

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于宜昌市正大路 33-1-602 号的住宅房地产市场价  
值评估

委托方：宜昌市西陵区人民法院

估价方：湖北信达房地产评估测绘有限公司

法定代表人：张锐

资质证书编号：鄂建房估证字第 9 号

估价人员：张 锐

注册号：4220040022

覃亚玲

注册号：4220090023

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十九日

估价报告编号：信达司评字【2022】0031 号

## 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 致估价委托人函 .....         | 3  |
| 估 价 师 声 明 .....       | 4  |
| 估价的假设和限制条件 .....      | 6  |
| 房地产估价结果报告 .....       | 11 |
| (一) 委托方 .....         | 11 |
| (二) 估价方 .....         | 11 |
| (三) 估价目的 .....        | 11 |
| (四) 估价对象概况 .....      | 11 |
| (五) 价值时点 .....        | 16 |
| (六) 价值类型 .....        | 16 |
| (七) 估价原则 .....        | 16 |
| (八) 估价依据 .....        | 17 |
| (九) 估价方法 .....        | 18 |
| (十) 评估结果 .....        | 18 |
| (十一) 估价机构 .....       | 19 |
| (十二) 估价人员 .....       | 19 |
| (十三) 实地勘察期 .....      | 19 |
| (十四) 估价作业期 .....      | 19 |
| (十五) 估价报告应用的有效期 ..... | 19 |
| 附    件 .....          | 20 |

## 致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

受贵单位的委托,我们对位于宜昌市正大路 33-1-602 号的住宅房地产的市场价值进行了评估,现将有关情况说明如下：

(一) 估价对象为位于正大路 33-1-602 号的住宅房地产一宗,面积 135.72 m<sup>2</sup>, 权利人曹丰格。财产范围包括建筑物(含室内装修及室内不可移动的设备、器具)、分摊的土地使用权及室外公共配套设施,不包含动产、债权债务等其他财产或权益。


(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) 估价时点:2022 年 8 月 10 日。

(四) 估价结果:本次评估采用比较法估价,估价对象在估价时点 2022 年 8 月 10 日的房地产市场价值为人民币 52.63 万元,人民币大写:伍拾贰万陆仟叁佰元整,评估单价 3877.84 元/m<sup>2</sup>。

(五) 估价报告使用期限:本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

湖北信达房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字: 

二〇二二年八月二十九日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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估价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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。本报告中采用的专业术语的解释及定义适用该《房地产估价规范》相关规定。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

6、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本评估报告披露的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构和人员不承担相应责任。

7、除委托估价方提供的委估房屋产权相关证明外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、估价对象的产权资料由委托人提供，估价人员至不动产登记管理部门进行查询核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

9、本估价报告中的房地产的一切尺寸、度量及面积均以估价人员至房产登记管理部门查询取得的《查档证明》载明的数据为依据，估价人员未进行专业实测丈量。

10、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。

11、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

12、报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

注册房地产估价师：张锐、覃亚玲

二〇二二年八月二十九日

## 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下假设和限制条件的限制：

### 一、一般假设

1、根据估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，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，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按设计用途持续使用为前提。

4、估价结果为估价对象在估价基准日的市场价值减去估价师已知悉的法定优先受偿款，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(6) 不存在特殊买者的附加出价。

5、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权属登记相关费用对估价对象房地产价值的影响，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

6、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7、注册房地产估价师已于 2022 年 8 月 10 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）。

8、估价人员实地查勘的估价对象由估价人员与案件相关的当事人指定的委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

9、本报告出具的价格为房地合一的价格。如至估价时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

10、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以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为假设前提的。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据《不动产登记权属信息查询》记载，至价值时点，估价对象房地产已被抵押、查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处

路参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象抵押、查封状况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

1、估价人员均未能查看《土地使用权证》和《房屋所有权证》等产权资料原件。

2、因当事人未到场，估价人员未能进入室内查勘，本次室内装修状况评估人员根据调查按一般装修情况进行假定，并根据假定情况在比较法评估时对装修因素进行修正。

3、估价对象土地使用权已于 2020 年 12 月 30 日终止，据估价人员向宜昌市自然资源和规划局猇亭区分局咨询，目前猇亭区住宅用房土地使用权到期后可自动续期，无需缴纳续期费用，本次评估未考虑该项费用对评估结果的影响。若该政策发生变化，则应扣除相应费用。

#### 六、估价报告使用限制及说明

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方办理案件的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告仅限委托人使用，未经估价方和委托方书面同意，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，本报告的全部或部分均不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



3、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

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可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

5、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要的审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、报告中的主要信息、数据（如基准地价文件、银行存贷利率、房屋交易数据）来自国家相关部委、当地政府的官方网站，这些信息、数据被认为是可靠的，估价师对这些信息、数据进行了一定的处理。

#### 7、价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，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果，应按如下原则处理：

（1）估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

（2）估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估

价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

(3) 应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价对象的影响。

8、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

9、本次估价所作出的预测、估价等都是在当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

## 房地产估价结果报告

(一) 委托方：宜昌市西陵区人民法院

联系人：王平

联系电话：0717-6975098

(二) 估价方：湖北信达房地产评估测绘有限公司

地 址：宜昌市西陵区西陵一路 19-1-2-2106 号

法定代表人：张 锐

资质证书编号：鄂建房估证字第 9 号

资质等级：国家贰级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）061

(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) 估价对象概况

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修及室内不可移动的设备、器具）、分摊的土地使用权及室外公共配套设施，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

### 1、房地产基本状况

估价对象坐落于正大路 33-1-602 号，估价对象为住宅房地产。所在楼幢为混合结构，总层数 6 层，所在层为 6 层，建筑面积 135.72

m<sup>2</sup>，法定用途及实际用途为住宅。权利人曹丰格，已登记的不动产权证书号为鄂（2020）宜昌市不动产权第 0122182 号，权属登记摘录如下表：

权属摘录表

|        |  |
|--------|--|
| 不动产权证号 | 鄂（2020）宜昌市不动产权第 0122182 号  |
| 权利人    | 曹丰格  |
| 共有情况   | 单独所有   |
| 坐落     | 正大路 33-1-602 号   |
| 不动产单元号 | 420505 004002 GB00201 F06610012  |
| 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  |
| 面积     | 土地使用权面积：24.57 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：135.72 m <sup>2</sup>   |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2020 年 12 月 30 日止  |
| 权利其他状况 | 共用宗地面积 595.62 m <sup>2</sup><br>房屋专有建筑面积：120.53 m <sup>2</sup> ，房屋分摊建筑面积：15.19 m <sup>2</sup> ，<br>房屋结构：混合<br>房屋总层数：6 层，所在层数：6 层 |

委估房地产的权利限制情况：

（1）已设立他项权利，权利人（债务人）中国邮政储蓄银行股份有限公司宜昌市分行，不动产证明号鄂（2020）宜昌市不动产证明第 0046820 号，被担保债权数额 610000，登记时间 2020-12-11。

（2）已设立查封权利限制如下：

| 查封单位          | 查封日期       | 查封类型 | 文书号                  |
|---------------|------------|------|----------------------|
| 湖北省宜昌市西陵区人民法院 | 2022-07-04 | 查封   | (2022)鄂 0502 执 714 号 |

无估价人员知晓的租赁及占有情况。

## 2、土地基本状况

(1) 四至：东临其他住宅用地、南临正大路、西临商业三街、北临猓亭区教育幼儿园，土地形状较规则。土地等级属宜昌市城区 IV 级住宅用地。

(2) 土地使用权类型及土地使用终止日期：土地使用权类型为出让，土地使用权终止期为 2020 年 12 月 30 日止。

(3) 开发程度：2001 年已开发完成。

## 3、建筑物基本情况

(1) 位置状况：

位置状况表

| 项目         | 描述与分析   |
|------------|---|
| 1. 坐落      | 正大路 33-1-602 号  |
| 2. 方位      | 估价对象位于正大路 33-1-602 号，东临其他房屋、南临正大路、西临商业三街、北临猓亭区教育幼儿园，土地等级属宜昌城区 IV 级住宅用地。 |
| 3. 与重要场所距离 | 位于猓亭区公安分局斜对面，距猓亭区政府约 500 米，距离三峡机场约 6 公里，距离宜昌东站约 15.5 公里。                |
| 4. 临街（路）状况 | 所在楼幢临正大路及商业三街，临路状况好。  |
| 5. 楼幢位置    | 估价对象楼幢独幢房屋。   |
| 6. 朝向      | 估价对象朝向为偏南北朝向。   |
| 7. 楼层      | 位于总层数 6 层的第 6 层，所在层次较差。   |
| 8. 居住聚集度   | 区域内有建宜小区、金正小区、新苑小区等多个居住小区，居住聚焦度高。                                       |

(2) 交通状况:

交通状况表

| 项目           | 描述与分析  |
|--------------|--|
| 1. 道路状况      | 周边有正大路、金岭路、商业三街等猇亭区城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高  |
| 2. 出入可利用交通工具 | 出入可利用公交车、网约车、出租车等，估价对象周边200-300米范围内，有41路、87路、88路、103路、B413等多路公交站点，公交班次多，辐射范围广，出行方便性较好，交通便捷度高 |
| 3. 交通管制情况    | 区域内有支路单行道  |
| 4. 停车方便程度    | 楼幢自带小型停车场，且周边也设有公共停车场，停车方便度较好  |

(3) 外部配套设施状况:

外部配套设施状况表

| 项目        | 描述与分析  |
|-----------|--|
| 1. 基础设施   | 基础设施已达到“六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电供应保证率高，基础设施完善  |
| 2. 公共服务设施 | 周边公共配套设施较完备，附近有猇亭区政府等多个政府部门。委估对象所在区域为猇亭区中心区，周边学校、医院、银行、超市、集贸市场等各类生活配套服务设施齐全，生活便利度较好、商业繁华程度较高 |

(4) 周围环境状况:

周围环境状况表

| 项目      | 描述与分析  |
|---------|--|
| 1. 自然环境 | 宜昌位于中亚热带与北亚热带的过渡地带，属亚热带季风性湿润气候。有四季分明，水热同季，寒旱同季的气候特征。多年平均降水量1215.6毫米。平均气温16.9摄氏度，极端最高温度41.4 |

|         |   |
|---------|---|
|         | 摄氏度（7月），极端最低温度零下9.8摄氏度（元月）。年平均大于10度的活动积温5200摄氏度以上，持续天数达250天。无霜期250~300天，年平均辐射量100.7千卡每平方厘米，年平均日照时数1538~1883小时，日照率40%。自然环境较好 |
| 2. 人文环境 | 周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好   |
| 3. 景观   | 区域内主要为居民小区，周边环境条件一般，景观一般  |

(5) 实物状况：

委估对象为住宅。

① 建筑结构：混合结构。

② 设备设施：楼幢设步行楼梯，水、电、卫、通信、消防等设施齐全。

③ 装饰装修：建筑物外墙主体为白色涂料，安装铝合金玻璃窗。

入户安装防盗门，据调查室内地面铺地面砖，天棚、墙面均为白色涂料，厨、卫地面铺地面砖，墙面铺墙面砖。

④ 成新及维护保养状况：

房屋：建成于2001年，按直线法测算成新率为58%。估价人员现场查勘楼宇外观较新，主体结构完好，现场观察房屋维护保养状况较好，成新率在70%左右。

(五) 估价时点

价值时点为2022年8月10日。

(六) 价值类型

价值类型：市场价值，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。

### （七）估价依据

#### 1、法律法规

- （1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- （5）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；
- （6）《湖北省司法鉴定管理条例》；
- （7）国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；

#### 2、技术标准

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

#### 3、估价委托人提供的资料

- （1）《评估委托书》原件；
- （2）估价委托人提供的其他有关资料。

#### 4、房地产估价机构掌握的资料

- （1）注册房地产估价师实地查看、调查收集的资料；



(2) 本公司收集整理其他相关房地产价格资料；

#### (八) 估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

##### 5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格原则。

#### (九) 估价方法

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定,结合房地产估价机构掌握的有关资料、估价目的、具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况以及估价对象房地产市场具体特点来选择恰当的估价方法。本次评估根据相关法规及规范要求,结合估价对象的实际情况,采用比较法进行评估。

比较法:就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。其基本公式为:

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例成交价格} \times K1 \times K2 \times K3$$

式中: K1: 交易情况修正系数

K2: 市场状况调整系数

K3: 房地产状况调整系数(包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整系数)

#### (十) 评估结果

本评估公司根据估价目的,遵循估价原则,按照评估工作程序,选取科学的评估方法,在分析现有资料的基础上,经认真测算,并结合估价经验和影响房地产价值的因素分析,确定建筑面积为 135.72 m<sup>2</sup>的估价对象,于 2022 年 8 月 10 日的房地产市场价值为人民币 52.63 万元,人民币大写:伍拾贰万陆仟叁佰元整,评估单价 3877.84 元/m<sup>2</sup>。

#### (十一) 估价机构

(十二) 估价人员

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期  |
|-----|------------|----|-------|
| 张 锐 | 4220040022 |    | 年 月 日 |
| 覃亚玲 | 4220090023 |    | 年 月 日 |

(十三) 实地勘察期

二〇二二年八月十日

(十四) 估价作业期

二〇二二年七月二十八日至二〇二二年八月二十九日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年，即二〇二二年八月二十九日至二〇二三年八月二十八日止。

## 附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘相关照片
- (三) 房地产评估委托书复印件
- (四) 查档证明复印件
- (五) 不动产权证复印件
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 估价人员资格证书复印件