**房地产估价报告**

估价报告编号：湘正佳房评字（2022）第D162号

估价项目名称:湘潭市雨湖区人民法院委托的位于湖北省宜昌市八一路6-1号22处房地产及宜昌市长阳县清江大道115号（交通局宿舍）A单元202房地产司法处置市场价值评估

估价委托人：湘潭市雨湖区人民法院

房地产估价机构：湖南正佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：董 刚（4320060009）

毛容辉（4320110026）

估价报告出具日期：2022年9月29日

## 致估价委托人函

**湘潭市雨湖区人民法院：**

承蒙委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对贵院委托的位于湖北省宜昌市八一路6-1号22处房地产及宜昌市长阳县清江大道115号（交通局宿舍）A单元202房地产（以下简称估价对象）进行了市场价值评估。

估价对象基本情况一览表

| 序号 | 房屋所有权证证号 | 房屋坐落 | 权利人 | 结构 | 规划用途 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 土地使用权面积(㎡) | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 宜市房权证伍家区字第0410032号 | 八一路6-1-101号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 1-2/21 | 2594.26 | 166.03 |  |
| 2 | 宜市房权证伍家区字第0410139号 | 八一路6-1号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 3/21 | 1239.38 | 79.32 |  |
| 3 | 宜市房权证伍家区字第0428599号 | 八一路6-1-0505号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 4 | 宜市房权证伍家区字第0428869号 | 八一路6-1-0509号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 81.18 | 5.2 |  |
| 5 | 宜市房权证伍家区字第0428872号 | 八一路6-1-0516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 6 | 宜市房权证伍家区字第0428877号 | 八一路6-1-0605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 | 3.74 |  |
| 7 | 宜市房权证伍家区字第0428878号 | 八一路6-1-0615号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 47.27 | 3.03 |  |
| 8 | 宜市房权证伍家区字第0428879号 | 八一路6-1-0616号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 | 3.74 |  |
| 9 | 宜市房权证伍家区字第0428880号 | 八一路6-1-0705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 10 | 宜市房权证伍家区字第0428881号 | 八一路6-1-0716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 11 | 宜市房权证伍家区字第0428882号 | 八一路6-1-1016号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 10/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 12 | 宜市房权证伍家区字第0428883号 | 八一路6-1-1116号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 11/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 13 | 宜市房权证伍家区字第0428884号 | 八一路6-1-1205号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 | 3.74 |  |
| 14 | 宜市房权证伍家区字第0428886号 | 八一路6-1-1216号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 | 3.74 |  |
| 15 | 宜市房权证伍家区字第0428887号 | 八一路6-1-1405号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 16 | 宜市房权证伍家区字第0428924号 | 八一路6-1-1416号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 17 | 宜市房权证伍家区字第0428925号 | 八一路6-1-1516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 15/21 | 58.47 | 3.74 |  |
| 18 | 宜市房权证伍家区字第0428926号 | 八一路6-1-1605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 16/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 19 | 宜市房权证伍家区字第0428931号 | 八一路6-1-1705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 20 | 宜市房权证伍家区字第0428933号 | 八一路6-1-1716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 | 3.64 |  |
| 21 | 宜市房权证伍家区字第0381024号 | 八一路6-1-1901号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 19/21 | 985.3 | 62.8 |  |
| 22 | 宜市房权证伍家区字第0381021号 | 八一路6-1-2001号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 20/21 | 539.06 | 34.36 |  |
| 23 | 长阳县房权证龙舟坪镇字第4000702号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 | 长阳铠榕电解锰有限公司 | 钢混 | 住宅 | 2/13 | 182.92 | 18.43 |  |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 6587.84 |  |  |

估价对象财产范围：房屋及其分摊占有的土地使用权价值，包含室内不可移动装饰装修价值。

价值时点：2022年8月1日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产公开市场价值。未考虑房屋抵押、租赁、查封及其他债权债务对房地产价值的影响。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象于价值时点的公开市场价值为人民币大写**伍仟玖佰肆拾叁万壹仟陆佰元整（￥5943.16万元）**，详细的结果见估价结果明细表。

**估价结果明细表**

| 序号 | 证号 | 房屋坐落 | 权利人 | 结构 | 规划用途 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价(万元) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 宜市房权证伍家区字第0410032号 | 八一路6-1-101号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 1-2/21 | 2594.26 | 12106 | 3140.61 |
| 2 | 宜市房权证伍家区字第0410139号 | 八一路6-1号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 3/21 | 1239.38 | 7121 | 882.56 |
| 3 | 宜市房权证伍家区字第0428599号 | 八一路6-1-0505号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 | 7121 | 40.53 |
| 4 | 宜市房权证伍家区字第0428869号 | 八一路6-1-0509号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 81.18 | 7121 | 57.81 |
| 5 | 宜市房权证伍家区字第0428872号 | 八一路6-1-0516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 | 7121 | 40.53 |
| 6 | 宜市房权证伍家区字第0428877号 | 八一路6-1-0605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 | 7121 | 41.64 |
| 7 | 宜市房权证伍家区字第0428878号 | 八一路6-1-0615号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 47.27 | 7121 | 33.66 |
| 8 | 宜市房权证伍家区字第0428879号 | 八一路6-1-0616号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 | 7121 | 41.64 |
| 9 | 宜市房权证伍家区字第0428880号 | 八一路6-1-0705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 | 7121 | 40.53 |
| 10 | 宜市房权证伍家区字第0428881号 | 八一路6-1-0716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 | 7121 | 40.53 |
| 11 | 宜市房权证伍家区字第0428882号 | 八一路6-1-1016号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 10/21 | 56.92 | 7151 | 40.7 |
| 12 | 宜市房权证伍家区字第0428883号 | 八一路6-1-1116号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 11/21 | 56.92 | 7151 | 40.7 |
| 13 | 宜市房权证伍家区字第0428884号 | 八一路6-1-1205号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 | 7151 | 41.81 |
| 14 | 宜市房权证伍家区字第0428886号 | 八一路6-1-1216号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 | 7151 | 41.81 |
| 15 | 宜市房权证伍家区字第0428887号 | 八一路6-1-1405号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 | 7181 | 40.87 |
| 16 | 宜市房权证伍家区字第0428924号 | 八一路6-1-1416号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 | 7181 | 40.87 |
| 17 | 宜市房权证伍家区字第0428925号 | 八一路6-1-1516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 15/21 | 58.47 | 7181 | 41.99 |
| 18 | 宜市房权证伍家区字第0428926号 | 八一路6-1-1605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 16/21 | 56.92 | 7181 | 40.87 |
| 19 | 宜市房权证伍家区字第0428931号 | 八一路6-1-1705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 | 7181 | 40.87 |
| 20 | 宜市房权证伍家区字第0428933号 | 八一路6-1-1716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 | 7181 | 40.87 |
| 21 | 宜市房权证伍家区字第0381024号 | 八一路6-1-1901号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 19/21 | 985.3 | 7121 | 701.63 |
| 22 | 宜市房权证伍家区字第0381021号 | 八一路6-1-2001号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 20/21 | 539.06 | 7021 | 378.47 |
| 23 | 长阳县房权证龙舟坪镇字第4000702号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 | 长阳铠榕电解锰有限公司 | 钢混 | 住宅 | 2/13 | 182.92 | 5011 | 91.66 |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 6587.84 | 　 | 5943.16 |

**特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。**

湖南正佳房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二○二二年九月二十九日

目 录

估价师声明　……………………………………………………………………………7

估价假设和限制条件……………………………………………………………………8

估价结果报告　…………………………………………………………………………12

一、估价委托人

二、房地产估价机构

三、估价目的

四、估价对象

五、价值时点

六、价值类型

七、估价原则

八、估价依据

九、估价方法

十、估价结果

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘期

十三、估价作业期

附件　……………………………………………………………………………………28

## 估价师声明

**注册房地产估价师根据自己的专业知识与职业道德，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，但受到本估价报告中已经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和潜在的利益，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(中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)的规定进行估价工作，撰写估价报告；
	5. 本公司已派注册房地产估价师对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录；
	6. 本次评估的房地产价值包括室内不可移动装饰装修的价值。室内不可移动的装饰装修是指移动或者拆除会影响房屋结构、布局、美观以及现状使用功能等固定在建筑物表面或者内部的装饰之物。
	7. 没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师**

姓 名 估价资格 注册号 签名及盖章

董 刚 注册房地产估价师 4320060009

毛容辉 注册房地产估价师 4320110026

## 估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和估价师不承担相应的责任）。我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，本报告以估价委托人提供的相关资料合法、真实、准确为假设前提。

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、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、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。

4、我公司注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托方提供的权属资料中记载的建筑面积大体相当。

5、根据委托方提供的资料获悉：人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价有以下未定事项假设：

本次估价确定价值时点为实地查勘日2022年8月1日。

三、背离事实假设：

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次评估未考虑房屋抵押、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的，人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。根据委托方提供的相关资料，评估对象中有多处存在租赁情况，此次评估考虑了租约对评估价值的影响。

四、不相一致假设：

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。如果使用本报告结论的时间超过了报告应用的有效期，我们对此造成的损失等不承担责任。建议报告使用人在房地产市场或估价对象状况发生变化较大情况下适时对估价对象房地产进行再评估。

2、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象可实现的成交价格，也不应该被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估公司及人员只对结论本身合乎规范要求负责，而不对相关定价决策负责。

4、房地产评估的结果反映了特定市场环境中估价对象的正常价格水平，但如果需要进行快速变现，那么其实际价值不可能完全实现。事实上，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响。

5、本评估结果为公开市场价格，按照既定目的提供给估价委托人及相关当事人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，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。

6、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、欠缴税负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。

7、未经本估价机构同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发布的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

9、报告使用人在使用报告时，可就相关问题向我公司进行咨询；因报告使用人理解偏差或不当使用评估报告和评估结果造成的损失，评估公司不承担相应责任。

10、若对估价结论有异议的，可在《房地产估价报告》送达之日起五日内通过原委托单位向我公司提出书面复核申请，逾期我公司将不予受理。

七、其他需特别说明的事项

1、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，根据法律法规规定，税费一般由转让人和受让人各自负担，本次评估估价对象市场价格对应的税费负担方式为转让人和受让人各自负担，提请报告使用者注意。

2、涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用。经委托方确认，本次涉执房地产处置司法评估所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用均从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述相关费用。

提请报告使用者注意上述估价师声明、估价的假设和限制条件。

## 估价结果报告

**一、估价委托人**：

委托人名称：湘潭市雨湖区人民法院

**二、估价机构：**

1、机构名称：湖南正佳房地产土地评估有限公司

2、类型：有限责任公司

3、住所：湖南省湘潭市高新区湘潭大道281号湘潭万达广场综合楼B座1502015号

4、法定代表人：董刚

5、统一社会信用代码：91430300563549996X

6、备案等级：二级

7、证书编号：湘建房估（湘）字第0220039号

8、有效期限：2022年5月24日至2025年5月23日

9、联系电话：（0731）52871111

**三、估价目的**

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.估价对象财产范围的界定

估价对象系湖北省宜昌市八一路6-1号22处房地产（酒店）及宜昌市长阳县清江大道115号（交通局宿舍）A单元202房地产（住宅），建筑总面积为6587.84㎡，详细情况见《估价对象基本情况一览表》。

估价对象财产范围为房屋及其分摊占有的土地使用权价值，包含室内不可移动装饰装修价值。室内不可移动的装饰装修是指移动或者拆除会影响房屋结构、布局、美观以及现状使用功能等固定在建筑物表面或者内部的装饰之物。

2.估价对象区位状况描述

估价对象1-22均位于宜昌市伍家岗区，伍家岗区是宜昌市中心城区，位于湖北省西部，宜昌市主城区东部，长江左岸，辖区为长江岸边呈带状的滨水城市区。长江上中游在此分界，离西陵峡口约10公里，距三峡水利枢纽工程约38公里。东与猇亭区相连，南与点军区隔江相望，西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤。

估价对象23位于宜昌市长阳县，长阳县位于湖北省西南部的清江中下游，地处鄂西南地区，东邻宜都，南交五峰土家族自治县，西毗恩施土家族苗族自治州的巴东县傍长江三峡，北接秭归和宜昌市。距省会武汉320多公里、三峡机场32公里、长江水运码头红花套28公里。现有318国道 纵贯全境，交通十分方便。

（1）估价对象1-22区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 详细情况 |
| 位置状况 | 坐落 | 宜昌市伍家岗区八一路6-1号 |
| 方位 | 八一路以西，五一广场以南 |
| 距离 | 北距伍家岗区人民政府300米左右；西距湘江1.5公里左右东北距离宜昌东站2.2公里左右。 |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边主要道路有八一路、伍临路、桔城路、白沙路等 |
| 交通管制 | 无 |
| 公交便捷度 | 500米范围内公交站点有“伍家区政府”、“沈家店”、“李家湖路”等，有b313路、b37路、103路、32路等公交线路在此区域经过，交通便捷度好 |
| 停车方便程度 | 利用地下地上停车场、街巷空坪停车，停车便捷度一般 |
| 环境状况 | 自然环境 | 无明显的大气污染、水文污染；周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生环境一般 |
| 人文环境 | 临近伍家岗区政府、五一广场、伍家岗区图书馆，人文环境较优 |
| 景观 | 距离湘江1.5公里左右 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气 |
| 公共服务设施 | 商业：金欣商业广场、中建·宜昌之星等；教育：外国语幼儿园伍家岗园、伍家岗区实验初中、伍家岗区外国语小学等；医疗：仁和医院、宜昌市和平医院、八一路社区卫生服务站等银行：交通银行、中国银行、中国建设银行等；其他：农贸市场、中国移动、中国联通等营业厅。 |

（2）估价对象23区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 详细情况 |
| 位置状况 | 坐落 | 长阳县清江大道115号（交通局宿舍）A单元202房地产 |
| 方位 | 清江大道以北，龙舟大道以南 |
| 距离 | 北距长阳县人民医院300米左右；南距清江200米左右；东距离长阳汽车客运中心1.1公里左右。 |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边主要道路有清江大道、龙舟大道、桂花园路路等 |
| 交通管制 | 无 |
| 公交便捷度 | 500米范围内公交站点有“桂花园”、“中药材公司”、“县电信局”等，有长阳1路、长阳3路、长阳4a路、长阳4b路等公交线路在此区域经过，交通便捷度好 |
| 停车方便程度 | 利用地下地上停车场、街巷空坪停车，停车便捷度一般 |
| 环境状况 | 自然环境 | 无明显的大气污染、水文污染；周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生环境一般 |
| 人文环境 | 人文环境一般 |
| 景观 | 距离清江200米左右 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯 |
| 公共服务设施 | 商业：临街商业等；教育：花坪小学、清江初级中学、长阳实验小学、长阳土家族自治县财政学校等；医疗：长阳县人民医院、长阳民族医院、长阳土家族自治县妇幼保健院等银行：中国农业银行、中国邮政储蓄银行等；其他：农贸市场、中国移动、中国联通等营业厅。 |

3.估价对象权益状况描述

（1）估价对象房产信息登记信息如下：

| 序号 | 房屋所有权证证号 | 房屋坐落 | 权利人 | 结构 | 规划用途 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 宜市房权证伍家区字第0410032号 | 八一路6-1-101号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 1-2/21 | 2594.26 |  |
| 2 | 宜市房权证伍家区字第0410139号 | 八一路6-1号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 3/21 | 1239.38 |  |
| 3 | 宜市房权证伍家区字第0428599号 | 八一路6-1-0505号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 |  |
| 4 | 宜市房权证伍家区字第0428869号 | 八一路6-1-0509号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 81.18 |  |
| 5 | 宜市房权证伍家区字第0428872号 | 八一路6-1-0516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 5/21 | 56.92 |  |
| 6 | 宜市房权证伍家区字第0428877号 | 八一路6-1-0605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 |  |
| 7 | 宜市房权证伍家区字第0428878号 | 八一路6-1-0615号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 47.27 |  |
| 8 | 宜市房权证伍家区字第0428879号 | 八一路6-1-0616号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 6/21 | 58.47 |  |
| 9 | 宜市房权证伍家区字第0428880号 | 八一路6-1-0705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 |  |
| 10 | 宜市房权证伍家区字第0428881号 | 八一路6-1-0716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 7/21 | 56.92 |  |
| 11 | 宜市房权证伍家区字第0428882号 | 八一路6-1-1016号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 10/21 | 56.92 |  |
| 12 | 宜市房权证伍家区字第0428883号 | 八一路6-1-1116号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 11/21 | 56.92 |  |
| 13 | 宜市房权证伍家区字第0428884号 | 八一路6-1-1205号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 |  |
| 14 | 宜市房权证伍家区字第0428886号 | 八一路6-1-1216号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 12/21 | 58.47 |  |
| 15 | 宜市房权证伍家区字第0428887号 | 八一路6-1-1405号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 |  |
| 16 | 宜市房权证伍家区字第0428924号 | 八一路6-1-1416号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 14/21 | 56.92 |  |
| 17 | 宜市房权证伍家区字第0428925号 | 八一路6-1-1516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 15/21 | 58.47 |  |
| 18 | 宜市房权证伍家区字第0428926号 | 八一路6-1-1605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 16/21 | 56.92 |  |
| 19 | 宜市房权证伍家区字第0428931号 | 八一路6-1-1705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 |  |
| 20 | 宜市房权证伍家区字第0428933号 | 八一路6-1-1716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 钢混 | 酒店 | 17/21 | 56.92 |  |
| 21 | 宜市房权证伍家区字第0381024号 | 八一路6-1-1901号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 19/21 | 985.3 |  |
| 22 | 宜市房权证伍家区字第0381021号 | 八一路6-1-2001号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 钢混 | 酒店 | 20/21 | 539.06 |  |
| 23 | 长阳县房权证龙舟坪镇字第4000702号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 | 长阳铠榕电解锰有限公司 | 钢混 | 住宅 | 2/13 | 182.92 |  |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 6587.84 |  |

(2)估价对象土地使用权信息登记信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证号 | 坐落 | 权利人 | 使用权类型 | 地类(用途) | 终止日期 | 使用权面积（㎡） |
| 1 | 宜市国用（2015）第62025号 | 八一路6-1-101号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 166.03 |
| 2 | 宜市国用（2015）第62026号 | 八一路6-1号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 79.32 |
| 3 | 宜市国用（2015）第62027号 | 八一路6-1-0505号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 4 | 宜市国用（2015）第62028号 | 八一路6-1-0509号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 5.2 |
| 5 | 宜市国用（2015）第62029号 | 八一路6-1-0516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 6 | 宜市国用（2015）第62030号 | 八一路6-1-0605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.74 |
| 7 | 宜市国用（2015）第62031号 | 八一路6-1-0615号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.03 |
| 8 | 宜市国用（2015）第62032号 | 八一路6-1-0616号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.74 |
| 9 | 宜市国用（2015）第62033号 | 八一路6-1-0705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 10 | 宜市国用（2015）第62034号 | 八一路6-1-0716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 11 | 宜市国用（2015）第62035号 | 八一路6-1-1016号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 12 | 宜市国用（2015）第62036号 | 八一路6-1-1116号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 13 | 宜市国用（2015）第62037号 | 八一路6-1-1205号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.74 |
| 14 | 宜市国用（2015）第62038号 | 八一路6-1-1216号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.74 |
| 15 | 宜市国用（2015）第62039号 | 八一路6-1-1405号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 16 | 宜市国用（2015）第62040号 | 八一路6-1-1416号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 17 | 宜市国用（2015）第62041号 | 八一路6-1-1516号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.74 |
| 18 | 宜市国用（2015）第62042号 | 八一路6-1-1605号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 19 | 宜市国用（2015）第62043号 | 八一路6-1-1705号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 20 | 宜市国用（2015）第62044号 | 八一路6-1-1716号 | 铠榕投资集团有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 3.64 |
| 21 | 宜市国用（2015）第38335号 | 八一路6-1-1901号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 62.8 |
| 22 | 宜市国用（2015）第38336号 | 八一路6-1-2001号 | 湖北铠榕投资有限公司 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2052年01月14日 | 34.36 |
| 23 | 长阳国用（2014）第850号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 | 长阳铠榕电解锰有限公司 | 出让 | 住宅 | 2040年5月12日 | 18.43 |

4.其他权利状况

此次评估未考虑房屋抵押、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的，人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。根据委托方提供的相关资料，评估对象中有多处存在租赁情况，此次评估考虑了租约对评估价值的影响。租赁情况如下：

| 序号 | 证号 | 房屋坐落 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 租赁情况 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 宜市房权证伍家区字第0410032号 | 八一路6-1-101号 | 1-2/21 | 2594.26 | 共提供五个租赁合同，其一出租做酒店用，出租总建筑面积1420㎡（1层25㎡和二层整层），租期至2026年12月31日止；其二出租做便利超市，出租面积175㎡（1层），租期至2022年9月30日止；其三出租做餐馆，出租面积为200㎡，租期至2026年5月31日止；其四出租做汽车美容修理店，出租面积350㎡，租期至2025年6月30日止；其五出租做酒店大厅，出租面积260㎡，租期至2028年7月19日止。 |
| 2 | 宜市房权证伍家区字第0410139号 | 八一路6-1号 | 3/21 | 1239.38 | 整层出租做城市便捷酒店，租期至2028年7月19日止 |
| 3 | 宜市房权证伍家区字第0428599号 | 八一路6-1-0505号 | 5/21 | 56.92 | 出租给个人，租期至2022年10月25日止 |
| 4 | 宜市房权证伍家区字第0428869号 | 八一路6-1-0509号 | 5/21 | 81.18 | 　 |
| 5 | 宜市房权证伍家区字第0428872号 | 八一路6-1-0516号 | 5/21 | 56.92 | 出租给个人，租期至2022年10月14日止 |
| 6 | 宜市房权证伍家区字第0428877号 | 八一路6-1-0605号 | 6/21 | 58.47 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 7 | 宜市房权证伍家区字第0428878号 | 八一路6-1-0615号 | 6/21 | 47.27 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 8 | 宜市房权证伍家区字第0428879号 | 八一路6-1-0616号 | 6/21 | 58.47 | 　 |
| 9 | 宜市房权证伍家区字第0428880号 | 八一路6-1-0705号 | 7/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 10 | 宜市房权证伍家区字第0428881号 | 八一路6-1-0716号 | 7/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 11 | 宜市房权证伍家区字第0428882号 | 八一路6-1-1016号 | 10/21 | 56.92 | 　 |
| 12 | 宜市房权证伍家区字第0428883号 | 八一路6-1-1116号 | 11/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 13 | 宜市房权证伍家区字第0428884号 | 八一路6-1-1205号 | 12/21 | 58.47 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 14 | 宜市房权证伍家区字第0428886号 | 八一路6-1-1216号 | 12/21 | 58.47 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 15 | 宜市房权证伍家区字第0428887号 | 八一路6-1-1405号 | 14/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 16 | 宜市房权证伍家区字第0428924号 | 八一路6-1-1416号 | 14/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 17 | 宜市房权证伍家区字第0428925号 | 八一路6-1-1516号 | 15/21 | 58.47 | 　 |
| 18 | 宜市房权证伍家区字第0428926号 | 八一路6-1-1605号 | 16/21 | 56.92 | 提供的租赁合同，显示已到期 |
| 19 | 宜市房权证伍家区字第0428931号 | 八一路6-1-1705号 | 17/21 | 56.92 | 出租给个人，租期至2022年10月10日止 |
| 20 | 宜市房权证伍家区字第0428933号 | 八一路6-1-1716号 | 17/21 | 56.92 | 　 |
| 21 | 宜市房权证伍家区字第0381024号 | 八一路6-1-1901号 | 19/21 | 985.3 | 整层出租做城市便捷酒店，租期至2028年7月19日止 |
| 22 | 宜市房权证伍家区字第0381021号 | 八一路6-1-2001号 | 20/21 | 539.06 | 整层出租做城市便捷酒店，租期至2028年7月19日止 |
| 23 | 长阳县房权证龙舟坪镇字第4000702号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 | 2/13 | 182.92 | 出租给个人，租期至2041年11月30日（因租期过长，未考虑已提前支付租金对价值的影响）　 |
| 合计 |  |  |  | 6587.84 |  |

5.估价对象实物状况描述

（1）土地基本情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 估价对象1-22 | 估价对象23 |
| 名称（坐落） | 宜昌市八一路6-1号 | 清江大道115号 |
| 四至 | 东临八一路，南、西邻居民小区，北临巷道 | 东邻其他建筑，南临清江大道，西临桂花园路，北临巷道 |
| 形状 | 土地平整，形状较规则 | 土地平整，形状较规则 |
| 土地使用权终止日期 | 2052年01月14日 | 2040年5月12日 |
| 开发程度 | 六通一平 | 五通一平 |
| 使用权类型 | 国有出让 | 国有出让 |
| 土地使用权面积（分摊面积） | 409.48㎡ | 18.43㎡ |
| 地形、地势 | 平原，地势平坦 | 平原，地势平坦 |
| 土壤 | 未受污染 | 未受污染 |
| 地质 | 承载力﹥20吨/㎡ | 承载力﹥20吨/㎡ |

(2)建筑物基本情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 估价对象1-22 | 估价对象23 |
| 名称（坐落） | 宜昌市八一路6-1号 | 清江大道115号（交通局宿舍）A单元202 |
| 建成时间 | 2012年 | 2005年 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 建筑用途 | 酒店 | 住宅 |
| 设施设备 | 配备有电梯、通风、消防栓及管道等设备 | 配备有电梯、通风、消防栓及管道等设备 |
| 维护状况 | 房屋通风采光条件较好，维护保养状况较好 | 屋通风采光条件较好，维护保养状况较好 |
| 建筑功能 | 建筑功能良好，能满足商业服务的需要 | 建筑功能良好，能满足居住的需要 |
| 空间布局 | 低层设计为大空间商业，已经分割为多个单元出租；高层设计为小空间的酒店客房 | 成套住宅 |
| 层高 | 一二层层高4.2米左右；三层以上层高3.0米左右 | 3.0米左右 |
| 层次 | 详见估价对象基本情况一览表 | 2/13 |
| 装饰装修 | 估价对象在价值时点已经装修，外墙面贴墙砖，内墙面部分刷墙漆、部分贴墙砖，室内局部艺术吊顶，地板砖地面局部铺木地板等 | 估价对象在价值时点已经装修，外墙面刷墙漆，内墙面部分刷墙漆、部分贴墙砖、墙纸，室内部分艺术吊顶，地板砖地面局部铺木地板，入户防盗门等 |

**五、价值时点：**

根据估价目的，本次估价的价值时点确定为估价对象查勘完成之日：2022年8月1日。

**六、价值类型：**

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的公开市场价值，未考虑房屋抵押、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

公开市场价值，是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。

本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点的房地合一（包含对应的土地使用权）的房地产市场价值。

**七、估价原则：**

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

本次估价应当遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，具体如下：

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。本次估价遵循了独立、客观、公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

本公司及估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

2.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。本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的权证资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以允许的处分方式为依据。

在合法产权方面，估价对象1已办理了《房屋所有权证》，估价对象2已办理了《不动产权证书》，并以其为合法性依据；在合法使用方面，估价对象于价值时点符合城市规划要求，故本次评估遵循了合法原则。

3.最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上确定的。

估价对象已办理产权登记，房屋处于正常使用状态中，成新率良好，各方条件有利于估价对象维持现状使用或按照规划用途使用；根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查分析，估价对象目前不具备开发或再开发潜力，也不具备更新改造、改变用途、改变规模、重新开发以及某种组合或其他特殊利用的条件，维持现状用途或或按照规划用途使用为其最高最佳利用方式。

4.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点。价值时点是评估房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

本报告价值时点为专业估价人员现场查勘之日即2022年8月1日。

5.替代原则

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的原则。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时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次估价测算中使用的比较法和收益法中租金收益的确定就是以替代原则为基础的。

**八、估价依据：**

估价依据是作为估价的前提或基础的文件、标准和资料。

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件：

1．《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

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》（中华人民共和国主席令第46号）；

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）

6．《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）；

7．《不动产登记暂行实施条例实施细则》（国土资源部令第63号）；

8．《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号，自2016年5月1日起施行）；

10、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第218号，2007年12月31日）；

11、财政部关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号,2018年5月1日）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（2011年1月8日，根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

13、财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税「2016」43号，自2016年5月1日起施行）；

14、财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

15. 《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，自2018年9月1日起施行）

16. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号， 2018年12月10日发布）

17. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）。

18. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年8月18日，中房学[2021] 37号）

19．国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、中国人民银行、湖南省人民政府有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

 (二)本次估价采用的技术标准及规程：

1．中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起施行）;

2．《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013,2014年2月1日起施行）;

3、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014,2014年12月1日）

(三)估价委托人提供的有关资料：

1．湘潭市雨湖区人民法院委托书；

2．《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；

3. 估价委托人提供的其他相关资料。

 (四)估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料：

1．现场实地查勘察记录；

2．相关房地产市场调查资料；

3．本公司掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

**九、估价方法：**

**（一）估价方法的名称和定义**

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

2、收益法是预计估价对象未来的收益，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。

3、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。

4、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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

**（二）估价方法适用性分析及选用**

1、根据《房地产估价规范》之规定，估价方法的选用应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

2、采用的方法

（1）由于估价对象为商业、住宅房地产，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产交易实例较多，估价人员通过市场调查，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可得到估价对象价值或价格，故本次评估可采用比较法进行测算。

（2）由于估价对象为商业、住宅房地产，租赁收益明显，所在区域近期类似房地产租赁市场较为活跃，类似房地产租赁实例较多，据此可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，故本次评估可采用收益法进行测算。

3、不采用的方法

（1）由于估价对象位于宜昌市建成区，所在区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系。

（2）由于估价对象已竣工，符合城市规划，经过分析认为，估价对象按现状利用为其最高最佳利用途径，不存在投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象的特点，采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析确定房地产市场价值。

**（三）估价技术路线**

采用比较法和收益法测算估价对象房地产价值，综合分析两种方法的测算结果，确定估价对象房地产综合单价，进而确定估价对象最终估价结果。

1.根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法。本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，选择三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数×房地产状况调整系数。

2.根据《房地产估价规范》，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为商业、住宅房地产，租赁收益明显，因此可用适当的报酬率，预测其未来各年的净收益并折算到价值时点上，测算出估价对象房地产收益价格。

收益法计算公式如下：

V= a/(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

V为房地产在价值时点的收益价格；a为年净收益 ；r为报酬率 ；g为年增长率；n为收益年限。

**十、估价结果：**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定在估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场价值为人民币大写**伍仟玖佰肆拾叁万壹仟陆佰元整（￥5943.16万元）**，详细的结果见估价结果明细表。

**十一、注册房地产估价师**

姓 名 估价资格 注册号 签名及盖章

董 刚 注册房地产估价师 4320060009

毛容辉 注册房地产估价师 4320110026

**十二、实地查勘期：**2022年8月1日至2022年8月1日

**十三、估价作业期：**2022年8月1日至2022年9月29日

**附 件**

1. 湘潭市雨湖区人民法院委托书复印件
2. 估价对象实地查勘照片
3. 估价对象权属证明复印件
4. 其他相关资料
5. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件