

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宜都市陆城镇城河大道 16 号孙鲁河、宜都市陆

城清江大道（绿洲新城 6 号楼）李涛、尚先华所

属两套房地产市场价格评估

估价委托人：宜昌市三峡坝区人民法院

房地产估价机构：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：王亚军（注册号：4220070073）

刘 琼（注册号：4220040087）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 10 日

估价报告编号：宜广汇估字（2019）057 号

致估价委托人函

宜昌市三峡坝区人民法院：

受您方委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对宜都市陆城镇城河大道 16 号孙鲁河、宜都市陆城清江大道（绿洲新城 6 号楼）李涛、尚先华的两套房地产进行了评估，估价基本情况及估价结果如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象一为宜都市陆城镇城河大道 16 号孙鲁河所属房地产。估价对象房屋结构层次为混合结构一层至二层（总二层），总建筑面积 213.78 m²，设计用途住宅、营业、仓库。现场查勘门牌为城河大道 16-1-6，其中一层商铺租赁于阿涛发型屋，仓库空置，住宅未入户。

估价对象二为宜都市陆城清江大道（绿洲新城 6 号楼）李涛、尚先华所属房地产。估价对象房屋结构层次为钢混结构十一层（总十八层），建筑面积 120.06 m²，设计用途住宅。估价对象场查勘门牌为 6-1-1102 号，室内未入户。

三、价值时点：2019 年 4 月 15 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法、比较法

六、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2019 年 4 月 15 日的估价结果为：

币种：人民币

房地产市场价格总价：1503422 元

大写：壹佰伍拾万零叁仟肆佰贰拾贰元整

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	估价结果	备注
估价对象一市场价值 (住宅)	总价(元)	627213	
	单价(元/m ²)	3745	
估价对象一市场价值 (营业)	总价(元)	227813	
	单价(元/m ²)	9186	
估价对象一市场价值 (仓库)	总价(元)	45215	
	单价(元/m ²)	2103	
估价对象二市场价值	总价(元)	603181	
	单价(元/m ²)	5024	
合计	总价(元)	1503422	

本报告书的应用有效期为自本估价报告出具之日起壹年内有效。随此函附交估价报告壹份。估价的详细结果、过程和有关说明，请见报告书中有关内容。

此致

宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年七月十日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(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	12
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业日期	13
(十四) 估价报告使用期限	13
(十五) 房地产估价报告使用特别提示	13
四、 附 件	15
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	

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：

(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经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。

(四)我们对本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。

(五)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》以及中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了影像资料，参加实地查勘的人员有：王亚军、牟运斌，实地查勘的日期为2019年4月15日。

(七)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：

责任分工	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责	王亚军	4220070073		201 年 月 日
参与协助	刘 琼	4220040087		201 年 月 日

二〇一九年七月十日

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 本报告依据委托人提供的资料，根据估价对象房屋的区位及《房屋权属登记信息查询结果单》、《宜都市不动产登记档案查询结果单》、《房屋所有权证》、确定的结构、面积、用途等因素对其房地产市场价格进行评估。

2. 估价方对委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

3. 本次估价是以估价对象能够按照《查档证明》中记载的设计用途使用，并以该用途持续使用为假设前提。

4. 本次评估价值包含了估价对象房屋的价值和该房屋所分摊土地使用权的价值，因业主未配合打开宜都市陆城镇城河大道16号二层住宅和宜都市陆城清江大道（绿洲新城6号楼）大门，估价人员没能进入内部进行查勘，根据（2018）鄂0591执127号宜昌市三峡坝区人民法院评估委托书，故本估价结果不包含室内外二次装修价值和可移动家具、电器、设备等物品的价值。

4. 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，假定估价对象能正常安全使用。

5. 本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

6. 本报告价值时点为实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7. 本估价报告中的房地产市场价格是在假设委估房地产《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等有关法律手续齐备，并已交清有关费、税，处分权利不受限制的前提下做出的评估价值。如至价值时点，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

8. 本估价报告中的房地产市场价格是在假设估价对象处于完全公开市场条件下最可能成交的价格。

9. 本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况、房地产市场现时状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况、房地产市场现时状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整不能直接使用。

10. 由于本次估价的估价对象为整栋楼的一部分，故本次估价是以估价对象能合法、正常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。

（二）未定事项假设

估价报告中估价对象一未提供土地使用权权证和相关情况，估价人员根据同栋楼土地调查情况（土地使用权类型出让，土地使用权人与房屋所有权人一致，土地终止日期住宅 2080 年 4 月 24 日、商业 2050 年 4 月 24 日、仓库 2060 年 4 月 24 日）为假设前提。当该情况有变化时，估价结果需作相应调整。

（三）背离事实假设

1、估价对象被宜昌市三峡坝区人民法院查封，本次评估视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、估价结果是为人民法院确定财产。处置参考价提供参考依据，估价时没有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将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等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、因业主未配合打开宜都市陆城镇城河大道 16 号二层孙鲁河住宅大门，估价人员未能进行室内查勘，通过了解其他楼层同一建筑面积的户型为四室二厅二卫，本次评估假设该房屋户型为四室二厅二卫。

2、因业主未配合打开宜都市陆城清江大道（绿洲新城6号楼）李涛、尚先华大门，估价人员未能进行室内查勘，通过了解其他楼层同一建筑面积的户型为三室两厅二卫，本次评估假设该房屋户型为三室两厅二卫。

（六）本报告使用的限制条件

1、本估价报告的评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可作其它用途。

2、本报告有效期为壹年，当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时，该估价结果需作相应调整。

3、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担责任。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

姓名：宜昌市三峡坝区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：李彬

住所：宜昌市西陵区四新路 41 号

备案等级：贰级

备案证书编号：宜市房估证字第 007 号

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

估价对象共有两处，包括宜都市陆城镇城河大道 16 号孙鲁河、宜都市陆城清江大道（绿洲新城 6 号楼）。

估价对象一：

1、估价对象范围

估价对象为宜都市陆城镇城河大道 16 号孙鲁河所属房地产。估价对象范围包含了估价对象房屋和该房屋所分摊的土地使用权，不包含室内外二次装修及可移动家具、电器、设备等物品。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见《估价对象基本状况一览表》：

估价对象基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘(小区)名称		清河苑小区	
坐落		宜都市陆城镇城河大道16号	
规模	土地面积 m ²	不详	
	建筑面积 m ²	213.78	
用途	规划用途	住宅、营业、仓库	
	登记用途	住宅、营业、仓库	
	实际用途	住宅、营业、仓库	
权属	土地所有权		国家所有
	土地 使用 权	使用权类型	以出让为假设前提
		土地使用权人	假设与房屋所有权人一致, 即孙鲁河
		终止日期	以住宅2080年4月24日、商业2050年4月24日、仓库2060年4月24日为假设前提
房屋所有权人		孙鲁河	

3、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况, 亦未查到土地证有关信息, 本次评估假设土地用途为商服用地, 性质为出让。

4、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况, 估价对象建筑物基本状况见《估价对象建筑物基本状况一览表》:

估价对象建筑物基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘(小区)名称		清河苑小区	
坐落		宜都市陆城镇城河大道16号	
权属	权属人名称	孙鲁河	
	《房屋所有权证》证号	宜都房权证字第00017047号	
规模		213.78	
登记用途		住宅、营业、仓库	
所在层/总层数		1-2层/2层	
层高 m		一层3.5米	

建筑结构	混合	
建成年限		
实际用途及使用现状	住宅、营业、仓库。	
装饰装修状况	一层营业铺 600×600 地砖，墙面贴墙纸，石膏板吊顶，进户为玻璃地弹门。一层仓库室内为毛坯房，二层住宅未入户。	
设施设备情况	室内水、电、有线、宽带等配套设施齐全。楼栋内无电梯、有消防通道等。	
使用及维护保养情况	至价值时点，估价对象所在楼栋工程质量及维护、保养、使用情况较好，没有进行大修及翻新；小区有物业管理，建筑物成新度较好。	
完损状况	使用正常，无明显的损毁状况，结构完好，为完好房。	

估价对象二：

1、估价对象范围

估价对象为宜都市陆城清江大道（绿洲新城 6 号楼）李涛、尚先华所属房地产。估价对象范围包含了估价对象房屋和该房屋所分摊的土地使用权，不包含室内外二次装修及可移动家具、电器、设备等物品。估价对象土地使用权分摊面积为 10.06 m²，房屋建筑面积为 120.06 m²。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见《估价对象基本状况一览表》：

估价对象基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘（小区）名称		绿洲新城	
坐落		宜都市陆城清江大道（绿洲新城 6 号楼）	
规模	土地面积 m ²	10.06	
	建筑面积 m ²	120.06	
用途	规划用途	住宅	
	登记用途	住宅	
	实际用途	住宅	
土地所有权		李涛、尚先华	

权 属	土地 使用 权	使用权类型	出让	
		土地使用权人	李涛、尚先华	
		终止日期	2078年08月12日	
	房屋所有权人	李涛、尚先华		

3、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见《估价对象土地基本状况一览表》：

估价对象土地基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘（小区）名称		绿洲新城	
坐落		宜都陆城清江大道（绿洲新城6号楼）	
权 属	权属人名称	李涛、尚先华	
	《国有土地使用证》证号	都市国用（2013）第0101285号	
四至		面临清江大道，左邻园林大道，右临杨守敬大道	
土地使用面积m ²		10.06	
用途		城镇住宅用地	
使用权类型		出让	
土地使用期限		终止日期2078年08月12日，至价值时点，土地使用期限剩余59.33年。	
开发程度		宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整，地面道路水泥硬化，余地绿化；实际地上已建成房屋。	

4、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见《估价对象建筑物基本状况一览表》：

估价对象建筑物基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘（小区）名称		绿洲新城	
坐落		宜都市陆城清江大道（绿洲新城6号楼）	
权 属	权属人名称	李涛、尚先华	
	《房屋所有权证》证号	1302836	
规模		120.06	
登记用途		住宅	

所在层/总层数	11层/18层	
层高 m	3米	
建筑结构	钢混	
建成年限		
实际用途及使用现状	住宅。	
装饰装修状况	室内未入户	
设施设备情况	室内水、电、气、有线、宽带等配套设施齐全。楼栋内有电梯、有消防通道等。	
使用及维护保养情况	至价值时点，估价对象所在楼栋工程质量及维护、保养、使用情况较好，没有进行大修及翻新；小区有物业管理、保安巡查和门岗，配有专职设备维修人员，配有专职的保洁工人打扫卫生，建筑物成新度较高。	
完损状况	使用正常，无明显的损毁状况，结构完好，为完好房。	

(五) 价值时点

经征求估价委托人意见，本次价值时点确定为实地查勘日，即本次价值时点为：二〇一九年四月十五日。

(六) 价值类型

价值类型：市场价值

价值定义：市场价值是指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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、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

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。

3、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

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

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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号, 自 1995 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号, 自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2004 年 8 月 28 日第二次修正);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(5) 《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》(法释[2018]15 号, 最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(6) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》(湖北省第八届人民代表大会常务委员会第 19 次会议通过, 自 1996 年 3 月 29 日起施行);

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府第 45 号令);

(8) 国家、省市有关部门颁布的房地产及房地产估价的其它法规、政策文件。

2、技术标准、规程、规范

- (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);
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (4) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号,自2016年5月1日起施行);

(5) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]15号,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、中国珠宝首饰行业协会联合制定);

- (6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

3、委托方提供的相关资料

(1) 《房屋权属登记信息查询结果单》、《宜都市不动产登记档案查询结果单》、《房屋所有权证》复印件;

- (2) 估价委托书;

- (3) 委托方提供的其他相关资料。

4、估价机构和估价人员掌握和收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘获得的资料和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料、实地查勘和对邻近地区进行市场调查之后,认为估价对象一用途为住宅、营业、仓库,不适合采用成本法和假设开发法评估;营业和仓库部分与估价对象所处地区同类房地产租赁信息资料相对较多,适合采用收益法评估;而住宅部分与估价对象所处地区同类房地产交易信息资料较多,故决定本次选用比较法进行评估。

估价对象二用途为住宅,不适合采用成本法和假设开发法评估;与估价对象所处地区同类房地产租赁信息资料相对较少,不适合采用收益法评估;而与估价对象所处地区同类房地产交易信息资料较多,故决定本次选用比较法进行评估。

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，根据期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。

收益法即预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，采用收益法的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2019 年 4 月 15 日的估价结果为：

币种：人民币

房地产市场价格总价：1503422 元

大写：壹佰伍拾万零叁仟肆佰贰拾贰元整

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	估价结果	备注
估价对象一市场价值 (住宅)	总价(元)	627213	
	单价(元/m ²)	3745	
估价对象一市场价值 (营业)	总价(元)	227813	
	单价(元/m ²)	9186	
估价对象一市场价值 (仓库)	总价(元)	45215	
	单价(元/m ²)	2103	
估价对象二市场价值	总价(元)	603181	
	单价(元/m ²)	5024	
合计	总价(元)	1503422	

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

责任分工	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责	王亚军	4220070073		201 年 月 日
参与协助	刘琼	4220040087		201 年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年四月十五日。

(十三) 估价作业日期

二〇一九年一月八日至二〇一九年七月十日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告有效期为自本估价报告出具之日起壹年,当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时,该估价结果需作相应调整。

(十五) 房地产估价报告使用特别提示

- 1、财产拍卖(或者变卖)日期与估价报告载明的价值时点不一致的,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。
- 2、在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
- 5、在估价的假设和限制条件、价值时点、估价有效期内和估价使用提

示下，合理、有效使用评估报告。

6、报告中的估价结论是针对估价对象整体，报告如未事先说明，将整体估价结论通过按比例分配或逐项拆分价值的行为无效。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

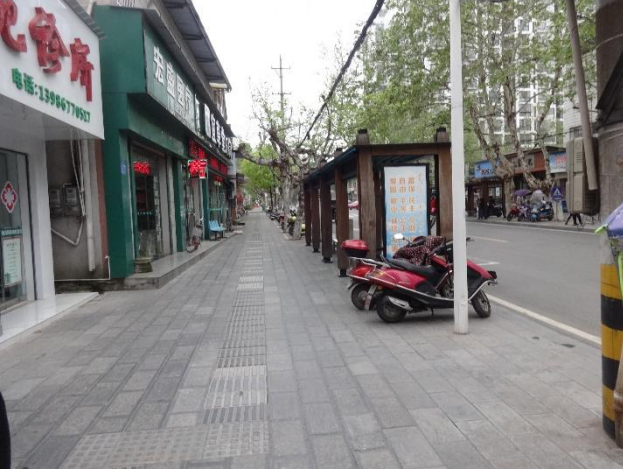
四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片

估价对象一位置示意图



估价对象一照片



周边环境



楼房外观



门面入口（估价师实地查勘照片）



门面室内

估价对象一照片



门面室内



仓库外观



仓库室内



住宅入口

估价对象二位置示意图



估价对象二照片



小区环境



楼房外观



单元入口（估价师实地查勘照片）



小区环境

估价对象二照片



小区环境



楼房外观



室内入口



小区门口

