



# 涉执房地产处置司法评估报告

## (简洁版)

中证(宜昌鉴)估字(2022)第 0019 号

我公司于 2022 年 7 月 21 日受湖北省宜昌市中级人民法院委托,对位于宜昌市伍家岗区中南路 39 号 16 栋的 1 套住宅房地产的市场价格进行评估。现将评估情况及评估结果报告如下:

### 一、估价委托人

- 1、委托单位:湖北省宜昌市中级人民法院
- 2、地址:湖北省宜昌市高新区发展大道 52 号
- 3、联系人:韩法官
- 4、联系电话:189 8680 0442

### 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、估价对象

本报告估价对象位于宜昌市伍家岗区中南路 39 号 16 栋,第 25 层,建筑结构为钢混,建筑面积为 155.46 平方米,用途为住宅的房地产。

#### (一) 区位状况

表 1 区位状况一览表

坐落	宜昌市伍家岗区中南路 39 号 16 栋
所在区位	坐落在东辰二号小区内,所在小区临中南路
附近分布	附近分布有伍家岗区岳湾路小学、宜昌市第三十中、永辉超市(兴发广场店)、沃尔玛(三峡环球港店)、三峡环球港、长江广场、兴发广场、东辰体育公园等,生活服务配套设施齐全
交通条件	邻近“岳湾路”公交站,有 B6 路、T8 路、30 路、B353 路等多路公交车途经本站,出租车较多,交通条件较便利;所在项目临中南路,道路通达度较高
停车方便程度	有配套地下停车场,停车方便度较好
市政基础	市政基础配套设施齐全,估价对象所在项目地块开发程度达到宗地红线内外“六通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、场地平整)



估价对象位置示意图

## (二) 实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，结合实地查勘，估价对象实物状况如下：

### 1、土地使用权实物状况

- (1) 座落：宜昌市伍家岗区中南路 39 号 16 栋；
- (2) 分摊的土地使用权面积：8.84 平方米；
- (3) 形状：估价对象所在项目的土地形状较规则；
- (4) 地形、地势：地形为平原、地势平坦；
- (5) 地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较高，无不良地质现象，土壤基本无污染，建筑建设时作简单的基础处理；
- (6) 开发程度：宗地红线内外“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整）；

### 2、建筑物实物状况

- (1) 建筑面积：155.46 平方米；



- (2) 建筑结构：钢混结构；
- (3) 总楼层/所在楼层：房屋总层数 29 层，所在层数为 25 层；
- (4) 用途/实际用途：住宅/住宅；
- (5) 建成年份：2014 年；
- (6) 装饰装修：房屋外立面刷真石漆，安有防盗门。（建筑物内外部实物状况详见所附照片）；



估价对象外观图

估价对象入户门

- (7) 设施设备：水、电、气均已入户，卫生洁具齐全；
- (8) 外观：估价对象建筑式样较优，成新率较高，维护保养状况较优；
- (9) 维护保养及使用状况：估价对象维护保养状况较好，能正常使用。

### （三）权益状况

#### 1、权属状况

根据《不动产登记权属信息查询》、《不动产权证书》，估价对象权益状况见下表 2：

表 2 权益状况一览表

《不动产权证书》	鄂（2016）宜昌市不动产权第 0010704 号
权利人	褚灵佳
共有情况	单独所有
房屋坐落	中南路 39 号 16 栋
不动产单元号	420503 006001 GB00438 F04240073
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权



权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
国有建设用地使用权使用期限	2080 年 8 月 3 日止

## 2、他项权利情况

根据《不动产登记权属信息查询》，在价值时点，估价对象已设立抵押权，权利人为湖北五峰农村商业银行股份有限公司，不动产证明号为鄂（2016）宜昌市不动产证明第 0001816 号，被担保债权数额为 700000 元，登记时间为 2016 年 6 月 22 日。

## 3、权利限制情况

根据《不动产登记权属信息查询》，在价值时点，估价对象权利限制情况详见下表 3：

表 3 权利限制情况一览表

查封单位	查封日期	查封类型	文书号
宜昌市中级人民法院	2021. 11. 16	续查封	(2018)鄂 05 执保 58 号之十一
长阳土家族自治县公安局	2019. 5. 30	续查封	长公（刑）封通字（2019）80 号
五峰土家族自治县人民法院	2019. 4. 9	轮候查封	(2019)鄂 0529 执恢 14 号
湖北省五峰土家族自治县人民法院	2022. 4. 19	续查封	(2021)鄂 0529 执 165 号之五
五峰土家族自治县人民法院	2021. 1. 19	轮候查封	(2021)鄂 0529 执 11 号
武汉市武昌区人民法院	2022. 3. 23	轮候查封	(2021)鄂 0106 执 10667 号之一

## 四、价值时点

价值时点为 2022 年 8 月 9 日（以实地查勘之日为价值时点）。

## 五、估价方法

### （一）各种估价方法的实用性

估价方法通常有比较法、收益法、成本法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重



新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法，需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

(1) 采用的估价方法及选用理由

估价对象的同类房地产有较多交易，宜选用比较法。

(2) 未采用的估价方法及选用理由

①估价对象或同类房地产有租金等经济收入，但收益法测算的结果不能客观的反映估价对象的市场价格，因此，不宜选用收益法；

②成本法主要从资产的再取得角度评估资产的现时价值，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，成本法不能反映位置状况、交通条件、商业繁华度等影响住宅房地产价格的因素，因此，不宜采用成本法。

③估价对象已经开发完成，根据《房地产估价规范》对假设开发法选用的规定，不宜选用假设开发法。

综上所述，比较法是唯一适合估价对象的估价方法，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，因此，本次评估采用比较法进行估价。

(二) 估价思路：

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法技术路线如下：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；



- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价格。

比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

## 六、估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合估价委托人所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在满足各项假设限制条件下，于价值时点 2022 年 8 月 9 日的市场价格为 **¥164.63 万元**，大写人民币**壹佰陆拾肆万陆仟叁佰元整**。详见《估价结果一览表》。

### 估价结果一览表

币种：人民币

估价对象							市场价格	
《不动产权证书》	权利人	坐落	所在层数/总层数	规划用途	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
鄂(2016)宜昌市不动产权第 0010704 号	褚灵佳	宜昌市中南路 39 号 16 栋	25/29	住宅	钢混	155.46	10590.00	164.63

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年八月二十五日