

房地产估价报告

估价项目名称：位于宜昌市胜利四路 28 号 7 号楼的房地产市场价格价值
评估

委托方：宜昌市西陵区人民法院

估价方：湖北信达房地产评估测绘有限公司

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

覃亚玲

注册号：4220090023

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十八日

估价报告编号：信达司评字【2022】0023 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	5
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	12
(一) 委托方	12
(二) 估价方	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象概况	12
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	17
(七) 估价原则	17
(八) 估价依据	20
(九) 估价方法	21
(十) 评估结果	22
(十一) 估价机构	23
(十二) 估价人员	23
(十三) 实地勘察期	23
(十四) 估价作业期	23
(十五) 估价报告应用的有效期	23
附 件	24

致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

受贵单位的委托,我们对张春莲位于宜昌市胜利四路28号7号楼的房地产市场价格进行了评估,现将有关情况说明如下:

(一) 估价对象: 估价对象为张春莲所有的位于胜利四路28号7号楼的房地产, 建筑面积191.78 m²。财产范围包括房屋及房屋所分摊土地使用权的价值及室内外二次装修价值(含室内装修、室外公共配套设施及室内不可移动的设备、器具), 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(三) 价值时点: 2022年5月25日

(四) 估价结果: 本次评估采用收益法及比较法估价, 估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币129.57万元, 大写: 壹佰贰拾玖万伍仟柒佰元整, 单价6756.40元/m²。

(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。

湖北信达房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字: 张锐

二〇二二年六月二十八日

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、面积等资料由估价委托人提供，估价人员

进行了审慎检查，并至不动产管理部门对档案进行了查询核实，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、本估价报告中以估价委托人提供及查询取得的《不动产权证》、《不动产登记权属信息查询》数据为准。

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、覃亚玲

二〇二二年六月二十八日

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、本报告所确定的房地产公开市场价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的正常价格，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权属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 2022 年 5 月 25 日对估价对象进行了实地查勘。

8、本次估价对象的土地权属情况均以委托方提供的《不动产权证》及估价人员至不动产登记部门查询取得的《查档证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

9、估价人员实地查勘的估价对象系由委托方及相关当事人领勘确定，若与实际不符，应重新估价。

10、本报告出具的价格为房地合一的价格。如至价值时点止，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。

11、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以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为假设前提的。

二、未定事项假设

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。

三、背离事实假设

1、根据估价人员至不动产登记部门查询，估价对象已设定了他项权利，上述权利限制系与本次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、本次估价未考虑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。

3、价值时点估价对象目前空置，空置前用于经营使用，因委托方未提供相关资料证明其使用性质，本次估价不考虑该使用情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、评估中以土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

2、估价人员未能查看估价对象产权证原件。

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价值时点的公允价格，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、房屋交易数据等）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）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

联系人：王珏

联系电话：0717-6975085

(二) 估价方：湖北信达房地产资产评估测绘有限公司

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

1、估价对象财产范围包含了估价对象房屋的价值和该房屋所分摊土地使用权的价值及室内外二次装修价值（含室内装修、室外公共配套设施及室内不可移动的设备、器具），不包含可移动家具、电器、设备等物品的价值。

2、房地产基本状况

估价对象坐落于宜昌市胜利四路 28 号 7 号楼，所在楼为一幢总层

数为 9 层的钢混结构商住楼，建成于 2001 年，是位于城昌怡园住宅小区临街的商住楼。

于估价时点，估价对象与其它房屋打通连接并统一装修，目前空置，空置前为“楚人足道”用于经营。委估对象可从小区院内入户，也可从“楚人足道”大门进入后从自行安装的上下通行的楼梯进入。

房屋权属摘录表

坐落	产权证书号	所在层/总层次	用途	建筑面积 (m ²)	结构/建成年份
胜利四路 28 号 7 号楼	鄂 (2020) 宜昌市不动产权第 0001110 号	架空层/9 层	住宅	191.78	钢混/2001

土地权属摘录表

座落	权利证书号	土地使用期限	地类 (用途)	使用权类型	土地分摊面积 (m ²)
胜利四路 28 号 7 号楼	鄂 (2020) 宜昌市不动产权第 0001110 号	2065 年 12 月 26 日止	城镇住宅用地	出让	30.68

委估房地产的权利限制情况：

估价对象设立了他项权利登记如下：

权利人 (债务人)	他项权利	登记时间	不动产单元号	被担保债权数额
黄建华	鄂 (2020) 宜昌市不动产证明第 0014821 号	2020-06-30	420503004004GB00092F02330052	1300000

据评估人员现场勘察，委估对象现空置，空置前用于经营“楚人足道”，委托方未提供相关资料证明其使用性质。

3、土地基本状况

(1) 四至：东临石油大厦，南临蓝色金典小区，西临农行大厦，北临胜利四路，土地形状规则。土地等级属宜昌市城区 I 级商服、住宅用地范围。

(2) 土地使用权类型及土地使用终止日期：土地使用权类型为出让，土地使用权终止期为 2065 年 12 月 26 日。

(3) 开发程度：2001 年已开发完成。

4、建筑物基本情况

(1) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(2) 设备设施：室内水、电设施，通信、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：外墙为粉色及米色相间外墙漆。

室内安装木门，地面部分铺设木地板、部分贴地砖，天棚石膏板吊顶刷白色乳胶漆，墙面刷乳胶漆。卫生间地面地砖、墙面贴墙砖，安装大理石台面洗手台。层高约 2.8 米。

(4) 建成时间及成新率：建成于 2001 年，按直线法测算成新率约 65%。

(5) 使用及维护状况：楼宇外观较新，主体结构完好，给排水通畅，电照正常，门窗基本完好，因空置原因室内部分墙面有水渍，使用和维护状况较差。

(五) 价值时点

价值时点为 2022 年 5 月 25 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 2022 年 5 月 25 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2022 年 5 月 25 日。

（六）价值类型

本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。

市场价值为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

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。

本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

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，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。

本次评估中，租金收益用比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。收益法中的收益、报酬率等参数参考市场同类房地产确定，也遵循了替代原则。

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。

（八）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) 宜昌市西陵区人民法院《委托书》原件；
- (2) 估价对象产权证复印件；
- (3) 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；

(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，采用收益法及比较法进行评估。

收益法：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

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）

（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，确定位于宜昌市胜利四路28号7号楼的房地产，建筑面积 191.78 m²，于价值时点的房地产市场价值为人民币 129.57 万元，大写：壹佰贰拾玖万伍仟柒佰元整，单价 6756.40 元/m²。

（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
覃亚玲	4220090023		年 月 日

(十三) 实地勘察期

二〇二二年五月二十五日

(十四) 估价作业期

二〇二二年一月十日至二〇二二年六月二十八日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年，即二〇二二年六月二十八日至二〇二三年六月二十七日止。

附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘相关照片
- (三) 房地产评估委托书
- (四) 不动产登记查询结果证明复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 估价人员资格证书复印件