

致估价委托人函

当阳市人民法院：

承蒙委托，我们对位于当阳市关陵路七巷 55 号雄风村一组房地产市场价格进行了评估，其基本情况如下：

一、估价目的

为委托方办理相关案件提供该房地产于价值时点的市场价值参考依据。

二、估价对象

估价对象坐落于当阳市关陵路七巷 55 号雄风村一组，根据估价对象的《不动产权情况表》及《不动产登记信息查询证明》，估价对象不动产权证书号：玉泉 00002186 号，房屋所有权人：吴圣于，房屋结构：混合，建成年代：1993 年，房屋总层数：3 层，所在层次：第 1-3 层，用途：住宅，房屋建筑面积：223.01M²；根据估价对象的《土地登记申请、审批表》，估价对象土地证号：080500904 号，土地使用者人：吴圣于，土地坐落：玉泉办事处雄风村一组，土地用途：住宅，土地面积：119 M²，土地权属性质：集体，土地使用权类型：划拨。估价对象室内装修：较好。经综合判定该房屋为混合二等 7.3 成新。

估价对象无证房的房屋结构：混合，建成年代：2012 年，房屋总层数：1 层，所在层次：第 1 层，用途：厨房，经实地测量无证房屋建筑面积：21.45 M²。估价对象室内装修：较好。经综合判定该房屋为混合二等 9.2 成新。

三、价值时点

本次估价价值时点确定为现场查勘之日 2020 年 5 月 15 日。

四、价值类型

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。

五、估价方法

比较法、成本法

六、估价结果

综合确定估价对象于估价时点的总估价价格为：¥693124.00 元（大写人民币：陆拾玖万叁仟壹佰贰拾肆元整）。具体结果详见估价明细表。

序号	项目	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)
1	有证房屋	223.01	2905	647844.00
2	无证房屋	21.45		45280.00
合计		244.46		693124.00

七、特别提示

1、本次估价对象为当阳市城区内的自建私房，其土地性质及使用权类型为集体划拨，估价对象存在受不能抵押贷款及购买人户口限制等权利及交易的限制，特别提示委托方。

2、由于委托方未能提供无证房屋产权证，也未能提供无证房相关的登记信息，估价对象无证房的房屋结构、总层数、建成年限等是以现场调查、测量为计算依据。无证房屋建筑面积为实地测量面积，若有异议，则无证房的建筑面积以最终确认结果为准，估价结果应作相应调整。

3、估价对象无证房部分，仅计算成本价。估价对象评估价格均包含室内装修价格。

4、本报告自出具之日起壹年内有效，即从 2020 年 7 月 28 日起至 2021 年 7 月 27 日止。

宜昌市德信房地产咨询评估有限公司

法定代表人：

2020 年 7 月 28 日

目录

一、估价师声明·····	6
二、估价假设和限制条件·····	7
三、估价结果报告·····	9
1、估价委托人	
2、房地产估价机构	
3、估价目的	
4、估价对象	
5、价值时点	
6、价值类型	
7、估价原则	
8、估价依据	
9、估价方法	
10、估价结果	
11、注册房地产估价师	
12、实地查勘期	
13、估价作业期	
四、附件·····	15
1、估价委托书	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和照片	
4、估价对象权属证明	
5、可比实例位置图	
6、估价机构营业执照、备案证书	
7、注册房地产估价师资格证书	

五、估价技术报告.....26

- 1、估价对象描述与分析
- 2、市场背景描述与分析
- 3、估价对象最高最佳利用分析
- 4、估价方法适用性分析
- 5、估价测算过程
- 6、估价结果确定

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本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、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、我们已于 2020 年 5 月 15 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人为：王国强、史元利；

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助；

7、本报告一式五份，估价方存档一份，其他四份交由委托人；

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王国强	4220030046		年 月 日
史元利	4220060066		年 月 日

二、估价假设和限制条件

1、一般假设

1.1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》、《不动产登记信息查询证明》及《土地登记申请、审批表》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

1.2、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。

1.3、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：

1.3.1、交易双方自愿地进行交易；

1.3.2、交易双方处于利己动机进行交易；

1.3.3、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

1.3.4、交易双方有较充裕的时间进行交易；

1.3.5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

1.4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

3.1、在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在抵押权、担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、不相一致假设

无不一致假设

5、依据不足假设

5.1、由于委托方未能提供无证房屋产权证，也未能提供无证房屋相关的登记信息，估价对象无证房的房屋结构、总层数、建成年限等是以现场调查、测量为计算依据。无证房屋建筑面积为实地测量面积，若有异议，则无证房的建筑面积以最终确认结果为准，估价结果应作相应调整。

6、估价报告使用限制

6.1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6.2、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变使用条件或估价目的，需向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

6.3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，除估价合同另有约定外，仅提供“估价结果报告”给估价委托人。

6.4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许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。

6.5、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

三、估价结果报告

1、估价委托人

名称：当阳市人民法院

住所：当阳市坝陵办事处锦屏大道 49 号

联系人：黄悦

联系电话：19972753958

2、房地产估价机构

名称：宜昌市德信房地产咨询评估有限公司

住所：宜昌市沿江大道 129 号

法定代表人：周 勇

资质等级：贰 级

资质证书编号：宜市房估证字第 003 号

联系电话：0717-6730936

3、估价目的

为委托方办理相关案件提供该房地产于价值时点的市场价值参考依据。

4、估价对象

4.1、有证房屋

估价对象坐落于当阳市关陵路七巷 55 号雄风村一组，根据估价对象的《不动产权情况表》及《不动产登记信息查询证明》，估价对象不动产权证书号：玉泉 00002186 号，房屋所有权人：吴圣于，房屋结构：混合，建成年代：1993 年，房屋总层数：3 层，所在层次：第 1-3 层，用途：住宅，房屋建筑面积：223.01M²；根据估价对象的《土地登记申请、审批表》，估价对象土地证号：080500904 号，土地使用者人：吴圣于，土地坐落：玉泉办事处雄风村一组，土地用途：住宅，土地面积：119 M²，土地权属性质：集体，土地使用权类型：划拨。经综合判定该房屋为混合二等 7.3 成新。

估价对象外墙为文化石、水泥砂浆及清水、塑钢窗，第一层：入户为防撬门、电动卷闸门，室内为套装门，墙面为乳胶漆、300*600 面砖，客餐厅地面为 800*800 地砖、厨卫地面为 300*300 地砖，厨卫墙面部分为 300*450 面砖、顶为铝板吊顶、卫生间为玻璃木门，楼梯木扶手、瓷踢脚线、木板造型吊顶。第二、三层：套装木门、防撬门，墙面为乳胶漆，客厅地面为 800*800 地砖、卧室为复合木地板，厕所地面为 300*300 地砖，厕所墙面为 300*450 面砖、厕所为铝板吊顶，厕所为塑钢门。楼顶为瓦屋面隔热层。估价对象室内设施状况：室内厨房有整体厨柜，电视背景固定木柜 2 组、固定木鞋柜 1 个。第二层阳台搭建阳光板雨棚、阳台四周为花瓶柱水泥栏杆。室内空调柜机 1 个、挂机 2 个。

4.2、无证房屋

估价对象无证房的房屋结构：混合，建成年代：2012 年，房屋总层数：1 层，所在层次：第 1 层，用途：厨房，经实地测量无证房屋建筑面积：21.45 M²。经综合判定该房屋为混合二等 9.2 成新。

估价对象无证房外墙为乳胶漆，铝合金窗、不锈钢防盗网，入户为防盗门、厨房地面为 300*300 地砖，厨房墙面为 300*450 面砖、厨房顶为铝板吊顶，室内厨房有整体厨柜。第二层阳台（无证房顶）搭建阳光板雨棚、阳台四周为花瓶柱水泥栏杆。

4.3、区位状况

估价对象四至为：南面临关陵路七巷，东临陈友芳私房、西临邹琼私房、北面临私房。附近有当阳玉泉中学、当阳育林学校、卫生计生监督执法局、娘娘庙社区居委会、雄风住宅小区、苗圃住宅小区、当阳市图书馆玉泉分馆、环西路菜市场、盛和广场、盛和幼儿园等配套设施，有 4 路公汽通过，估价对象交通一般，四周基础设施完善、生活、公共服务设施一般，环境一般，较适于居家。

5、价值时点

本次估价价值时点确定为现场查勘之日 2020 年 5 月 15 日。

6、价值类型

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。

7、估价原则

7.1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就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、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就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、实事求是进行估价；所谓“公正”，就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。

7.2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

7.3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

7.4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

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时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具

有相同使用价值的房地产，既同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

7.5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

8、估价依据

8.1、房地产相关法律

- 8.1.1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）
- 8.1.2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）
- 8.1.3、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）
- 8.1.4、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）
- 8.1.5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）

8.2、房地产行政法规

- 8.2.1、《土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）
- 8.2.2、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 588 号）
- 8.2.3、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）
- 8.2.4、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）

8.3、房地产部门规章

- 8.3.1、《注册房地产估价师管理办法》（建设部令第 151 号）
- 8.3.2、《房地产估价机构管理办法》（建设部令第 142 号）

8.4、规范性文件和技术规范

- 8.4.1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

- 8.4.2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）
- 8.4.3、《宜昌市城区房屋重置价格标准》（宜市估价字 [2019]4 号）
- 8.4.4、《市人民政府关于公布执行宜昌市城区公示地价的通知》（宜府发[2020]1 号）
- 8.5、国家和政府颁发的其他有关法律、法规和政策文件
- 8.6、估价人员现场查勘资料、市场调查资料及近期房地产市场行情
- 8.7、委托方提供的其他有关资料

9、估价方法

（有证房）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。

（无证房）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。

10、估价结果

综合确定估价对象于估价时点的总估价价格为：¥693124.00 元（大写人民币：陆拾玖万叁仟壹佰贰拾肆元整）。具体结果详见估价明细表。

序号	项目	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)
1	有证房屋	223.01	2905	647844.00
2	无证房屋	21.45		45280.00
合计		244.46		693124.00

11、估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王国强	4220030046		年 月 日
史元利	4220060066		年 月 日

12、实地查勘期

2020 年 5 月 15 日

13、估价作业期

2020 年 5 月 15 日至 2020 年 7 月 28 日

宜昌市德信房地产咨询评估有限公司

2020 年 7 月 28 日

四、附件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和照片
- 4、估价对象权属证明
- 5、可比实例位置图
- 6、估价机构营业执照、备案证书
- 7、注册房地产估价师资格证书