地级别与基准地价图》）。

②临街状况

估价对象所在楼栋临沿江大道。

③朝向与楼层

总楼层13层，本次估价对象位于第1层，南北朝向。

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

宜昌市属亚热带季风性湿润气候，雨量充沛、日照充足，四季分明。总体气候环境良好，近几年30年来，年均降雨量1215.6毫米，且多集中在6-8月。平均气温16.9摄氏度，年无霜期一般为250天-300天，年日照总时数1538小时-1883小时。市内河流众多，宜昌水系均属长江流域，可分为长江上游干流水系、长江中游水系以及清江水系、洞庭湖水系和澧水水系等五大水系。河流总长5089公里，河网密度0.24公里每平方公里。全市植被良好，森林资源居全省第二位，覆盖率为65.04%，城市环境优良。

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，估价对象紧邻长江，所在位置周边环境较好，噪音污染程度低，空气质量较优。

②人文环境

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，区域商业氛围较好，居住环境较好，区域治安状况较好，人文环境较优。

③景观

估价对象邻长江，环境景观条件较好。

(3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于98%；排水与市政排水网相连，排水率大于98%；通讯与市政

通讯网相连，通讯保障率优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。

周边分布有万达广场、时运市场等商服场所，有宜昌市第十一中学、宜昌市伍家岗区杨岔路小学等教育资源；有宜昌市惠民医院、宜昌市血防医院等医疗机构；有中国农业银行、三峡农商银行等金融机构，所在片区各种基础设施及公共设施完善，配套服务保障度高。

（4）商业繁华程度

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，所在区域商业氛围较好，商业聚集程度较密集。

（5）周边典型物业

估价对象附近有映象左岸、星河湾、夷陵花园等居住小区，人口居住密度较大。

（6）交通条件

①道路状况

估价对象位于宜昌市沿江大道178-1-1-102号，附近分布有夷陵大道、杨岔路等主干道，交通路网发达，道路通达性高，出行便捷。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网发达，附近最近的公交站点为伍家区财政局站，该站点有K2路、30路、103路、106路等多条公交线路通达，自驾及公共交通均较为便利。

③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

④泊车条件

估价对象所在小区配套车位建设较多，停车位相对充裕，泊车条件

较优。

（五）价值时点

价值时点为 2019 年 6 月 20 日，即实地查勘日。

（六）价值类型

本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价值。

市场价值为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

本估价报告采用如下估价原则：

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、公平正直地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。

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的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则是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。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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。

(八) 估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日实施);

(2) 《中华人民共和国物权法》(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》(1994年7月5日中华人民共和国主席令第29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(第二次修正));

(5) 《城市房屋权属登记管理办法》(中华人民共和国建设部令第99号);

(6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号,2016年5月1日施行);

(7) 《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》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15号,2018年9月1日起施行);

(8) 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号,2018年12月10日)

- (9) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。
- 2、省市有关行政法规、规章和政策性文件
 - (1) 《宜昌市人民政府关于公布城区基准地价及土地收益标准的通知》(宜府发[2014]8号)；
 - (2) 省市颁发的其它有关行政法规、规章和政策、技术文件。
- 3、技术标准、规程、规范等技术性文件
 - (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
 - (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
- 4、估价委托人提供的产权证件等资料
 - (1) 《葛洲坝人民法院评估委托书》；
- 5、估价人员调查收集的相关资料
 - (1) 《不动产登记资料查询结果证明》；
 - (2) 《房屋所有权证》复印件；
 - (3) 《国有土地使用证》复印件；
 - (4) 《查档证明》；
 - (5) 估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料；
 - (6) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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建设的，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。

估价对象用途为单套住宅，估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象实际情况，确定采用比较法进行价值测算。

所选用的估价方法定义

比较法：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。

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

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合宜昌市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在2019年6月20日完整权利状态及满足各项假设限制条件下估价对象房地产的市场价值总价为 **RMB132.69 万元**，大写人民币**壹佰叁拾贰万陆仟玖佰元整**，单价为 **RMB9728 元/平方米**。

(十一) 注册房地产估价师

注册估价师

注册证号

签 名

陈景秀4220060071徐振4220160015

(十二) 实地查勘期

2019年6月20日

(十三) 估价作业期

2019年6月12日至2019年7月19日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期定为自本报告提交之日后壹年,即从2019年7月19日至2020年7月18日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《葛洲坝人民法院评估委托书》复印件
- (四) 《房屋所有权证》复印件
- (五) 《国有土地使用证》复印件
- (六) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (七) 《查档证明》复印件
- (八) 房地产评估机构营业执照复印件
- (九) 房地产评估机构资格证书复印件
- (十) 房地产估价师资格证书复印件