

# 房地产司法鉴定估价报告

案件号：(2018)鄂樊城委评字第 166 号

**估价报告编号：2019-SC-房估-襄司字第 0036 号**

**估价项目名称：龚萍与邹刚民间借贷纠纷一案涉诉的邹刚**

**所有位于襄阳市樊城区长虹北路 40 号虹福苑**

**3 幢 1 单元 2 层 1 室的房地产市场价格价值估价**

**估价委托人：襄阳市樊城区人民法院**

**房地产估价机构：北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公  
司襄阳分公司**

**注册房地产估价师：李虹（4220060008）冯海霞**

**（4220140045）估价报告出具日期：2019 年 3 月 25 日**



### 估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄阳市樊城区长虹北路 40 号虹福苑

3 幢 1 单元 2 层 1 室

产权人：邹刚

共有情况：无

房屋规划用途：住宅

房屋现状用途：住宅

建筑结构：混合

建筑面积：121.2 平方米

所在层/总层数：2/6 层

## 致委托方函

**襄阳市樊城区人民法院：**

受贵方的委托，我公司对邹刚所有的位于襄阳市樊城区长虹北路 40 号虹福苑 3 幢 1 单元 2 层 1 室的房地产在价值时点 2019 年 3 月 14 日的市场价值进行了评估。根据委托方提供的《房屋产权产籍查询结果》（流水号：201800218996 号）显示，该房屋建筑面积为 121.2 平方米，房屋规划用途住宅；据估价人员现场查勘，估价对象现状用途为住宅，正常使用中。本次评估目的是为龚萍与邹刚民间借贷纠纷一案所涉诉的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）、《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）以及有关房地产法规和政策，我们实施了评估所必须的各项程序，选用比较法，评估得到估价对象于价值时点 2019 年 3 月 14 日，在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果：

**建筑面积：121.2 平方米**

**评估单价：¥8413 元/m<sup>2</sup>**

**大写（人民币）捌仟肆佰壹拾叁圆整**

**评估总价：¥1019656 元**

**大写（人民币）壹佰零壹万玖仟陆佰伍拾陆圆整**

估价机构盖章：北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

二 一九年三月二十五日

## 目 录

一、 估价师声明	4
二、 估价假设和限制条件	5
三、 房地产估价结果报告	9
(一) 委托方	9
(二) 受托估价方	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	14
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 估价人员	15
(十二) 实地勘察日期	16
(十三) 估价作业日期	16
(十四) 估价报告有效期	16
四、 报告附件	17
(一) 估价对象查看图片	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 《房地产估价现场查勘表》复印件	
(四) 《襄阳市樊城区人民法院评估委托书》复印件	
(五) 《房屋产权产籍查询结果》复印件	
(六) 《房屋分层分户平面图》复印件	
(七) 《房屋他项权证》复印件	
(八) 《房地产评估机构资格证书》复印件	
(九) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十) 《企业营业执照》复印件	

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实准确的。
- 二、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也与估价委托人及利害关系人没有利害关系及偏见。
- 四、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、我们已对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。现场查勘人员：冯海霞、龚伟，查看时间：2019年3月14日。
- 六、未有其它行业专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
李虹	4220060008		年 月 日
冯海霞	4220140045		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设条件

##### 1、本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析价格影响因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、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。

4、本次评估，估价人员认真查看了估价对象在目视范围内的室内、室外及利用状况，对其未暴露部分建筑结构状况不承担质量检验责任，本次评估以估价对象建筑质量符合行业规定，建筑结构安全，能够保持正常、持续使用为前提。

5、根据委托方提供的《房屋产权产籍查询结果》复印件，估价对象规划用途为住宅，至价值时点，据估价人员现场查勘，估价对象房屋现状用途为住宅；另，委托方未能提供估价对象所在宗地的登记信息，据估价人员调查，估价对象所在小区为中房房地产开发公司开发建设的商品住宅小区，本次评估设定土地使用权为出让，土地用途为住宅用地；本次评估以规划用途住宅为前提评估。

#### （二）未定事项假设

估价对象《房屋产权产籍查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2007 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### （三）背离事实假设

根据委托方提供的《房屋他项权证》（编号：襄阳市房他证樊城区字第 00085607 号）记载，估价对象已于 2015 年 12 月 7 日办理抵押权登记，房屋他项权利人龚萍，债权数额 400000 元。估价对象在价值时点已设定抵押，因司法鉴定估价涉诉的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭，因此本次评估过程中不考虑估价对象房地产原有的抵押权和担保物权对其价值的影响。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次评估证载房屋所依据的房地产权属资料《房屋产权产籍查询结果》复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，估价师未能将原件与复印件进行核对，但估价人员通过在现场查勘核实，未发现估价对象与产权证复印件证载区位和其他相关信息有明显不一致情况，本次评估假设产权证复印件与原件信息一致为评估前提。

## 二、估价的限制条件

1、本次评估是为龚萍与邹刚民间借贷纠纷一案所涉诉的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，采用公开市场价值标准，未考虑未来房地产市场变化对房地产价值实现的影响。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、根据《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[2009]16号）第十三条所述“评估价即为第一次拍卖的保留价，未做评估的，保留价由人民法院参照市价确定”，同时根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4节5.4.2条所述“房地产司法拍卖应符合以下规定，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求评估拍卖房地产的市场价值或市场价格”，因此司法鉴定估价价值定义是“市场价值”，估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移等相关费用对估价对象房地产价值的影响。

提示报告使用方注意若需将估价对象拍卖清偿时，根据国家有关规定的优先受偿款外，还有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费等。

3、未经估价方和委托方书面同意，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。

4、报告结果中已包含估价对象分摊国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估；同时也包含与房屋相连不可分割或分割后无法二次利用的设施如水、电、装修工程价值等。

5、本估价结果有很强的时效性，估价结果是估价对象在价值时



点时的价值，不能将该估价结果作为其他时点的价格。

6、本评估报告有效期为一年，自 2019 年 3 月 25 日起至 2020 年 3 月 24 日期间有效。（估价报告仅供襄阳市樊城区人民法院使用）

### 三、其他说明事项

1、因司法鉴定估价涉诉的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭，因此本次评估过程中不考虑估价对象房地产原有的抵押权和担保物权对其价值的影响。

2、估价测算过程均采用 EXCEL 表计算功能连续计算得出，但在文档编辑中进行了四舍五入，阅读估价报告可能出现个别上下数值计算不完全相等情况，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性。

3、估价报告在委托方送达当事人后，若有异议可以以书面形式提出，异议期以委托方确定的时间为准。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

襄阳市樊城区人民法院

### 二、估价方

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司

土地资质级别：全国执业 机构注册号：A201411063

房产资质级别：壹级 资质证书号：京建房估证字[2015]第 0021 号

机构负责人：李虹

地址：襄阳市高新区长虹北路 6 号广景碧云天 1 幢 A 单元 12 层 7 室

### 三、估价目的

根据委托方提供的《评估委托书》及相关资料，因龚萍与邹刚存在民间借贷纠纷，需对邹刚所有位于襄阳市樊城区长虹北路 40 号虹福苑 3 幢 1 单元 2 层 1 室的房地产进行评估，本次评估目的是为龚萍与邹刚民间借贷纠纷一案所涉诉的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象产权登记状况

根据委托方提供的《房屋产权产籍查询结果》（流水号：201800218996 号）显示，估价对象房屋产权登记信息如下：

房屋权利状况	房屋坐落	襄阳市樊城区长虹北路 40 号虹福苑 3 幢 1 单元 2 层 1 室
	房屋所有权人	邹刚
	房屋规划用途	住宅
	房屋现状用途	住宅
	建筑结构	混合
	建筑面积	121.2 平方米
	所在层/总层数	2/6
	设定他项权利	有抵押登记，未见注销

## （二）估价对象权益状况描述

根据委托方提供的产权资料复印件，至价值时点，估价对象房地产产权明晰，正常使用中，未发现其他占用情况，未有用途管制现象，现已司法查封。

根据委托方提供的《房屋他项权证》（编号：襄阳市房他证樊城区字第 00085607 号）记载，估价对象已于 2015 年 12 月 7 日办理抵押权登记，房屋他项权利人龚萍，债权数额 400000 元。

至价值时点，龚萍与邹刚存在民间借贷纠纷。

## （三）估价对象使用状况

### 1、估价对象综合情况

建筑结构	混合	建成年代	2007 年左右	装修情况	中档	成新率	房屋成新率 85%，装修成新率 75%。
共有性质	无	他项权利	有抵押未见注销	现状用途	住宅	规划用途	住宅
主朝向	南北	总楼层	6	所在楼层	2	室内平面布局	室内为错层布局，三室两厅一厨两卫
小区环境	绿化环境一般		车位状况	小区内地上适量停车位		临街状况	小区西临长虹北路
房屋整体概况	估价对象所在的虹福苑 3 幢位于长虹北路中房祥安虹福苑小区院内，房屋为一栋六层混合结构单元式住宅楼，一梯两户，共两个单元，其中一层为单车库，二至六层为住宅，估价对象房屋位于该幢房屋 1 单元 2 层 1 室（门牌号 201 号）。						

### 2、估价对象装修设备情况

	位置	地面	顶棚	墙壁	门窗	备注
内部装修	客厅、餐厅	80*80 地砖	乳胶漆	乳胶漆	套装木门、铝合金窗	室内错层布局，室内楼梯安装有木质扶手，铺复合地板；室内设计有三间卧室、一客厅、一餐厅、一厨房、两处卫生间。
	厨房、卫生间	30*30 地砖	PVC 吊顶	内墙砖	造型木门、铝合金窗	
	卧室、走廊	复合地板	乳胶漆	乳胶漆	套装木门、铝合金窗	
	卫生间	30*30 地砖	PVC 吊顶	内墙砖	玻璃推拉门、铝合金窗	
	房屋内部维护状况	房屋室内为中档装修，简约风格，装修维护情况一般，房屋内部整体保养状况较好。				

外部 装 修	楼梯间	踏步及休息平台水泥砂浆抹平，顶棚、墙面白色墙面漆		
	屋面	平屋面	外墙	黄色涂料
	户门	防盗门	外窗	铝合金窗
设施 设 备	水卫	可正常使用	空调	柜式一台，挂式三台
	暖气	无	电气/燃气	可正常使用
	消防	小区整体配备	电梯	步梯上下，一梯两户
	门禁	有	安防系统	该户安装有监控系统
	其他	经估价人员现场勘察建筑物的地基基础有足够承载能力，无明显不均匀沉降；墙体无倾斜变形、裂缝；地板完整；门窗完整，开关灵活度较好；上、下水管道较畅通，电器设备、线路、各种照明装置良好，小区配备有消防设备；建筑物整体维护保养情况较好。		

#### （四）估价对象区域状况

估价对象位于樊城区长虹北路中房祥安虹福苑小区内，小区绿化环境一般，其所处地理位置交通较便利，四周商服设施较齐全，公共配套设施较齐全，能较好满足该住宅性物业的要求。

地理 位置	东邻	居民住宅楼	南邻	邮政局
	西临	小区西临长虹北路	北邻	移动公司住宅小区
	商业繁华度	一般	住宅用地级别	襄阳市住宅二级
居住社 区成熟 度	居住用地比例	一般	居住小区规模	适中
	小区入住率	较高	社区发展完善程度	较优
	居民构成	普通市民	小区品质	一般
交通便 捷度	道路通达度	较好	公交线路	7. 22. 69. 302. 531. 532 等
	区域主要道路	长虹北路	距公交站点距离	100 米左右
	距主干道距离	小区临长虹北路	距火车站、汽车站 距离	约 3 公里左右
公建配 套情况	周边商服 公共配套	估价对象位于长虹北路 40 号，属于襄阳市住宅二级地段，周边居民小区较多，商业聚集度一般，估价对象附近有艺苑华庭、电信小区、移动公司小区、远驰摩卡小镇、晖月小区、七彩阳光、长虹名筑等居民区，人口密度较集中。区域内有武商量饭店、鸿源福超市、长虹干菜城、重庆人家酒店、茂丰园宾馆、新柏悦宾馆、途虎		

		养车、金名汽车美容等商服场所，有湖北银行、光大银行、邮政储蓄银行、建设银行等金融机构，区域公共配套设施较齐全。
	附近文化教育机构	襄阳市四十二中江山校区、江山艺术幼儿园
	附近医疗机构	高新区祥云卫生站
基础设施配套情况		“六通一平”即“通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气”，宗地内场地平整
估价对象所处区域环境及小区环境		小区绿化环境、区域环境一般。
区域发展趋势		估价对象位于樊城区长虹北路虹福苑小区内，长虹北路是襄阳市市内主干道，所处小区地理位置较好，区域道路通达度较好，交通便捷度较好。因受襄阳市大规模棚户区改造货币化补偿政策的影响，近两年住宅需求较大，房价涨幅较大；据调查，估价对象附近二手住房价位在 7500-9000 元/平方米左右，预期未来一至两年发展较为稳定。

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2019 年 3 月 14 日，即现场查勘日。

## 六、价值类型

本报告中确定的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

## 七、估价依据

（一）国家及有关部门的法律、法规、规章：

1、《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）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）。

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；

6、《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》。

（二）司法解释：

1、《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[2009]16号）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）。

### （三）地方及有关部门颁布法律、法规

1、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府[93]45号令）；

### （四）技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

### （五）委托方提供的资料

1、《襄阳市樊城区人民法院评估委托书》[(2018)鄂樊城委评字第166号]；

2、《房屋产权产籍查询结果》（流水号：201800218996号）；

3、《房屋分层分户平面图》；

4、《房屋他项权证》。

### （六）取价依据

1、《资产估价报告常用数据与参数手册》；

2、《房屋完损等级评定标准》[原城乡建设环境保护部城住字(84)第678号]；

3、本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查看、调查的资料。

## 八、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则，谨慎原则，力求做到估价结果客观、公正、合理。

1、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是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用或合法处分为前提进行。

3、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。

4、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、最高最佳使用原则：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

6、谨慎原则：要求在不确定因素的情况下作出相关判断时，应保持必要谨慎。

## 九、估价方法

### （一）选用的估价方法及其理由

按《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等确定估价方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：因为估价对象位于住宅用房较为集聚地段，同一供求范围内类似房地产交易案例较多，比较法能够反应其客观价值，故本次评估采

用比较法进行估价。

（二）估价方法定义：

比较法：就是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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式： $V = V_A \times A \times B \times C \times D$

式中：V——待估房地产价格；

$V_A$  ——比较实例价格

A——交易情况修正（正常市场价格/实际成交价格）

B——市场状况修正（价值时点价格/成交日期价格）

C——权益状况修正（估价对象权益状况价格/可比实例权益状况价格）

D——房地产状况修正（估价对象状况价格/可比实例状况价格，房地产状况包括区域因素及个别因素等）

## 十、估价结果

估价人员经过测算，在进行详细分析及认真测算的基础上，对估价对象在价值时点 2019 年 3 月 14 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

**建筑面积：121.2 平方米**

**评估单价：¥8413 元/m<sup>2</sup>**

**大写（人民币）捌仟肆佰壹拾叁圆整**

**评估总价：¥1019656 元**

**大写（人民币）壹佰零壹万玖仟陆佰伍拾陆圆整**

## 十一、估价人员



### 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
李虹	4220060008		年 月 日
冯海霞	4220140045		年 月 日

#### 十二、实地勘察日期

估价人员实地查勘日期为 2019 年 3 月 14 日,且在当天查勘完毕。

#### 十三、估价作业日期

2019 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 25 日

#### 十四、估价报告有效期

估价报告有效期为一年,即从 2019 年 3 月 25 日起至 2020 年 3 月 24 日期间有效。在此期间,若市场状况发生较大变化或不可抗力因素的影响,本评估报告应重新评估。

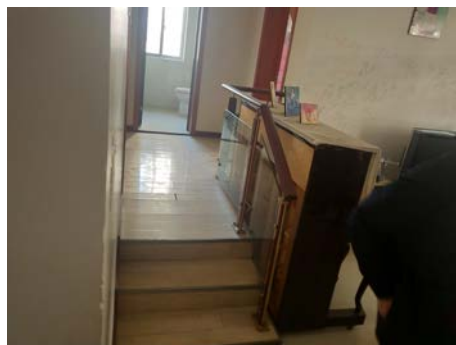
## 附 件

- 1、估价对象查勘图片
- 2、估价对象区域位置示意图
- 3、《房地产估价现场查勘表》复印件
- 4、《襄阳市樊城区人民法院评估委托书》复印件
- 5、《房屋产权产籍查询结果》复印件
- 6、《房屋分层分户平面图》复印件
- 7、《房屋他项权证》复印件
- 8、《房地产评估机构资格证书》复印件
- 9、《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 10、《企业营业执照》复印件

## 估价对象查勘图片



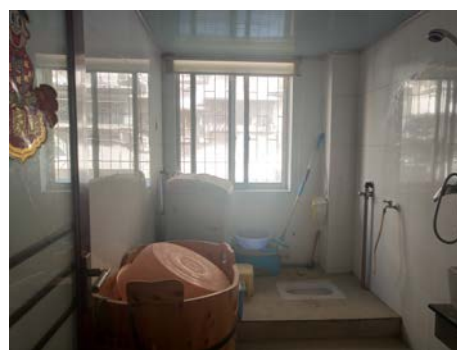
建筑主体



室内错层格局



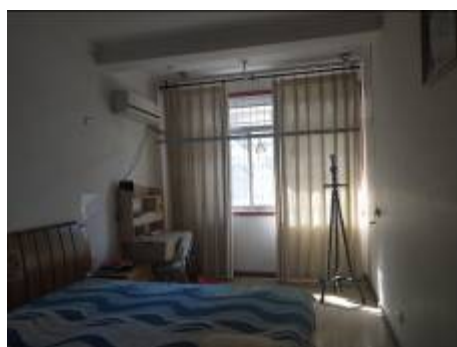
客厅



卫生间



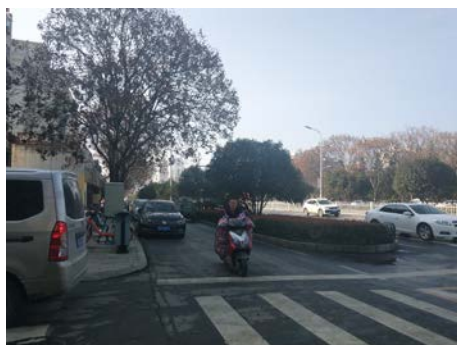
厨房



卧室



小区入口



小区临路概况

现场查看人员：冯海霞、龚伟

查看时间：2019年3月14日

## 估价对象区域位置示意图

