

## 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 015 号

估价项目名称：郭荣位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会  
的一套住宅用房地产市场价值估价

估价委托人：宜昌市夷陵区人民法院

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：薛 婷 [注册号：4220190054]

胡海鹏 [注册号：4220190050]

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十七日

（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

宜昌市夷陵区人民法院：

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，对郭荣位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会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：**郭荣位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会的一套住宅用房地产，房屋建筑面积 189.75 平方米，土地使用权分摊面积 98.30 平方米。

**三、价值时点：**2021 年 12 月 24 日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**比较法、收益法。

**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 82.84 万元，大写（人民币）：捌拾贰万捌仟肆佰元整，折合单价 4,366 元/平方米。

### 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，包含了房屋建筑物、室内简单装修、不可移动的设备设施及房

屋所分摊的土地使用权。估价对象房屋建筑物实际为 3 层，房屋所有权证登记为 2 层，第 3 层加建部分未纳入评估范围。

4、本估价报告使用期限至 2022 年 12 月 26 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

二〇二一年十二月二十七日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附    件.....	13
一、《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》[(2019)鄂0506委鉴字第141号]复印件	
二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《查档证明》复印件	
三、鉴定人承诺书	
四、估价对象照片	
五、估价对象区位示意图	
六、房地产估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价机构资格证书复印件	
八、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、注册房地产估价师薛婷于2021年12月24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，注册房地产估价师胡海鹏履行了相关手续。

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：薛 婷（注册号：4220190054）

注册房地产估价师：胡海鹏（注册号：4220190050）

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《查档证明》等复印件，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《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》〔（2019）鄂0506委鉴字第141号〕，其房屋建筑面积、土地使用权面积分别以估价委托人提供的《房屋所有权证》和《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。“（2019）鄂0506委鉴字第141号”所涉及的申请执行人王强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2021年12月24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、查封等他项权利限制的影响，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宜昌市夷陵区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，包含了房屋建筑物、室内简单装修、不可移动的设备设施及房屋所分摊的土地使用权。估价对象房屋建筑物实际为3层，房屋所有权证登记为2层，第3层加建部分未纳入评估范围。

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2021年12月27日起到2022年12月26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

宜昌市夷陵区人民法院

### 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：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：薛婷

联系电话：15071779073

### 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

估价对象为郭荣位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会的住宅用房地产，房屋建筑面积189.75平方米，土地使用权分摊面积98.30平方米。

#### 1、区位状况

##### (1) 区位概况

估价对象位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会。宜昌，位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。宜昌古称“夷陵”，因“水至此而夷、山至此而陵”得名。清朝时改称“宜昌”，取“宜于昌盛”之意。宜昌历史悠久，巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里。宜昌是三峡工程、



葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖 5 区 3 市 5 县和 1 个国家级高新区，国土面积 2.1 万平方公里，常住人口 413.79 万人，2020 年末全市户籍人口为 389.90 万人。

## （2）发展优势资源

宜昌依长江而建，是湖北省域副中心城市，综合实力仅次于武汉，位居湖北省第二位，是中国中部重要的交通枢纽，拥有汉宜高速公路、汉宜高速铁路、焦柳铁路、318 国道等国家重要的交通动脉。宜昌是三峡大坝、葛洲坝等国家重要战略设施所在地，被誉为“世界水电之都”。

宜昌是中国优秀旅游城市。境内有 4 处国家 5A 级旅游景区，数量居全国城市第四。宜昌是湖北省唯一国家环境保护模范城市，同时享有全国文明城市、国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国钢琴之城等美誉。

## （3）估价对象区位状况分析

估价对象位于宜昌市夷陵区小溪塔街办平湖居委会，周边分布有畜牧局小区、平湖社区、平云一路小区等住宅小区以及小溪塔第三小学、小溪塔社区卫生服务中心等配套服务机构；市内 60 路、61 路、62 路等多路公交车在附近设有公交站点，交通便捷程度一般；综合市场、银行、医院、学校等公共服务设施较为齐全，处于宜昌市城区住宅四级地段。

## 2、实物状况

### （1）土地实物状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》结合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五通一平，即通路、通上水、通下水、通电、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，房屋总层数为 3 层，建成时间为 2000 年，估价对象所在楼层为第 1-2 层，建筑面积为 189.75 平方米，层高约为 3 米。

装修状况：房屋外墙贴条形墙砖，透过窗户看见房屋室内地面铺复合地板、墙面刷乳胶漆，因无法进入室内，其他装修不详，安装入户不锈钢门、铝合金窗，水、电等设施齐全。

### 3、权益状况

#### (1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《查档证明》，房屋权益状况如下：

所有权证号	00021346	房屋所有权人	郭荣
坐落	小溪塔平湖居委会	结构	混合
房屋总层数	2	所在层数	1-2
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	189.75	设计用途	住宅
附记	2003 年经公证接受崔华珍房屋分割		

#### (2) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地权益状况如下：

土地使用者	郭荣	座落	小溪塔平湖居委会
地号	2002458	用途	住宅 50
使用权类型	国有划拨	使用权面积	98.30 平方米

#### (3) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《查档证明》，他项权利状况如下：

权利人(债权人)	他项权证号	登记时间	被担保债权数额(万元)
王强	5014327	2015-8-24	200,000

#### (4) 权利限制状况

根据估价委托人提供的《查档证明》，权利限制状况如下：

查封单位	文书号	查封起始日期	查封终止日期
五峰土家族自治县人民法院	(2015)鄂五峰民初字第 00532-2 号	2015-10-20	2018-10-19
宜昌市夷陵区人民法院	(2016)夷执字第 245-1(248)-1 号	2016-2-3	2018-2-2

宜昌市公安局夷陵区分局	宜公夷封通字(2016)011号	2016-7-5	
宜昌市伍家岗区人民法院	(2016)鄂0503执保70号	2016-11-2	
宜昌市夷陵区人民法院	(2018)鄂0506执832号	2018-9-10	2021-9-9
宜昌市夷陵区人民法院	(2019)鄂0506执138号	2019-2-19	2022-2-19
宜昌市夷陵区人民法院	(2016)鄂0506执849号之一	2019-4-26	2022-4-25
宜昌市夷陵区人民法院	(2019)鄂0506执317号之一	2019-5-8	2022-5-7
宜昌市夷陵区人民法院	(2019)鄂0506执828号	2019-7-19	2022-7-18
宜昌市夷陵区人民法院	(2019)鄂0506执1056号	2019-9-6	2022-9-5
五峰土家族自治县人民法院	(2017)鄂0529执110号之二	2019-10-14	2022-10-13
湖北省宜昌市伍家岗区人民法院	(2017)鄂0503执495号	2019-10-24	2022-10-23

#### 4、利用状况

估价对象设计用途为住宅，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建筑物、室内简单装修、不可移动的设备设施及房屋所分摊的土地使用权。估价对象房屋建筑物实际为3层，房屋所有权证登记为2层，第3层加建部分未纳入评估范围。

#### 五、价值时点

2021年12月24日。

鉴于2021年12月24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2021年12月24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)。

## 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) 《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》[(2019)鄂0506委鉴字第141号];

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《查档证明》等复印件。

## 4、估价机构掌握的资料

(1) 估价人员实地查勘、市场调查所掌握的资料;

(2) 本公司收集整理的房地产价格资料。

## 九、估价方法

本次评估采用比较法、收益法估价方法。

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

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）

### 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 2021 年 12 月 24 日的市场价值为：

估价对象房地产总价：RMB82.84 万元  
 大写（人民币）：捌拾贰万捌仟肆佰元整  
 折合单价：4,366 元/平方米  
 详见估价结果汇总表。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	82.84
	单价（元/平方米）	4,366
评估价值	总价（万元）	82.84

	单价（元/平方米）	4,366
--	-----------	-------

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 名	签名日期
薛 婷	4220190054		年 月 日
胡海鹏	4220190050		年 月 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 12 月 24 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期始于 2021 年 12 月 24 日，止于 2021 年 12 月 27 日。



## 附 件

- 一、《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》[(2019)鄂0506委鉴字第141号]复印件
- 二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《查档证明》复印件
- 三、鉴定人承诺书
- 四、估价对象照片
- 五、估价对象区位示意图
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资格证书复印件
- 八、房地产估价人员注册证书复印件