

估价结果一览表

估价机构：湖北正星行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2022年3月28日

本次评估范围：容城镇廖家岭73号房地产

建筑面积合计：519.44 m² 土地使用权面积合计：345 m²

表1 估价结果明细一览表

序号	产权人	房屋坐落	房屋部位	权证号/合同号	国有土地使用证	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	董薇、王 建伟	容城镇廖 家岭73号	产权部分	201202899	监国用(2012)字第 010901395号、监国用 (2012)第010901394号	445.45		3404	151.63
2			未登记房 屋部分	/	/	73.99	345	1168	8.64
合计						519.44	345		160.27

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”

二、其他需要说明的事项

- 1、本报告估价结果已包含估价对象占用的国有土地使用权价值。
- 2、估价对象宗地上有未登记房屋，本次评估结果已包含未登记房屋的价值。
- 3、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湖北省监利市人民法院

联系人：张叶平

电话：17786662759

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证书号：鄂建房估证字第 10 号

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象实物状况：

(1) 项目名称：容城镇廖家岭 73 号房地产。

(2) 估价范围：本次估价对象范围为容城镇廖家岭 73 号房地产，房屋建筑面积合计为 519.44 平方米（其中产权房屋建筑面积为 445.45 平方米，未登记房屋建筑面积为 73.99 平方米），土地使用权面积合计为 345 平方米。估价结果包含能充分体现和发挥估价对象登记用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施和二次装修的价值，以及估价对象地上未登记房屋的价值，但不包含估价对象室内可移动的家具家电（如沙发、床、桌椅、电视、冰箱、空调等）物品的价值。

(3) 估价对象状况：估价对象位于容城镇廖家岭二巷 73 号，约建成于 2012 年，混合结构，南北朝向，产权房屋总层数为 4 层，所在层数为 1-4 层，未登记房屋总层数为 1 层，所在楼层为第 1 层。层高均约为 3 米。房屋维护和保养状况较优，室内通风及采光状况较优，已安装有供水、供电、通讯、供气等设施。装修情况：产权房屋：外墙刷涂料，室内楼梯粘贴地砖，木扶

手。一楼：入户防盗大门，铝合金窗、落地玻璃窗，内墙面粉刷乳胶漆，顶棚石膏吊顶，电视背景墙、装饰背景墙，地面铺设地板砖，卫生间：铝扣板吊顶，内墙面瓷砖墙裙到顶，地面铺设地板砖，并安装有整体面盆及蹲便器等；二楼：室内内墙面粉刷乳胶漆，顶棚石膏吊顶，地面铺设复合地板及地板砖，木包门，铝合金窗；三楼：未能进入室内查勘；四楼：内墙面及顶棚粉刷白色乳胶漆，地面铺设地板砖，铝合金窗。

未登记房屋：外墙刷涂料，入户防盗大门，铝合金窗，室内内墙面部分粉刷乳胶漆，部分瓷砖墙裙，顶棚为石膏吊顶，并安装有整体橱柜等。

(4) 土地状况：估价对象地势平坦，其所在地块形状规则；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，宗地周围基本无污染，绿地覆盖率一般。

(5) 土地利用现状：至价值时点，估价对象所在土地上建有估价对象所在的 2 幢混合结构建筑物。

2、估价对象权益状况

(1) 土地登记档案查询结果证明

证号	监国用(2012)字第 010901395 号			
地号	使用权人	证件类型	证件编号	
010901395	王建伟	居民身份证	421023196812260010	
土地坐落			联系电话	
容城镇 廖家岭二巷 73 号				
权属性质	所有权人	土地用途	建筑容积率	建筑物类型
国有建设用地使用权	国家	城镇住宅用地		
宗地面积	使用权面积	其中：独用面积	其中：分摊面积	
101.00	101.00	101.00	0.00	
使用权类型	取得价格	终止日期	登记日期	权利限制
出让		2030 年 12 月 2 日	2012 年 8 月 13 日	No
备注				

(2) 国有土地使用证

土地使用权人	董薇
证书编号	监国用(2012)第 010901394 号

座 落	监利县容城镇廖家岭二巷 73 号		
地 号	010901394	图 号	
地类（用途）	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2030 年 12 月 2 日
使用权面积	244.00 m ²	其中	独用面积
			244.00 m ²
			分摊面积
			0.00 m ²

(3) 不动产登记信息查询证明

- 1) 权利人：董薇、王建伟；
- 2) 权证号/合同号：201202899；
- 3) 坐落：容城镇廖家岭 73 号；
- 4) 房屋用途：住宅；
- 5) 建筑面积：445.45 平方米；
- 6) 共有情况：共同共有；
- 7) 登记状态：登记；
- 8) 抵押情况：无；
- 9) 异议情况：无；
- 10) 结构：混合；
- 11) 楼层：产权房屋总层数 4 层，所在楼层为 1-4 层。

(3) 出租和占用情况

根据当事人介绍及估价人员现场查勘，估价对象现为产权人自用作住宅，无出租情况。

(4) 他项权利状况

根据委托人提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象存在查封情况。

3、估价对象区位状况：

- (1) 坐落：容城镇廖家岭 73 号。
- (2) 四至：估价对象东至居民楼、南临廖家岭二巷、西至居民楼、北至居民楼。

(3) 地段等级：估价对象位于监利市城区 III 住宅用地。（根据《2018 年监利县城区住宅用地级别与基准地价图》确定）。

(4) 繁华程度、基础设施完备程度以及周边典型物业：估价对象所在区域各项基础和生活配套设施较完备，商业繁华程度较高，周边有中国银行等金融机构；荆楚艺术幼儿园等教育机构；格力电器(江城南苑店)、乌托邦酒吧、滨江大酒店(江城路店)、维也纳酒店(江城店)等商业服务设施；华仁大药房(江城路店)等医疗配套设施；江城南苑小区、滨江未来城等物业。

(5) 交通条件：估价对象邻近建设大道，对外交通便捷度较高。

(五) 价值时点

2022年3月28日，为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

1、建筑物登记用途为住宅，结构为混合结构。

2、土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，剩余使用年限8.67年。

3、土地开发程度为红线内外“六通”，红线内“场地平整”。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(6)《荆州市建筑工程 2021 年第 4 季度造价指数》。

3、委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

- (1)《湖北省监利市人民法院司法鉴定案件对外委托书》复印件；
- (2)《不动产登记信息查询证明》复印件；
- (3)《房屋分层分户平面图》复印件；
- (4)《土地登记档案查询结果证明》复印件；
- (5)《国有土地使用证》、《宗地图》复印件；
- (6)委托人提供的其他资料复印件；
- (7)国家和省、市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- (8)实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及评估目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对估价对象采用比较法、收益法和成本法进行评估。

方法选择的主要依据如下：

A、产权房屋

(1) 估价对象已属于现房，不适宜采用假设开发法。(2) 估价对象登记用途为住宅用房，市场交易较活跃，市场成交价与成本价差距较大，不适宜采用成本法。(3) 估价对象登记用途为住宅用房，区域内同类型物业交易实例较多，房地产市场比较活跃，故对估价对象可采用比较法进行评估。(4) 估价对象登记用途为住宅用房，其所在区域内同用途的物业租赁案例较多，可收集同区域同类型物业的客观正常租金收益水平，结合估价对象的具体情况，进行测算估价结果，故选用收益法进行评估。

1、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。公式为：

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

2、收益法：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和价格的方法。公式为：

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

式中：V - 收益价值；

A_i - 未来第 i 年的净收益；

Y_i - 未来第 i 年的报酬率；

n - 收益期。

B、未登记房屋采用成本法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 3 月 28 日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为 RMB160.27 万元，大写人民币壹佰陆拾万零贰仟柒佰元整。（详见估价结果一览表）

（十一）注册房地产估价师

角 色	姓 名	注册号	签 名
估价师	丁福荣	4220200124	丁福荣
估价师	王 辉	4220190104	王 辉