

# 房地产估价报告

鄂华瑞房评字（2022）第 083 号

估价项目名称：李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号的一套住宅  
房地产司法拍卖评估

估价委托人：宜昌市伍家岗区人民法院

房地产估价机构：湖北华瑞资产房地产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 军 房地产估价师注册证号：4220090039

胡 飞 房地产估价师注册证号：4220200122

估价报告出具日期：2022 年 10 月 10 日

房地产价格评估机构资格证编号：鄂建房估证字第 232 号

房地产价格评估机构资格审批部门：湖北省住房和城乡建设厅

湖北华瑞资产房地产评估有限公司

二〇二二年十月十日

（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，  
报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上）

## 致估价委托人函

宜昌市伍家岗区人民法院：

我公司选派注册房地产估价师胡飞（注册号 4220200122）、胡军（注册号 4220090039），为了房地产司法拍卖的需要，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，依据有关法律法规，并结合估价目的、委估房地产特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，对贵公司委托的房地产进行了司法鉴定评估。

### 一、致函对象：

宜昌市伍家岗区人民法院

### 二、估价目的：

为宜昌市伍家岗区人民法院拟司法拍卖提供价值参考依据。

### 三、估价对象：

估价对象李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，房屋建筑面积为 162.29 平方米。

### 四、价值时点：二〇二二年八月三十一日

### 五、价值类型：

估价对象房地产在价值时点的市场价值，市场价值为在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式自愿进行交易的价值。

### 六、估价方法：

根据估价对象的特点和实际状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，采用比较法和收益法求取房地产价值。

### 七、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用市场比较法

及收益法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定房地产市场价值有关结果如下：

估价对象房地产市场单价为 12,433.00 元/平方米；总价值为 RMB2,017,752.00 元，大写（人民币）：贰佰零壹万柒仟柒佰伍拾贰元整。

#### 八、特别提示：

1、请相关报告使用人特别关注本估价报告中的价值内涵及估价假设和限制条件。

2、本估价报告估价结果仅供委托方在司法鉴定提供价值参考依据，不能用于其他用途。

3、本次评估数据来源于委托方提供的《不动产登记权属信息查询报告》确定房屋建筑面积，数据如有偏差，本评估机构不负任何法律责任。

4、本次评估价值含房屋装饰装修。

5、本报告及结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。超过有效期范围，需重新进行评估。当房地产市场状况或房地产市场政策法规发生重大调整时，该有效期应相应调减或重新进行评估。

#### 九、致函日期：

二〇二二年十月十日

法定代表人：

湖北华瑞资产评估有限公司

二〇二二年十月十日



## 目 录

第一部分	估价师声明.....	4
第二部分	估价假设和限制条件.....	5
	一、估价的假设前提.....	5
	二、估价限制条件.....	5
第三部分	房地产估价结果报告.....	7
	一、估价委托人.....	7
	二、房地产估价机构.....	7
	三、估价目的.....	7
	四、评估对象.....	7
	五、价值时点(基准日).....	8
	六、价值类型.....	8
	七、估价原则.....	8
	八、估价依据.....	10
	九、估价方法.....	10
	十、评估结果.....	12
	十一、估价人员.....	12
	十二、实地勘察期.....	12
	十三、估价作业日期.....	12
第四部分	附件.....	52

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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。

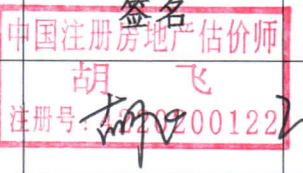
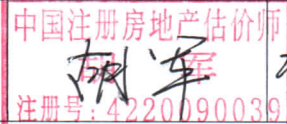
3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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

5、注册房地产估价师胡飞、胡军已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内状况进行了实地查看并进行记录。

6、除委托估价方提供的《评估委托书》（2022）鄂 0503 委 131 号、《不动产登记权属信息查询报告》外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
胡 飞	4220200122		2022年10月10日
胡 军	4220090039		2022年10月10日

## 二、估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1、估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、估价人员对房屋安全、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，假定估价对象的结构安全，对环境无污染。

#### （二）未定事项假设

估价委托方提供的资料较为全面，无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

估价委托方提供的资料中，记载估价对象房屋用途为住宅，估价对象实际用于住宅；估价对象证载位置为与实际位置一致。本次评估无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

委托方仅提供《不动产登记权属信息查询报告》，未提供其它相关产权资料。本次估价是以委托方提供估价对象的《不动产登记权属信息查询报告》所载明的房屋用途、建筑面积、层次等数据为依据，其合法性和真实性应由委托方负责，本估价机构不承担资料不实造成估价结果偏差的责任。并以估价对象的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权合法、完整为假设前提。本次评估无依据不足假设。

### 二、估价限制条件

- 1、本估价报告仅作为委托方司法拍卖提供参考依据，不做他用。
- 2、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及使用功能发生变化，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论。
- 3、本次评估包含房地产的装饰装修价值。
- 4、本报告所确定的房地产价格，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形成或者成立的，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行估价。
- 5、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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
- 6、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。超过有效期范围，需重新进行评估。当房地产市场状况或房地产市场政策法规发生重大调整时，该有效期应相应调减或重新进行评估。

## 三、估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方名称：宜昌市伍家岗区人民法院

统一社会信用代码：1142050301110901XT

住所：宜昌市城东大道 109 号

### 二、房地产估价机构

名称：湖北华瑞资产评估有限公司

住所：湖北省宜昌市伍家岗区中南路 35 号兴发广场 B 栋 20 楼 2001

法定代表人：胡军

资质等级：贰级

资质证书编号：鄂建房估证字第 232 号

### 三、估价目的

为宜昌市伍家岗区人民法院拟司法拍卖提供价值参考依据。

### 四、估价对象

估价对象李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，房屋建筑面积为 162.29 平方米。

#### 1、估价对象区位状况

估价对象李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，东临密建庭苑、西临支路、南临沿江大道、北临夷陵大道路；附近有 32 路、2 路、K2 路等多条公交线路，交通方便，附近有渤海银行、万达广场、农贸市场等，市政基础设施较齐全，社会综合服务功能强，社会稳定，适宜居住。

#### 2、估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况描述及分析

估价对象为李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产（宗地使用面积为 51.21 平方米，房屋建筑面积为 162.29 平方米，宗地面积为 13.73 平方米）。土地形状规则，地势较为平坦；基础设施完备程度为宗地红线外达到六通（即通路、通电、给水、排水、



通讯、通气），宗地红线内土地平整。

## (2) 房屋实物状况描述及分析

估价对象为李海燕位于宜昌市沿江大道 169-6-048 号住宅房地产，该栋房屋结构为钢混结构，共 28 层，估价对象位于 27 层，建成时间为 2009 年，维护较好。经现场查勘，房屋建筑物为 8 成新。。装修：地面铺设木地板，墙面为墙纸，顶面为艺术吊顶，防盗门，铝合金窗。

## 3、估价对象权利状况

估价对象权利人为李海燕，不动产权证书号：0375241 号；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让；用途：城镇住宅用地；面积：使用面积 51.21 m<sup>2</sup>，宗地面积：13.73 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 162.29 m<sup>2</sup>，土地使用期限为 2076 年 10 月 11 日止。

## 五、价值时点

2022 年 8 月 31 日，与现场查勘日期一致。

## 六、价值类型

估价对象房地产在价值时点的市场价值，市场价值为在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式自愿进行交易的价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则及合法、最高最佳利用、价值时点、替代、谨慎等技术性原则。

### 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格。

### 2、合法原则

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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。①在价值时点，估价对象具有合法的产权，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②估价对象的用途必须合法，应以

城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；④在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用具体包括下列 3 个方面：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

### 4、价值时点原则

估价结论具有很强的时间相关性和时效性。在不同的时间点上发生的现金流量（收益）对房地产价值影响是不同的，房地产市场价格处于波动中，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。房地产估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。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。确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限。

### 5、替代原则

替代原则的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相同房地产在同等条件下的正常价格。相同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