



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场
3 幢 1-504 号房地产市场价值评估

估价委托人：宜昌市夷陵区人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：徐 振（注册号 4220160015）

王 俊（注册号 4220200058）

报告出具日期：2022 年 8 月 17 日

估价报告编号：洪房（房估）字（2022）第 ESS1081645 号

武汉洪房房地产土地估价有限公司

二〇二二年八月十七日

（本报告未经我公司同意，不得向估价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

宜昌市夷陵区人民法院：

我公司于 2022 年 6 月 13 日接受贵方的委托，对来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号房地产的市场价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（[2022]鄂 0506 委鉴字第 78 号）、《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》、《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）、《不动产登记资料查询结果证明》（编号 2022-1-0917）复印件及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号房地产。估价范围包括建筑物（含二次装修）及其土地使用权，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。估价对象房屋买受人为张先军/夏子玉，合同约定建筑面积为 137.79 平方米，其中套内建筑面积为 110.26 平方米，公共部位与公共房屋分摊建筑面积 27.527 平方米，用途为住宅，建筑结构为框剪，建筑层数为 29 层（地上 28 层，地下 1 层）；估价对象占用范围内土地性质为出让，规划用途为商住用地，分摊土地面积不详。

价值时点：2022 年 6 月 29 日

价值类型：本次评估采用市场价格标准，本次评估价格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格。本次评估价格内涵为交易税费全部由买受人负担下的市场价格。

估价结果：我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》及国家有关房地产政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公

正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2022 年 6 月 29 日满足各项假设限制条件下的房地产市场价格价值总价为 RMB60.24 万元，大写人民币陆拾万零贰仟肆佰元整，单价为 RMB4372 元/平方米。详见表一《估价对象及估价结果一览表》。

表一 估价对象及估价结果一览表

估价对象								市场价值	
《商品房买卖合同》编号	出卖人	买受人	坐落	合同载明 层数/总层 数	用途	结构	合同约定 建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
合同编号： ESZ201501062	湖北城峰 置业有限 责任公司	张先军/ 夏子玉	来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广 场 3 幢 1-504 号	5/29	住宅	框剪	137.79	4372	60.24
合计	--	--	--	--	--	--	137.79	--	60.24

特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、本报告结果采用市场价值标准，内涵是房地产经适当营销后，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、在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果存在差异。成交价格受实际处置方式、宣传推广力度、买受方对估价对象的了解程度及对房地产市场的预判等因素影响。故本报告测算结果为一种专业估算，不应在实际司法执行变现过程中作为价格实现的保证。

4、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可使用。

5、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可使用。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十七日

目录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
(十四) 估价报告使用期限.....	20
四、附件.....	21

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、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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师王俊于 2022 年 6 月 29 日对本次估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并履行了相关程序，但仅限于估价对象位置、外部环境与内部可视部分状况。估价师不承担对估价对象房屋建筑结构及其质量进行调查，以及对其它隐埋、被遮盖和难以接触到部位进行验视的责任；
- 6、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
徐振	4220160015	
王俊	4220200058	

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、估价对象权利人对该物业享有自由及不受干预的占有、使用、收益、处分等合法权益。

5、评估专业人员对估价委托人提供的权属资料进行了检查，但因估价委托人未能提供估价对象权属登记证书原件，未能将权属资料与权属登记证书原件进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其权属资料是合法、真实、准确、完整的。

6、评估专业人员于 2022 年 6 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

7、本次纳入评估范围的面积依据《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》、《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）上载明的合同约定建筑面积，最终建筑面积应以权属证书上载明的面积为准，若合同约定面积与最终测绘产权登记面积不一致，按《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）约定方式处理。

8、本报告中估价对象建筑物的建成年份根据评估专业人员实地查勘

调查综合确定，仅供参考。估价对象实际建成年份以相关主管部门登记信息为准。

9、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。

10、估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、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。

11、人民法院未能书面明确司法处置过程中评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据恩施市惯例，本次评估不考虑估价对象在处置过程中上述财产处置费用对评估结果的影响。

12、根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）记载，估价对象土地使用权类型为出让，本次估价结果为估价对象房地产的土地使用权类型在出让条件下的房地产市场价格。

13、本次估价中注册房地产估价师已关注估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价委托人未提供估价对象涉及租赁权设立的相关资料，房地产估价师经尽职调查也未发现和掌握相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为估价前提。

14、本次估价中假设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。

（二）未定事项假设

估价委托人仅提供了估价对象的《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062），未提供估价对象的房地产合法产权证书，因估价委托人未明确存在欠缴其办证所需缴纳的税金及相关费用（包括但不限于契税、住房维修基金、不动产登记费、物业费、水电气等），本次估价假定估价对象房地产本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，已经取得合法产权证书，不存在权属纠纷（即有关法律手续齐备、

权属一致，并已交清有关税费，且处分权利不受限制），任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，估价对象能在市场上自由交易，并以此为估价前提。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《中国农业银行信贷管理系统登记信息》复印件，估价对象房地产于 2015 年 03 月 11 日已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行来凤支行。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。本次评估依据估价目的未考虑查封、抵押情况对估价对象价值的影响，特提醒估价报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《湖北省宜昌市夷陵区人民法院执行裁定书》〔（2022）鄂 0506 执 491 号〕、《不动产登记资料查询结果证明》记载，至价值时点估价对象房屋已被查封，因本次评估目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故评估结果未考虑房屋查封对于房地产市场价格的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果包括建筑物（含二次装修）及其土地使用权，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。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件

下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。报告使用人应关注在实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

4、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。

5、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定的情况，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，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

7、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

8、估价报告和估价结果使用的特别提示

(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可使用。

(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可使用。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：宜昌市夷陵区人民法院

联系人：艾法官

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区 3 号综合楼

法定代表人：胡彦

估价资质等级：壹级

备案证书编号：鄂建房估证字第 32 号

(三) 估价目的

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。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（[2022]鄂 0506 委鉴字第 78 号）、《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》、《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）、《不动产登记资料查询结果证明》复印件及评估专业人员实地查勘，确定本次估价对象为来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号房地产。估价范围包括建筑物（含二次装修）及其土地使用权，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。估价对象房屋买受人为张先军/夏子玉，合同约定建筑面积为 137.79 平方米，其中套内建筑面积为 110.26 平方米，公共部位与公共房屋分摊建筑面积 27.527 平方米，用途为住宅，建筑结构为框剪，建筑层数为 29 层（地上 28 层，地下 1 层）；估价对象占用范围内土地性质为出让，规划用途为商住用地，分摊土地面积不详。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

经估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物为来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号房产。估价对象建成于 2015 年，成新率为 90%。所在楼栋外墙刷防水涂料，房屋总层数为 29 层（地上 28 层，地下 1 层），建筑结构为框剪结构，本次估价对象所在层数为 5 层，建筑面积为 137.79 平方米，用途为住宅，层高为 2.9 米，估价对象入户门为防盗门，塑钢窗窗，室内地面部分铺地砖、部分铺地板，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。

估价对象室内水、电、气、通信网络等管道已入户。各项设施设备维护保养状况较好。

(2) 土地实物状况

本次估价对象土地为来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号房产所占土地，经评估专业人员实地查勘，东邻凤翔大道，南邻东和平路，西邻解放大道，北邻凤北路。土地现状用途为商住用地，本次估价对象土地使用权面积为 27.527 平方米，根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地呈较规则矩形，地势平坦，坡度小于 2%，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）和宗地红线内场地平整（已建成房屋）。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》（合同编号：ESZ201501062），买受人为张先军/夏子玉，房屋座落为来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢，建筑结构为框剪，

房屋总层数为 29 层，建筑面积为 137.79 平方米，房屋用途为住宅。

（2）土地权益状况

根据估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：ESZ201501062）记载，出卖人以出让方式取得位于来凤县和平路 32 号、编号为来国用（2013）第 0020130071 号的地块的土地使用权。该地块土地面积为 17900 平方米，规划用途为商住，土地使用权年限自 2012-07-12 至 2082-07-12。估价对象分摊土地面积不详。

（3）他项权利状况

①担保物权设立情况

根据估价委托人提供的估价对象《中国农业银行信贷管理系统登记信息》复印件，至价值时点，估价对象已设立抵押权，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑抵押权对房地产价值的影响。

②查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的估价对象《湖北省宜昌市夷陵区人民法院执行裁定书》〔（2022）鄂 0506 执 491 号〕、《不动产登记资料查询结果证明》复印件，估价对象已被查封，本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，评估结果未考虑查封因素对房地产价值的影响。

③出租占用情况

至价值时点，经评估专业人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，根据估价委托人介绍，不存在租赁情况。

④用益物权情况

本次评估未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

⑤拖欠税费情况

根据估价委托人提供的相关资料，估价人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他税款情况，本次估价结果未考虑拖欠税款对房地产价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置

①坐落

估价对象位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号，地处来凤县城区住宅用地 I 级地段（依据《2018 年来凤县城区住宅用地土地级别与基准地价图》确定）。

②与重要场所距离

估价对象距步行街约 400 米。

③临街状况

估价对象北邻凤北路，所在楼栋临街。

④朝向与楼层

总楼层 29 层，本次估价对象位于第 5 层。

(2) 估价对象环境状况

①自然环境

来凤县是中国湖北省恩施土家族苗族自治州所辖的一个县。总面积为 1319.9 平方公里，2004 年人口为 31 万人。以土家族为主的少数民族约占 62.5%。位于湖北省西南部，酉水上游，在湘、鄂、渝三省市交界处，西南邻重庆市酉阳县，东南邻湖南省龙山县。

②人文环境

估价对象位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号，区域居住环境较好，区域人文环境较好。

③景观

估价对象所在项目位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广

场 3 幢 1-504 号，邻近步行街商圈、中百来凤购物中心，附近一般商业街景，自然环境较好，人文环境好。

（3）基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于 98%；供水与市政供水网相连，供水保障率大于 98%；排水与市政排水网相连，排水率大于 98%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。

周边分布有步行街等商服场所，有来凤县第二实验小学、来凤县民族小学等较为丰富的教育资源；有来凤县中心医院、来凤县仁信医院等医疗设施；有湖北来凤农村商业银行（东门分社）、中国建设银行（来凤支行）、中国邮政储蓄银行（来凤县凤翔大道支行）等金融机构，所在片区各种基础设施及公共设施较完备，配套服务保障度较高。

（4）商业繁华程度

估价对象位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场 3 幢 1-504 号，周边 2 公里范围内分布有步行街、中百来凤购物中心等商业物业，所在区域商业繁华度较高。

（5）周边典型物业

估价对象周边分布有凤北佳苑、锦惠园小区、木叶沟小区、盛世广场等居住小区，人口居住密度较大。

（6）交通条件

①道路状况

估价对象所在项目位于来凤县翔凤镇和平路 32 号城峰国际商业广场，附近分布有凤北路、东和平路、解放大道、凤翔大道等主、次干道，交通路网发达，道路通达性高，出行便捷。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象周边路网发

达，附近最近公交站为自来水公司站，有来凤 2 路、来凤 9 号线等公交线路，公共交通便利度较高。

③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

④停车方便程度

估价对象周边有免费停车位，基本能满足附近停车需要，停车便捷程度较好。

（五）价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次评估以评估专业人员实地查勘之日 2022 年 6 月 29 日为价值时点。

（六）价值类型

本次评估采用市场价值标准，本次评估价格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格。

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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次评估价格内涵为交易税费全部由买受人负担下的市场价格。

（七）估价原则

本估价报告采用如下估价原则：

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师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平

正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

2、合法原则

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，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、权属证书、有关批文和合同等。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

3、价值时点原则

价值时点原则是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的原则。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，

是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

本次评估以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提，符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

(八) 估价依据

1、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号、2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(5) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 710 号）；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 132 号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

（法释〔2011〕21 号）；

（8）《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法〔2012〕30 号）；

（9）《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》（法释〔2018〕15 号）；

（10）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）；

2、省市有关行政法规、规章和政策性文件

（1）《湖北省土地管理实施办法》（2014 年 9 月 25 日湖北省十二届人大常委会 11 次会议第 4 次修订）；

（2）《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》（湖北省第九届人民代表大会常务委员会第 18 次会议于 2000 年 6 月 1 日通过）；

（3）《湖北省涉案物品价格评估管理办法》（湖北省人民政府令〔第 154 号〕）；

（4）《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》（2012 版）；

（5）《湖北省司法鉴定管理条例》；

（6）《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则（试行）》；

（7）《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；

（8）《来凤县城区基准地价更新技术报告》（2018）；

（9）省市颁发的其它有关行政法规、规章和政策、技术文件。

3、有关技术标准文件

（1）《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）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、中华人民共和国国

家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

(3) 《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)；

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学(2021)37号)；

4、估价委托人提供的产权证件等资料

- (1) 《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)；
- (3) 《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》(复印件)；
- (4) 《商品房买卖合同》(复印件)；
- (5) 《湖北省宜昌市夷陵区人民法院执行裁定书》(复印件)；
- (6) 《中国农业银行信贷管理系统登记信息》(复印件)。

5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1、未选择估价方法的理由

(1) 估价对象系已建并投入使用的房地产，而假设开发法适用于具

有开发或再开发潜力的房地产估价，故不适宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象为来凤县住宅用房，近几年本区域的房地产市场发展迅速，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，故不适宜采用成本法进行估价。

(3) 估价对象设定用途为住宅，同类用房多用于自住，租金收益较难获取，故不宜运用收益法进行估价。

2、已选择估价方法的理由

(1) 估价对象规划用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法进行评估。

方法原理：

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。

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) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，秉承独立、客观、公正的原则，遵循科学的估价程序，选取事宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合当地房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析、测算、判断，确定估价对象在 2022 年 6 月 29 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格总价为 **RMB60.24 万元**，大写人民币陆拾万零贰仟肆佰元整，单价为 **RMB4372 元/平方米**。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
徐振	4220160015		2022 年 8 月 17 日
王俊	4220200058		2022 年 8 月 17 日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日期为 2022 年 6 月 29 日。

(十三) 估价作业期

2022 年 6 月 13 日至 2022 年 8 月 17 日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期定为自本报告提交之日后壹年，即从 2022 年 8 月 17 日至 2023 年 8 月 16 日。

(此页以下无正文)

四、附件

- (一) 《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
- (五) 《恩施州商品房买卖合同网上备案证明》（复印件）；
- (六) 《商品房买卖合同》（复印件）；
- (七) 《湖北省宜昌市夷陵区人民法院执行裁定书》（复印件）
- (八) 《中国农业银行信贷管理系统登记信息》（复印件）
- (九) 《实地查勘备忘表》（复印件）
- (十) 房地产估价人员注册证书
- (十一) 房地产估价机构营业执照
- (十二) 房地产估价机构备案证书