

房地产估价报告

估价项目名称：位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房、荆门市金龙泉大道89号西栋-5的共两宗住宅房地产市场价值评估

委托方：宜昌市西陵区人民法院

估价方：宜昌信达房地产评估有限公司

法定代表人：张锐

资质证书编号：鄂建房估证字第9号

估价人员：张锐

注册号：4220040022

刘明杰

注册号：4219970008

估价报告出具日期：二〇二一年七月十九日

估价报告编号：信达司评字【2021】020号

©本报告未经我公司同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的任何单位和个人提供，全部或部分内容不得转载于任何公开和内部媒体上；本报告需完整使用；报告书解释权为本公司所有

目 录

致估价委托人函.....	3
估 价 师 声 明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	13
(一) 委托方.....	13
(二) 估价方.....	13
(三) 估价对象概况.....	13
(四) 估价目的.....	24
(五) 估价时点.....	24
(六) 价值类型.....	25
(七) 估价依据.....	25
(八) 估价原则.....	26
(九) 估价方法.....	29
(十) 评估结果.....	30
(十一)估价机构.....	30
(十二) 估价人员.....	30
(十三) 实地勘察期.....	30
(十四) 估价作业期.....	31
(十五) 估价报告应用的有效期.....	31
附 件.....	32

致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房、荆门市金龙泉大道89号西栋-5的共两宗住宅房地产市场价值进行了评估，现将有关情况说明如下：

（一）估价对象：

权利人	坐落	不动产登记号	建筑面积（m ² ）	所在层/总层数	用途
曾蓉 刘建川	天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房	荆门市房预漳河新区字第50048754号	130.91	6/33	住宅
刘建川	金龙泉大道89号西栋-5	40003436	102.4	1/8	住宅
合计		--	233.31	--	--

（二）估价目的：为宜昌市西陵区人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考而评估房地产市场价值。

（三）估价时点：2021年4月28日

（四）估价结果：本次评估采用比较法和收益法估价，估价对象在估价时点的房地产市场价值为人民币115.17万元，大写：壹佰壹拾伍万壹仟柒佰元整。详见下表：

估价结果一览表

序号	权利人	坐落	用途	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	曾蓉、刘建川	天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房	住宅	6/33	130.91	5930.46	77.64
2	刘建川	金龙泉大道89号西栋-5	住宅	1/8	102.4	3665.02	37.53
合计		--	--	--	233.31	--	115.17

（五）估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

宜昌信达房地产资产评估有限公司
 法定代表人签字：张锐
 二〇二一年七月十七日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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）进行估价工作，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。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了现场实物状况照片。我们对估价对象的现场勘察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。

6、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。

7、除委托估价方提供的委估房屋产权相关证明外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、估价对象的权属、面积等权属信息资料由估价委托人提供，

我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

9、本估价报告中的房地产的一切尺寸、度量及面积均以估价人员至房产登记管理部门查询取得的《查档证明》及委托人提供的《鉴定委托书》载明的数据为依据，估价人员未进行专业实测丈量。

10、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

11、报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

注册房地产估价师：张锐、刘明杰

二〇二一年七月十九日

估价的假设和限制条件

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、一般假设

1、根据估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料，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，并以此为估价前提。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，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，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按设计用途持续使用为前提。

4、本估价报告中的房地产市场价格是在假设估价对象处于完全公开市场条件下最可能成交的价格，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

5、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记相关费用对估价对象房地产价值的影响，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

6、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7、估价人员于 2021 年 4 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查看估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查看之日）确定为价值时点，故本次估价的时点确定为 2021 年 4 月 28 日。

8、估价人员实地查勘的估价对象由与案件相关的当事人现场确认，若与实际不符，应重新估价。

9、本报告出具的价格为房地合一的价格。如至估价时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评

估价值中相应扣减。

二、未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、委托方提供的资料中均未记载估价对象的房屋结构，本次估价以估价人员实地查勘了解的房屋结构设定进行估价。

3、委托方提供的资料中均未记载估价对象的建成年份，本次估价以估价人员实地调查了解的建成年份设定进行估价。

4、根据估价委托人提供的资料，位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5 的估价对象未记载房屋总层数，估价人员实地查勘的本次估价对象所在楼总层数为 8 层，由委托人及当事人现场指认，本次评估以此为估价前提。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料，估价对象已设定了查封权利限制，上述权利限制系与法院执行案件相关的限制，因本次评估目的为法院执行纠纷案而评估估价对象的市场价值，因此，不考虑上述权利限制对评估价值的影响。

2、位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5 的估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价结果未扣除土地出让金，请购买人自行按照当地相关标准缴纳费用。在此提请报告使用人注意。

3、本次估价对象房屋均未办理产权证，但已在荆门市不动产登记中心办理产权登记。过户过程中产生的税费，由买受人自行承担。

4、估价委托人未提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

四、不相一致假设

1、估价人员均未能查看《土地使用权证》和《房屋所有权证》等产权资料原件。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

2、现场勘察时位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房因被执行人及产权人未到场，评估人员未能进入委估对象室内进行勘察，但经过调查与了解，该委估对象室内为毛坯，本次室内状况按毛坯考虑并以此为估价前提。

3、现场勘察时位于荆门市金龙泉大道89号西栋-5因被执行人及产权人未到场，评估人员未能进入委估对象室内进行勘察，但经过调查与了解，该委估对象室内已进行了装修，但因未能入室查看该事项存在不确定性，本次室内装修状况按一般装修考虑并以此为估价前提。

4、本次评估对刘建川位于荆门市长宁大道87号1幢(BZRZ12016)-号房的房屋进行实地勘察，经调查核实鉴定委托书中刘建川名下的房屋地址与实地勘察房屋地址不一致：鉴定委托书中房屋地址为荆门市长宁大道87号1栋（ZRZ34209）1号，经估价人员和当事人实地查勘及核实，实地勘察的地址即荆门市金龙泉大道89号西

栋-5，本次评估以实地勘察的地址即荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5 并以此为估价前提。

五、依据不足假设

至价值时点止，估价对象两宗房地产均未办理不动产权证，本次评估设定估价对象的权益状况以估价委托人提供的《查档证明》记载为准，仅为本次估价依据，不作权属认证。

六、估价报告使用限制及说明

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方办理案件的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告仅限委托人使用，未经估价方和委托方书面同意，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，本报告的全部或部分均不得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。

3、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

4、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可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

5、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不

对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的

法律可能性资料进行了必要的审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、报告中的主要信息、数据（如基准地价文件、银行存贷利率、房屋交易数据）来自国家相关部委、当地政府的官方网站，这些信息、数据被认为是可靠的，估价师对这些信息、数据进行了一定的处理。

7、价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，应按如下原则处理：

（1）估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）没有发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

（2）估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

（3）应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价

对象的影响。

8、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

9、本次估价所作出的预测、估价等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

(一) 委托方：宜昌市西陵区人民法院

(二) 估价方：宜昌信达房地产评估有限公司

地 址：宜昌市西陵区西陵一路 19-1-2-2106 号

法定代表人：张 锐

资质证书编号：鄂建房估证字第 9 号

资质等级：国家贰级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）061

(三) 估价对象概况

位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5 幢 604 号房的估价对象概况

1、估价对象范围：

本次估价对象为曾蓉、刘建川所属的位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5 幢 604 号房计 130.91 平方米的住宅房地产。本次估价对象范围包括建筑物（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。估价对象权利人为曾蓉、刘建川，房屋设计为住宅。

2、估价对象房地产实物状况

①公共部分：估价对象是一幢总层数为 33 层的钢混结构住宅

楼，是位于天鹅小区南区内的住宅房地产。本次委估对象为该楼的第6层，外墙为涂料，安装铝合金窗，配有单元门禁，装有单元电梯。

②室内状况：估价对象所在楼层位于第6层，门牌号：604，入户安装防盗门。因被执行人及产权人未到场，评估人员未能进入委估对象室内进行勘察，但经过调查与了解，该委估对象室内为毛坯，本次评估按毛坯考虑。

估价对象所在楼栋水、电、气、通信网络等设施设备运行正常；消防系统无明显损坏，各项设施设备维护保养状况较好。

③空间布局及防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照、空间分区及各空间的交通流线较合理，见后附的房产平面图；基本满足功能的需要，未发现明显的缺陷。

④维护情况和完损状况：至价值时点，估价对象用于住宅；经估价人员现场查看，估价对象所在建筑地基基础有足够强度，承重构件完好，非承重墙完好，屋面隔热层、排水设施基本完好，楼地面整体面层基本完好。现场观测综合成新率约为88%。

3、估价对象权益状况

(1) 房地产权益状况

根据《查档证明》及预告登记信息记载：房地产基本情况如下：

不动产权利人	曾蓉、刘建川	房号	604
不动产登记证号	荆门市房预漳河新区字第50048754号	所在层	6

房屋坐落	天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房	总层数	33
登记时间	2016-06-07	建筑面积	130.91 m ²
幢号	ZRZ44510	土地使用类型	出让
设计用途	住宅		

(2) 委估房地产的权利限制情况：

①根据委托方提供的《查档证明》记载委估对象已被抵押查封，

查封情况如下表：

所有权人	刘建川、曾蓉
不动单元号	
不动产权证/证明号	荆门市房预漳河新区字第 50048754 号
坐落	天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房
查封机关	湖北省宜昌市西陵区人民法院
查封期限起	2019-12-27 00:00:00
查封期限止	2022-12-26 23:59:59
查封文件	(2017)鄂0502执851号
查封文号	(2017)鄂0502执851号

②出租及占用情况

无估价人员知晓的出租及占有情况。

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坐落与方位

估价对象坐落于荆门市天鹅路东侧，系天鹅小区南区内的住宅房地产，东临上马墩路；西临天鹅路；南临顺泉路；北临双喜大道。

②临街状况

估价对象所在楼栋临上马墩路。

③朝向与楼层

估价对象位于第6层，南北朝向

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

荆门市全年平均气温荆门 15.8℃（比历年偏低 0.3℃）、钟祥 16.7℃（比历年偏高 0.6℃）、京山 16.5℃（比历年偏高 0.1℃）；年极端最高气温荆门、钟祥、出现在 7 月 25 日分别为 36.4℃和 37.3℃，京山出现在 7 月 26 日为 37℃。年极端最低气温荆门出现在 1 月 3 日为零下 5.3℃；钟祥出现在 1 月 16 日为零下 4.5℃；京山出现在 1 月 8 日为零下 7.6℃。年最高气温 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 4 天、钟祥 18 天、京山 14 天；年最低气温 $\leq 0^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 32 天、钟祥 29 天、京山 35 天。

估价对象位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房，区域绿化度一般，噪音污染程度一般，空气质量一般。

②人文环境

估价对象位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区5幢604号房），区域商业氛围较好，区域治安状况较好，人文环境较优。

③景观

估价对象邻近无特别自然景观。

（3）基础设施、公共设施完备程度

①基础设施

估价对象位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房，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。

②公共服务设施

估价对象周边分布有东方百货惠民农贸超市（天鹅店）、荆门市政务服务中心、荆门媒体中心、市民广场等商服场所，有城建幼儿园、天鹅学校、龙泉中学（南校区）、双喜小学、等较为丰富的教育资源；有门一医（南院）、荆门九龙医院等医疗机构；有中国工商银行、中国银行、中国农业银行、中国建设银行等金融机构，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

估价对象位于荆门市天鹅路东侧(天鹅小区南区)5幢604号房,周边有荆门市图书馆、市民广场、东方百货惠民农贸超市(天鹅店)、荆门市政务服务中心、荆门媒体中心、龙泉大厦、荆门园博园等商服场所,周边商业街业态齐全,商业氛围好,商业聚集程度较高。

(5) 周边典型物业

估价对象附近有荆翰苑、香格里拉二期·江山阅、漳河花园、景山花园等居住小区,人口居住密度大。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象附近分布有顺泉路、天鹅路等主次干道,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

荆门市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,距估价对象最近的公交站点为中南路铁桥,该站点有21路、58路、68路、69路等多条公交线路通达,自驾及公共交通均便利。

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

估价对象所在项目配套车位建设较多，停车位相对充裕，泊车条件较优。

位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5 的估价对象概况

1、估价对象范围：

本次估价对象为刘建川所属的位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5 计 102.4 平方米的住宅房地产。本次估价对象范围包括建筑物（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。估价对象权利人为刘建川，房屋设计为住宅。

2、估价对象房地产实物状况

①公共部分：估价对象是一幢总层数为 8 层的混合结构住宅楼，是位于金龙泉集团生活区内的住宅房地产。本次委估对象为该楼的第 1 层，外墙为涂料，安装铝合金窗。

②室内状况：估价对象所在楼层位于第 1 层，入户安装防盗门。因被执行人及产权人未到场，评估人员未能进入委估对象室内进行勘察，但经过调查与了解，该委估对象室内已进行了装修，但因未能入室查看该事项存在不确定性，本次室内装修状况按一般装修考虑。

估价对象所在楼栋水、电、气、通信网络等设施设备运行正常；消防系统无明显损坏，各项设施设备维护保养状况较好。

③空间布局及防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照、空

间分区及各空间的交通流线较合理，见后附的房产平面图；基本满足功能的需要，未发现明显的缺陷。

④维护情况和完损状况：至价值时点，估价对象用于住宅；经估价人员现场查看，估价对象所在建筑地基基础有足够强度，承重构件完好，非承重墙完好，屋面隔热层、排水设施基本完好，楼地面整体面层基本完好。现场观测综合成新率约为 70%。

3、估价对象权益状况

(1) 房地产权益状况

根据《查档证明》及预告登记信息记载：房地产基本情况如下：

不动产权利人	刘建川	房号	11111111
不动产登记证号	40003436	所在层	1
房屋坐落	长宁大道 87 号 1 幢-号房	总层数	8
登记时间	2007-11-06	建筑面积	102.4 m ²
幢号	BZRZ12016	土地使用类型	划拨
设计用途	住宅		

(2) 委估房地产的权利限制情况：

①根据委托方提供的《查档证明》记载委估对象已被抵押查封，

查封情况如下表：

所有权人	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	查封机关	查封期限起	查封期限止	查封文件	查封文号
刘建川		40003436	长宁大道 87 号 1 幢-号房	宜昌市西陵区人民法院	2017-03-16 00:00:00	2020-03-15 23:59:59	(2017)鄂 0502 民初 348 号	(2017)鄂 0502 执保 51 号之五
刘建川		40003436	长宁大道 87 号 1 幢-号房	荆门市东宝区人民法院	2020-04-16 00:00:00	2023-04-15 23:59:59	(2017)鄂 0502 执 851 号	(2017)鄂 0502 执 851 号之二

②根据委托方提供的《查档证明》记载，委估对象已设有抵押权，抵押权如下表：

所有权人	不动产单元号	不动产权证/证明号	坐落	抵押权人	抵押金额	被抵押不动产权证号	抵押期限	抵押期限止
刘建川		荆门市房他证东宝区字第31046366号		荆门住房公积金管理中心		40003436	2016-06-06 00:00:00	2029-06-05 00:00:00

③出租及占用情况

无估价人员知晓的出租及占有情况。

④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。

⑤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坐落与方位

估价对象坐落于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5，系金龙泉集团生活区内的住宅房地产，东临金龙泉大道；西临银河广场；南临万豪路；北临泉口一路。

②临街状况

估价对象所在楼栋临金龙泉大道。

③朝向与楼层

估价对象位于第 1 层，南北朝向

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

荆门市全年平均气温荆门 15.8℃（比历年偏低 0.3℃）、钟祥 16.7℃（比历年偏高 0.6℃）、京山 16.5℃（比历年偏高 0.1℃）；年极端最高气温荆门、钟祥、出现在 7 月 25 日分别为 36.4℃和 37.3℃，京山出现在 7 月 26 日为 37℃。年极端最低气温荆门出现在 1 月 3 日为零下 5.3℃；钟祥出现在 1 月 16 日为零下 4.5℃；京山出现在 1 月 8 日为零下 7.6℃。年最高气温 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 4 天、钟祥 18 天、京山 14 天；年最低气温 $\leq 0^{\circ}\text{C}$ 的日数荆门 32 天、钟祥 29 天、京山 35 天。

估价对象位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5，区域绿化度一般，噪音污染程度一般，空气质量一般。

②人文环境

估价对象位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5，区域商业氛围较好，区域治安状况较好，人文环境较优。

③景观

估价对象邻近无特别自然景观。

(4) 基础设施、公共设施完备程度

①基础设施

估价对象位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5，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。

②公共服务设施

估价对象周边分布有银河广场、醉青花主题餐厅、百佳汇超市(银河店)、鑫龙湾宾馆、国家税务总局荆门市东宝区税务局等商服场所，有荆门技师学院、荆门市东宝区浏河中学、荆门市东宝区浏河小学、荆门市第一中学等较为丰富的教育资源；有东宝妇幼医院等医疗机构；有中国工商银行、湖北荆门农村商业银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、中国农业银行、中国建设银行等金融机构，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

估价对象位于荆门市金龙泉大道 89 号西栋-5，周边有银河广场、醉青花主题餐厅、百佳汇超市(银河店)、鑫龙湾宾馆、国家税务总局荆门市东宝区税务局等商服场所，周边商业街业态齐全，商业氛围好，商业聚集程度较高。

(5) 周边典型物业

估价对象附近有玉帝碑住宅一区、玉园小区、玉帝佳苑、北辰花苑、万豪国际等居住小区，人口居住密度大。

（6）交通条件

①道路状况

估价对象附近分布有万豪路、金龙泉大道等主次干道，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

荆门市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，距估价对象最近的公交站点为中南路铁桥，该站点有 3 路、12 路、29 路等多条公交线路通达，自驾及公共交通均便利。

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

估价对象所在项目配套车位建设较多，停车位相对充裕，泊车条件较优。

（四）估价目的

为宜昌市西陵区人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考而评估房地产市场价值。

（五）估价时点

价值时点为 2021 年 4 月 28 日。

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同

的：

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2021 年 4 月 28 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2021 年 4 月 28 日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值，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）估价依据

1、法律法规

- （1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 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）《湖北省司法鉴定管理条例》；
- （7）国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；

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/T 50899-2013)；

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《鉴定委托书》原件；
- (2) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、房地产估价机构掌握的资料

- (1) 注册房地产估价师实地查看、调查收集的资料；
- (2) 本公司收集整理其他相关房地产价格资料；

(八) 估价原则

1、独立客观公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，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任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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或价格。所谓合法，是指符合国家的法律法规（包括最高人民法院和

最高人民检察院发布的司法解释)、国务院所属部门颁发的规章制度、地方人民政府颁发的政府规章制度及估价对象的不动产登记簿、权属证书、批文、合同等有关规定，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。依法判定估价对象属于哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。①依法判定的估价对象状况通常是估价对象实际状况，但也可能不是实际状况，而是有关合同、招标文件等中约定的状况或根据估价目的的需要设定的状况；②依法判定估价对象权利类型及归属（一般应以不动产登记簿、权属证书及有关合同等为依据）、使用权（应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据）、处分权利（应以法律法规和政策或合同等允许的处分方式为依据）、其他权益（如评估价值应符合国家的价格政策）；③采用国家和估价对象所在地的有关估价技术标准，房地产估价机构和估价师应符合规定。

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，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价

值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

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，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用）状况下的价值或价格，受到合法原则的约束，包括下列 3 个方面：最佳用途，最佳规模，最佳集约度（档次）。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产

权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用在合法条件下作最有效发挥为前提。

（九）估价方法

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定，结合房地产估价机构掌握的有关资料、估价目的、具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况以及估价对象房地产市场具体特点来选择恰当的估价方法。本次评估根据相关法规及规范要求，结合估价对象的实际情况，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：就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：

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例成交价格} \times K1 \times K2 \times K3$$

式中：K1：交易情况修正系数

K2：市场状况调整系数

K3：房地产状况调整系数（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整系数）

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。其基本公式为： $V=a/(r-g) \times \{1- [(1+g)/(1+r)]^n\}$

式中：V— 房地产收益价值，a— 房地产年净收益，r— 房地产资

本化率， n —房地产收益年限， g —房地产递增收益率

(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，确定位于荆门市天鹅路东侧（天鹅小区南区）5幢604号房、荆门市金龙泉大道89号西栋-5的房地产，建筑面积合计为233.31 m²，于估价时点的房地产市场价值为人民币115.17万元，大写：壹佰壹拾伍万壹仟柒佰元整。

估价结果一览表

序号	权利人	坐落	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	曾蓉、 刘建川	天鹅路东侧(天鹅 小区南区)5幢 604号房	住宅	6/33	130.91	5930.46	77.64
2	刘建川	金龙泉大道89号 西栋-5	住宅	1/8	102.4	3665.02	37.53
合计		--	--	--	233.31	--	115.17

(十一) 估价机构

(十二) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张 锐	4220040022		年 月 日
刘明杰	4219970008		年 月 日

(十三) 实地勘察期

二〇二一年四月二十八日

(十四) 估价作业期

二〇一九年九月十九日至二〇二一年七月十九日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年, 即二〇二一年七月十九日至二〇二二年七月十八日止。

附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘相关照片
- (三) 鉴定委托书复印件
- (四) 查档证明复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 估价人员资格证书复印件