

# 房地产司法鉴定估价报告

（案件号：[2019]鄂 0691 委评 127 号）

估价报告编号：2020-SC-房估-襄司字第 0051 号

估价项目名称：樊长义与张卫星民间借贷纠纷一案涉及的位于襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 201 室的房地产市场价格估价

估价委托人：襄阳高新技术产业开发区人民法院

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

注册房地产估价师：冯海霞（4220140045）焦骏（4220200057）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 30 日



### 估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 栋

房屋设计用途：住宅

建筑结构：混合结构

所在层/总层数：第 3/7 层

土地使用权类型：出让

用途：住宅用地

## 致委托方函

### 襄阳高新技术产业开发区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 201 室的房地产在价值时点 2020 年 9 月 14 日的市场价值进行了评估。评估目的是为樊长义与张卫星民间借贷纠纷一案所涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，为委托方司法鉴定提供参考依据。

根据委托方出具的《评估委托书》、襄阳市住房和城乡建设局出具的《关于张卫星房屋产权情况的回函》、不动产权证查询资料等相关资料，委估房屋登记信息如下：

资料名称	证号	权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利性质
《评估委托书》	——	张卫星	襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 201 室	——	——	——
《关于张卫星房屋产权情况的回函》	——	汉江国有资本投资集团有限公司	襄阳高新技术产业开发区米庄镇官庄还建房小区 34 幢 1 单元 201 室	106.01	——	——
不动产权证查询资料	0068001 号	汉江国有资本投资集团有限公司	襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 31 幢 2 单元 1 层 1 室等 295 户	共有宗地面积为 106038.7 平方米，房屋建筑面积为 37557.24 平方米	住宅	出让/动迁房

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[2009]16 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 2020 年 9 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：106.01 平方米**

**评估单价：4671 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米肆仟陆佰柒拾壹圆整**

**评估总价：¥495173 元**

**大写（人民币）：肆拾玖万伍仟壹佰柒拾叁圆整**

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

二〇二〇年十一月三十日

## 目 录

一、 估价师声明	6
二、 估价假设和限制条件	7
三、 房地产估价结果报告	11
(一) 委托方	11
(二) 受托估价方	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价依据	15
(八) 估价原则	16
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 估价人员	18
(十二) 实地勘察日期	19
(十三) 估价作业日期	19
(十四) 估价报告有效期	19
四、 报告附件	20
(一) 估价对象查看图片	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件	
(四) 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件	
(五) 《关于张卫星房屋产权情况的回函》复印件	
(六) 《建设用地规划许可证》复印件	
(七) 不动产权证查询资料复印件	
(八) 《宗地图》复印件	
(九) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(十) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十一) 《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》（2009 年）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、焦骏，查看时间：2020 年 9 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
冯海霞	4220140045		年 月 日
焦 骏	4220200057		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、根据委托方提供的不动产权证查询资料复印件，土地用途为城

镇住宅用地，使用权类型为出让；估价对象房屋设计用途为住宅，本次评估房屋按其法定用途住宅为前提评估，土地按其权利性质出让为前提评估。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

关于房屋所有权：根据委托方提供的《评估委托书》，估价对象为张卫星所有的位于襄阳市官庄小区 34 栋 1 单元 201 室房屋；根据委托方提供的襄阳市住房和城乡建设局出具的《关于张卫星房屋产权情况的回函》显示，“襄阳高新技术产业开发区米庄镇官庄还建房小区 34 栋已于 2018 年 11 月在市不动产登记局办理了首次登记，产权登记在汉江国有资本投资集团有限公司名下，1 单元 201 室房屋的权利人为汉江国有资本投资集团有限公司。”即《评估委托书》与《关于张卫星房屋产权情况的回函》存在房屋权利人不相一致的情况。

委估房屋为还建房，由于委托方及当事人未能提供购房协议或征迁安置补偿选房协议等有关产权资料，本次评估不对其产权的真实性、合法性进行认定，本估价报告中数据也不能作为其合法产权的认定依据。本次评估仅对委估房屋市场价值发表意见。

（五）依据不足假设

本次估价房屋所依据的有关房屋权属资料（《关于张卫星房屋产权情况的回函》、《调查取证回函》、《建设用地规划许可证》、不动产权证查询资料、《宗地图》）等资料复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，未见资料原件，也未能将上述资料原件与复印件进

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明资料复印件证载区位和其他相关信息有明显不一致情况，本次评估假设权属证明复印件与原件信息一致为评估前提。

## 二、估价的限制条件

1、本次评估是为樊长义与张卫星民间借贷纠纷一案所涉及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《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，可能还有强制拍卖费用、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，不包含可移动的设备价值，如电器、家具等。

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 2020 年 11 月 30 日起至 2021 年 11 月 29 日期间有效。（估价报告仅供襄阳高新技术产业开发区人民法院使用）

### 三、其他说明事项

1、因司法鉴定估价涉及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、关于委估房屋坐落的说明：根据委托方提供的《评估委托书》和《关于张卫星房屋产权情况的回函》，委估房屋坐落为襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 201 室；经委托方及当事人现场指引，估价人员现场查勘房屋坐落为襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 3 层 2-1 室，特此说明。

3、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，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性。

4、2010 年 11 月 26 日经国务院批复同意，湖北省襄樊市更名为襄阳市，原襄樊市襄阳区更名为襄阳市襄州区。本报告所指襄樊市为襄阳市旧称。

5、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

襄阳高新技术产业开发区人民法院

### 二、估价方

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

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

法定代表人：刘强

襄阳分公司地址：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，因樊长义与张卫星民间借贷纠纷一案，需对位于襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 34 幢 1 单元 201 室的房地产进行评估，本次评估目的是为樊长义与张卫星民间借贷纠纷一案所涉及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

##### 1、房产

根据委托方提供的襄阳市住房和城乡建设局出具的《关于张卫星房屋产权情况的回函》复印件，房屋产权登记情况如下：

房屋 权利 状况	坐落	襄阳高新技术产业开发区米庄镇官庄还建房小区 34 幢 1 单元 201 室
	不动产权证号	鄂（2018）襄阳市不动产权第 0068001 号
	产权人	汉江国有资本投资集团有限公司

产权面积	106.01 平方米
登记情况	2018 年 11 月在市不动产登记局办理首次登记

## 2、土地

根据委托方提供的不动产权证查询资料复印件，不动产权登记情况如下：

房屋 权利 状况	坐落	襄阳市高新区米庄镇官庄还建房 31 幢 2 单元 1 层 1 室等 295 户
	不动产权证号	鄂（2018）襄阳市不动产权第 0068001 号
	权利人	汉江国有资本投资集团有限公司
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	权利性质	出让/动迁房
	用途	城镇住宅用地/住宅
	宗地面积	共有宗地面积 106038.7 m <sup>2</sup>
	房屋建筑面积	37557.24 m <sup>2</sup>
	使用期限	2086 年 11 月 16 日止

## 3、规划资料

根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（地字第 JSYD2018080043）号复印件，登记如下：

用地单位	汉江国有资本投资集团有限公司
用地项目名称	深圳工业园官庄还建房建设项目
用地位置	襄阳高新区米庄镇官庄社区（深圳工业园）
用地性质	居住配套商业用地
用地面积	106006.23 平方米
建设规模	≤180000 平方米

### （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，在价值时点，估价对象房地产产权明晰，现状为住宅，空置，未发现其他占用情况，未有用途管制现象，未知悉有法定优先受偿款。

## （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	2018 年	装修情况	中档装修	综合成新率	90%
共有人	未知悉	他项权利	未知悉	使用状况	空置	房屋设计用途	住宅
建筑主朝向	南北	总楼层	7	所在楼层	3	户内平面布局	三室两厅一厨一卫
小区环境	较好	物业管理	有物业公司管理，管理一般	层高	2.9 米左右	临街状况	小区东临官庄路，北临南京路

## 2、估价对象装修设备情况

	位置	地面	顶棚	墙壁	门窗	其他设施
内部装修	客厅	80*80 地砖	石膏顶角线	乳胶漆	入户防盗门、塑钢窗	——
	餐厅	80*80 地砖	石膏顶角线	乳胶漆	塑钢窗	——
	厨房	80*80 地砖	铝塑板吊顶	30*60 墙砖	塑钢窗、钛镁合金门	整体橱柜
	阳台	30*30 地砖	石膏顶角线	30*60 墙砖	塑钢窗	——
	卧室 3 间	复合地板	石膏顶角线	乳胶漆	塑钢窗、套装木门	安装整体衣柜
	卫生间	30*30 地砖	铝塑板吊顶	30*60 墙砖	塑钢窗、钛镁合金门	安装洗漱台
	备注	房屋室内布局方正，中档装修，简约风格；经现场查勘，整体保养状况较好。				
外部装修	楼梯间	楼梯踏步及休息平台为水泥砂浆抹平，内墙面、顶棚刷白色涂料				
	屋面	平屋面		外墙	咖啡色涂料	
	户门	防盗门		外窗	塑钢窗	
设施	水卫	水卫设施安装齐全		空调	无	

设备	暖气	无	电气/燃气	电路设施安装齐全，厨房通天然气
	消防	未见	楼梯	步梯，一梯两户
	门禁	未见	安防系统	未见
	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；客厅楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗：入户门及窗户完整，开关灵活度较好；电器设备安装齐全，能正常使用；卫生间水卫设施安装齐全；消防设备未见；建筑物整体维护保养情况较好。		

#### （四）估价对象区域状况

估价对象位于襄阳市高新区南京路与官庄路交汇处，其所处地理位置较劣，交通便利度较劣，四周商服设施齐全度较低，公共配套设施齐全度较低，基本能满足该住宅性物业的需求，区域情况详见下表：

地理位置	东临	官庄路	西临	空地
	南临	空地	北临	南京路
	商业繁华度	较劣	住宅用地级别	/
交通便捷度	道路通达度	较劣	公交线路	69、81 路
	区域主要道路	南京路、官庄路、富康大道	距公交站点距离	临南京路小区入口附近有 81 路公交站点，小区北侧约 1.2 公里处有 69 路站点
	距主干道距离	距离富康大道约 1.4 公里	距火车站距离	距襄州火车站约 10 公里
公建配套情况	周边商服配套	估价对象位于高新区官庄路与南京路交汇处，该小区为官庄还建房小区，由 40 栋多层住宅组成。小区东临生活型次干道官庄路，北临生活型次干道南京路，商业氛围较劣；附近约 2 公里处有保利·上海五月花、梦里水乡、连山湖畔等住宅区，建筑密度较劣，居住密度较劣。 估价对象所在区域商服设施较不齐全，附近 2 公里内有鲜多惠生鲜超市、友邻超市等购物场所；有杰王萝香苑酒楼、一碗香粥等餐饮网点。估价对象所在区域商服氛围较劣、人流量较劣，公共服务设施齐全度较低。		
	附近文化教育机构	襄阳高新区第四幼儿园、官庄小学		
	附近医疗机构	5 公里处有襄阳中西医结合医院		

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	小区绿化环境一般，区域环境一般
区域发展趋势	估价对象位于高新区官庄路与南京路交汇处，官庄还建房内，该小区为官庄还建房小区，周边主干道为南京路，地理位置较劣，附近学校、购物等公用基础设施齐全度较低，且距离较远，居住便利度较低。据调查，至价值时点，估价对象周边还建小区（毛坯房）价位在 3700-4300 元/平方米之间，预期未来房价发展趋势平稳。

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2020 年 9 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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《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》；
- 5、《中华人民共和国担保法》。

（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网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
- 4、《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）。

（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、《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》（〔2019〕鄂 0691 委评 127 号）；

2、襄阳市住房和城乡建设局出具的《关于张卫星房屋产权情况的回函》复印件；

3、《调查取证回函》复印件；

4、《建设用地规划许可证》复印件；

5、不动产权证查询资料复印件；

6、《宗地图》复印件。

（六）取价依据

1、《资产估价报告常用数据与参数手册》；

2、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 2020 年 9 月 14 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

**建筑面积：106.01 平方米**

**评估单价：4671 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米肆仟陆佰柒拾壹圆整**

**评估总价：¥495173 元**

**大写（人民币）：肆拾玖万伍仟壹佰柒拾叁圆整**

## 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
冯海霞	4220140045		年 月 日
焦 骏	4220200057		年 月 日

## 十二、实地勘察日期

估价人员实地查勘日期为 2020 年 9 月 14 日,且在当天查勘完毕。

## 十三、估价作业日期

2020 年 9 月 14 日至 2020 年 11 月 30 日

## 十四、估价报告有效期

评估报告有效期为一年,即从 2020 年 11 月 30 日起至 2021 年 11 月 29 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、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 4、 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《关于张卫星房屋产权情况的回函》复印件
- 6、 《调查取证回函》复印件
- 7、 《建设用地规划许可证》复印件
- 8、 不动产权证查询资料复印件
- 9、 《宗地图》复印件
- 10、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 11、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 12、 《企业营业执照》复印件

## 估价对象查勘图片



建筑物主体



客厅



餐厅



卧室 1



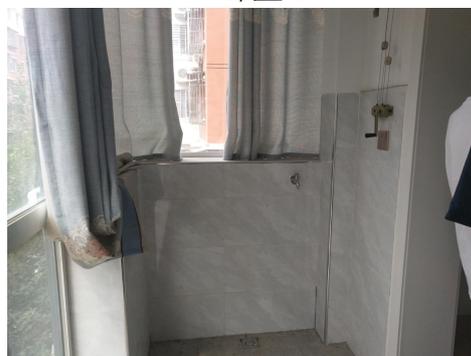
卧室 2



卧室 3

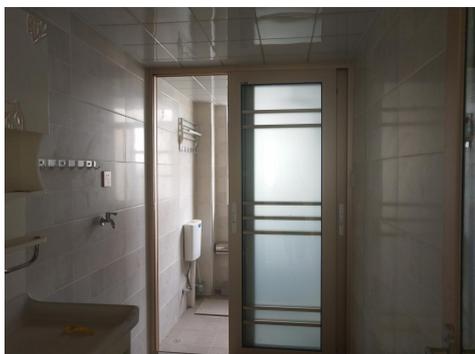


厨房



阳台

## 估价对象查勘图片



卫生间



小区入口



小区环境状况



小区临路状况

现场查勘人：冯海霞、焦骏

查勘时间：2020 年 9 月 14 日

## 估价对象区域位置示意图

