



房地产估价报告

估价项目名称：宜昌市伍家岗区夷陵大道 338-4-1203 号黄其凯及宜昌市伍家岗区夷陵大道 191-2-218 号徐凌燕涉案住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

房地产估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余朝阳 注册号：4220030102

马玉平 注册号：4220110040

估价报告编号：宜仲房估字[2020]第 020 号

估价报告出具日期：2020 年 07 月 21 日

（本报告未经我公司同意，不得向估价委托人和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

宜仲房估字[2020]第 020 号

宜昌市西陵区人民法院：

我公司于 2019 年 11 月 08 日接受贵院的委托，选派注册房地产估价师余朝阳（注册号：4220030102）、马玉平（注册号：4220110040），根据《房地产估价规范》、相关法律法规和本次估价目的，结合实地查勘，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为估价委托人司法处置提供价格参考而评估房地产市场价值；

估价对象：

1、宜昌市伍家岗区夷陵大道 338-4-1203 号，第 12 层（总层数为 33 层），建筑结构为钢混，建筑面积为 179.68 平方米，规划用途为住宅，土地使用权面积为 8.07 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，房屋所有权人和土地权利人均均为黄其凯；

2、宜昌市伍家岗区夷陵大道 191-2-218 号，第 11-12 层（总层数为 12 层），建筑结构为钢混，建筑面积为 174.34 平方米，规划用途为住宅，土地使用权面积为 26.85 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，房屋所有权人和土地权利人均均为徐凌燕；

价值时点：2019 年 12 月 13 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：估价结果为¥408.82 万元，大写人民币肆佰零捌万捌仟贰佰元整（详见《估价结果一览表》）。

《估价结果一览表》

估价对象	市场价值
------	------



序号	所有权证号	所在层/总楼层	结构	建筑面积 (m ²)	平均单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	0307369	12/33	钢混	179.68	12029.67	216.15
2	0225204	11-12/12	钢混	174.34	11051.33	192.67
合计				354.02	--	408.82

特别提示：（1）估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。（2）本估价结果不应作为价格实现的保证。（3）本估价报告使用期限自 2020 年 07 月 21 日至 2021 年 07 月 20 日。（4）另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十一日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、本次估价的各项估价假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
一、湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书.....	15
二、《查档证明》、《土地查档证明》、《宜昌市房屋分层分户平面图》等复印件.....	15
三、估价对象实物照片.....	15
四、房地产估价机构营业执照复印件.....	15
五、房地产估价机构备案证书复印件.....	15
六、房地产估价师注册证书复印件.....	15

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、注册房地产估价师在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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们于 2019 年 12 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象（0225204）房屋室内进行查勘，仅根据《存档证明》上载明的房屋坐落，核对了估价对象所在楼栋及门牌号码，并拍照记录，注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
余 朝 阳	4220030102		2020 年 07 月 21 日
马 玉 平	4220110040		2020 年 07 月 21 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、接受估价委托后，注册房地产估价师于 2019 年 12 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，本次评估以实地查勘日（即 2019 年 12 月 13 日）为价值时点。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、根据实地查勘，估价对象（0307369）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，但不包含室内可移动物品的价值。

4、因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象（0225204）室内进行查勘，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，假定估价对象均能正常安全使用。

(二) 背离事实假设

1、根据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《查档证明》，估价对象均已设定抵押权，并已被人民法院查封，结合估价目的，本次评估未考虑抵押、查封因素的影响。

2、根据实地查勘、调查，在价值时点估价对象（0307369）正在出租中，估价委托人未提供租赁合同等相关资料，本次评估未考虑租赁因素对评估价值的影响。

(三) 依据不足假设

1、因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象（0225204）室内进行查勘，根据外部查勘及调查情况，本次评估假设室内进行了装饰装修，估

价结果包含了室内装饰装修价值，但不包含室内可移动物品的价值，若估价对象室内实际情况与本次评估设定不符，本报告需作相应调整乃至重新评估。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为估价委托人司法处置提供价格参考而评估房地产市场价格，不作其他任何用途使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，报告中数据采用电子化表格进行计算，并按四舍五入进行取整。

3、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果存在差异；成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费等。

4、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、假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。

5、本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本次仅向估价委托人提供“估价结果报告”，“估价技术报告”由估价机构存档和作为估价技术文件提交主管部门审核。

6、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、估价委托人应当对其提供的权属证明和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

8、本次向估价委托人提供的“估价结果报告”必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

9、本报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，估价结果是估价对象在价值时点和估价目的下的房地产价值的正常与公允的反映，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或其他不可抗力对房地产价值



的影响，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、委托单位：宜昌市西陵区人民法院
- 2、住 所：宜昌市体育场北路 2 号
- 3、联 系 人：袁法官
- 4、联系电话：0717-6523072
- 5、邮政编码：443000

二、房地产估价机构

- 1、估价机构：宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司
- 2、统一社会信用代码：914205007476553126
- 3、法人代表：余朝阳
- 4、备案等级：贰级
- 5、证书编号：宜市房估证字第 005 号
- 6、地 址：宜昌市云集路 2-1 号云集大厦 601 室
- 7、联系电话：0717-6447112
- 8、邮政编码：443000

三、估价目的

为估价委托人司法处置提供价格参考而评估房地产市场价值；

四、估价对象

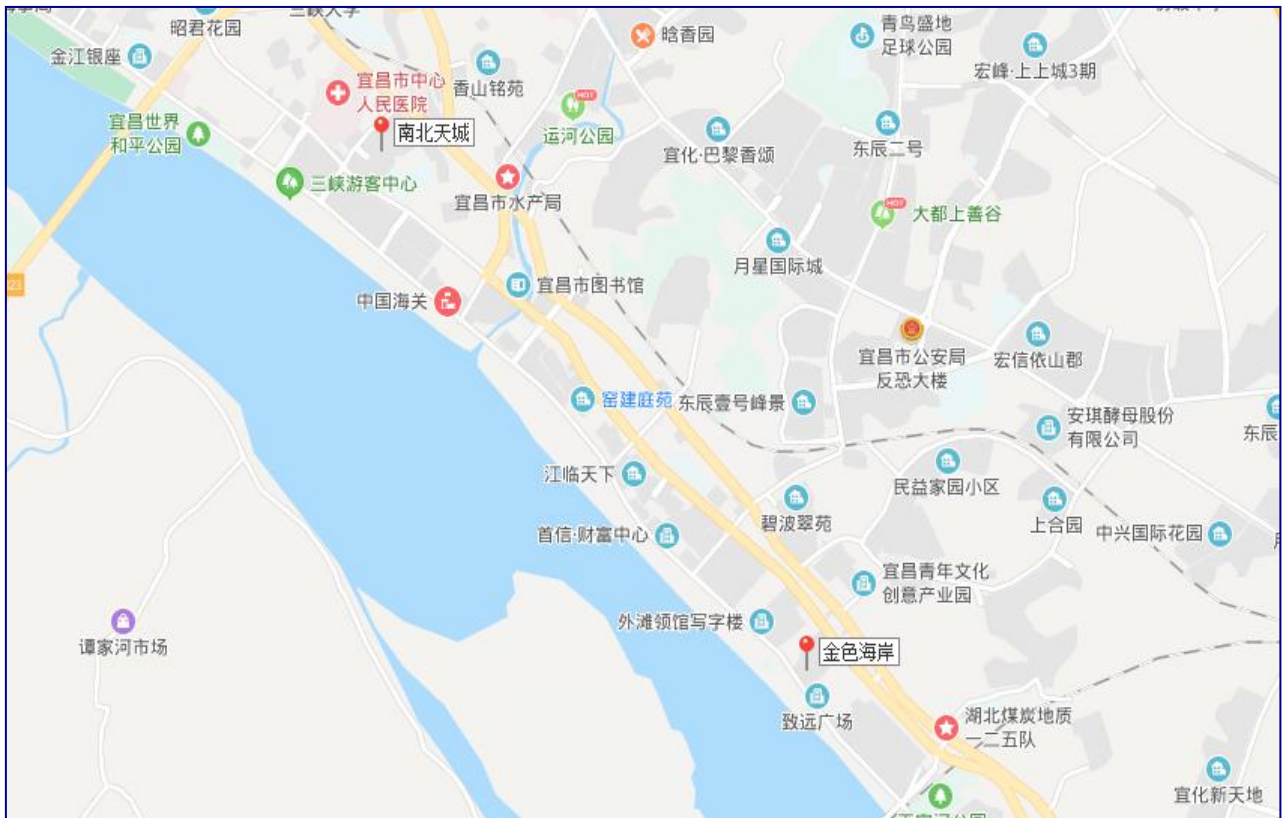
本报告估价对象为位于宜昌市伍家岗区夷陵大道 338-4-1203 号，第 12 层，建筑结构为钢混，建筑面积为 179.68 平方米以及宜昌市伍家岗区夷陵大道 191-2-218 号，第 11-12 层，建筑结构为钢混，建筑面积为 174.34 平方米的 2 套住宅房地产。

1、区位状况

表 1 区位状况一览表

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
坐落	宜昌市伍家岗区夷陵大道 338-4-1203 号	宜昌市伍家岗区夷陵大道 191-2-218 号

区位	坐落在金色海岸小区	坐落在南北天城小区
附近分布	附近分布有国贸超市虹桥店、宝塔河广场、湖北农村商业银行宜昌分行、伍家岗行政服务中心等，生活服务配套设施一般。	附近分布有宜昌市第十中学、万达广场、宜昌市中心医院、中国建设银行江海路支行等，生活服务配套设施齐全。
交通条件	城区公交线路有 2 路、103 路、107 路、109 路等经过本区域，交通条件较便利	城区公交线有 B1 路、2 路、B6 路、B9 路等经过本区域，交通条件便利。
市政基础	市政基础配套设施齐全	市政基础配套设施齐全。



估价对象位置示意图

2、实物状况

根据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《查档证明》、《土地查档证明》及“宜昌市房屋分层分户平面图”，结合实地查勘，估价对象实物状况见下表 2：

表 2 实物状况一览表

估价对象		宜昌市伍家岗区夷陵大道 338-4-1203 号	宜昌市伍家岗区夷陵大道 191-2-218 号
土地使 用权实 物状况	用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	权利性质	出让	出让



	土地使用权面积	8.07 平方米	26.85 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	钢混
	房屋总层数	33 层	12 层
	所在层数	第 12 层	第 11-12 层
	建筑面积 (m ²)	179.68	174.34（其中第 11 层为 119.75 平方米，第 12 层为 54.59 平方米）
	规划用途/现状用途	住宅/出租中	住宅/——
	年代	2009 年	2006 年
	维护状况	维护状况较优	——
	装饰装修	房屋外立面贴保温隔热板，安有单元电子门禁、成品防盗门，室内：地面客厅铺地砖、卧室地面铺木地板，室内墙面硅藻泥，客厅顶棚石膏板造型吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚集成吊顶；中央空调，灯具、开关面板若干，木门（含门套），水、电、气通，卫生洁具齐全。	房屋外立面刷涂料，安有单元电子门禁、成品防盗门。
	景观	江景房	——
外观	建筑物外观较好	建筑物外观较好	

3、权益状况

根据估价委托人提供的《查档证明》及《土地查档证明》，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

土地 权益状况	权利证书号	宜市国用（2011）第 150301011-14-1203 号	宜市国用（2007）第 120202140-42-1218 号
	用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	权利性质	出让	出让
	权利人名称	黄其凯	徐凌燕
	使用期限	2076 年 07 月 05 日	2072 年 12 月 20 日
建筑物 权益状况	所有权证号	0307369	0225204



	产籍号	03-0048-0178-011203	03-0015-0051-021102 03-0015-0051-021202
	房屋所有权人	黄其凯	徐凌燕
他项权利 状况	他项权证号	鄂（2017）宜昌市不动产证明第 0006449 号	
	权利人	招商银行股份有限公司宜昌分行	
权利限制状况		已被查封	

五、价值时点

价值时点为 2019 年 12 月 13 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。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则：

合法原则，评估价值应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：

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：

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：

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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

1、有关法律、法规及文件依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令第二十九号）；
- (5) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号）；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (7) 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；

2、估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、估价委托人提供的资料依据

- (1) 《湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书》（（2019）鄂0502执1748号）；
- (2) 《查档证明》、《土地查档证明》、《宜昌市房屋分层分户平面图》等复印件；

4、估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- (1) 注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料；
- (2) 本公司库存房地产价格资料；

九、估价方法

根据估价委托人本次估价目的及估价对象的特点，经注册房地产估价师讨论研究，采用比较法进行估价。

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。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019年12月13日）的估价结果如下：

估价对象的市场价值为¥408.82万元，大写人民币肆佰零捌万捌仟贰佰元整，单价详见《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余朝阳	4220030102		2020年07月21日
马玉平	4220110040		2020年07月21日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年12月13日

十三、估价作业期

估价作业期：2019年11月08日至2020年07月21日。

宜昌仲盛行房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年七月二十一日



附 件

- 一、《湖北省宜昌市西陵区人民法院鉴定委托书》复印件
- 二、《查档证明》、《土地查档证明》、《宜昌市房屋分层分户平面图》
等复印件
- 三、估价对象实物照片
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构备案证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件