

房地产司法鉴定估价报告

（案件号：[2019]鄂 0691 委评 246 号）

估价报告编号：2020-SC-房估-襄司字第 0044 号

估价项目名称：襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆追偿权纠纷一案涉诉的张刚所有位于襄阳市鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢 1 单元 4 层 2 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：李睦琴(3720000125)冯海霞(4220140045)

估价报告出具日期：2020 年 10 月 28 日



估价对象所在建筑物外观图片

位置：鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢

产权人：张刚

房屋设计用途：住宅

建筑结构：混合

所在层/总层数：第 4/7 层

土地使用权类型：设定出让

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，我公司对张刚所有位于襄阳市鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢 1 单元 4 层 2 室的房地产在价值时点 2020 年 5 月 11 日的市场价值进行了评估。根据委托方提供的《房地产权登记信息》，该房产位于襄阳市鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢 1 单元 4 层 2 室，建筑面积 141.89 平方米，所在楼层为 4 层，总楼层为地上 7 层，设计用途住宅，现状用途住宅。评估目的是为襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆追偿权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，为委托方司法鉴定提供参考依据。

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 5 月 11 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：141.89 平方米

评估单价：7845 元/平方米

大写（人民币）：每平方米柒仟捌佰肆拾伍圆整

评估总价：¥1113127 元

大写（人民币）：壹佰壹拾壹万叁仟壹佰贰拾柒圆整

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

二〇二〇年十月二十八日

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 5 |
| 二、 估价假设和限制条件 | 6 |
| 三、 房地产估价结果报告 | 10 |
| (一) 委托方 | 10 |
| (二) 受托估价方 | 10 |
| (三) 估价目的 | 10 |
| (四) 估价对象 | 10 |
| (五) 价值时点 | 14 |
| (六) 价值类型 | 14 |
| (七) 估价依据 | 14 |
| (八) 估价原则 | 16 |
| (九) 估价方法 | 16 |
| (十) 估价结果 | 17 |
| (十一) 估价人员 | 18 |
| (十二) 实地勘察日期 | 18 |
| (十三) 估价作业日期 | 18 |
| (十四) 估价报告有效期 | 18 |
| 四、 报告附件 | 19 |
| (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) 估价对象《房地产权登记信息》复印件 | |
| (六) 估价对象房屋《平面图》复印件 | |
| (七) 估价对象《宗地图》复印件 | |
| (八) 估价对象《抵押权登记信息》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 5 月 11 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 |
|-----|------------|----|-------|
| 李睦琴 | 3720000125 | | 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、关于土地性质：根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印

件，委估房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅，土地使用期限至 2049 年 06 月 30 日；根据出让土地使用权定义，出让土地是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为，本次评估设定委估房屋所在土地使用权类型为出让。

6、根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印件，估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，本次评估房屋按其法定用途住宅为前提评估。

（二）未定事项假设

因《房屋所有权证》等资料中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询问，房屋建成年份约为 2004 年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《抵押权登记信息》复印件显示，估价对象已办理抵押登记，抵押权人为襄阳农村商业银行股份有限公司，债务履行期为 2016 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 28 日，抵押方式为一般抵押，登记类型为首次登记，不动产登记证明号：鄂（2016）樊城区不动产证明第 0001239 号，被担保主债权数额为 40 万元整。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，提示报告使用方关注该房产抵押信息。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价证载房屋所依据的有关房屋权属资料（《房地产权登记

信息》《抵押权登记信息》）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、本次评估是为襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆追偿权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《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 2020 年 10 月 28 日起至 2021 年 10 月 27 日期间有效。（估价报告仅供襄阳高新技术产业开发区区人民法院使用）

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。

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

法定代表人：刘强

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，因襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆追偿权一案，需对张刚所有位于襄阳市鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢 1 单元 4 层 2 室的房地产进行评估，本次评估目的是为襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆追偿权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《房地产权登记信息》复印件，房屋产权登记情况如下：

| | | |
|--------|--------|--------------------------------|
| 房屋权利状况 | 位置 | 鱼梁洲开发区浩然路嘉源新村 3 幢 1 单元 4 层 2 室 |
| | 不动产权证号 | 鄂（2016）樊城区不动产权第 0002116 号 |
| | 产权人 | 张刚 |
| | 权利人类别 | 个人 |

| | |
|---------|-----------------|
| 房屋设计用途 | 住宅 |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 建筑面积 | 141.89 平方米 |
| 所在层/总层数 | 4/7 |
| 分摊土地面积 | 85.11 |
| 土地使用期限 | 2049 年 6 月 30 日 |
| 规划用途 | 住宅 |
| 房屋性质 | 市场化商品房 |
| 登记时间 | 2016 年 7 月 18 日 |

（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，空置状态，未发现其他占用情况，未有用途管制现象。

根据委托方提供的《抵押权登记信息》复印件显示，估价对象已办理抵押登记，抵押权人为襄阳农村商业银行股份有限公司，债务履行期为 2016 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 28 日，抵押方式为一般抵押，登记类型为首次登记，不动产登记证明号：鄂（2016）樊城区不动产证明第 0001239 号，被担保主债权数额为 40 万元整。至价值时点，未见上述抵押权有注销登记信息。

至价值时点，襄阳市倍增微型企业创业创新管理中心（有限合伙）与湖北特众电机有限公司、襄阳驰皇汽车离合器有限公司、张刚、赵葆存在追偿权纠纷。

（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 | 2004 年左右 | 装修情况 | 普通装修 | 综合成新率 | 房屋成新率 80%，装修成新率 60% |
| 共有人 | 无 | 他项权利 | 有抵押，未见注销 | 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 | 4 | 户内平面布局 | 错层布局,四室两厅一厨两卫 |
| 小区环境 | 绿化环境较优 | 物业管理 | 有物业公司管理,管理较好 | 层高 | 3米 | 临街状况 | 小区东临浩然路 |

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 | 60*60 地砖 | 石膏板吊顶 | 乳胶漆 | 入户防盗门 | 壁柜 |
| | 餐厅 | 60*60 地砖 | 石膏板吊顶 | 乳胶漆 | --- | --- |
| | 厨房 | 30*30 地砖 | 铝扣板吊顶 | 30*45 墙砖 | 铝合金窗、玻璃推拉门 | 整体橱柜 |
| | 阳台 | 40*40 地砖 | 乳胶漆 | 40*40 墙砖 | 铝合金窗 | --- |
| | 卧室 | 复合地板 | 乳胶漆 | 石膏顶角线 | 铝合金窗、套装木门 | 一间卧室安整体衣柜 |
| | 卫生间 | 30*30 地砖 | PVC 吊顶 | 30*45 墙砖 | 钛镁合金门 | 洗漱台、坐便器等 |
| | 备注 | 房屋室内为错层布局,普通装修,简约风格; 经现场查勘,委估房屋室内入户门附近的卫生间,因水表漏水,地面存在发霉现象;卧室墙面有少量乳胶漆存在受潮起皮现象,房屋室内装修局部维护保养较差,整体保养状况一般。 | | | | |
| 外部装修 | 楼梯间 | 步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 | | | | |
| | 入户走廊 | 水泥地面、墙面、顶棚刷白色涂料 | | | | |
| | 屋面 | 平屋面 | 外墙 | 白色涂料 | | |
| | 户门 | 防盗门 | 外窗 | 铝合金窗 | | |
| 设施设备 | 水卫 | 水卫设施安装齐全;有一间卫生间存在水表漏水现象 | | 空调 | 无 | |
| | 暖气 | 无 | | 电气/燃气 | 电路设施安装齐全,厨房安装有天然气 | |
| | 消防 | 未见 | | 楼梯 | 无电梯,步梯上下,一梯两户 | |

| | | | |
|----|--|------|-------------|
| 门禁 | 有 | 安防系统 | 小区有闭路电视监控系统 |
| 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；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，长期空置未能正常使用；卫生间水卫设施安装齐全，其中一间卫生间地砖因水表漏水存在发霉现象；卧室墙面有少量乳胶漆存在受潮起皮现象；消防设备未见；建筑物整体维护保养情况一般。 | | |

（四）估价对象区域状况

估价对象位于襄阳市鱼梁洲开发区内，其所处地理位置交通较便利，四周商服设施齐全度一般，公共配套设施齐全度一般。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 | 浩然路 | 西临 | 聚鑫宝源汽车服务公司 |
| | 南临 | 空地 | 北临 | 凤雏路 |
| | 商业繁华度 | 一般 | 住宅用地级别 | 襄阳市住宅六级 |
| 居住社区成熟度 | 居住用地比例 | 适中 | 居住小区规模 | 适中 |
| | 小区入住率 | 适中 | 社区发展完善程度 | 一般 |
| | 居民构成 | 普通市民 | 小区品质 | 一般 |
| 交通便捷度 | 道路通达度 | 一般 | 公交线路 | 8、19、2、20 路等 |
| | 区域主要道路 | 浩然路 | 距公交站点距离 | 小区入口附近有公交站点 |
| | 距主干道距离 | 35 米 | 距火车站、汽车站距离 | 约襄阳火车站 7 公里左右 |
| 公建配套情况 | 周边商服配套 | 估价对象位于鱼梁洲浩然路嘉源新村内，该小区东临生活型次干道浩然路；鱼梁洲商服配套服务设施多集中在相距约 1.7 公里的鱼梁洲桥头转盘附近，桥头转盘区域有商服设施较齐全，分布有置地大市场、好邻居连锁超市、双汇鲜肉批零店等购物场所；有宝岛商务宾馆、万悦宾馆、重庆辣子妹、老兵烤吧等餐饮住宿网点；有普爱大药房、鱼梁洲社区卫生服务站、天济大药房等卫生服务场所；有中国移动、中国联通等便民服务网点，有新东方智能开发幼儿园、新乔生态幼儿园等教育机构网点。估价对象所在区域商服氛围一般、人流量较低，公共服务设施齐全度较低。 | | |
| | 附近文化教育机构 | 新乔生态幼儿园、新东方智能开发幼儿园、樊城区星旺学校 | | |

| | | |
|-----------------|--|------------|
| | 附近医疗机构 | 鱼梁洲社区卫生服务站 |
| 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 | 小区绿化环境一般，区域环境一般。 | |
| 区域发展趋势 | <p>鱼梁洲经济开发区是汉江（襄阳市区河段）中的一个天然洲体，四面环水，南北长 10.65 公里，东西宽 5.3 公里，该洲可开发面积约 13 平方公里；目前，洲体仅设有一架鱼梁洲大桥与樊城区相连。因其地理位置特殊性及其开发利用的局限性，鱼梁洲经济开发区的房地产开发建设起步较晚，始于 20 世纪 90 年代末，且集中分布在靠樊城区方向的鱼梁洲大桥桥头转盘附近和沿江主干道绿洲大道沿线，目前洲体开发面积不到四分之一。</p> <p>为适应襄阳城市发展需要，保护生态环境，打造鱼梁洲作为襄阳城市的绿心绿肺，2019 年 5 月 28 日，襄阳鱼梁洲中央生态公园项目正式开工建设，该项目占地面积超过 5 平方公里，建成后将成为“城市绿心”和“汉江绿洲”。包括汉水文化珠链区、生态体验游赏区和绿色生态保育区 3 大片区。生态中央公园共分为快乐水岸、鱼梁汉影创智之滨、绿野迷踪等四个项目，目前快乐水岸的一部分阳光沙滩已开发建设完成，剩下基础设施陆续建设中。</p> <p>估价对象位于鱼梁洲次干道浩然路，周边公共基础设施配套一般，据调查，估价对象所在区域房价在 7300-8500 元/平方米左右，随着襄阳市东西轴线和鱼梁洲中央生态公园的后续建设，将逐步加强和提升鱼梁洲洲体环境以及与襄阳市其他区域的地理连接，该区域或将迎来一个发展契机，预期未来一至两年发展将会趋稳。</p> | |

五、价值时点

本次评估价值时点定为 2020 年 5 月 11 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54号）；
- 2、《房地产权登记信息》复印件；
- 3、《抵押权登记信息》复印件；
- 4、《襄阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》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 5 月 11 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

建筑面积：141.89 平方米

评估单价：7845 元/平方米

大写（人民币）：每平方米柒仟捌佰肆拾伍圆整

评估总价：¥1113127 元

大写（人民币）：壹佰壹拾壹万叁仟壹佰贰拾柒圆整

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 |
|-----|------------|----|-------|
| 李睦琴 | 3720000125 | | 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 2020 年 5 月 11 日,且在当天查勘完毕。

十三、估价作业日期

2020 年 5 月 11 日至 2020 年 10 月 28 日

十四、估价报告有效期

估价报告有效期为一年,即从 2020 年 10 月 28 日起至 2021 年 10 月 27 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、 估价对象房屋《平面图》复印件
- 6、 估价对象《宗地图》复印件
- 7、 估价对象《房地产权登记信息》复印件
- 8、 估价对象《抵押权登记信息》复印件
- 9、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 10、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 11、 《企业营业执照》复印件

估价对象查勘图片



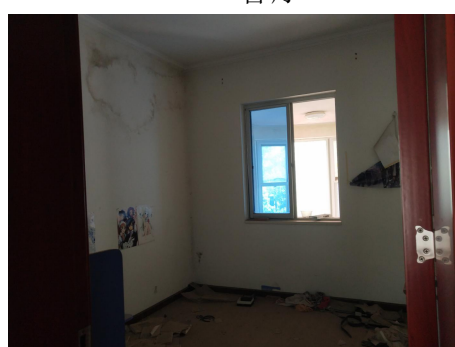
建筑物主体



客厅



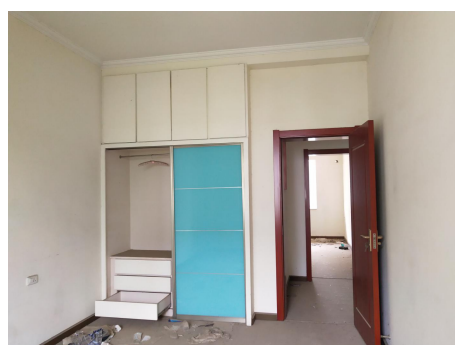
储藏室



卧室 1



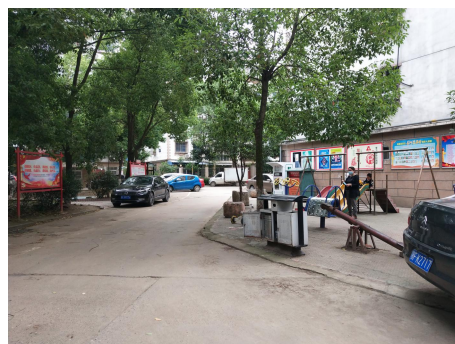
卧室 2



卧室 3



厨房



居住环境

估价对象查勘图片



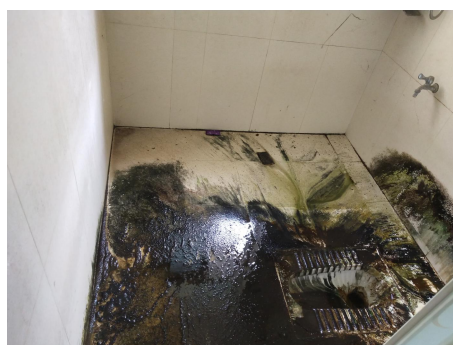
阳台 1



阳台 2



卫生间 1



卫生间 2



小区入口



小区临路状况

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2020 年 5 月 11 日

估价对象区域位置示意图

