

估价报告编号：华融评字（2022）406 号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：毛孔兵、李永满位于中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室（东辰壹号·峰景小区）（不动产权证号：鄂(2017)宜昌市不动产权第 0002774、0002775 号）住宅市场价值评估

估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

估价机构：湖北华融土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王以斌（注册号：4219960042）

吕俊（注册号：4220190057）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 9 日

致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

受贵方的委托，我们派出房地产估价专业人员于 2022 年 7 月 22 日对估价对象进行了现场察勘。

【估价对象】估价对象为毛孔兵、李永满位于中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室（东辰壹号·峰景小区），房屋建筑面积为：93.74 m²，及分摊国有土地使用权面积 9.03 m²，包含装修价值。

【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察看日期为：2022 年 7 月 22 日。

【价值类型】本次评估采用市场价值，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，本次评估选用比较法进行评估，并按《房地产估价规范》的有关规定，对评估价值进行综合确定。

【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估算和判定，估价对象在价值时点的评估单价为：9016 元/平方米，评估总价为：84.52 万元，评估总价大写（人民币）：捌拾肆万伍仟贰佰元整。

估价结果汇总表

产权人	不动产权证书号	坐落	建成年份	结构/用途	所在层/总层数	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
毛孔兵、李永满	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0002774、0002775 号	中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室	2013	钢混/住宅	32/32	93.74	9016	84.52

湖北华融土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月九日

目 录

第一部分	估价师声明	03
第二部分	估价假设、限制条件	04
	一、本次估价的假设	04
	二、估价报告使用的限制条件	04
第三部分	房地产估价结果报告	07
	一、估价委托人	07
	二、房地产估价机构	07
	三、估价目的	07
	四、估价对象	07
	五、价值时点	10
	六、价值类型	10
	七、估价原则	10
	八、估价依据	11
	九、估价方法	13
	十、估价结果	13
	十一、注册房地产估价师	13
	十二、实地查勘期	14
	十三、估价作业期	14
第四部分	附件	15
	一、估价对象现状照片	16
	二、专业帮助情况	20
	三、房地产评估委托书复印件	21
	四、查档证明复印件	22
	五、房屋分层分户平面图复印件	23
	六、估价机构营业执照复印件	24
	七、估价机构资质证书复印件	25
	八、估价人员资格证书复印件	26

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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、估价报告使用限制条件》的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

四、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）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已于2022年7月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘的人员有王以斌、吕俊，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。

六、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。

七、除委托估价方提供的委估不动产权证查档及相关证明外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、报告中的有关数据以委托方提供并予以确认的权属证明及有关资料为准。估价委托人应对提供资料的真实性、合法性、完整性、与估价对象的一致性负完全责任，并对由此所产生的后果承担法律责任。如因资料失实致使评估结论有误或估价报告失真，由此所造成的损失和责任，概由委托方及相关权益人承担，与本次作业估价师及机构无关。

参加本次估价的房地产估价师：

执业资格	姓名	注册号	签字
注册房地产估价师	王以斌	4219960042	
注册房地产估价师	吕俊	4220190057	

二〇二二年八月九日

估价假设、估价报告使用限制条件

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、本次估价的假设

(一)一般假设。估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，假设其合法、真实、准确、完整。对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其安全、无污染等。

估价对象由申请执行方委托人实地领勘人员指认，如不一致，则另行评估。

涉执房地产处置司法评估应当关注评估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。本次评估未考虑评估对象是否存在欠缴税金及相关费用。

估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。本次评估未考虑上述费用。

本次涉执房地产处置司法评估已关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

评估对象相关租赁权、用益物权及占有使用情况。人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后发现估价对象为被执行人自住，本次假定评估对象不存在租赁权、用益物权。

(二)未定事项假设。估价所必需的尚未明确或不够明确的事项，按照相关登记部门已经登记的事项确认。本估价报告无未定事项假设。

(三)背离事实假设。估价对象状况所做的假设正常状况下的市场价，与实际状况不一致。实际状况已办理了抵押查封，中国房地产估价师与房地产经纪人学会中房学〔2021〕37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。背离事实假设其为正常状况下的市场价。

(四)不相一致假设。估价对象的实际用途、登记用途、规划用途一致，不同权属证明上权利人一致。本估价报告无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象《不动产登记权属信息查询》等资料的复印件，受相关管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价委托人未提供估价对象中土地使用权届满后土地使用权及地上建筑物处理方式的资料。根据估价对象周边同类房地产的一般情况，本次评估中以其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。

二、本估价报告使用限制条件

(一)估价人员对估价对象进行了现场察看，且仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试。故本报告无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。所以，若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，则在委托方提供相关资料原件验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

(二)估价报告的估价目的具有唯一性，本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化估价报告需作相应调整。

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。

(三)本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提假设条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

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。

(四)在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅

限于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

(五)本估价报告不作为房地产权属确认的依据。

(六)本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设、估价报告使用限制条件和使用说明、估价结果报告、估价技术报告、附件等六部分构成估价报告的完整整体，共同使用方产生效力，不能分开使用；且须经估价人员签字及我公司签章后并作为一个整体使用时方有效。同时，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(七)本报告未经我公司书面同意，不得向委托方、产权人及相关权益人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

(八)本估价报告由湖北华融土地房地产资产评估有限公司负责解释。

(九)本估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 8 月 9 日起至 2023 年 8 月 8 日止。

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。

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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

二、估价方：湖北华融土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：王以斌

地址：湖北宜昌市西陵区西陵一路7号

房地产资质证书编号：鄂建房估证字第114号

资质等级：国家贰级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）036

土地评估机构备案号：2021420002

统一社会信用代码：914205007570375426

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）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象位于中南路29号2栋1单元32层1室，四至见宗地图。实际用途为城镇住宅用地，较规则矩形，平地，无坡度，开发程度为六通一平，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

估价对象位于中南路29号2栋1单元32层1室，东辰壹号·峰景小区2栋1单元3201室，楼栋总层数32层，估价对象位于第32层，装单元门禁对讲系统，单元电梯，两梯四户，水电气齐备。估价对象户型为2室1厅1厨1卫。外墙为灰白色涂料。估价对象装防盗门，铝合金窗。客厅地面为棕红色复合地板，客厅墙面为白色乳胶漆；卧室地面为棕红色复合地板，卧室墙面为白色乳胶漆；厨房地面为黄色地面砖，厨房墙面为白色瓷砖贴面，厨房装灰色整体橱柜、吊柜；卫生间地面为地面砖，卫生间墙面为瓷砖贴面。

经现场勘查，房屋地基基础承载能力强，承重构件及非承重墙基本完好，屋面不渗漏，楼地面整体面基本完好，门窗完好，上下水管通畅，电器设备线路、各种照明

装置完好，估价对象建筑物保养良好。

（二）权属状况

1. 不动产权属状况

房屋坐落：中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室。房屋不动产权证号：鄂(2017)宜昌市不动产权第 0002774、0002775 号，产权人为毛孔兵、李永满，不动产单元号：420503 006006 GB00013 F03970236，钢混结构，建成于 2013 年，房屋用途为住宅，房屋建筑面积 93.74 m²，房屋总层数 32 层，估价对象位于第 32 层。土地用途为城镇住宅用地，性质为出让，共用宗地面积 2601.94 平方米，分摊土地使用权面积为 9.03 平方米，土地使用权终止日期为 2079 年 01 月 11 日。

不动产权属状况表

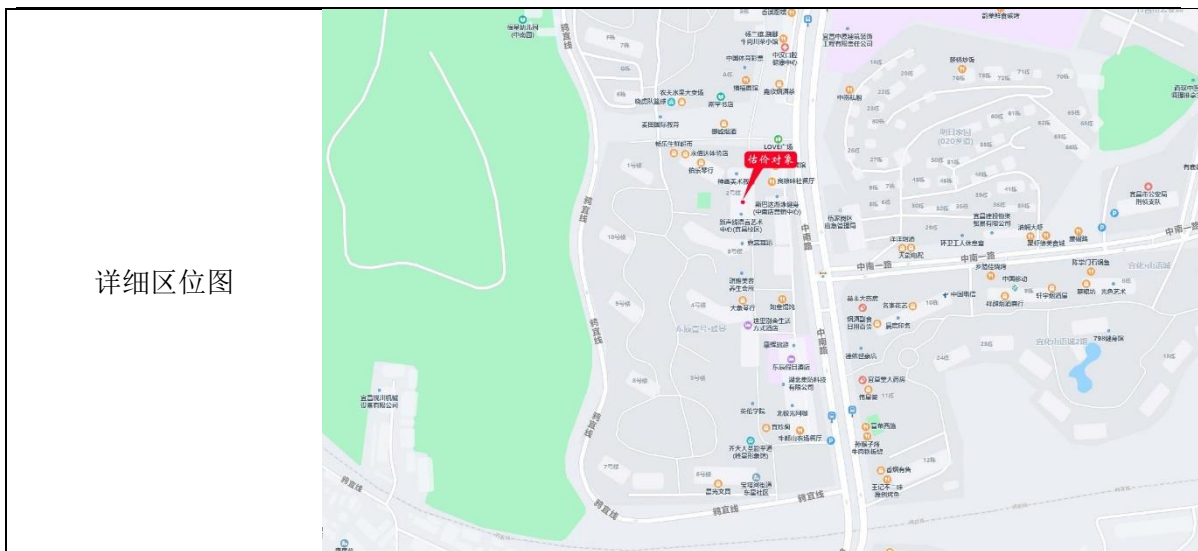
不动产权证号	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0002774 号	鄂(2017)宜昌市不动产权第 0002775 号
权利人	毛孔兵	李永满
共有情况	共同共有	
坐落	中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室	
不动产单元号	420503 006006 GB00013 F03970236	
土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地权利性质	出让	
土地用途	城镇住宅用地	
土地使用权面积 (m ²)	9.03	
土地使用期限	2079 年 01 月 11 日	
共用宗地面积 (m ²)	2601.94	
房屋权利类型	房屋所有权	
房屋权利性质	市场化商品房	
房屋用途	住宅	
房屋建筑面积 (m ²)	93.74	
房屋结构	钢混	
房屋建成年份	2013	
房屋所在层/总层	32/32	

2. 估价范围

本次估价范围为上述住宅用房建筑面积 93.74 平方米及其分摊土地使用权面积 9.03 平方米。财产范围包括建筑物及其土地使用权、室内装修。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。

（三）估价对象区位状况描述与分析

位置状况	坐落	中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室
	方位	位于伍家岗区，中南路与铁路线交汇处北侧。
	与重要场所（设施）的距离	距万达广场约 2.5 公里，距宜昌东站、宜昌汽车客运中心站约 4.5 公里。
	临街状况	临近中南路
	朝向	南北朝向
	楼层	房屋总层数 32 层，估价对象位于第 32 层
交通状况	道路状况	临中南路，路况好。
	出行可利用交通工具	有 30、353 路公交车途经附近，交通一般。
	交通管制情况	附近小型车辆较多，限制车速在 40 公里/小时以内。
	停车方便程度	附近及小区内有较多停车位，停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象附近有城东公园，临环境优美、整洁，绿化率高。
	人文环境	估价对象周边主要为住宅小区与商业街，人文环境一般。
	景观	小区内有景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率高。
	公共服务设施	估价对象所在区域公共服务配套设施比较齐全。估价对象周边有福星幼儿园、宜昌市英杰学校、宜昌市公安局反恐大楼、城东公园，以及东辰二号、明日家园、中南丰景、宜化山语城、兴发广场、宏峰上上城等住宅小区。
区位状况分析		综上所述，估价对象交通便捷。估价对象各项市政配套设施完善。该地段为宜昌市城区三级住宅用地，地理位置较好，交通便捷程度高，各种基础设施和公共设施较齐全，依照目前的发展规模及区域特征，未来，伴随着城市化进程的不断加快，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。
市级方位示意图		



详细区位图

五、价值时点

结合本次估价目的和估价对象的特点，确定本次价值时点为完成估价对象实地察看日期 2022 年 7 月 22 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。

价值定义：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。

价值内涵：价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，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；开发程度为现房。

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，结果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，认为估价对象按照法定用途，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. 《中华人民共和国民法典》;
6. 《中华人民共和国城乡规划法》;
7. 《不动产登记暂行条例》;
8. 《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》(以下简称参考价规定)(法释【2018】15号,2018年9月1日起施行);
9. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号,2018年12月10日);
10. 《房地产估价机构管理办法》;
11. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府第45号令);
12. 《湖北省国家税务局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)等;
13. 《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(湖北省人大常委会第297号公告)。

(二)技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《房产测量规范》(GB/T 17986-2000);
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
4. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
5. 《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. 估价对象分层分户平面图复印件;
3. 估价对象《查档证明》复印件。

(四)估价机构掌握的资料

1. 估价人员实地查看、调查收集的资料
2. 宜昌市房屋重置价格文件、基准地价表及相关文件

3. 宜昌市建设工程报建收费文件

4. 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，住宅用房采用比较法评估。

比较法（sales comparison approach; comparative method）是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

基本公式如下：

比较价值 = 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、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，确定位于中南路 29 号 2 栋 1 单元 32 层 1 室房屋，建筑面积 93.74 平方米，及分摊国有土地使用权 9.03 平方米，于 2022 年 7 月 22 日评估单价为 9016 元/平方米，评估总价为：84.52 万元，评估总价大写（人民币）：捌拾肆万伍仟贰佰元整。

估价结果汇总表

产权人	不动产权证书号	坐落	建成年份	结构/用途	所在层/总层数	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
毛孔兵、李永满	鄂(2017)宜昌市不动产权第0002774、0002775号	中南路29号2栋1单元32层1室	2013	钢混/住宅	32/32	93.74	9016	84.52

十一、注册房地产估价师

执业资格	姓名	注册号	签字	签名日期
注册房地产估价师	王以斌	4219960042		2022年8月9日
注册房地产估价师	吕俊	4220190057		2022年8月9日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2022 年 7 月 22 日。

十三、估价作业期

2022 年 7 月 22 日至 2022 年 8 月 9 日

附 件

- (一) 估价对象现状照片
- (二) 专业帮助情况
- (三) 房地产评估委托书复印件
- (四) 查档证明复印件
- (五) 分层分户平面图复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构资质证书复印件
- (八) 估价人员资格证书复印件



区位图



周边环境

以下照片由现场察勘人员拍摄于2022年7月22日



小区大门



小区环境



整栋外观



单元门



单元大厅



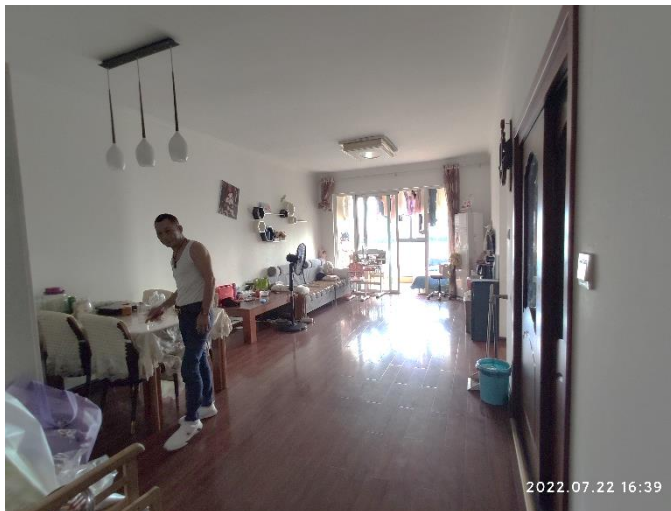
一楼电梯间



32层电梯间



入户门



客厅



餐厅



厨房



卫生间



卧室 1



卧室 2

专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。