

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。

2. 委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估结果仅为人民法院确定估价对象处置参考价服务，不等同于估价对象处置可实现的成交价格，不当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

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，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用，特提醒报告使用人注意。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就估价报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

1. 单位名称：宜昌市夷陵区人民法院
2. 联系人：周云飞
3. 联系电话：0717-7200701

#### (二) 房地产估价机构

1. 估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
2. 住所：武汉市武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号
3. 法定代表人：潘世炳
4. 备案等级：一级
5. 证书编号：建房估证字[2013]076号
6. 有效期限：至2022年8月11日
7. 联系人：刘俊
8. 联系电话：0717-6745707

#### (三) 估价目的

本报告的估价目的仅为宜昌市夷陵区人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为宜昌市夷陵区人民法院委托评估的位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号的涉案房地产，纳入本次评估范围的是148.33平方米的房屋及其分摊的土地使用权。

##### 1. 土地状况

###### (1) 土地权属及登记状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（荆州国用（2013）第1020202791号），土地使用权人为周后兵、谭木兰，所在宗地位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2号楼2号，地号为4210020070030090，分摊土地使用权面积为88.82平方米，使用权类型为出让，地类（用途）

为城镇住宅用地，终止日期为2078年09月30日，登簿时间为2013年07月09日。

估价对象所在宗地四至：东临小区道路，南至荆沙大道，西临工农路，北临城市御园。

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封、抵押情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），鉴于司法评估之目的，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。

至价值时点，委托人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

## （2）土地利用状况

根据估价人员实地查勘，估价对象土地位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，估价对象所在楼栋总层数为6层，建筑结构为混合，建成年份为2009年。

## （3）基础设施状况

估价对象所在宗地地势平坦，宗地与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为宗地红线内外“六通”（通路、供水、通电、通讯、排水、通气）及红线内“场地平整”，宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率一般。

## 2. 建筑物状况

### （1）建筑物权属及登记

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（荆州房权证沙字第201008733号、201008733-1号）及相关资料，估价对象坐落于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，房屋所有权人为周后兵、谭木兰，共有情况为共同所有，建筑面积148.33平方米，用途为住宅，房屋结构为混合结构，估价对象所在楼栋共6层，估价对象房屋位于第2层，登记时间为2010年8月19日。

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，



根据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封、抵押情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），鉴于司法评估之目的，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。

至价值时点，委托人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### （2）建筑物设备及装修

经现场查勘，估价对象为混合结构，整幢房屋外墙刷涂料，安装入户防盗门、塑钢窗及不锈钢防盗网，客、餐厅铺地砖，内墙刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，客厅装有空调柜机；室内装木门，地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷涂料，三间卧室均安装空调；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为铝扣板吊顶；室内水、电、卫、天然气设施齐全。

### （3）使用及保养

估价对象实际用途为住宅，户型为三室两厅一厨两卫。至价值时点，经估价人员现场查勘，估价对象地基基础有足够承载能力；承重构件及非承重墙完好牢固；屋面平整完好，排水通畅；整体面层完好，门窗完好无损、开关灵活，室内装修基本完好；顶棚基本完好；上、下水管道通畅，照明装置良好。估价对象维护、保养较好，能满足正常的居住功能。

## 3. 区位状况

估价对象位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，区位状况详见《估价对象区域状况表》：

估价对象区域状况表

区域概况	繁华程度	位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，商业聚集度较优，人流量较优。
	道路通达度	估价对象西临工农路，南至荆沙大道，区域内道路通达度较优。
	交通便捷度	距东岳小区西公交站（35路区间）步行约340米，距离荆州火车站车程约7.5千米，距荆州沙市机场车程约23千米。
	公共配套	商场：距荆州吾悦广场车程约2.3千米，距万达广场车程约4.3千米，距荆州新天地车程约1.0千米； 医院：距荆州市第二人民医院车程约2.5千米，距荆州市第一人民医院车程约3.8千米，距沙市区人民医院车程约3.6千米；



	<p>学校:距新世纪小学车程约 2.0 千米, 距离沙市洪坑小学车程约 1.5 千米, 距荆州理工职业学院(中校区)步行约 850 米, 距沙北实验学校步行约 1 千米, 距罗园启航幼儿园步行约 40 米, 距培澜幼儿园步行约 190 米;</p> <p>生活配套:距中国光大银行(荆州沙北支行)步行约 300 米, 距汉口银行(沙北新区支行)步行约 570 米, 距湖北银行(沙北支行)步行约 630 米, 距东岳农贸市场步行约 230 米, 距荆州市图书馆新馆步行约 1.3 千米, 距沙市市中山公园车程约 4.3 千米。</p>
--	---

### (五) 价值时点

房地产价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日, 本次评估价值时点为 2022 年 6 月 16 日, 与现场查勘日一致。

### (六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。

1. 用途: 估价对象证载房屋用途为住宅, 证载土地用途为城镇住宅用地, 房地产实际用途为住宅, 本次评估设定房地产用途为住宅。

2. 权利状况: 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》, 估价对象权利人为周后兵、谭木兰, 土地所有权归国家所有, 土地使用权类型为出让。至价值时点, 估价对象存在查封、抵押的情况。

3. 开发利用程度: 红线内外“六通”(通路、供水、通电、通讯、排水、通气)、红线内“场地平整”, 评估设定开发程度为红线内外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及红线内“场地平整”。

4. 建筑物结构: 混合结构。

### (七) 估价原则

#### 1. 独立、客观、公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说, “独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价, 不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求估价师要从客观实际出发, 反映事物的本来面目, 不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价, 不要偏袒相关当事人任何一方。

本估价机构与估价对象权利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

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。合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，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。包括：一是要求依法判定估价对象的权益状况；二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象的合法用途为住宅，评估设定用途为住宅，并按照住宅的合法交易方式进行评估，体现了合法原则。

### 3. 价值时点原则

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市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

### 4. 替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象为住宅房地产，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。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。

估价对象证载房屋用途为住宅，所在整宗土地用途为城镇住宅用地，实际用途为住宅，估价对象按规划用途使用符合最高最佳利用原则，在评估中就应充分考虑其特性，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. 行为依据

《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（（2022）鄂0506委鉴字第27号）。

##### 2. 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《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）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(5) 《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）；

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

(7) 最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作



若干问题的规定》的通知（法[2020]202号）；

（8）司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格(2005)1318号）；

（9）司法部《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日发布，2015年12月24日修订，司法部令第107号、132号）。

### 3. 地方有关部门颁布的法规及相关文件

（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）《湖北省涉案财物价格鉴证条例》（2009年月24日第十一届人大常委会第12次会议通过）；

（4）《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》（2012版）；

### 4. 有关技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015、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）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013、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）；

（3）《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）。

### 5. 其他资料

（1）《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件；

（2）实地查勘资料、市场调查资料及评估人员所掌握的荆州市近期房地产市场行情；

（3）估价委托人提供的其他有关资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比

较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)，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. 估价方法

### A. 未选用方法理由

(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的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估。

(2) 估价对象系住宅用房，位于荆州市沙市区，成本法虽能够直接测算估价对象的房地产价值，但采用成本法测算的房地产价格远低于估价对象所在区域房地产交易价格，其结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法进行评估。

(3) 估价对象用途为住宅房地产，可通过出租获取租金收益，经估价人员调查，估价对象所处区域房地产租售比偏离太大，采用收益法测算的房地产价值不足以反映估价对象现实价格水平，故不宜采用收益法进行评估。

### B. 已选用方法理由

估价对象位于荆州市沙市区，由于在同一供求圈内类似住宅房地产交易市场活跃，交易实例较多，故可以采用比较法进行评估。

综合上述分析，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015) 4.1 估价方法选用：“当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”，本次评估房地产仅适用比较法进行估价，故采用比较法进行评估。

## 2. 方法原理

**比较法：**是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格=比较实例房地产价格 $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

式中： $K_1$ ：交易情况修正

$K_2$ : 市场状况调整

$K_3$ : 房地产状况调整

#### (十) 估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验, 依照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、合法的原则, 按照估价程序, 综合分析影响房地产价格的各项因素, 对估价对象房地产采用比较法进行评估, 经过仔细的分析测算, 最终确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 6 月 16 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值为 **92.34 万元**, 大写人民币玖拾贰万叁仟肆佰元整。估价结果详见《估价结果汇总表》:



#### 估价结果汇总表

币种: 人民币

序号	估价对象名称	用途	楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估总价 (万元)	产权依据
1	周后兵、谭木兰住宅房地产	住宅	2/6	148.33	6225	92.34	《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》
合计				148.33		92.34	

#### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
陈芳	4220090067		2022年6月30日
刘俊	4220170043		2022年6月30日

#### (十二) 实地查勘期

估价人员于 2022 年 6 月 16 日对估价对象进行了实地查勘。

#### (十三) 估价作业期

二〇二二年六月十六日至二〇二二年六月三十日。