



防伪查询

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：彭晓莉、张运朗位于宜昌市伍家区桔城路
9-10-116号房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省宜昌市伍家岗区人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：彭晓平（注册证书号：4220190113）
祁英（注册证书号：4220000094）

价值时点：2021年12月8日

估价报告出具日期：2022年6月8日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2021]第YC02310号

致估价委托人函

湖北省宜昌市伍家岗区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对彭晓莉、张运朗所有的位于宜昌市伍家区桔城路 9-10-116 号住宅房地产进行了评估，估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2021 年 12 月 8 日。

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》记载，估价对象的产权属彭晓莉、张运朗所有，建筑面积为 83.60 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，分摊土地使用权面积为 13.55 平方米，土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2064 年 12 月 9 日止。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了估价，确定估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

单价：RMB 6685 元/平方米

总价：RMB 55.89 万元

大写金额：伍拾伍万捌仟玖佰元整

特别提示：

1、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；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、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；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 6 月 8 日起壹年内有效，即从 2022 年 6 月 8 日起至 2023 年 6 月 7 日止。

6、估价人员曾于 2021 年 12 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，由于当事人不配合，估价人员未能进入估价对象室内确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况；据申请执行人介绍，估价对象为一般装修且正在使用，故本次评估中假设估价对象室内装修状况为一般装修，且不存在影响正常使用的重大影响因素，符合国家有关技术、质量、验收规范及有关安全使用标准，并以此为估价前提，若与实际不符，本报告估价结果应作相应调整。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年6月8日

目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	18
九、估价方法	21
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘日期	24
十三、估价作业日期	24
十四、估价报告应用的有效期	24
附 件	25
一、估价对象位置示意图	25
二、估价对象现场照片	25
三、《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》复印件	25
四、《不动产登记权属信息查询》复印件	25
五、评估机构营业执照复印件	25
六、评估机构资格证书复印件	25
七、估价师资格证书复印件	25

注册房地产估价师声明

- 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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为

估价委托人转交。至价值时点，估价委托人提供了估价对象的《不动产登记权属信息查询》，上述资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、估价人员曾于 2021 年 12 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，由于被执行人不配合，估价人员未能进入估价对象室内，本次对估价对象的实地查勘仅限于估价对象外观的一般性查勘及对估价对象区位情况的查勘。注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、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。

6、本次估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2064 年 12 月 9 日止，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变

化。

10、估价对象由估价委托人及申请执行人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以申请执行人工作人员领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

11、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据申请执行人介绍，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

12、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，估价人员对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求当事人提供相关资料，但截止报告出具之日，估价委托人及产权方未能提供上述资料。②估价人员在实地查勘时对小区物业进行了走访，根据小区物业工作人员介绍，估价对象现欠缴物业费，金额不详。因估价委托人未明确上述欠缴费用金额，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，在此提请报告使用者注意。

13、本次评估是以估价对象被迫转让及处置后被执行人自愿配合交付为前提的。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设

三、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

四、 依据不足假设

1、估价人员曾于 2021 年 12 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，由于当事人不配合，估价人员未能进入估价对象室内确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况；据申请执行人介绍，估价对象为一般装修且正在使用，故本次评估中假设估价对象室内装修状况为一般装修，且不存在影响正常使用的重大影响因素，符合国家有关技术、质量、验收规范及有关安全使用标准，并以此为估价前提，若与实际不符，本报告估价结果应作相应调整。

2、估价对象《不动产登记权属信息查询》记载房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，据申请执行人介绍，估价对象现状用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

3、本次估价中估价对象的建筑面积及土地面积来源于《不动产登记权属信息查询》。由于注册房地产估价师未进入室内查勘，无法对房屋建筑面积进行目测，本次估价是以估价对象房屋建筑面积与《不动产登记权属信息查询》记载的建筑面积一致为前提的。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的查档资料记载，至价值时点估价对象

已被查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象抵押、查封状况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

六、 估价报告使用的限制条件

1、 估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、 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值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权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；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值的影响。

3、 估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、 估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；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。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其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和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，包括房屋二次装修的价值，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本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。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本估价报告由湖北日晟行房地产评估有限公司负责解释。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是在当前市场条件，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、估价委托人

名称：湖北省宜昌市伍家岗区人民法院

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

备案等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第 73 号

有效期至：2024 年 05 月 12 日

三、估价目的

本次评估的目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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

（一）估价对象范围

（1）实物范围：

根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》记载，估价对象的产权属彭晓莉、张运朗所有，建筑面积为 83.60 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，分摊土地使用权面积为 13.55 平方米，土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2064 年 12 月 9 日止。

（2）房地产权利价值范围：

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年限的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和装饰装修的权利价值。

(二) 估价对象基本状况

1、不动产权属登记状况

估价对象土地所有权为国家所有。至价值时点，彭晓莉、张运朗已取得估价对象国有土地使用权及房屋所有权。根据估价委托人提供的《不动产登记权属信息查询》记载，估价对象土地使用权及房屋所有权登记状况如下：

不动产权利人	彭晓莉	不动产权证书号	鄂(2018)宜昌市不动产权第0000901号		
	张运朗		鄂(2018)宜昌市不动产权第0000902号		
坐落		伍家区桔城路9-10-116号			
登记情况		已登记	登记时间	2018-01-04	
产籍号	不动产单元号		结构	建筑面积	规划用途
03-0088-0029-01 0404	420503 009001 GB00 146 F00290016		混合	83.60	住宅
宗地面积	使用面积	用途	使用权利类型	土地使用期限	
1951.26	13.55	城镇住宅用地	出让	2064年12月9日止	

备注：

①估价对象土地剩余使用年限为43.00年。

②估价委托人未能提供估价对象的相关规划资料，估价人员也通过相关途径进行了审慎的调查，无果。因此，本次估价中未披露估价对象土地的相关规划情况，请估价委托人关注。

③估价对象土地使用权不存在使用管制。

2、不动产实物状况

(1) 土地实物状况

四至	估价对象所在项目宗地东临桔城路，西邻山体，其余邻混合居住区
土地实际用途	城镇住宅用地
宗地形状	多边形
宗地地形	丘陵
地形地势	有高差
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物，以下同）

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表：

实际坐落	建筑面积 (m ²)	实际用途	楼层	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	建成时间	完损状况
桔城路 9-10-116	83.60	住宅	4/7	混合结构	估价对象所在大楼供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。	平屋顶，马赛克外墙，未进入室内。	3米	1998年	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，综合成新率 75%。
空间布局		设定空间分区以及各个空间的交通流线合理。							
使用及维护状况		良好							

(三)、估价对象区位状况

经委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于宜昌市伍家区桔城路 9-10-116 号，地处宜昌市城区基准地价住宅 II 级区段，所在大楼位于小区后部，不临街，地理位置较优越。
	住宅聚集程度	估价对象位于宜昌市伍家区桔城路 9-10-116 号，其周边住宅小区密集度适中，常住人口密度适中，有凯旋名门、香山福久源、都市田园、碧桂园凤凰城等住宅物业，居住聚集程度优。
	与重要场所的距离	估价对象距离五一广场约 1000 米，距离宜昌东站约 1500 米。
	临街状况	估价对象所在小区一面临街，东临桔城路；估价对象不

		临街。
	楼层	估价对象楼栋共 7 层， 估价对象位于第 4 层。
交通状况	道路状况	所在小区临桔城路，桔城路为双向八车道钢筋混凝土路面；此外，其周边有东山大道、八一路、伍临路等干道，路网密集，则道路通达度优。
	出入可利用工具	500 米内有“桔城路”、“桔城路 BRT”等公交车站，有 107、109、323、805、806、B1、B37、B343 路等公交线路经过，交通便捷。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	估价对象所在小区地上设置有少量停车场，停车便捷程度一般。
环境状况	自然环境	<p>估价对象所在的伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。东连猗亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤。东西横距 14 公里，南北纵距最宽约 9 公里，最窄约 1 公里。是鄂西和川东一带的物资集散地和交通枢纽，进出三峡必由之路，川鄂交通之咽喉。</p> <p>伍家岗区气候属亚热带季风性湿润气候。四季分明，春秋较长。年平均水量为 992.1~1404.1 毫米之间。雨水丰沛，多在夏季，较长的降水过程都发生在 6~7 月份，雨热同季，全年积温较高，无霜期较长，年平均气温为 13.1℃~18℃，但随着海拔高度上升而递减，每上升 100 米降低 0.6℃。7 月平均气温 24.1℃~28.8℃，元月平均气温 1.7℃~6.5℃。极端最高气温 41.4℃，最低气温 -15.6℃。</p>
	人文环境	<p>估价对象所在的宜昌市有着深厚的历史文化传统，宜昌不仅历史悠久，而且文化丰厚，曾经是楚文化和巴文化发展的重要地望。这里人杰地灵，孕育出世界历史文化名人屈原、民族和亲使者王昭君以及闻名中外的著名学者杨守敬等诸多先贤名流，历代著名文人，诸如李白、杜甫、白居易、欧阳修、苏轼、陆游等，也多会于此。他们游览西陵山水所留下的胜迹，陶醉西陵风光所写下的诗文，为宜昌增添了宝贵的文化财富，人文环境较优。</p>
	景观	估价对象周边无特殊人文景观和自然景观。
外部	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设

配套设施状况		施保障率高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施有：宜昌市伍家岗区外国语小学、宜昌金东方学校、东艳路小学、仁和医院、春华医院、宜昌市图书馆、五一广场等，公共服务设施完备度高。
分析结论		估价对象位于宜昌市伍家区桔城路 9-10-116 号，周边常住人口密度适中，基础设施完善，公共服务设施完备度高，结合估价对象所处的地理位置、区域环境与宜昌市住宅物业近年来的走势，其未来市场前景较好。

(四) 估价对象他项权利状况

地役权	无
担保物权	无
租赁和占用情况	无
居住权	未见登记
拖欠税费情况	欠缴物业费
查封等形式限制利情况	已被查封

五、价值时点

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：

1、依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2021 年 12 月 8 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2021 年 12 月 8 日。

六、价值类型

根据估价目的和《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》的要求，本次估价的价值类型为市场价值。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

(1) 房地产范围：证载面积房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括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权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：房屋所有权人及土地使用权人为彭晓莉、张运朗，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期至2064年12月9日止，土地剩余使用年限为43.00年，已被查封（本次评估不考虑查封情况对评估价值的影响），未登记居住权，不存在租赁他项权利状况；

(4) 土地开发程度：红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内“场地平整”，地上有建筑物；

(5) 建筑结构：混合结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册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，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。

（二）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的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权划拨招标文件、国有建设用地使用权划拨合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）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。

（四）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。

（五）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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 国家法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》(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, 2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布, 2021 年 1 月 1 日施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第三十二号、2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订、自 2021 年 9 月 1 日起施行);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第三十二号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日第三次修正);

5、《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令(第五十二号)、自 2021 年 9 月 1 日起施行);

6、《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令(第五十一号)、自 2021 年 9 月 1 日起施行);

7、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988)255 号、1988 年 10 月 1 日起施行);

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行);

9、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行);

10、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订);

11、《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》(建规[2012]22 号);

12、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

14、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);

15、《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24 号)

(2) 省市法律、法规和政策性文件

2、《湖北省土地管理实施办法》(2014 年 9 月 25 日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)

3、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(省政府 1993 年第 45 号令);

4、《湖北省契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(湖北省

人民代表大会常务委员会公告(第二百九十七号)、自 2021 年 9 月 1 日起施行)

5、《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行);

6、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016) 58 号、2016 年 4 月 7 日施行);

7、《关于规章和规范性文件清理结果的决定》(宜府发[2017]32 号);

8、宜昌市房产管理局《规范性文件清理结果公告》(2017 年 12 月 15 日公告);

9、《宜昌市国土资源局规范性文件清理统计表》(宜昌市国土资源局 2017 年 12 月 20 日,索引号: 73271456X/2017-00972);

10、《关于发布 2018 年度宜昌市城区建设工程造价指标的通知》(宜市标定[2019]2 号)等;

11、《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,2020 年 1 月 2 日执行);

(二) 技术标准、规程、规范

1、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93(2016 年版));

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

4、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013);

5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施) 等；

(三) 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》；
- 2、《不动产登记权属信息查询》；
- 3、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘、摄影和记录；
- 2、宜昌市地产市场运行情况；
- 3、人民银行公布的资金利率；
- 4、估价对象附近房地产投资回报状况；
- 5、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估；

1、选择依据如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象规划用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法一般是用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，例如测算某栋住宅楼中某套住宅价值，通常是先测算该幢住宅楼的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅价值。但由于估价对象所在大楼的各项成本数据难以获取，故不宜采用成本法。

2、方法定义

(1) 比较法：比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

比较价值 = 可比实例 × 交易情况 × 市场状况 × 房地产状况

成交价格 修正系数 调整系数 调整系数

(2) 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。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V —收益价值（元或元/m²）；

A_i —期间收益（元或元/ m²）；

V_t—期末转售净收益（元或元/ m²）；

Y_i —期间报酬率（%）；

Y_t—折现率（%）；

t —持有期。

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了估价，确定估价对象在价值时点完整权利状态及满足本次估价的各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

单价：RMB 6685 元/平方米

总价：RMB 55.89 万元

大写金额：伍拾伍万捌仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (审核经理)	祁 英 4220000094		
注册房地产估价师 (项目经理)	彭晓平 4220190113		

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 12 月 8 日，完成实地查勘时间为 2021 年 12 月 8 日。

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 8 日至 2022 年 6 月 8 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2022 年 6 月 8 日起生效；估价报告使用期限为壹年（2022 年 6 月 8 日至 2023 年 6 月 7 日）。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《湖北省宜昌市伍家岗区人民法院评估委托书》复印件
- 四、《不动产登记权属信息查询》复印件
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场照片（一）



估价对象周边道路



估价对象周边公交车站



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象大楼外观



估价对象入户门（领勘人及估价人员）