

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：耿玉梅所有位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室房地产市场价值评估

估价委托人：襄阳市樊城区人民法院

估价机构：武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师及注册号：向同(4220140021)、翟历玲(4220150008)

估价报告出具日期：二〇二〇年十一月二十九日

估价报告编号：鄂汉信估字[2020]第229号

致估价委托人函

襄阳市樊城区人民法院：

我公司于2020年10月30日接受贵单位的委托，对位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室的房地产市场价值进行评估，价值时点为2020年10月30日，价值类型为市场价值，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。

估价对象包括房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不动产权利人为耿玉梅，房屋建筑面积为170.45平方米，分摊土地使用权面积为26.36平方米，房屋登记用途为住宅，土地登记用途为混合住宅用地，房屋现状用途为成套住宅，依据合法原则，本次评估以估价对象按住宅用途持续使用为前提。

估价人员于2020年10月30日进行了实地查勘，在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关政策、法规、技术标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价数据，结合贵方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，选取比较法和收益法估价，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，最终确定估价对象在价值时点2020年10月30日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB188.28万元，

大写金额：人民币壹佰捌拾捌万贰仟捌佰元整。

房地产单价：RMB11046元/平方米，

大写金额：人民币每平方米壹万壹仟零肆拾陆元整。

（其中室内装饰装修总价为16.95万元）

【特别提示：报告使用人在使用本报告前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价对象的具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价假设和限制条件》。】

特此函告！

武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十一月二十九日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价报告使用的限制	4
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告使用期限	12
四、附 件	13
1、《襄阳市樊城区人民法院委托书》((2020)鄂0606执恢285号)(复印件)	
2、《襄阳市樊城区人民法院执行裁定书》((2017)鄂0606执恢225号之一)(复印件)	
3、《襄阳市樊城区人民法院协助执行通知书》((2017)鄂0606协恢225号)(复印件)	
4、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件)	
5、《查解封登记信息》(复印件)	
6、《抵押权登记信息》(复印件)	
7、《不动产登记信息》(复印件)	
8、《宗地图》(复印件)	
9、《公有房屋出售明细表》(复印件)	
10、申请审批文件(复印件)	
11、估价对象位置示意图	
12、估价对象实地查勘照片	
13、房地产估价机构营业执照(复印件)	
14、房地产估价机构资质证书(复印件)	
15、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们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、注册房地产估价师向同、翟历玲于2020年10月30日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有估价机构之外的人员对本报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
向 同	4220140021		
翟历玲	4220150008		

二、估价假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

一) 一般假设

1、本次估价中,估价委托人提供了《襄阳市樊城区人民法院委托书》(2020)鄂0606执恢285号)、《襄阳市樊城区人民法院执行裁定书》((2017)鄂0606执恢225号之一)、《襄阳市樊城区人民法院协助执行通知书》((2017)鄂0606协恢225号)、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《查解封登记信息》、《抵押权登记信息》、《不动产登记信息》、《宗地图》、《公有房屋出售明细表》等资料,我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、根据估价委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《不动产登记信息》《宗地图》、《公有房屋出售明细表》等,估价对象位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室,权利人为耿玉梅,建筑面积为170.45平方米,分摊土地使用权面积为26.36平方米,房屋登记用途为住宅,土地登记用途为混合住宅用地,房屋现状用途为成套住宅,依据合法原则,本次评估以估价对象按住宅用途持续使用为前提。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、估价人员于2020年10月30日对估价对象进行了实地查勘,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,假定估价对象能正常安全使用。

5、本次估价以假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易

市场，估价对象产权明晰、手续齐全，可以在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为前提条件进行。

6、我们假设在估价对象国有建设用地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的占用、使用、收益、处分等合法权益。

7、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

8、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。

9、本次估价以估价对象能正常使用公共通道、电梯、楼梯、照明、物业管理及其它小区公用服务设施为前提。

10、根据估价委托人提供的《宗地图》及申请审批文件，估价对象所在地块土地用途为混合住宅用地，土地使用权类型为出让国有土地，终止日期为2052年12月10日，即至价值时点2020年10月30日，土地剩余使用年限为32.11年，本报告估价结果包含了估价对象相应用途的土地价值且考虑了土地剩余使用年限对房地产价值的影响。

二) 未定事项假设

11、估价人员于2020年10月30日对估价对象进行了实地查勘，因被申请人未到现场，估价人员通过现场调查未发现估价对象存在租赁情况，估价委托人也未提供估价对象的租赁权利状况方面的资料，故本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁情况对估价结果的影响，并以此为估价前提。

12、估价对象相关资料未记载估价对象建成时间，参照本小区成交的同类房屋的建成年代为2005年，本次评估设定估价对象建成于2005年。

三) 背离事实假设

13、根据估价委托人提供的资料及介绍，在价值时点，估价对象已抵押、已查封，根据本次估价目的，本次评估不考虑已存在抵押权、查封权对估价对象价值的影响。

四) 不相一致假设

无。

五) 依据不足假设

无。

(二) 估价报告使用的限制

1、本估价报告是受襄阳市樊城区人民法院委托评估估价对象的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途，同时对任何第三人不承担法律责任。

2、本估价报告仅供估价委托人及案件相关人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

3、本估价报告有效期为一年，即自本报告出具之日起一年内有效。超过报告有效期，或在报告有效期内房地产市场状况、房地产政策法规发生重大变化和调整时，需重新进行估价。

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、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效，复印件以及缺乏公章、签字无效。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案使用。

6、本估价报告由本评估机构负责解释。



三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：襄阳市樊城区人民法院

（二）估价机构

估价机构：武汉汉信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：高继国

联系人：翟历玲

单位地址：江岸区建设大道971号新光大厦17层

资质证书编号：鄂建房估证字第116号

备案等级：房地产估价机构备案壹级

统一社会信用代码：91420102758157685R

联系电话：（027）82637765

传 真：（027）82651913

（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、估价对象范围

估价对象为位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室的房地产，包括建筑面积为170.45平方米的房屋所有权及其分摊的26.36平方米出让国有建设用地使用权。本次估价对象包括不可移动的装饰装修以及能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的、且与功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值（包括供暖的管道、暖气片等、橱柜、附着在建筑物内的壁柜、马桶等），但不包含构筑物、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、

《查解封登记信息》、《抵押权登记信息》、《不动产登记信息》、《宗地图》、《公有房屋出售明细表》、申请审批文件等及估价人员实地查勘，估价对象位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际小区，该小区临沿江大道、解放路和城隍庙巷，小区约建成于2005年。估价对象附近有景苑三区小区、车桥厂虹桥小区、车桥厂南院等住宅物业，周边分布有米公游园、米公祠、明珠广场等，分布有米公农贸市场、襄阳市第一人民医院、中国建设银行、上海浦东发展银行、湖北襄阳农村商业银行、交通银行、襄阳一中、襄阳市第二十五中学等公共服务配套设施，距离汉江120米。

(1) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《查解封登记信息》、《抵押权登记信息》、《不动产登记信息》、《宗地图》、《公有房屋出售明细表》、申请审批文件等资料，估价对象建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：耿玉梅；

房地坐落：襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室；

共有情况：单独所有；

房屋用途：住宅；

建筑面积：170.45平方米；

他项权利状况：已抵押、已查封。

估价对象建筑物实物状况如下：

建成时间：约2005年；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

总层/所在楼层：19/16；

层高：约3米；

楼层布局：其所在楼层共有3户，配有一个步梯，两部电梯；

空间布局：四室两厅一厨两卫；

设施设备情况：估价对象所在建筑物装有消防设施、照明、门禁系统等。

装饰装修状况：房屋外墙主要为真石漆和马赛克瓷砖。入户门为防盗门；

客厅和餐厅地面铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板，墙面白色乳胶漆，顶棚刷白色乳胶漆；厨房与卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为扣板吊顶。

使用及维护状况：使用良好，维护情况整体较优。

具体情况见下表。

表1 估价对象建筑物基本状况一览表

栋号	房号	房屋所有权人	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积 (平方米)	登记用途	建成年代	层高
闽发·汉江 国际3幢	1603	耿玉梅	钢筋混凝土 结构	19	16	170.45	住宅	2005年	约3米

(2) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《查解封登记信息》、《抵押权登记信息》、《不动产登记信息》、《宗地图》、《公有房屋出售明细表》、申请审批文件，估价对象土地基本状况如下：

座落：襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室；

权利人：耿玉梅；

权利类型：国有建设用地使用权；

土地登记用途：混合住宅用地；

使用权性质：出让；

土地使用年限：至2052年12月10日，在价值时点，土地剩余使用年限为32.11年；

土地使用权面积：估价对象分摊土地使用权面积为26.36平方米；

土地使用管制：无记载；

其他特殊状况：已抵押、已查封；

四至：估价对象所在小区东北临城隍庙巷，南临沿江大道，西北临解放路；

形状：估价对象小区所在宗地形状为三角形，形状一般；

开发程度：估价对象已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯），宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及

宗地红线内“土地平整”。

通路：临沿江大道、解放路和城隍庙巷；

通电：由市供电局供应；

供水：由市政供水管接入；

排水：接市政排水管网；

通气：接市政天然气网；

通讯：接中国电信、中国移动、中国联通通讯网络；

场地：土地平整。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为 2020 年 10 月 30 日（即实地查勘日期）。

（六）价值类型

本报告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市场价值。

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。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师站在中立的立场上，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得价值或价格的原则。

2、合法原则

合法原则是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、最高最佳利用原则

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。其中，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。

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。

5、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。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)

(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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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)《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

(6)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,2015年3月1日施行)

(7)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过)

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(9)《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)

(10)《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)

2、技术标准、规程规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

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

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

(5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

3、其他文件

(1) 《襄阳市空间规划》(2017-2035年)

4、估价委托人提供的资料

(1) 《襄阳市樊城区人民法院委托书》((2020)鄂0606执恢285号)复印件

(2) 《襄阳市樊城区人民法院执行裁定书》((2017)鄂0606执恢225号之一)复印件

(3) 《襄阳市樊城区人民法院协助执行通知书》((2017)鄂0606协恢225号)复印件

(4) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件

(5) 《查解封登记信息》复印件

(6) 《抵押权登记信息》复印件

(7) 《不动产登记信息》复印件

(8) 《宗地图》复印件

(9) 《公有房屋出售明细表》复印件

(10) 申请审批文件复印件

(11) 估价委托人提供的其他资料

5、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(九) 估价方法

根据本次估价的特定目的,估价人员严格遵循房地产估价原则,在认真分

析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后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。

方法选择依据如下：

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，估价对象周边类似房地产交易实例较多，故宜采用比较法进行估价。

2、根据《房地产估价规范》，“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”，由于估价对象为成套住宅，周边类似房地产出租实例较多，租金水平可以调查得到，故宜采用收益法进行估价。

3、根据《房地产估价规范》，“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”，估价对象为已开发完成多年后的成套住宅，故不宜选用假设开发法进行估价。

4、根据《房地产估价规范》，“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”。估价对象为共用宗成套住宅，不可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法进行估价。

（十）估价结果

受估价委托人委托，我公司对位于襄阳市樊城区汉江大道特1号闽发·汉江国际3幢2单元16层3室房地产进行了评估。估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司长期积累掌握的房地产估价市场资料及数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，根据以上分析测算，确定估价对象在2020年10月30日满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

房地产总价：RMB188.28 万元，

大写金额：人民币壹佰捌拾捌万贰仟捌佰元整。

房地产单价：RMB11046 元/平方米，

大写金额：人民币每平方米壹万壹仟零肆拾陆元整。

（其中室内装饰装修总价为 16.95 万元）

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	签名日期
向 同	4220140021		
翟历玲	4220150008		

（十二）实地查勘期

二〇二〇年十月三十日

（十三）估价作业期

二〇二〇年十月三十日至二〇二〇年十一月二十九日

（十四）估价报告使用期限

本估价报告书的使用期限自报告提交之日起为一年，即二〇二〇年十一月二十九日至二〇二一年十一月二十八日。

四、附件

- 1、《襄阳市樊城区人民法院委托书》((2020)鄂0606执恢285号)(复印件)
- 2、《襄阳市樊城区人民法院执行裁定书》((2017)鄂0606执恢225号之一)(复印件)
- 3、《襄阳市樊城区人民法院协助执行通知书》((2017)鄂0606协恢225号)(复印件)
- 4、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件)
- 5、《查解封登记信息》(复印件)
- 6、《抵押权登记信息》(复印件)
- 7、《不动产登记信息》(复印件)
- 8、《宗地图》(复印件)
- 9、《公有房屋出售明细表》(复印件)
- 10、申请审批文件(复印件)
- 11、估价对象位置示意图
- 12、估价对象实地查勘照片
- 13、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 14、房地产估价机构资质证书(复印件)
- 15、注册房地产估价师注册证书(复印件)