

致估价委托人函

宜都市人民法院：

受贵院的委托，我们派出房地产估价专业人员于2021年11月09日对估价对象进行了现场查勘。

【估价对象】估价对象为尹群位于宜都市陆城红春社区四组的房地产市场价格。根据委托方提供的《宜都市宜都市不动产登记档案查询结果》，估价对象土地使用权面积125.6 m²，根据估价人员现场测量，房屋建筑面积合计422.62 m²。

【估价目的】为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

【价值时点】本次价值时点为完成估价对象实地现场查勘之日：2021年11月09日。

【价值类型】公开市场价值。

【评估方法】结合估价对象特点和本次估价目的，本次评估选用收益法、比较法和成本法进行评估，并按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定，对评估价值进行确定。

【估价结果】本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的评估方法，

认真分析现有资料，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价格或价值进行测算和判定，估价对象在价值时点的评估价值为154.85万元，大写（人民币）壹佰伍拾肆万捌仟伍佰元整。

法定代表人：李德胜

湖北新信诚房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年十一月六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

宜都市人民法院

二、估价方

湖北新信诚房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李德胜

地址：宜都市陆城长江大道 52 号

资质证书编号：宜市房估证字第 004 号

资质等级：贰级

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、估价对象概况

(一) 区位状况

估价对象位于宜都市陆城红春社区四组。估价对象四周城市公共交通通达程度较高，距城市公交车车站较近，为 1 路公交车线服务范围。周围商店、银行、实验幼儿园等基本生活服务设施较齐全。



估价对象区位图

(二) 权属状况

1. 土地权益状况

根据委托方提供的《宜都市不动产登记档案查询结果》，估价对象权利人：尹群，《国有土地使用证》号：都市国用（2006）第 101177 号，宗地面积：125.6 m²。经估价人员调查，该宗地土地使用权类型为划拨。

2. 建筑物权益状况

根据委托方提供的《宜都市不动产登记档案查询结果》、《建设工程规划许可证》，权利人：尹群。《建设工程规划许可证》编号：陆 2006-167，建设单位：尹群，建设项目名称：私人住宅工程，建设位置：陆城红春社区四组，建设规模：四层，总建筑面积 440 平方米。

估价对象房屋共两栋，临街一栋混合结构三层正房在宗地范围内，但超占土地 8.09 m²；另一栋砖木结构平房在宗地范围外。

3. 估价范围

本次估价范围为尹群位于宜都市陆城红春社区四组房屋建筑面积合计 422.62 m² 及其土地使用权市场价值。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所占土地东临清河路，南、西、北接私房。土地开发程度为红线外六通，即供水、排水、通电、通讯、通路、通气，红线内场地平整。

2. 建筑物实物状况

经实地查看，本次估价对象房屋共两栋，正房为混合结构三层，建筑面积 410.62 m²，实际用途为商住；附属房屋为砖木结构一层，建筑面积 12.00 m²，目前空置。房屋装修情况：外墙贴缸砖，一层入口为玻璃门，内墙面涂料，地面贴地面砖，天棚矿压板吊顶，水电暗敷设；楼梯地面贴地面砖，第二层入口为防盗门，地面贴地面砖，内墙面涂料，天棚石膏板吊顶，铝合金窗，水电暗敷设；第三层入口为防盗门，地面贴木质地板，内墙面涂料，天棚石膏板吊顶，铝合金窗，水电敷设。

五、价值时点

结合本次估价目的和估价对象的特点，确定本次价值时点 2021 年 11 月 09 日。

六、价值类型

本次评估房地产价值类型为涉案房地产在价值时点的市场价值。

七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的工作原则及合法、最高最

佳使用、价值时点、替代等技术性原则。

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则。遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

(二) 合法原则。对于房地产的估价首先应遵循合法原则，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。

针对本次估价对象的具体情况和估价目的，合法原则要求估价对象为合法取得，没有法律上禁止转让的情况为前提。

(三) 最高最佳使用原则。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益量不同，且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益，并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

本公司估价人员通过对估价对象使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照现状用途，保持现状继续利用最为有利，因此本次评估以估价对象保持现状继续使用为前提估价。

(四)价值时点原则。房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

(五)替代原则。替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，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。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

八、估价依据

(一)法律法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；

6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》；
8. 《不动产登记暂行条例》；
9. 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、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
10. 《房地产估价机构管理办法》；
11. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第16号）；
12. 《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》；
13. 《人民法院委托评估工作规范》。

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 2. 《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；
 3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
 4. 《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日司法部令第132号）
- 等。

(三)估价委托人提供的资料

1. 估价委托书；
2. 估价对象《宜都市不动产登记档案查询结果》。

(四)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. 估价人员实地查勘的结果及本公司掌握的有关房地产市场资

料。

九、估价方法

根据估价目的和委估房屋状况，采用收益法、比较法和成本法进行评估。

收益法 (income approach, income capitalization approach)，即指通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法 (sales comparison approach) 是将估价对象与在估价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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法 (cost approach) 是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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，确定位于宜都市陆城红春社区四组房屋建筑面积 422.62 m² 及其土地使用权，于 2021 年 11 月 09 日评估价值为 154.85 万元，大写 (人民币) 壹佰伍拾肆万捌仟伍佰元整。

十一、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2021 年 11 月 09 日。

十二、估价作业期

2021 年 11 月 09 日至 2021 年 12 月 06 日

湖北新信诚房地产评估测绘有限公司

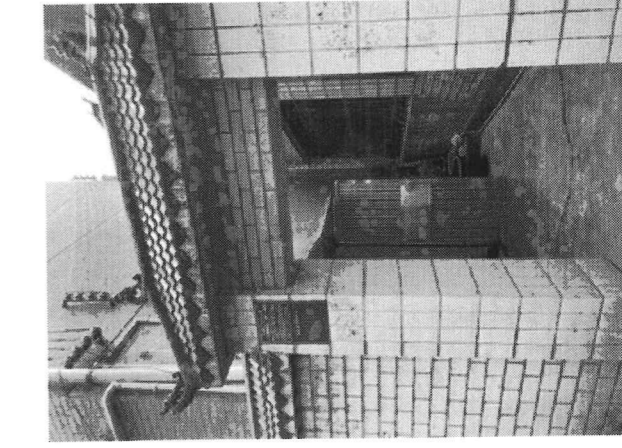
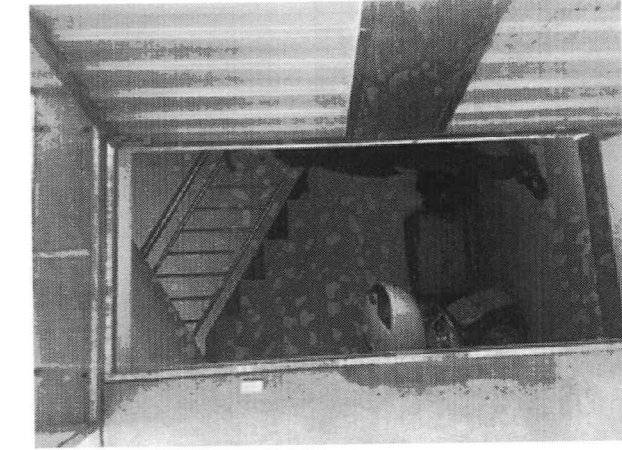
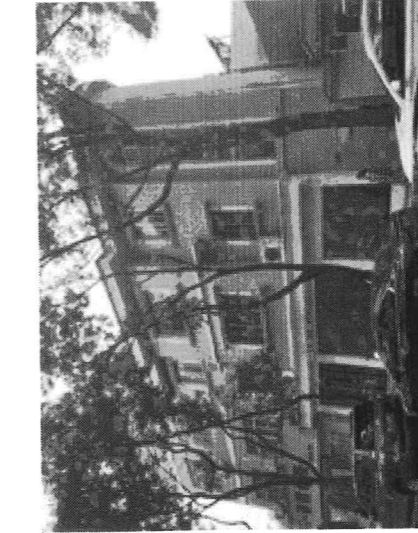
二〇二一年十二月六日



附件

- (一)估价对象现状照片
- (二)房地产评估委托书
- (三)权属证明复印件
- (四)估价机构营业执照复印件
- (五)估价机构资质证书复印件
- (六)估价人员资格证书复印件

估价对象现状照片



以下照片由现场勘察人员于 2021 年 11 月 09 日拍摄。