



房地产估价报告

估价项目名称：杨鸣所属的位于宜昌市西陵区得胜街 45-104 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省宜昌市中级人民法院

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：2020 年 12 月 2 日

估价报告编号：洪房（房估）字（2020）第 YCS1120123 号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二〇年十二月二日

（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

湖北省宜昌市中级人民法院：

我公司于2020年10月15日接受贵方的委托，对杨鸣所属的位于宜昌市西陵区得胜街45-104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《湖北省宜昌市中级人民法院评估委托书》、宜昌市不动产交易和登记中心出具的《不动产登记查询结果证明（二）》、《房屋所有权证》复印件、《土地查档证明》及估价人员实地查勘，确定本次估价对象为宜昌市西陵区得胜街45-104号住宅房地产。财产范围包括建筑物（含室内二次装修）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。估价对象权利人为杨鸣，房屋规划用途为住宅，土地使用权为出让城镇住宅用地，估价对象建筑面积为82.16平方米，分摊土地使用权面积为13.53平方米。

价值时点：2020年11月4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：我公司估价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2020年

11月4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RMB62.92万元，大写**人民币陆拾贰万玖仟贰佰元整**，单价为RMB7658元/平方米。详见表一《估价对象及估价结果一览表》。

表一 估价对象及估价结果一览表

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	杨鸣	宜昌市西陵区得胜街45-104号	宜市房权证西陵区字第0233701号	住宅	2/8	82.16	7658	62.92
合计	—	—	—	—	—	82.16	—	62.92

特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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、在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。故本报告测算结果为一种专业估算，不应在实际司法执行变现过程中作为价格实现的保证。

4、本次评估以估价对象状况在处置前与价值时点一致为前提，未考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

5、报告使用人应关注处置估价对象时在转让过程中需缴纳的相关税费，以及是否拖欠水电费、物业管理费等。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：潘建印

二〇二〇年十一月二日



4201070155049

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	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(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、估价人员屈敏分别于2020年10月15日和2020年11月4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
陈景秀	4220060071	 陈景秀 注册号: 4220060071 执业编号: B08021
徐振	4220160015	 徐振 注册号: 4220160015 执业编号: C01033

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、本次估价专业意见为交易税费按国家有关规定双方正常负担下的价格。

6 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。

7、估价人员分别于2020年10月15日和2020年11月4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。

8、本次评估所涉及到建筑面积、分摊土地使用权面积以《不动产登记查询结果证明（二）》、《土地查档证明》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上述资料记载面积一致为假设前提。

9、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。

10、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。

11、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

1、估价委托人提供的估价对象《不动产登记查询结果证明（二）》及《房屋所有权证》系复印件且权属信息内容不全，估价人员携《湖北省宜昌市中级人民法院评估委托书》前往宜昌市不动产登记中心对估价对象权属状况进行了查询，并获取了《不动产登记查询结果证明（二）》及《宜昌市房屋分层分户平面图》复印件、《土地查档证明》。本次评估关于估价对象房地产权利状况的相关信息以上述资料为依据。本次评估以上述查询信息证明记载估价对象权属信息合法、真实、准确、完整为假设前提。

2、本次估价结果未考虑相关司法诉讼费用、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响。

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《不动产登记查询结果证明（二）》显示，至价值时点估价对象房屋已被查封。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。

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，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。

5、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。

6、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。

7、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：湖北省宜昌市中级人民法院
地址：宜昌市高新区发展大道52号
联系人：韩法官

(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：

根据《湖北省宜昌市中级人民法院评估委托书》、宜昌市不动产登记和登记中心出具的《不动产登记查询结果证明（二）》、《房屋所有权证》复印件、《土地查档证明》及估价人员实地查勘，确定本次估价对象为宜昌市西陵区得胜街45-104号住宅房地产。财产范围包括建筑物（含室内二次装修）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。估价对象权利人为杨鸣，房屋规划用途为住宅，土地使用权为出让城镇住宅用地，估价对象建筑

面积为 82.16 平方米，分摊土地使用权面积为 13.53 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杨鸣所属的位于宜昌市西陵区得胜街 45-104 号房屋。其所在住宅楼建成于 1994 年，房屋实际总层数为 8 层，砖混结构，外墙面贴马赛克墙砖。本次估价对象位于第 2 层，层高约 2.8 米，建筑面积为 82.16 平方米，户型为二室二厅一厨一卫。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，室内客厅地面铺地砖，卧室地面铺木地板，墙面和顶棚刷乳胶漆；厨房和卫生间墙面贴瓷砖至顶，塑料扣板吊顶，房屋保养状况一般，室内装修较陈旧。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 70%。

估价对象室内水、电、通信网络等设施设备运行正常；各项设施设备维护保养状况一般。

(2) 土地实物状况

本次估价对象土地为杨鸣所属的位于宜昌市西陵区得胜街 45-104 号房地产分摊土地，经估价人员实地查勘，其所在项目东邻珍珠路，西临得胜街，南邻西陵一路，北邻西陵二路。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

根据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《不动产登记查询结果证明（二）》和《房屋所有权证》复印件记载，产权人于2007年06月21日进行了产权登记，《房屋所有权证》证号为：宜市房权证西陵区字第0233701号，房屋所有权人为杨鸣，产籍号为01-0075-0232-050201，房屋坐落为宜昌市西陵区得胜街45-104号，规划用途为住宅，房屋总楼层为8层，估价对象所在楼层为第2层，建筑面积为82.16平方米，房屋结构为砖混，建成年份为1994年。

（2）土地使用权权益状况

根据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《土地查档证明》记载估价对象的《国有土地使用证》证号为：宜市国用（2007）第080401094-4-104号，土地使用权人为杨鸣，坐落为宜昌市西陵区得胜街45-104号，登记日期为2007年09月04日，未记载地号、图号，地类（用途）为城镇住宅用地，权利性质为出让，终止日期为2063年05月19日，分摊土地使用权面积为13.53平方米。

（3）他项权利状况

①担保物权设立情况及查封状况

根据《不动产登记查询结果证明（二）》记载，至价值时点，估价对象无抵押。

至价值时点估价对象已查封，权利限制状况明细见下表：

	查封单位	查封日期	续封日期	不动产单元号	文书号
权利限制状况	宜昌市中级人民法院	2015-11-02	2018-08-03	420502011007GB001 72F02320019	(2015)鄂宜昌中执字第 00434-3号
	宜昌市中级人民法院	2019-09-06		420502011007GB001 72F02320019	(2018)鄂05执274号
	湖北省宜昌市中级人民法院	2020-09-10		420502011007GB001 72F02320019	(2018)鄂05执恢125号

②出租占用情况

至价值时点，估价对象为权利人亲属居住，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西陵区得胜街45-104号，其所在项目东邻珍珠路，西临得胜街，南邻西陵一路，北邻西陵二路。地处宜昌市住宅用地Ⅰ级地段(根据《宜昌市2018年住宅用地级别与基准地价图》确定)。

②临街状况

估价对象所在楼栋不临街。

③朝向与楼层

总楼层8层，本次估价对象位于第2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西陵区得胜街 45-104 号，所在位置周边环境一般，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西陵区得胜街 45-104 号，区域商业氛围较好，居住环境一般，区域治安状况较好，人文环境一般。

③景观

估价对象周边环境景观条件一般。

(3) 基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于宜昌市西陵区得胜街 45-104 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。

周边分布有宜昌亚洲广场、伟伟超市、家佳源超市等商服场所，有西陵区得胜街小学、宜昌市童欣幼儿园等教育资源；有宜昌市第二人民医院、宜昌兴康中医医院等医疗机构；有三峡农商银行、中国工商银行等金融机构，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西陵区得胜街 45-104 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

估价对象附近有易鑫花园、长青苑、鑫乐苑等居住小区，人口居住密度较大。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象位于得胜街45-104号，附近分布有环城北路、西陵一路、育才路等主次干道，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人社服务大楼站，该站点有25路、通勤1号、7路、11路、12路线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少，停车位相对紧张，泊车条件一般。

(五) 价值时点

价值时点为2020年11月4日，即第二次实地查勘日。

(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》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过, 2020 年 1 月 1 日实施);
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》(自 2020 年 1 月 1 日起施行。);
- (5) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号, 2016 年 5 月 1 日施行);
- (6) 《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);
- (7) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法〔2020〕202 号, 自 2020 年 9 月 1 日起施行)
- (8) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号);
- (9) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国地资源部令第 63 号)
- (10) 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
- (11) 国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》(2016 年第 14 号);
- (12) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号, 2019 年 4 月 1 日起执行);

(13)《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第九号,2018年8月31日通过,自2019年1月1日起施行);

(14)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)宜昌市人民政府文件《市人民政府关于公布执行宜昌市城区公示地价的通知》(宜府发[2020]1号);

(2)《宜昌市城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2018)及其配套成果图;

(3)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)《湖北省宜昌市中级人民法院评估委托书》;

(2)《不动产登记查询结果证明(二)》复印件;

(3)《房屋所有权证》复印件。

5、估价人员调查收集的相关资料

(1)《不动产登记查询结果证明(二)》;

(2)《宜昌市房屋分层分户平面图》复印件;

(3)《土地查档证明》;

(4)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;

(5)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2020年11月4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RMB62.92万元，大写人民币陆拾贰万玖仟贰佰元整，单价为RMB7658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

2020年10月15日、2020年11月4日

(十三) 估价作业期

2020年10月15日至2020年12月2日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日后壹年，即从2020年12月2日至2021年12月1日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《湖北省宜昌市中级人民法院评估委托书》复印件
- (四) 《房屋所有权证》复印件
- (五) 《不动产登记查询结果证明(二)》复印件
- (六) 《土地查档证明》复印件
- (七) 房地产评估机构营业执照复印件
- (八) 房地产评估机构资格证书复印件
- (九) 房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置图

估价对象坐落：宜昌市西陵区得胜街 45-104 号

