

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：王光秀位于兴山县古夫镇桂苑小区 23 号房地产市场价值评估

估价委托人：兴山县人民法院

估价机构：宜昌信诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：樊 宇（注册号：4219960049）

李德胜（注册号：4220040173）

估价报告编号：A20190107

估价报告出具日期：2020 年 04 月 28 日

致估价委托人函

兴山县人民法院：

受贵院的委托，我们派出房地产估价专业人员于 2019 年 11 月 19 日对估价对象进行了现场查勘。

【估价对象】 估价对象为王光秀位于兴山县古夫镇桂苑小区 23 号 5 栋 303 室及储藏室房地产市场价格，根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，住宅建筑面积 106.15 m²，储藏室建筑面积 18.82 m²。

【估价目的】 为委托方办理案件确定涉案房地产市场价格提供参考依据。

【价值时点】 本次价值时点为：2019 年 11 月 19 日。

【价值类型】 公开市场价值。

【评估方法】 结合估价对象特点和本次估价目的，本次评估选用比较法进行评估，并按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定，对评估价值进行确定。

【估价结果】 本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的评估方法，

认真分析现有资料，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价格或价值进行测算和判定，估价对象在价值时点的评估总价为：67.43 万元，评估总价大写（人民币）：陆拾柒万肆仟叁佰元整，其中，住宅评估单价为：5607.04 元/m²，储藏室评估单价为：4205.28 元/m²。

法定代表人：

宜昌信诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十八日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、本次估价的假设	3
二、本估价报告应用限制条件	3
三、估价报告的使用说明	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价方	8
三、估价目的	8
四、估价对象概况	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、评估结果	14
十一、实地查勘期	14
十二、估价作业期	14
附 件	15
(一) 估价对象现状照片	15
(二) 房地产评估委托书	15
(三) 权属证明复印件	15
(四) 估价机构营业执照复印件	15
(五) 估价机构资质证书复印件	15
(六) 估价人员资格证书复印件	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。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，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

四、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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。本报告中采用的专业术语的解释及定义适用该《房地产估价规范》相关规定。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘的人员有李德胜、江恒，并拍摄了现场实物状况照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

六、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本评估报告披露的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构和人员不承担相应责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、报告中的房屋面积以委托方提供并予以确认的权属证明及有关资料为准。估价委托人应对提供资料的真实性、合法性、完整性、与估价对象的一致性负完全责任,并对由此所产生的后果承担法律责任。如因资料失实致使评估结论有误或估价报告失真,由此所造成的损失和责任,概由委托方及相关权益人承担,与本次作业估价师及机构无关。

参加本次估价的房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
樊宇	4219960049	樊宇	2020年4月28日
李德胜	4220040173	李德胜	2020年4月28日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下假设和限制条件的限制：

一、本次估价的假设

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，对此我们对估价对象的上述资料进行了必要的核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确、完整，估价对象按登记用途能够持续有效使用。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估假定估价对象的实际建筑面积与委托方提供的《房屋所有权证》记载建筑面积一致。

4、估价人员实地查勘的房屋与估价对象委托方提供的《房屋所有权证》登记房屋与不动产登记部门的相应登记簿中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市

场上交易；

(2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

(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) 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 交易双方负担各应负担的税费。

6、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共享设施的使用权。

(二) 依据不足假设

估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

(三) 背离事实假设

估价结果是为确定涉案房地产市场价格提供参考依据，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。

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 未定事项假设

本次估价，估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假

设。

(五) 不相一致假设

经估价人员实地查勘，估价对象房屋楼栋入口的标注为“5”号楼、房屋入口的门牌为“3-3”室，根据估价对象《房屋所有权证》记载，估价对象房屋为“02幢 5301号房”，根据“委托鉴定函”记录，估价对象房屋为“5栋 303室”，假设三者实际为同一栋楼及同一房屋及入口，本报告中相关估价对象描述以“委托鉴定函”记录内容为准。

二、本估价报告应用限制条件

(一)本估价结果是采用市场价值标准，结合类似房地产市场前景分析作出的预测。市场价值是理性而谨慎的交易双方出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、市场行情下自愿进行交易而最可能形成的价格。但实际的房地产交易因受到种种因素条件的影响和限制，可能与市场价值标准而设定的交易情况有所偏差，从而导致实际成交价格与本估价报告采用市场价值标准的估价结果可能略有差异。

(二)本次评估结果仅限于为确定涉案房地产司法鉴定时提供价值参考依据，不得用于其它活动；否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(三)本报告之估价结果为估价对象估价范围内的房地产整体价值，包括土地使用权价格，房屋价格，并考虑无法从建筑物剥离且影响建筑物使用价值的装修价值对估价结果的影响。如分割转让或与其他房地产合并，该结果应作相应调整或重新评估。

(四)评估过程计算参数说明

本报告采用的房屋面积等其他权属状况，来自委托方及相关权利人提供的相关资料，最终产权面积以不动产登记部门核定为准。如因委托方资料不实造成房地产面积误差较大时，以及估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立，需重新评估。

(五)估价人员对估价对象进行了现场查勘，且仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行测试。故本报告无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。所以，若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，则在委托方提供相关资料原件验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

三、估价报告的使用说明

(一)本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提假设条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

(二)在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

(三)本估价报告不作为房地产权属确认的依据。

(四)本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件等五部分构成估价报告的完整整体，共同使用方产生效力，不能分开使用，且须经估价人员签字及我公司签章后并作为一个整体使用时方有效。同时，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(五)本报告未经我公司书面同意，不得向委托方、产权人及相关权益人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

(六)本估价报告由宜昌信诚房地产资产评估有限公司负责解释。

(七)本估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即从 2020 年 04 月 28 日起至 2021 年 04 月 27 日止。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

兴山县人民法院

地址：湖北省兴山县古夫镇永安路 3 号

二、估价方

宜昌信诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：李德胜

地址：宜都市陆城长江大道 117 号

资质证书编号：宜市房估证字第 004 号

资质等级：贰级

三、估价目的

为委托方办理案件确定涉案房地产市场价格价值提供参考依据。

四、估价对象概况

(一) 区位状况

估价对象坐落于兴山县古夫镇桂苑小区 23 号，估价对象四周城市公共交通通达程度较高，距城市公交车车站较近，为 1、2、3 路等数条公交车线服务范围。周围超市、商店、医院、学校等基本生活服务教育设施较齐全，是居家较理想的地段。



估价对象区位图

(二)权属状况

1. 土地权益状况

估价对象《国有土地使用证》号：兴山国用（2012）第 769 号，土地使用权人：王光秀，地类用途：住宅用地，使用权类型：出让，分摊土地使用权面积 18.32 m²，终止日期 2082 年 6 月 18 日。

2. 建筑物权益状况

本次评估对象为兴山县古夫镇桂苑小区 23 号 5 栋 303 室及储藏室，《房屋所有权证》号：房权证古夫镇字第 0107123 号，房屋所有权人：王光秀，房屋混合结构六层，本次估价对象位于第三层及储藏室层，住宅建筑面积 106.15 m²，储藏室建筑面积为 18.82 m²，设计用途分别为住宅、其它用途。

3. 估价范围

本次估价范围为王光秀位于兴山县古夫镇桂苑小区 23 号 5 栋 2301 号房屋建筑面积 106.15 m²、18.82 m²及其分摊土地使用权市场价值。

(三)实物状况

1. 土地实物状况

估价对象占用土地东至桂苑小区住宅楼、南至永安路、西至桂苑小区商铺、北至桂苑小区住宅楼，土地开发程度为红线外五通，即供水、排水、通电、通讯、通路，红线内场地平整。

2. 建筑物实物状况

经实地查看，估价对象房屋为混合六层，本次估价对象位于第三层及架空层，房屋装修情况：住宅入户为防盗门，内墙面涂料，地面贴地板砖，室内木质包门，铝合金窗不锈钢防盗网加固，天棚石膏线装饰，水电暗敷设；储藏室入户为普通木门，内墙面涂料，地面贴地板砖，铝合金窗普通防盗网加固。

经现场勘察，房屋地基基础均有足够承载能力，无不均匀沉降，承重砖墙及非承重墙均完好，楼地面整体面层基本完好，门窗完好，内外粉刷基本完好，电照设备及线路完好，能满足使用功能。

五、价值时点

结合本次估价目的和估价对象的特点，确定本次价值时点 2019 年 11 月 19 日。

六、价值类型

本次评估房地产价值类型为涉案房地产在价值时点的市场价值。

七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的工作原则及合法、最高最佳使用、价值时点、替代等技术性原则。

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价

有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则。遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

(二)合法原则。对于房地产的估价首先应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

针对本次估价对象的具体情况和估价目的，合法原则要求估价对象为合法取得，没有法律上禁止转让的情况为前提。

(三)最高最佳使用原则。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益量不同，且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益，并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

本公司估价人员通过对估价对象使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照现状用途，保持现状继续利用最为有利，因此本次评估以估价对象保持现状继续使用为前提估价。

(四)价值时点原则。房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房

地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

(五)替代原则。替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也同时遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

八、估价依据

(一)法律法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》；
8. 《不动产登记暂行条例》；

9. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；

10. 《房地产估价机构管理办法》；

11. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 16 号）；

12. 《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》；

13. 《人民法院委托评估工作规范》。

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2. 《房产测量规范》(GB/T17986-2000)；

3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4. 《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日司法部令第 132 号)

等。

(三)估价委托人提供的资料

1. 估价委托书；

2. 估价对象《房屋所有权证》复印件；

3. 估价对象《国有土地使用证》复印件。

(四)估价机构掌握的资料

1. 估价人员实地查勘、调查收集的资料；

2. 估价人员实地查勘的结果及本公司掌握的有关房地产市场资料。

九、估价方法

根据估价目的和委估房屋状况，采用比较法评估。

比较法（market comparison approach ,sales comparison approach）是将估价对象与在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。

十、评估结果

本评估公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在分析现有资料的基础上，经认真测算，并结合估价经验和影响房地产价值的因素分析，确定位于兴山县古夫镇桂苑小区 23 号住宅建筑面积 106.15 m²、储藏室建筑面积 18.82 m²及其分摊土地使用权，于 2019 年 11 月 19 日评估总价为：67.43 万元，评估总价大写（人民币）：陆拾柒万肆仟叁佰元整。其中，住宅评估单价为：5607.04 元/m²，储藏室评估单价为：4205.28 元/m²。

十一、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2019 年 11 月 19 日。

十二、估价作业期

2019 年 11 月 19 日至 2020 年 04 月 28 日

宜昌信诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十八日



附 件

- (一)估价对象现状照片
- (二)房地产评估委托书
- (三)权属证明复印件
- (四)估价机构营业执照复印件
- (五)估价机构资质证书复印件
- (六)估价人员资格证书复印件

以下照片由现场察勘人员拍摄于2019年11月19日。





