

## 房地产司法委托估价报告

估价报告编号：鄂华审房估字（2022）第 217 号

估价项目名称：舒强单独所有的位于兴山县古夫镇桂苑小区的一  
套住宅用房地产市场价值估价

估价委托人：兴山县人民法院

房地产估价机构：湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：周梦媛[注册号：4220190052]

胡庆锋[注册号：4220200022]

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十六日

（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

兴山县人民法院：

我们接受贵院委托，按照法律、行政法规和房地产估价的相关规定，对舒强单独所有的位于兴山县古夫镇桂苑小区的一套住宅用房地产进行了评估，现将评估情况函告如下：

**一、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供服务，评估房地产价值。

**二、估价对象：**舒强单独所有的位于兴山县古夫镇桂苑小区的一套住宅用房地产及室内可移动家电，其中：房屋建筑面积 136.05 平方米，分摊土地使用权面积 21.08 平方米，家电共 5 项。

**三、价值时点：**2022 年 7 月 5 日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**比较法、收益法、成本法。

**六、估价结果：**经过对估价对象进行专业分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为：

估价对象房地产总价：RMB69.77 万元

大写（人民币）：陆拾玖万柒仟柒佰元整

估价详细结果见表 1、表 2。

**表 1：房地产估价结果汇总表**

币种：人民币

序号	房屋名称	产权证号	房屋坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1-1	桂苑小区住宅	兴山县房权证古夫镇字第 0105955 号	兴山县古夫镇桂苑小区	混合	3/7	136.05	69.56	5,113	
1-2	室内家电						0.21	—	明细表见表 2
合计							<b>69.77</b>		

表 2：估价对象室内家电估价结果明细表

序号	存放地点	设备设施及家俱名称	规格型号	单位	数量	评估价值 (元)	评估单价 (元/台)	备注
1	客厅	美的空调柜机 (3 匹)	KFR-72LW/E1(72d3L1)A-SN5	台	1	837	837	
2	卫生间 ①	海尔热水器 (80L)	FCD-JTHQB80-III	台	1	378	378	
3	卫生间 ②	海尔热水器 (60L)	ES60H-D2+ (ZE)	台	1	325	325	
4	卧室①	美的空调挂机 (1.5 匹)	KFR-32GW/K (3258) II-N5	台	1	196	196	
5	卧室②	美的空调挂机 (1.0 匹)	KFR-23GW/K (2358) D-N5	台	1	356	356	
合计					5	2,092		

### 七、特别提示

1、本估价报告仅限于估价委托人用于估价报告载明的估价目的和用途，无其他报告使用人，未征得出具估价报告的估价机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对估价结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

3、本估价报告房地产市场价值是估价对象在现状用途条件下的可持续使用价值，包含了房屋室内装饰装修、不可移动的设备设施、室内可移动家电及房屋所分摊的土地使用权价值。

4、本估价报告使用期限至 2023 年 7 月 25 日止。如果房地产状况、市场状况与价值时点相关状况相比发生重大变化，估价委托人应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。

此致

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：秦 强

二〇二二年七月二十六日

## 目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附    件.....	15
一、《湖北省兴山县人民法院委托评估函》复印件	
二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	
三、估价对象照片	
四、估价对象区位示意图	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资格证书复印件	
七、房地产估价人员注册证书复印件	

## 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、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。

3、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

4、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。

5、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。

6、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

7、注册房地产估价师周梦媛、胡庆锋于2022年7月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照记录，注册房地产估价师薛婷对此报告进行了复核。

8、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：周梦媛（注册号：4220190052）

注册房地产估价师：胡庆锋（注册号：4220200022）

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，若资料失实或有隐匿，估价机构不承担责任，涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。

2、本估价报告假设估价对象不存在权属和债权债务纠纷（即有关法律手续齐备、权属一致，并已交清有关税费，且处分权利不受限制），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，估价对象能在市场上自由交易。

3、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。

4、本估价报告中的房地产评估范围是依据《湖北省兴山县人民法院委托评估函》确定，其房屋建筑面积、国有土地使用权面积分别以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》载明的数据为准，估价人员未进行实测丈量；房屋内可移动家电以估价人员与申请人、被执行人代表现场清点并经双方签字确认的为准。兴山县人民法院法官李忠、齐琪，申请执行人湖北兴山农村商业银行股份有限公司代表冯磊、被执行人代表万杰到现场参与现场勘验并签字确认。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本估价报告的估价价值为 2022 年 7 月 5 日估价对象在公开市场前提下

求取的房地产市场价格，本次估价未考虑房屋抵押查封等其他权利限制的影响，也未考虑特殊交易方式以及遇有自然与非自然不可抗力等因素可能对本报告估价价值的影响。

#### **四、不相一致假设**

无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

无依据不足假设。

#### **六、估价报告使用限制**

1、本估价报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供服务，不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行估价。

2、本报告的估价结论是依据估价委托人兴山县人民法院在截至报告出具日提供的资料而形成的。若房地产估价报告出具后，估价委托人提供新的证据材料与本报告所依据的证据材料不一致，估价委托人应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。

3、本估价报告房地产市场价格是估价对象在现状用途条件下的可持续使用价值，包含了房屋室内装饰装修、不可移动的设备设施、室内可移动家电及房屋所分摊的土地使用权价值。

4、本估价报告使用有效期为1年，自估价报告出具之日起计算，即从2022年7月26日起到2023年7月25日止的期限内有效。随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。

5、估价委托人必须完整使用本估价报告，对仅使用本估价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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

兴山县人民法院

### 二、房地产估价机构

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

住所：宜昌市伍家岗区沿江大道特162号21楼

统一社会信用代码：914205007534343489

法定代表人：秦强

备案等级：房地产估价机构备案贰级

证书编号：宜市房估证字第010号

资质有效期限：2024年10月21日

联系人：周梦媛

联系电话：0717-6772830

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务，评估房地产价值。

### 四、估价对象

估价对象为舒强单独所有的位于兴山县古夫镇桂苑小区的一套住宅用房地产及室内可移动家电，其中：房屋建筑面积136.05平方米，分摊土地使用权面积21.08平方米，家电共5项。

#### (1) 区位概况

兴山县，隶属于湖北省宜昌市，位于湖北省西部，长江西陵峡北侧，东与宜昌市夷陵区接界，南和秭归县毗邻，西同巴东县相交，北与神农架林区接壤，东北连接保康县。全县东西长66公里，南北宽54公里，国土面积2328平方公里，现辖6镇2乡，91个村（居），5个社区，常住人口16.6万人，县人民政府驻古夫镇。



古夫镇，隶属于湖北省宜昌市兴山县，地处兴山县中部，东与黄粮镇交界，东南与昭君镇相连，西与南阳镇交界，北与神农架林区毗邻，行政区域面积 445.36 平方千米。截至 2020 年 6 月，古夫镇辖 3 个社区、7 个行政村，镇人民政府驻夫子岩小区 82 号。

2019 年，古夫镇有工业企业 60 个，其中规模以上 9 个，有营业面积超过 50 平方米以上的综合商店或超市 35 个。

## (2) 发展优势资源

兴山是民族团结和平使者王昭君的故乡，荣获“中国人居环境范例奖”、“全国文明县城”等殊荣，沪蓉高速横贯全境，古昭接线路被誉为“中国最美水上公路”，时速 350 公里的郑万高铁与沿江高铁交汇兴山，并在县城设站，是居家、旅游、兴业的祥和之地。

兴山磷矿储量 4.6 亿吨，是全国三大基地之一；优质大鳞片石墨储量 1 亿吨，是中南地区唯一的鳞片石墨大矿；花岗岩储量 52 亿立方米，是全国 14 个重点石材出口基地。三峡香溪国际旅游休闲区、昭君村古汉文化旅游区、朝天吼漂流等旅游资源丰富。精细磷化工、碳基硅基新材料、石材建材等主导产业方兴未艾，县属国有企业兴发集团是世界上最大的六偏磷酸钠和中国最大的三聚磷酸钠生产企业，位居中国企业 500 强。

## (3) 估价对象区位状况分析

估价对象位于兴山县古夫镇桂苑小区，临桂苑路，周边分布有万家岭小区、芳华家园、快乐家园等住宅、商住小区及盛隆商都、昭君广场、昭君山庄等配套服务机构；兴山 2 路公交车在附近设有站点（盛隆商都站），交通条件良好；区域内农贸市场、公园、银行、商场等公共服务设施齐全，处于兴山县城城区住宅用地一级地段。



估价对象区域位置图

## 2、实物状况

### (1) 土地实物状况

根据估价人员现场查勘情况，估价对象所在宗地土地开发程度为六通一平，即通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、红线内场地平整。

### (2) 房屋实物状况

估价对象整栋房屋为混合结构，建成时间 2007 年，房屋总层数 7 层，估价对象所在楼层为第 3 层，为三室二厅一厨二卫住房，建筑面积 136.05 平方米。

装修状况：房屋外墙防水涂料，客厅地面铺 600×600 地砖，墙面、顶棚均刷涂料，卧室水泥地面，墙面、顶棚刷涂料，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑料扣板吊顶，厨房室内为毛坯。安装入户防盗门，室内成品木门，天然气管道已通至小区暂未入户，水、电等设施齐全。

估价对象实际用途为住宅及办公，至价值时点，估价对象维护状况一般。

### (3) 室内家电实物状况

家电共 5 项，包括柜式空调、挂式空调、热水器等。

至价值时点，家电安装于舒强位于兴山县古夫镇桂苑小区的房屋内，

维护状况一般。

### 3、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，估价对象权益状况如下：

#### (1) 房屋权益

权证编号	兴山县房权证古夫镇字第 0105955 号	房屋所有权人	舒强
房屋坐落	兴山县古夫镇桂苑小区	栋 号	A
房 号	2301	结 构	混合
建筑面积	136.05 平方米	房屋总层数	7
所在层数	3	设计用途	住宅
产 别	私产		

#### (2) 土地权益

权证编号	兴山国用(2008)第 0050180009-27 号		
土地使用权人	舒强	座 落	古夫镇高阳大道 27 号
地 号	0050180009-27	图 号	--
使用权面积	21.08 平方米	地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2075 年 3 月 16 日

根据《兴山县城居住用地土地级别与基准地价图》，土地级别为住宅用地一级。

### 4、利用状况

估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅及办公，至价值时点，估价对象维护状况一般。

### 5、财产范围

本次估价，财产范围包括了房屋室内装饰装修、不可移动的设备设施、可移动的家电及房屋所分摊的土地使用权。

## 五、价值时点

2022 年 7 月 5 日。

鉴于 2022 年 7 月 5 日是现场查勘日，与估价目的计划实现日较接近，能良好地反映房地产状况，符合本次估价目的，经与估价委托人协商，共

同确定该日期为价值时点。

## 六、价值类型

本估价报告的估价价值为 2022 年 7 月 5 日估价对象在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

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

本估价报告遵守独立、客观、公正原则及合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

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。遵循独立、客观、公正原则，一是要求估价机构应是一个不依附于他人、不受他人束缚的具有独立法人地位的机构；二是要求估价机构和估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系；三是要求任何单位和个人不得干预估价活动，包括不得干预估价过程和结果。

### 2、合法原则

合法原则要求估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。遵循合法原则，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，包括①在价值时点，估价对象具有合法的产权，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②估价对象的用途必须合法，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；④在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素、房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，同一房地产在不同

的时间通常会有不同的价值。房地产估价不是求取估价对象在所有时间的价值，而是求取估价对象在某一特定时间的价值，这一特定时间不是估价委托人或估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定，由估价目的决定的评估价值所对应的时间，即为价值时点。确定价值时点原则的意义在于：价值时点除了说明评估价值所对应的时间，还是估价对象价值的时间界限。

#### 4、替代原则

替代原则要求估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格，任何理性的购买者都会购买效用最大（或性能最好）而价格最低的商品，房地产价格的形成也是如此，但由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因此不论采用何种估价方法估价，只有当估价结果没有不合理偏离相似房地产在同等条件下的正常价格时，估价结果才是合理的。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用，包括最佳的用途、最佳的规模、最佳的集约度和最佳的档次。遵循最高最佳利用原则，因为在现时的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的利益。寻找估价对象最高最佳利用方式，应先尽可能地设想出估价对象的各种潜在利用方式，然后按照法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

## 八、估价依据

### 1、法律法规

(1) 《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过);

(2) 《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于2016年7月2日通过);

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过);

(5) 最高人民法院《关于印发〈人民法院司法评估工作暂行规定〉的通知》(法发[2001]23号);

(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》(法释[2018]15号);

(7) 其他与估价相关的法律、法规。

## 2、技术标准

(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) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号);

(4) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省兴山县人民法院委托评估函》;

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件;

(3) 《房地产抵押物清单》、《不动产登记证明》复印件。

## 4、估价机构掌握的资料

(1) 《兴山县城城区基准地价项目技术报告》;

(2) 《兴山县人民政府办公室关于发布兴山县公示地价体系建设成果德通知》(兴政办发[2020]2号);

(3) 估价人员实地查勘、市场调查所掌握的资料;

(4) 本公司收集整理的房地产价格资料。

## 九、估价方法

### 1、房地产

本次评估采用比较法、收益法估价方法。

#### (1) 比较法

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。其基本公式为：

$$V=V' \times A \times B \times C$$

式中：V—估价对象评估值                      V' —可比实例成交价格

A—交易情况修正系数                      B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

#### (2) 收益法

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，收益法包括报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行估价，基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益法评估价值

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

### 2、家电

估价对象为住宅用房地产室内的家电，其重置成本较易获取，根据估

价对象的特点及收集资料的可行性，可采用成本法进行估价。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### (1) 重置成本的确定

通过市场询价确定家电的购置价，然后再考虑运杂费、安装调试费等确定其重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{家电购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

运杂费、安装调试费费率根据《最新资产评估常用数据与参数手册》分析确定。

#### (2) 成新率的确定

对家电成新率的确定采用年限法确定。

$$\text{成新率}(\%) = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

经济寿命年限根据《最新资产评估常用数据与参数手册》、《湖北省财政厅关于印发〈湖北省行政事业单位通用办公设备及家具配备标准〉的通知》（鄂财绩发[2017]4号）分析确定。

### 十、估价结果

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，结合本次估价目的、估价人员的估价经验和影响房地产价值的因素，经专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 5 日的市场价值为：

估价对象房地产总价：RMB69.77 万元

大写（人民币）：陆拾玖万柒仟柒佰元整

估价详细结果见表 3、表 4。

表 3：房地产估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋名称	产权证号	房屋坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1-1	桂苑小区住宅	兴山县房权证古夫 镇字第 0105955 号	兴山县古夫镇 桂苑小区	混合	3/7	136.05	69.56	5,113	
1-2	家具家电						0.21	—	明细表见表 4
合计							69.77		



表 4：估价对象室内家电估价结果明细表

序号	存放地点	设备设施及家俱名称	规格型号	单位	数量	评估价值 (元)	评估单价 (元/台)	备注
1	客厅	美的空调柜机（3匹）	KFR-72LW/E1(72d3L1)A-SN5	台	1	837	837	
2	卫生间 ①	海尔热水器（80L）	FCD-JTHQB80-III	台	1	378	378	
3	卫生间 ②	海尔热水器（60L）	ES60H-D2+（ZE）	台	1	325	325	
4	卧室①	美的空调挂机（1.5匹）	KFR-32GW/K（3258）II-N5	台	1	196	196	
5	卧室②	美的空调挂机（1.0匹）	KFR-23GW/K（2358）D-N5	台	1	356	356	
合计					5	2,092		

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
周梦媛	4220190052		年 月 日
胡庆锋	4220200022		年 月 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 7 月 5 日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期始于 2022 年 7 月 5 日，止于 2022 年 7 月 26 日。

## 附 件

- 一、《湖北省兴山县人民法院委托评估函》复印件
- 二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 三、估价对象照片
- 四、估价对象区位示意图
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资格证书复印件
- 七、房地产估价人员注册证书复印件