

# 房地产估价报告

估价项目名称：枝江市人民法院司法鉴定项目所涉及姚华位于  
宜昌市夷陵大道 58-5-3010 号房地产价值评估

估价委托人：枝江市人民法院

估价报告使用人：枝江市人民法院

房地产估价机构：湖北新信诚房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张祖琴 注册号：4220120039

钱小敏 注册号：4220040023

价值时点：2022 年 08 月 25 日

估价报告出具日期：2022 年 10 月 25 日

估价报告编号：鄂信诚评报字（2022）第 010-027 号



# 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.....	6
一、估价的假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
三、需要特别说明事项.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、估价作业日期.....	16
十三、估价报告应用的有效期.....	16
附件.....	17
一、枝江市人民法院评估委托书（复印件）	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《房屋所有权证》（复印件）	
五、估价机构营业执照（复印件）	
六、估价机构资质证书（复印件）	
七、估价人员资格证书（复印件）	

# 致估价委托人函

枝江市人民法院：

受贵院的委托，本公司根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法，对姚华所有位于宜昌市夷陵大道 58-5-3010 号的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为司法诉讼提供房地产价值参考依据。

二、估价对象：

估价对象房屋位于宜昌市夷陵大道 58-5-3010 号，共 1 套房屋，涉及建筑面积 119.23 平方米及分摊的土地使用权。

三、价值时点：2022 年 08 月 25 日

四、估价结果：

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用收益法、市场比较法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在 2022 年 08 月 25 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，确定房地产价值如下：

建筑面积：119.23 平方米

单价：11786.00 元/平方米

总价：140.52 万元

大写（人民币）：壹佰肆拾万零伍仟贰佰元整

注册房地产 估价师姓名	注册证书号	签 名	签 章
钱小敏	4220040023	钱小敏	中国注册房地产估价师 钱小敏 注册号：4220040023
张祖琴	4220120039	张祖琴	中国注册房地产估价师 张祖琴 注册号：4220120039

六、估价作业日期：

2022年08月25日-----2022年10月25日

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



2022年10月25日

## 注册房地产估价师声明

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设

#### (一)一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等资料复印件，对此我们对估价对象的上述资料进行了必要的核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确、完整，估价对象按登记用途能够持续有效使用。

2、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，《房屋所有权证》记载建筑面积与房地产管理部门的相应登记簿上记载一致，本次评估的建筑面积以产权登记证为准。

4、估价人员实地查勘的房屋与估价对象《房屋所有权证》登记房屋及房地产管理部门的相应登记簿中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

(2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

(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) 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 交易双方负担各应负担的税费。

6、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共享设施的使用权。



7、本次估价因估价对象的现有装修不可分离，本次估价结果包括其现状不可剥离的装修价值。

(二) 依据不足假设

无。

(三) 不相一致假设

无。

(四) 背离事实假设

估价对象在价值时点已被人民法院查封，本次设定估价对象权利状况完整，无权属纠纷等他项权利限制。

(五) 未定事项假设

无。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及权利转移相关费用对估价对象房地产价值影响。也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响，报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、本报告评估目的仅为司法诉讼提供房地产价值参考，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

4、本报告所列示的估价对象快速变现费用由评估人员根据现时相关文件测算而来，仅供本评估报告使用人参考，具体处置费用以估价对象处置时点实际发生额为准。

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

6、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内

(自 2022 年 10 月 25 日至 2023 年 10 月 24 日) 有效, 超过估价报告使用期限使用估价报告的, 相关责任由使用者承担。

7、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名方为有效, 复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告, 自负所产生的一切法律后果, 本估价机构及估价人员不负任何责任。

8、委托方必须完整使用本报告, 对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失, 估价机构不承担责任。

9、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用, 除按规定送给政府管理部门作审查之用外, 本报告的全部或部分内容未经我们书面同意, 不得载于任何文件、公告及声明, 也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

### 三、需要特别说明事项

1、本次估价范围以估价委托人提供的《枝江市人民法院评估委托书》为准, 估价对象房屋的基本信息以《房屋所有权证》等复印件及我方工作人员现场勘查为准。

2、估价报告是在价值时点和本次估价目的下, 设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化, 本估价报告的估价结果应作相应调整。

3、我公司估价人员已对估价对象进行了实地查勘, 并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任, 但估价人员对估价对象的查勘, 仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷, 在估价委托人提供相关资料验证后, 本次报告评估值应作相应的调整。

4、报告使用者应合理使用本报告结果, 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、符合价值类型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。

5、本报告解释权最终归湖北新信诚房地产资产评估测绘有限公司。

# 房地产估价结果报告

- 一、估价委托人：枝江市人民法院
- 二、房地产估价机构：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  
 住所：宜都市陆城长江大道 117 号  
 资格等级：贰级（证书编号：宜市房估证字第 004 号）
- 三、估价目的：为司法诉讼提供房地产价值参考依据。
- 四、估价对象：

(一) 估价对象权益状况

1、估价对象范围及产权登记状况

估价对象房屋位于宜昌市夷陵大道 58-5-3010 号，涉及建筑面积 119.23 平方米及正常分摊的土地使用权面积，其房屋所有权与土地使用权等产权状况详见下表：

(1) 建筑物权属登记状况

估价对象建筑物权属登记状况表

序号	产权证号	产权人	结构	用途	楼层	建筑面积
1	宜市房权证西陵区字第 0261530 号	姚华	钢混	居住	27/3	119.23
合计						119.23

(2) 土地权属及登记状况

委托方提供国有土地使用证一份，土地使用权证号：宜市国用(2009)第 080202127-241 号，使用权面积 21.54 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2076 年 06 月 05 日。

2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象房屋为涉及的标的物，据估价人员调查了解除涉及司法纠纷外，估价对象未申报其他他项权利限制，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

## （二）估价对象实物状况

2022年08月08日估价人员进行了实地查勘，估价对象设计用途为居住，实际用途为居住，维修保养较好。

估价对象外墙为外墙砖，内墙为乳胶漆、部分墙纸墙面，地面部分为地面砖、部分复合地板，入户门为防盗门，室内为套装门，铝合金窗，精装修。

估价对象总层为27层，委估房屋位于第3层。至价值时点，委估房屋水电等配套设施完备，保养状况好。

## （三）估价对象设施状况

估价对象位于宜昌市西陵区中心地带，附近有CBD购物中心、宜昌市十六中、夷陵广场、肯德基等比较集中的商业场所，人流量较大，基础设施配套完善，居住环境好。

## （四）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象位于宜昌市夷陵大道58-5-3010号，处于宜昌市西陵区中心位置，区位条件好。

五、价值时点：2022年08月25日

## 六、价值类型：

- 1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。
- 2、市场价值是经适当营销后，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。
- 3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2022年08月25日的市场价值，该价值内涵还包括：

- （1）估价结果包含估价对象的房屋所有权及土地使用权价值。
- （2）权利状况：设定为无他项权利限制。
- （3）用途：居住房地产。
- （4）基础设施条件达到“五通”（通上水、通下水、通电、通气、

通路、通讯)。

## 七、估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

### 4、替代原则

替代原则是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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上



可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

## 八、估价依据：

### （一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 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 72 号，2007 年 8 月 30 日修订通过）；

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，2004 年 8 月 28 日修订通过）；

4、《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）；

5、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

6、宜昌市房屋重置价格标准（宜市房[2013]120 号）；

7、其他相关法律、法规、规章及文件。

### （二）房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、相关部门记载的《房屋所有权证》；

2、估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

### （四）房地产实地查勘记录表

(五) 本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

## 九、估价方法：

### (一) 估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

### (二) 估价方法的选择依据

评估思路一：委估房屋为居住用房，位于宜昌市西陵区中心地带，附近有 CBD 购物中心、宜昌市十六中、夷陵广场、肯德基国贸新天地、肯德基等比较集中的商业场所，人流量较大，商业氛围较好。因此，我们可以以周边居住用房的现有租金水平为依据，同时考虑该区域的发展

态势，考虑一定的租金增长率来测算其价值。根据估价目的和委估房屋状况，采用收益法是基于预期原理和货币的时间价值观念，对收益性物业，运用适当的资本化率，将预期的委估房地产在未来各年的正常净收益折算到评估基准日的现值，并累计后得出委估房地产价格的评估方法。

评估思路二：对于居住用房，先在目前该区域内房屋市场交易价实例中，选择出其中有代表性、在区域位置中处于较平均状况下的、与委估对象类似的房屋买卖交易实例，采用市场比较法求出该区域内的平均状况下且具有代表作用的样板房的交易价格，并将其还原为该区域平均全新房地产价格后，再按结合具体委估对象的修正系数调整得出。

采用两种方法测算后，最后我们综合取舍。

#### 十、估价结果：

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用收益法、市场比较法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在 2022 年 08 月 25 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，确定房地产价值如下：

建筑面积：119.23 平方米

单价：11786.00 元/平方米

总价：140.52 万元

大写（人民币）：壹佰肆拾万零伍仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师：钱小敏、张祖琴

十二、估价作业日期：

2022 年 08 月 25 日-----2022 年 10 月 25 日

湖北新信诚房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 10 月 25 日

估价报告专用章



## 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、枝江市人民法院评估委托书（复印件）
- 四、《房屋所有权证》《国有土地使用证》
- 五、估价机构营业执照（复印件）
- 六、估价机构资质证书（复印件）
- 七、估价人员资格证书（复印件）

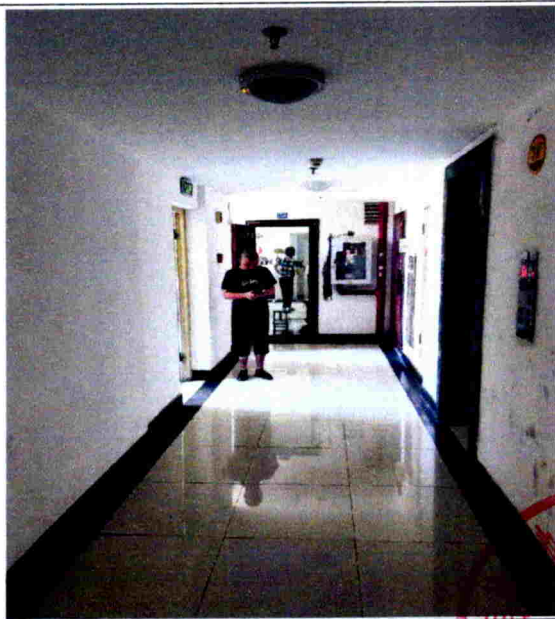
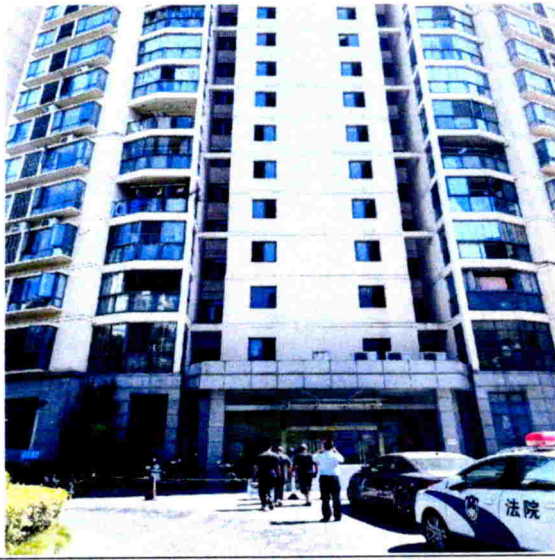




### 估价对象区位示意图



### 估价对象概貌性照片



# 枝江市人民法院

## 委托书

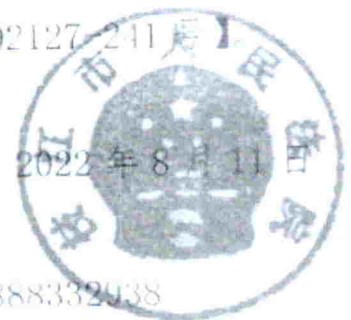
(2022)鄂0583执恢226号

湖北新信诚房地产评估测绘有限公司：

我院在执行枝江汉银村镇银行股份有限公司与被执行人宜昌市睿河机电设备有限公司、申请执行人金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托贵机构对财产进行评估，请贵机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延长期限不得超过两次，每次不得超过十五日。

需评估的财产如下：

枝江市安福寺镇灵坪山有面积3000亩的林权【权证号：枝政林证字（2013）第000037号】、宜昌省宜昌市夷陵大道58-5-3010号的房屋【房产证号：枝房权证西陵区字第0261530号】、【土地证号：宜市国用（2006）字第080202127-241号】



联系人：刘新建

联系电话：19888332038

土地使用权人	姚 华			
座 落	夷陵大道58-5-3010号			
地 号	08-002-002-012	图 号	98.50-27.00	
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2076年06月05日	
使用权面积	21.54 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	21.54	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宣城市 人民政府 (章)

2009年03月18日



No.

040

0261530

西陵区

宜昌市

房权证西陵区

字第

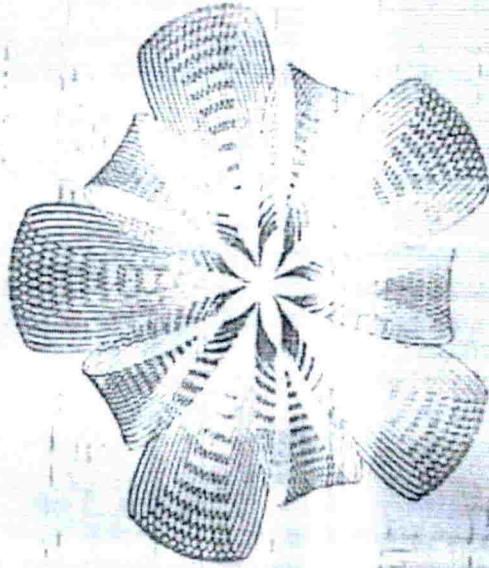
0261530



200812240976

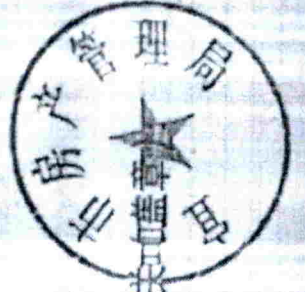


200812240976



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

中华人民共和国建设部监制



发证机关盖章

036

房屋所有权人 姚 华

房屋坐落 夷陵大道58-5-3010号

丘(地)号 01-0063 产别 私产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	用途
	0138	030307	砖混			119.23	住宅

宜昌市房地产权利处  
抵押登记专用章

共有 人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)	权属性质	使用期限	年月日至	年月日	设定其他权利摘要	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

建成年份  
宜昌市房地产权利处  
抵押登记专用章

抵押  
抵押登记专用章

2014.7.25  
抵押登记专用章

已抵押  
抵押登记专用章

2014.8.5

填发单位  
填发日期: 2008

宜昌市房地产权利处  
抵押登记专用章  
37

