

涉执房地产处置司法评估报告



致电 025-52633892 查询本报告真伪!

估价项目名称：宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号金波住宅房

地产市场价格评估

估价委托人：宜昌市伍家岗区人民法院

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：胡 媛（注册号 4220060104）

童梅芳（注册号 4220220004）

估价报告编号：中证（宜昌鉴）估字(2022)第 0011 号

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日



致估价委托人函

中证（宜昌鉴）估字(2022)第 0011 号

宜昌市伍家岗区人民法院：

我公司于 2022 年 5 月 7 日受贵院委托，对位于宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号的 1 套住宅房地产的市场价格进行评估。我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目；

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象：位于宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 5 层，房屋结构为混合，建筑面积为 48.39 平方米（房屋专有建筑面积为 48.39 平方米），权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，现空置，分摊的土地使用权面积为 11.15 平方米，国有建设用地使用权使用期限 2088 年 12 月 25 日止，权利人为金波。财产范围包括地上建筑物、分摊的土地使用权、不可分离的设施设备及装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

价值时点：2022 年 6 月 1 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2022 年 6 月 1 日的房地产的市场价格为 **¥29.04 万元**，大写人民币贰拾玖万零肆佰元整，详见下表：





估价结果一览表

币种：人民币

估价对象							市场价格	
《不动产权证书》	权利人	坐落	所在层数/总层数	用途	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
鄂(2018)宜昌市不动产权第 0092846 号	金波	宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号	5/6	住宅	混合	48.39	6002.00	29.04

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及相关说明，请见报告正文。

此致！

中证房地产评估估价集团有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月三十日





目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、 估价假设	6
二、 估价报告使用限制	7
房地产估价结果报告	11
一、 估价委托人	11
二、 房地产估价机构	11
三、 估价目的	11
四、 估价对象	11
五、 价值时点	14
六、 价值类型	14
七、 估价依据	15
八、 估价原则	17
九、 估价方法	17
十、 估价结果	19
十一、 注册房地产估价师	19
十二、 实地查勘期	19
十三、 估价作业期	19
附 件	20
一、 《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》复印件	20
二、 估价对象《不动产登记权属信息查询》、《不动产权证书》等复印件	20
三、 估价对象位置示意图	20
四、 估价对象内部状况、外部状况、周围环境照片	20
五、 房地产估价机构营业执照复印件	20
六、 房地产估价机构资质证书复印件	20
七、 注册房地产估价师注册证书复印件	20
专业帮助情况和相关专业意见	21



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师胡媛、童梅芳于 2022 年 6 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并履行了相关程序。但仅限于对评估标的物外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部位进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、合法性、有效性和准确性负责。



估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师于 2022 年 6 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，本次评估以实地查勘之日即 2022 年 6 月 1 日为价值时点。

2、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) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价委托人提供了《不动产权证书》复印件，宜昌市不动产交易和登记中心出具了《不动产登记权属信息查询》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整。

4、估价对象的权属、面积等相关信息依据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《不动产登记权属信息查询》，估价人员未进行实测丈量，本次评估以此为估价前提。

5、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，假定估价对象在价值时点能正常安全使用。

6、估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

7、注册房地产估价师已关注估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使



用情况，注册房地产估价师经尽职调查也未发现、掌握相关情况。本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为估价前提。

8、注册房地产估价师已关注估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，并以此为估价前提。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据宜昌市不动产交易和登记中心出具的《不动产登记权属信息查询》，估价对象已抵押。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，结合估价目的，估价结果不考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(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。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的，如果估价目的变更，须另行估价。

(二) 本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价格的正常与公允的反映，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市场登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价格的影响；没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变



或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因此，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。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。

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。

（三）本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。

对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

（四）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

（五）估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人及涉案当事人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性及其引起的后果负责；因估价委托人及涉案当事人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（六）报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。



(七) 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。估价报告使用者应当根据价值时点后的估价对象状况和市场变化情况合理使用。

估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和房地产估价机构对此类事项不承担责任。

(八) 注册房地产估价师执行房地产估价的目的是遵守相关法律、法规和房地产估价规范对估价对象价格进行估算并发表专业意见（专业意见的成果是对估价对象价格的一个估计值即评估价格，而不是交易各方对房地产交换价值认可的结果即市场上的实际成交价格），为相关委托人作出有关判断或决策提供参考（本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据），相关委托人在决策时应正确、合理、恰当的使用本估价报告，避免因报告使用者的特殊目的或需要在定价决策方面附加条件而偏离本估价报告假设和限制条件导致的错误使用本估价报告。估价结果不应当被认为房地产估价机构和签字注册房地产估价师是对估价对象在市场上可实现价格的保证。

(九) 本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计壹年内有效，即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日有效。

(十) 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。

(十一) 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，并对估价对象评估价格产生明显影响时，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评估价格进行相应调整。

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。

（十二）本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。

（十三）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1、委托单位：湖北省宜昌市伍家岗区人民法院
- 2、地 址：宜昌市伍家岗区城东大道 109 号
- 3、联 系 人：李莉
- 4、联系电话：6323621

二、房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司
- 2、住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室
- 3、备案等级：壹级
- 4、资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055
- 5、法定代表人：王军
- 6、联系人：刘俊
- 7、联系方式：13618684252
- 8、邮政编码：210003

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

本报告估价对象位于宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号，第 5 层，建筑结构为混合，建筑面积为 48.39 平方米，用途为住宅的房地产。

（一）区位状况

表 1 区位状况一览表

坐落	宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号
所在区位	坐落在宜昌市图书馆斜对面，夷陵大道和亚栈路交汇处
附近分布	附近分布有廊桥水岸幼儿园、万寿桥小学、宜昌市十中、宜港菜市场、宜昌市图书馆等



宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号金波住宅房地产市场价格评估

交通条件	邻近“市图书馆”、“万寿桥”公交站，有 B1 路、K2 路、30 路、103 路等多路公交车途经本站，出租车多，交通条件较便利；所在项目临夷陵大道和亚栈路交汇处，道路通达度较高
停车方便程度	有配套停车场，但车位数量有限，停车便利度一般
市政基础	市政基础配套设施齐全，估价对象所在项目地块开发程度达到宗地红线内外“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、场地平整）



估价对象位置示意图

（二）实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，结合实地查勘，估价对象实物状况如下：

1、土地使用权实物状况

- （1）座落：宜昌市伍家岗区夷陵大道 210-114 号；
- （2）分摊的土地使用权面积：11.15 平方米；
- （3）形状：估价对象所在项目的土地形状较规则；
- （4）地形、地势：地形为平原、地势平坦；
- （5）地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较高，无不良地质现象，



土壤基本无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

(6) 开发程度：宗地红线内外“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整）；

2、建筑物实物状况

(1) 建筑面积：48.39 平方米（房屋专有建筑面积为 48.39 平方米）；

(2) 建筑结构：混合结构；

(3) 总楼层/所在楼层：房屋总层数 6 层，所在层数为 5 层；

(4) 用途/实际用途：住宅/现空置；

(5) 建成年份：1991 年；

(6) 装饰装修：房屋外立面刷涂料，安有防盗门和塑钢窗，室内地面铺瓷砖，墙面刷涂料（部分因渗漏导致剥落）（建筑物内外部实物状况详见所附照片）；

(7) 设施设备：水、电、气均已接通，卫生洁具齐全；

(8) 外观：估价对象建筑式样一般，正立面进行了翻新，维护保养状况一般；



(9) 维护保养及使用状况：估价对象维护保养状况较差，现空置。

(10) 空间布局及建筑功能：估价对象户型结构不规则（详见“平面图”），建筑功能日照、采光、通风状况一般，保温、隔热、防水等状况较差；

（三）权益状况

1、权属状况



根据《不动产登记权属信息查询》、《不动产权证书》，估价对象权益状况见下表 2：

表 2 权益状况一览表

《不动产权证书》	鄂（2018）宜昌市不动产权第 0092846 号
权利人	金波
共有情况	/
房屋坐落	夷陵大道 210-114 号
不动产单元号	420503 005001 GB00126 F00110015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
房屋建筑面积（m ² ）	48.39（房屋专有建筑面积 48.39 平方米）
土地使用面积（m ² ）	11.15
土地使用期限	2018 年 12 月 26 日起 2088 年 12 月 25 日止

2、他项权利情况

在价值时点，根据《不动产登记权属信息查询》，估价对象已设立抵押权，权利人：谭伟，不动产证明号：鄂（2019）宜昌市不动产证明第 0001119 号，登记时间：2019 年 01 月 09 日，被担保债权数额：120000 元；

3、其他情况

在价值时点，未发现估价对象存在争议，未发现估价对象被列入征收范围。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 6 月 1 日（以实地查勘之日为价值时点）。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。



2、价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括地上建筑物、分摊的土地使用权、不可分离的设施设备及装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，公共配套设施完备。

七、估价依据

（一）部分法律、法规、部门规章、通知、条例

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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 32 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，中华人民共和国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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；

6、《司法鉴定程序通则》；



7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价值若干问题的规定》；

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

(二) 部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

1、《湖北省司法鉴定管理条例》；

2、《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则(试行)》；

3、《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法(试行)》；

4、《湖北省土地管理实施办法》；

5、《湖北省城乡规划条例》；

6、《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》。

(三) 主要的技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等。

(四) 估价委托人提供的资料

1、《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》[(2022)鄂0503委46号]；

2、估价对象《不动产登记权属信息查询》复印件；

3、估价对象《不动产权证书》复印件；

4、估价委托人提供的其他有关资料。

(五) 房地产估价机构掌握的资料

1、估价人员实地查勘、调查收集的资料；

2、本公司收集整理房地产价格资料。



八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：

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。

2、合法原则：

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。

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的原则。

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的原则。

5、最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

九、估价方法

（一）各种估价方法的实用性

估价方法通常有比较法、收益法、成本法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法，需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。



(1) 采用的估价方法及选用理由

估价对象的同类房地产有较多交易，宜选用比较法。

(2) 未采用的估价方法及选用理由

①估价对象或同类房地产有租金等经济收入，但收益法测算的结果不能客观的反映估价对象的市场价格，因此，不宜选用收益法；

②成本法主要从资产的再取得角度评估资产的现时价值，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，成本法不能反映位置状况、交通条件、商业繁华度等影响住宅房地产价格的因素，因此，不宜采用成本法。

③估价对象已经开发完成，根据《房地产估价规范》对假设开发法选用的规定，不宜选用假设开发法。

综上所述，比较法是唯一适合估价对象的估价方法，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，因此，本次评估采用比较法进行估价。

(二) 估价思路：

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

2、选取房地产的可比实例，具体条件如下：

- (1) 与待估房地产用途相同的交易案例；
- (2) 交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配；
- (3) 交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；
- (4) 交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；
- (5) 交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近；

3、建立价格可比基础。



4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

5、计算得出比较价格，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格=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

十、估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系等，选取适宜的估价方法——比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2022 年 6 月 1 日的市场价格 **¥29.04 万元**，大写人民币**贰拾玖万零肆佰元整**。详见《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签 名	签名日期
胡 媛	4220060104		2022. 6. 30
童梅芳	4220220004		2022. 6. 30

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 6 月 1 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 7 日至 2022 年 6 月 30 日。



附 件

- 一、《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象《不动产登记权属信息查询》、《不动产权证书》等复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象内部状况、外部状况、周围环境照片
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件



专业帮助情况和相关专业意见

受宜昌市伍家岗区人民法院的估价委托，本公司派出注册房地产估价师根据房地产估价的有关规定，遵循“独立、客观、公正”的房地产估价原则，以“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”为估价目的，对位于宜昌市伍家岗区夷陵大道210-114号的1套住宅房地产进行了估价，并形成估价报告，经公司审核通过，出具房地产估价报告。

本次估价过程各环节均由我公司注册房地产估价师完成，没有从外部获得专业帮助的情况，亦未从任何专业机构或专家处获得相关专业意见。

二〇二二年六月三十日