

原价 5774100 元
现价 6140700 元
增值 366600 元

房 地 产 司 法

预 估 价 报 告

估价项目名称：襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层住宅
房地产价值司法估价

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

房地产估价机构：襄阳诚作房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑文明（注册号：4220140046）

卢颖（注册号：4220160039）

估价报告出具日期：2020年9月4日

估价作业日期：2020年8月18日至2020年9月4日

估价报告编号：诚作司预字（2020）第028号

致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层住宅的房地产市场价值进行了预估价。

估价目的：因贵院处理薛顺辉与刘艳、范春丽等民间借贷纠纷一案，委托我公司对薛顺辉、杨静所有的位于襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层的房地产价值进行评估，为贵院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值，不得作其它用途。

估价对象：位于襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层的房地产，即建筑面积为713.2平方米的住宅房屋所有权及其分摊土地面积为156.5平方米的国有土地使用权。

价值时点：2020年8月18日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价委托人提供的相关资料，结合本公司长期积累的估价经验，按照估价程序，选用比较法、收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真仔细的测算，完成了估价对象的估价工作。现将估价对象在价值时点二〇二〇年八月十八日、满足各项假设限制条件下的市场价值函告如下：

房地产单价：大写人民币捌仟陆佰壹拾圆/平方米（¥8610元/㎡，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币陆佰壹拾肆万零柒佰圆整（¥6140700元，取整到百位）。

特别提示，贵方在使用本报告时，务请注意本估价报告中的估价假设前提和限制条件，避免使用不当造成损失；本报告为预评估报告，不是正式的估价报告，不具备正式报告的法律效力。

特此函告！

襄阳诚作房地产评估有限公司

二〇二〇年九月四日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、估价作业期.....	12
十三、估价报告应用的有效期.....	12
附 件.....	13
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象概貌性照片	
(三) 估价对象相关权属证明	
(四) 《估价委托书》(复印件)	
(五) 《房地产估价机构营业执照》	
(六) 《房地产估价机构资质证书》	
(七) 《注册房地产估价师注册证书》	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 我们在本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。

(二) 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经说明的估价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。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 注册房地产估价师郑文明、卢颖已于2020年8月18日对本次估价的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

(七) 当事人对估价结果有异议的，自收到本预估价报告之日起10日内，可以向我公司提交书面异议申请。

(八) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑文明	4220140046		2020年9月4日
卢颖	4220160039		2020年9月4日

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 本次估价以价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。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。

2. 本次估价以房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

3. 本次估价以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、法规为假设前提。

4. 本次估价以估价对象产权明晰、手续齐全,可在公开市场上自由转让为假设前提。

5. 估价对象的设计用途为住宅,实际用途为非住宅,本次估价以估价对象能够按照规划用途(即住宅用途)持续有效的使用为前提进行评估。

6. 本次估价以估价对象能合法享用及相应分摊整体房地产的各项公共权益和配套服务设施为假设前提。应估价委托人的要求,估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施的价值及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修的价值,不包含可移动、可分割的家具家电、家居装饰等的价值。

7. 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》,根据估价委托人提供的由襄州区不动产登记中心出具的《襄州区不动产登记信息查询证明》显示,估价对象建筑面积为 713.2 平方米,本次估价以此面积为准,并以此为估价前提,特此提醒!

8. 估价人员对估价对象进行了实地查勘,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并以此为估价的假设前提。

9. 本次估价报告中的估价对象相关产权资料通过司法途径转交获取,本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。如因估价委托人隐瞒重要情况,引致本次估价结果出现错误或偏差,本估价机构不承担责任。

(二) 背离事实假设

1. 至价值时点, 估价对象已司法查封, 依据本次估价目的, 本次估价不考虑查封对估价对象房地产价值的影响。

2. 至价值时点, 估价对象已经出租, 由于委托人未提供完整的《房屋租赁合同》, 本次估价未考虑租约对房地产价值的影响。

(三) 估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅供本次估价目的使用, 不适于任何其他估价目的, 若改变估价目的, 则需另行估价。

2. 本报告未考虑快速变现、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。若需将估价对象拍卖清偿时, 除根据国家有关规定的优先受偿款外, 还有强制拍卖费用、诉讼律师费、交易房屋增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费等, 本报告估价结果中, 这些税费均未扣除。敬请估价报告使用方注意此点, 特此提醒!

3. 估价结果为估价对象在价值时点的价值, 不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起三个月内有效。

5. 本报告需完整使用, 非为法律规定的情况, 未经我公司书面同意, 本报告不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人, 其全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中, 也不得以其它任何形式公开发表。

6. 本报告是在估价委托人提供的文件、资料基础上所作, 估价结论是为估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考意见, 本身并无强制执行的效力, 估价人员对估价结论本身符合职业规范要求负责, 而不对估价委托人定价决策负责, 特此提醒!

7. 本次估价测算结果均采用 EXCEL 表计算功能连续计算得出, 在文档编辑中均进行了四舍五入, 阅读估价报告可能出现有个别上下数值计算不完全相等情况, 并不影响估价结果的准确性。

9. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知我公司进行更正。

房地产预估价结果报告

一、估价委托人

襄阳市襄城区人民法院

二、估价机构

估价机构：襄阳诚作房地产评估有限公司

住 所：襄阳市襄城区南街2号

法定代表人：郑文明

资质等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第131号

有效期限：至2022年01月20日

三、估价目的

因贵院处理薛顺辉与刘艳、范春丽等民间借贷纠纷一案，委托我公司对薛顺辉、杨静所有的位于襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层的房地产价值进行评估，为贵院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格，不得作其它用途。

四、估价对象

估价对象为襄阳市襄州区航空路（长安市场）1幢1-5层的房地产，包含室内装饰装修，不包含与估价对象有关的动产、债务等其他财产或者权益。

1. 权益状况

估价委托人提供估价对象的产权相关资料显示：

(1) 《襄州区不动产登记信息查询证明》、《房屋平面图》、《宗地图》显示内容如

下：

权利人	薛顺辉、杨静
共有情况	共同共有

不动产单元号	420607001012GB00620F00010001
坐落	襄州区航空路(长安市场)
产权证号	鄂(2017)襄州区不动产权第0006441号
土地用途	其它商服用地
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
土地面积(m ²)	156.5
房屋建筑面积(m ²)	713.2
权利性质	自建房
房屋用途	住宅
房屋结构	混合
建成年份	2004
宗地代码	420607001012GB00620
所在图幅号	3552.00-37613.00
抵押情况	无抵押
是否查封	已查封
查封单位	襄城区人民法院

2. 实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象位于襄阳市襄州区航空路(长安市场),所在宗地四至为:北临航空路,西侧为通道,南侧为田兴华房屋,东侧为崔付安房屋。宗地面积适中,形状较方正,地势平坦,地基承载力、地质条件较好,有利于地上建筑物的开发建设。宗地开发程度为红线内外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内“场地平整”。宗地上已经建成襄阳市襄州区航空路(长安市场)1幢。估价对象土地为分摊用地,登记用途为其他商服用地,现状用途亦为商服用地。

(2) 建筑物实物状况

估价对象所在的襄阳市襄州区航空路(长安市场)1幢为证载5层混合结构房屋,2004年竣工,外墙面刷真石漆,安铝合金窗(窗外设置防护网)。

估价对象位于该幢楼1-5层,1层层高约4.0米,2-5层层高约3.0米,西南侧设楼梯通往2-5层。

现1层临航空路由东至西依次出租经营“华莱士”、“中国移动通信”。“华莱士”入口设玻璃地弹门,室内装修情况如下:地面铺地板砖,内墙面做装饰墙板(局部贴釉面砖),顶棚做石膏板吊顶。“中国移动通信”入口设玻璃地弹门,室内装修情况如下:地面铺地板砖,内墙面贴铝塑板,顶棚做硅钙板吊顶。

2-5层整体出租经营“九紫宾馆”,2-3层每层设6间客房,4-5层每层设5间客房,室内装修情况如下:地面铺复合地板,内墙面贴墙纸,顶棚做石膏板吊顶;卫生间地面铺地板砖,内墙面贴釉面砖,顶棚做铝扣板吊顶。

至价值时点,经估价人员现场观察,估价对象所在的建筑物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;屋面防水层、保温层完好;楼地面平整完好,无空鼓、裂缝、起砂;门窗完整,开关灵活;上、下水管道畅通,电器设备、线路、各种照明装置、天然气等管线完好、较牢固,绝缘良好,消防设备现状良好,使用正常。建筑物外观整洁,整体维护保养情况较好,房屋成新度约8.5成新。小区内有清洁人员,物业管理一般。

3. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于襄阳市襄州区航空路(长安市场),北临航空路,西侧为通道,南侧为田兴华房屋,东侧为崔付安房屋。

(2) 交通状况

估价对象北临的航空路为混合型主干道,道路较宽阔,无单行道等限制车辆通行的交通管制情况。估价对象距离襄州汽车客运站约2500米,距襄州火车站约2500米。附近的航空路有4、9、16、24、53、59、540、541、华侨城襄州专线等路公交车停靠站点,交通较便利。

估价对象附近路面有地面停车位,停车较便利。

（3）外部配套设施

估价对象所处区域已经达到六通（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），基础设施完备，承载力大，保障程度高。附近有襄阳市襄州区区直机关幼儿园、襄州区实验小学、卧龙小学、张湾中心小学、襄州区张湾二中、田家炳中学、襄州六中、仟禧购物广场、长安市场，军翔服饰文化广场、平安医院、襄州区惠民医院等，公共服务设施较完备。

（4）环境状况

周边环境状况总体良好，无特殊自然人文景观。

（5）区位状况

估价对象所处楼幢为临街楼幢，交通较便利，有一定的噪音污染。楼层为 1-5 层，朝向为南北，出入方便，附近地面有停车位，停车较便捷。

（6）区位状况分析

估价对象区域为襄州区规划商业中心之一，商业氛围较好，区位状况良好，会对价值产生正面影响，有利于估价对象房地产保值增值。

五、价值时点

2020 年 8 月 18 日为估价人员实地查勘日，在征得委托人同意的情况下，以实地查勘日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象 713.2 平方米房屋所有权及分摊土地面积为 156.5 平方米的国有土地使用权的房地产市场价格。

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、估价依据

1. 法律、法规

（1）《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日）；

(2)《中华人民共和国担保法》(主席令第五十号,1995年10月1日);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(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通过修正,2020年1月1日起施行);

(4)《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,2020年1月1日起施行);

(5)《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

(6)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号,2016年12月1日起实施);

(7)《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. 技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013);

(4)《房屋完损等级评定标准》(城住字(84)第678号);

3. 估价委托人提供的相关资料

(1)《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》((2020)鄂0602鉴118号);

(2)《襄州区不动产登记信息查询证明》复印件、《房屋平面图》复印件、《宗地图》复印件;

4. 估价人员调查收集的相关资料

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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。

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

3. 价值时点原则：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：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. 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。

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或者有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产及计划开发的房地产。

本次估价对象周边同类房地产市场交易实例较多，交易价格比较容易调查得到，可采用比较法进行估价；且同类物业出租情况较普遍，租赁市场较为发达，容易调查市场租金和租赁过程中发生的各种费用，可采用收益法进行估价。

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。

收益法：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的方法。

十、预估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过认真仔细的测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在价值时点、满足各项假设限制条件下的市场价值

如下:

房地产单价: 大写人民币捌仟陆佰壹拾圆/平方米(¥8610元/㎡, 取整到个位);

房地产总价: 大写人民币陆佰壹拾肆万零柒佰圆整(¥6140700元, 取整到百位)。

十一、注册房地产估价师

姓名	签名	估价资格	注册号
郑文明		注册房地产估价师	4220140046
卢颖		注册房地产估价师	4220160039

十二、估价作业期

2020年8月18日至2020年9月4日

十三、估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自2020年9月4日起三个月内有效。

襄阳诚作房地产评估有限公司

2020年9月4日

附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象概貌性照片
- (三) 估价对象相关权属证明
- (四) 《估价委托书》及相关法律文书(复印件)
- (五) 《房地产估价机构营业执照》
- (六) 《房地产估价机构资质证书》
- (七) 《注册房地产估价师注册证书》

估价对象实地查勘照片



