

# 房地产估价报告

估价报告编号：宜捷房评字（2019）第 666 号

估价项目名称：赵利、丁莉共同共有位于当阳市南正街商业  
步行街 8 号楼、当阳市长坂路 133 号房地产  
市场价值评估

估 价 委 托 人：当阳市人民法院

房地产估价机构：宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭江阳                      注册证号：4220110053

汪 宇    注册证号：4220160059

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十一日

## 致估价委托人函

当阳市人民法院：

接受贵院的委托，我公司对赵利、丁莉共同共有位于当阳市南正街商业步行街 8 号楼、当阳市长坂路 133 号房地产（估价对象一：建筑面积 68 平方米，估价对象二：建筑面积 123.91 平方米）市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 08 月 08 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、市场法

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用收益法、市场法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为 282.15 万元(币种：人民币)，大写金额：贰佰捌拾贰万壹仟伍佰万元整。估价结果详见下表。

评估结果一览表

权利人	名称	地址	房屋所有权证号	结构	规划用途	所在楼层	实际用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万)
赵利、 丁莉	估价对象一	当阳市南正街商业步行街 8 号楼	当阳市房权证玉阳字第 2000058、200058-1 号	钢混	商业	1/10	商业	68.00	32174.00	218.78
								二层阁楼装修价值		6.15
	小计									224.93
	估价对象二	当阳市长坂路 133 号	当市房权证玉阳字第 00028661 号	混合	住宅	1/6	住宅	123.91	4618.00	57.22
合计									282.15	

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告估价结果已包含分摊的国有土地使用权价值以及依附于房屋且不可拆卸的与房屋有关二次装修价值（不含估价对象一商业门面二层阁楼的装修价值）。

2、本预评估报告书的应用有效期为一年，即从 2019 年 12 月 11 日起至 2020 年 12 月 10 日止

3、根据估价委托人提供的资料和介绍，估价对象设定了抵押他项权利，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象的查封、抵押情况对房地产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

法定代表人：

宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十一日

## 目 录

一、估价师声明 .....	5
二、估价的假设和限制条件 .....	6
三、估价结果报告 .....	9
四、附件 .....	15

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加现场勘察的估价人员有郭江阳、汪宇等。

6、除委托估价方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及相关资料外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得房屋共同共有权及土地使用权，并支付相关费用。
- 4、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。
- 5、本次根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》、《土地使用证》进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性。
- 6、本次估价结果是以估价委托方在截至估价报告出具日提供的资料而形成。若估价报告出具后，提供新的证据材料与本报告所依据的证据材料不一致，委托方应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。
- 7、估价人员于2019年08月08日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次报告价值时点为现场查勘时间2019年08月08日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象设定了抵押他项权利，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象的查封、抵押情况对房地产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《当阳市人民法院司法鉴定委托书》（2019）鄂当阳鉴字第 46 号。委托单位：当阳市人民法院，申请人李枝，被执行人赵利、丁莉等。鉴定项目：对被执行人赵利、丁莉共同共有位于当阳市南正街商业步行街 8 号楼、当阳市长坂路 133 号房地产价值进行评估。

2、本报告估价目的是为当阳市人民法院对赵利、丁莉共同共有位于当阳市南正街商业步行街 8 号楼、当阳市长坂路 133 号房地产司法处置提供房地产市场价值参考依据。不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、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，估价结果应做相应调整或失效。

4、本次估价结果由于计算需要均进行了四舍五入保留两位小数

或进行取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况或汇总计算有细微差异的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

5、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即 2019 年 12 月 11 日至 2020 年 12 月 10 日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

6、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本报告解释权最终归宜昌捷博房地产评估咨询有限公司。

#### （七）估价报告使用提示

本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，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。



### 三、估价结果报告

#### (一) 委托方

委托单位：当阳市人民法院司法鉴定科

委托联系人：任瑞

联系电话：18972581725

#### (二) 估价方

机构名称：宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

法人代表人：郭江阳

住 所：宜昌市伍家岗区伍临路 3-1-801 号

资质等级：贰级

证书编号：宜市房估证字第 009 号

#### (三) 估价目的

为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象区位状况：

估价对象一（商业房产）位于当阳市南正街商业步行街 8 号楼，房屋西接子龙路，东接南正街。周边公共交通较多，有当阳 1、2、3 路均经过并在附近设站，交通便捷程度较好。估价对象地处当阳市区经贸中心，是当阳市最为繁华的街区。周边菜市场、超市、银行、医院、学校、餐饮等基本生活服务教育配套设施较齐全，适宜商业。

估价对象二（住宅房产）位于当阳市长坂路 133 号，房屋北临批发市场、东临区域支路、南临长坂路、西临单元楼。周边公共交通较多，有当阳 2、3 路经过并在附近设站，交通便捷程度较好。估价对象地处当阳市繁华区域。周边菜市场、超市、银行、医院、学校、餐饮等基本生活服务教育配套设施较齐全，适宜居住。

## 2、估价对象权利状况：

### (1) 建筑物权益状况

房屋权利状况一览表

序号	名称	房屋所有权证	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	楼层/层数	规划用途	实际用途	建成年代
1	估价对象一	当阳市房权证玉阳字第 2000058、200058-1 号	68.00	钢混	1/10	商业	商业	——
2	估价对象二	当市房权证玉阳字第 00028661 号	123.91	混合	1/6	住宅	住宅	——

### (2) 土地权益状况

土地权利状况一览表：

序号	名称	权利人	位置	土地使用证号	使用权积 (m <sup>2</sup> )	独用面积 (m <sup>2</sup> )	类型	用途	终止日期
1	估价对象一	赵利、丁莉	当阳市南正街商业步行街 8 号楼	当阳国用 2013 第 0901029021 号	2668.80	——	出让	商业	——
2	估价对象二	赵利、丁莉	当阳市长坂路 133 号	当阳国用 2006 第 090009107 号	4486.53	66.63	出让	住宅	2074 年 7 月 17 日

## 3、估价对象实物状况：

### (1) 建筑物实物状况

估价对象一位于当阳市南正街商业步行街 8 号楼。该房屋为钢混结构，房屋总层数为 10 层，本次估价对象为第 1 层，总层高约 5.6 米，室内装修地面铺地砖、石膏板吊顶、展示柜、铝合金钢化玻璃门、水电齐全；商业门面有二层阁楼，高度约 2.3 米，阁楼装修为地面铺复合地板、墙面乳胶漆、固定展柜、轻质隔墙、钢架楼梯、不锈钢栏杆等，商业门面目前正常经营。估价对象二位于当阳市长坂路 133 号，该房屋为混合结构，房屋总层数为 6 层，本次估价对象为第 1 层，房屋最低层有一架空层，均为车库，室内装修客餐厅及卧室地面铺地砖、墙面乳胶漆、石膏线、卫生间墙地砖、整体橱柜、套装木门、水电齐全。

经现场勘察，房屋地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重砖墙及非承重墙完好，屋面不渗漏，楼地面整体面层完好，内外粉

刷完好，上下水管道通畅，能满足商业及居住功能。

## （2）土地实物状况

估价对象分别位于当阳市南正街商业步行街8号楼、当阳市长坂路133号，宗地土地面积适中，形状规则，所在宗地抗震能力一般，自然排水状况较好，基础土壤无污染，地基承载力较好、较为稳定，地质较好，无不良地质现象，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内场地平整。

## （五）价值时点

2019年08月08日

## （六）价值类型

本报告的评估价值为估价对象在估价时点的现行公开市场价值。本次评估时遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场调节和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

## （七）估价原则

本次评估在公正、公平、公开的前提下，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

### 1、合法原则：

房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行估价。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

### 2、最高最佳使用原则：

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提，同时最高最佳

使用原则也受到合法原则的约束。

### 3、替代原则：

替代原则的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则。具体到房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值。

### 4、估价时点原则：

估价时点原则强调估价结果具有很强的时间相关性和时效性，时间相关性主要是考虑到资金的时间价值，时效性主要是考虑到房地产市场价格的波动。房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理的价格或价值，估价时点即估价结果所对应的日期。

## （八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；
- 6、其他与估价相关的国家和地方的法律、法规；
- 7、《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- 8、《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；
- 9、《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】；
- 10、宜市估价字[2019]3 号装饰装修文件；
- 11、委托书、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》；
- 12、委托方提供的其他有关资料；
- 13、委估对象的现场实测资料；

14、本公司库存房地产价格资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》对估价方法的适用要求并结合委托方提供的资料、现场查勘情况，确定选用收益法、市场法进行评估，选用理由及方法原理如下：

收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法对估价对象一进行估价。

成本法求取的估价结果为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故不适用选取成本法进行评估。

假设开发法一般适用于在建工程估价，估价对象为已完成开发的物业，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故本次评估不适宜采用假设开发法。

市场比较法是指将估价对象与估价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，估价对象二为住宅房地产，同类型、同区域房地产交易实例较多，所需的可比实例容易以收集，故本次评估选取市场法对估价对象二进行估价。

综上所述，本次评估采用收益法、市场法分别对估价对象一和估价对象二进行评估，收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法的计算公式为：

$$V=a/(r-g) \times \{1- [(1+g) / (1+r) ] n\}$$

式中：V— 房地产收益价值；

- a—房地产年净收益；
- r—房地产报酬率；
- n—房地产收益年限；
- g—房地产收益递增率。

市场法是将估价对象与在估价时点近期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的方法。其基本公式为：

估价对象房地产价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用收益法、市场法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值为 282.15 万元(币种：人民币)，大写金额：贰佰捌拾贰万壹仟伍佰万元整。

### （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
郭江阳	4220110053		2019 年 12 月 11 日
汪 宇	4220160059		2019 年 12 月 11 日

### （十二）实地查勘期

本次估价实地查勘日期为 2019 年 08 月 08 日。

### （十三）估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 08 月 08 日至 2019 年 12 月 11 日。

### （十四）估价报告应用的有效期

随着国家政治、经济、社会以及房地产市场供求关系等状况的变化，房地产价格亦可能会发生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期定为一年（2019年12月11日至2020年12月10日）。

宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十一日

## 四、有关附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件
- (三) 估价对象区位示意图及现场勘查照片
- (四) 估价对象其他相关资料复印件
- (五) 房地产评估机构营业执照复印件
- (六) 房地产价格评估机构资格证书复印件
- (七) 房地产估价师资格证书复印件



### 估价对象一区位示意图



### 估价对象二区位示意图



### 估价对象一现场勘查照片



## 估价对象二现场勘查照片

