

# 房地产司法鉴定估价报告

(案件号：(2021)襄中鉴委评字第 13 号)

估价报告编号：世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1034 号

估价项目名称：湖北博格思科技有限公司与襄阳奥轩汽车配件有限公司、襄阳市欧威斯工程机械有限责任公司、李保春、王合芝、李红琴、龚家勇、李辉、魏黎萍金融借款合同纠纷一案涉及的王合芝、李保春共同共有位于襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室的房地产市场价格估价

估价委托人：湖北省襄阳市中级人民法院

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：2021 年 7 月 26 日



### 估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园

房屋所有权人：王合芝、李保春

房屋规划用途：住宅

建筑结构：钢筋混凝土结构

所在层/总层数：第 23/31 层

## 致委托方函

湖北省襄阳市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对王合芝、李保春共同共有位于襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室的房地产在价值时点 2021 年 7 月 5 日的市场价值进行了评估。评估目的是为湖北博格思科技有限公司与襄阳奥轩汽车配件有限公司、襄阳市欧威斯工程机械有限责任公司、李保春、王合芝、李红琴、龚家勇、李辉、魏黎萍金融借款合同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价值参考依据。

根据委托方提供的襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》（2021 年 5 月 21 日查询），委估房屋位于襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室，建筑面积 140.02 平方米，所在楼层为第 23 层，登记用途为住宅，现状用途为住宅。

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 2021 年 7 月 5 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：140.02 平方米**

**评估单价：14961 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米壹万肆仟玖佰陆拾壹圆整**

**评估总价：¥2094839.00 元**

**大写（人民币）：贰佰零玖万肆仟捌佰叁拾玖圆整**

(此页以下无正文)

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

二〇二一年七月二十六日

## 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	12
(一) 委托方	12
(二) 受托估价方	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价依据	15
(八) 估价原则	17
(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) 《不动产登记信息》复印件	
(五) 《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》复印件	
(六) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(七) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(八) 《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：2021 年 7 月 5 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、本次评估，委托方提供了《不动产登记信息》，该资料未显示估价对象分摊土地的使用权类型，据估价人员调查了解估价对象所在的小区为襄阳市民发房地产开发有限公司开发建设商品房项目，商品房开发项目土地使用权类型一般为出让，本次评估设定估价对象所在宗地土地使用权类型为出让，并以此为估价前提。

6、根据委托方提供的《不动产登记信息》，房屋登记用途为住宅，现场查看现状用途为住宅，本次评估基于合法原则房屋以住宅用房为评估前提。

#### （二）未定事项假设

委托方提供的《不动产登记信息》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 2012 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《不动产登记信息》复印件显示，估价对象“已预抵”，抵押机构为中国银行股份有限公司襄阳高新技术开发区支行，房屋坐落为樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室，不动产权证明 50013114，抵押方式为一般抵押。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，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

本次估价所依据的有关房屋权属资料（《不动产登记信息》）等资料复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，估价师未见《不动



产登记信息》原件，也未能将上述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相关证件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件复印件与原件信息一致为评估前提。

## 二、估价的限制条件

1、本次评估是为湖北博格思科技有限公司与襄阳奥轩汽车配件有限公司、襄阳市欧威斯工程机械有限责任公司、李保春、王合芝、李红琴、龚家勇、李辉、魏黎萍金融借款合同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。

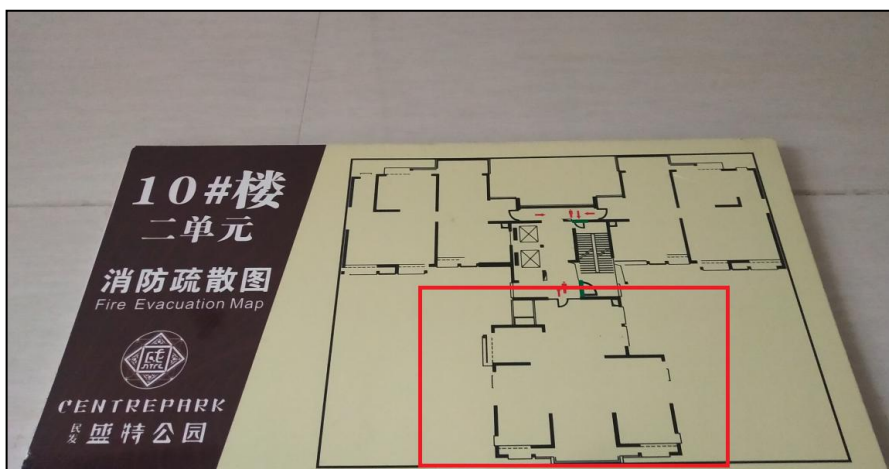
5、本估价结果有很强的时效性，估价结果是估价对象在价值时点时的价值，不能将该估价结果作为其他时点的价格。

6、本评估报告有效期为一年，自 2021 年 7 月 26 日起至 2022 年 7 月 25 日期间有效。（估价报告仅供湖北省襄阳市中级人民法院使用）

### 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、根据委托方提供的《不动产登记信息》，房屋坐落为襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室，未提供房屋平面图；经委托方及当事人现场指引，本次评估现场查勘房屋坐落是襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层楼梯间悬挂的“10#楼二单元消防疏散图”中下方位房屋（下图中线条框选位置），本次评估设定现场查看房屋和委估房屋为同一房屋为估价前提。若现场查看房屋与委估房屋不相一致，应重新出具评估报告。



3、本次评估，委托方提供的估价对象《不动产登记信息》未显示分摊土地的面积、土地使用权类型，估价人员未知悉估价对象房屋是否办理有分户《国有土地使用证》，提请报告使用方关注该事项。本次评估包含了其占用范围内的土地使用权价值。

4、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。

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

湖北省襄阳市中级人民法院

### 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

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，湖北博格思科技有限公司与王合芝、李保春存在民间借贷纠纷，需对王合芝、李保春所属的位于襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室的房地产进行评估，本次评估目的是为湖北博格思科技有限公司与襄阳奥轩汽车配件有限公司、襄阳市欧威斯工程机械有限责任公司、李保春、王合芝、李红琴、龚家勇、李辉、魏黎萍金融借款合同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

根据委托方提供的《不动产登记信息》，房屋产权登记情况如下：

房屋权利状况	位置	襄阳市樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室
	房屋产权证号	50013114, 50013114
	房屋所有权人	王合芝、李保春
	房屋规划用途	住宅

楼层	第 23/31 层
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	140.02 平方米
是否抵押	无抵押
是否预告	已预告
是否预抵	已预抵
抵押机构	中国银行股份有限公司襄阳高新技术开发区支行
抵押方式	一般抵押

## (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，正常使用中，未发现其他占用情况，未有用途管制现象。

据委托方提供的《不动产登记信息》复印件显示，估价对象已办理预抵，抵押机构为中国银行股份有限公司襄阳高新技术开发区支行，房屋坐落为樊城区春园西路民发·盛特公园 10 幢 2 单元 23 层 1 室，不动产权证明 50013114，抵押方式为一般抵押。

## (三) 估价对象使用状况

### 1、估价对象综合情况

建筑结构	钢筋混 凝土	建成 年代	2012 年 左右	装修 情况	中档装修	综合成 新率	90%
共有人	王合芝、 李保春 共同共 有	他项 权利	有预抵	使用 状况	使用中	房屋设计 用途	住宅
建筑主 朝向	南北	总楼层	31	所在 楼层	23	户内平 面布局	三室两厅一 厨两卫
小区 环境	绿化环 境较好	物业 管理	有物业公 司管理	层高	3.0 米	临街状况	小区南临春 园西路

### 2、估价对象装修设备情况

内	位置	地面	墙壁	顶棚	门窗	其他设施
---	----	----	----	----	----	------

部 装 修	客厅	地板砖	乳胶漆、高 档背景墙	石膏板吊顶	防盗门	鞋柜、酒柜等
	餐厅	地板砖	乳胶漆	石膏板吊顶	——	
	厨房	地板砖	墙砖	石膏板吊顶	铝合金推拉门	整体橱柜
	卧室 1	复合地板	墙纸	石膏板吊顶	成套木门	衣柜
	卫生间 1	地板砖	墙砖	铝扣板吊顶	塑钢门	洗漱台、坐便器
	卧室 2	复合地板	墙纸	石膏板吊顶	成套木门	——
	卧室 3	复合地板	墙纸	石膏板吊顶	成套木门	——
	卫生间 2	地板砖	墙砖	铝扣板吊顶	塑钢门	坐便器、浴池
	备注	房屋室内为中档装修，简约风格；经现场查勘，委估房屋保养较好，整体保养状况较好。				
外 部 装 修	楼梯间	步梯及休息平台地面水泥砂浆磨平，内墙面和顶棚刷白色涂料				
	入户走廊	地砖，内墙面贴砖，顶棚为石膏吊顶				
	屋面	平屋面	外墙	贴浅外墙漆		
	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	空调	安装有中央空调		
	暖气	安装有暖气设施	电气/燃气	电路设施安装齐全，通天然气		
	消防	有	楼梯	有电梯，两梯三户		
	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；卫生间水卫设施安装齐全；消防设备可见；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樊城区春园西路盛特公园，其所处地理位置交通条件较优，基础设施齐全度较优，能较好满足该住宅物业的要求，其区域情况详见下表：

地 理 位 置	东临	隔通道为诸葛亮中学	南临	春园西路
	西临	七里桥社区居民用房	北临	隔通道为诸葛亮广场
	所在商圈	诸葛亮商圈	住宅用地级别	依据 2012 版基准地价，位于住宅一级范围
交通便	道路通达度	较优	公交线路	2、27、38、71、73、532

捷度				路
	区域主要道路	春园西路、长虹北路、 汉江路	距主干道距离	临春园西路，距离长虹 北路约 300 米
	距火车站距离	约 3 公里	距汽车站距离	约 2.5 公里
公建配 套情况	公建配套设施	估价对象位于襄阳市城区诸葛亮广场商圈，区域住宅小区较密集，有盛特公园、语港旺府、广景碧云天、海润名都、万达小区、东方墨尔本等高层商住小区；区域内公共服务设施齐全度较高，商服设施较齐全，周边土地熟化程度较优。区域有永辉超市、万达广场、好邻居等购物场所；有民发世纪大酒店、爱情海时尚宾馆、尚一特连锁酒店等住宿场所；有食神(长虹北路店)、吾潮牛鲜牛肉火锅(盛特区店)、家襄鸡(语港旺府店)等餐饮场所；有仙境人间、顽石搏击健身俱乐部、艺达芬奇美术馆、襄阳全民健身中心等生活服务场所。		
	学校	襄阳市松鹤路小学教育集团(长汉路校区)、襄阳二十四中、襄阳诸葛亮中学等。		
	医院	襄阳农工医院、襄阳市妇幼保健院、襄阳第三人民医院		
	公园	诸葛亮广场		
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		小区绿化环境较优，区域环境较优		
区域发 展趋势	估价对象位于襄阳市樊城区春园西路盛特公园，周边公共基础设施配套较齐全、商业繁华度较优、人流量较大，据调查，估价对象所在盛特公园商住小区近两年成交单价在 14000-15000 元/平方米左右，其中面积适中、室内安装有中央空调、有暖气设施、视野较好的住宅价位偏高，预期未来一至两年发展将会趋稳。			

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 7 月 5 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、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5、《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

《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、《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》（（2021）襄中鉴委评字第13号）；

2、《不动产登记信息》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 2021 年 7 月 5 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

**建筑面积：140.02 平方米**

**评估单价：14961 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米壹万肆仟玖佰陆拾壹圆整**

**评估总价：¥2094839.00 元**

**大写（人民币）：贰佰零玖万肆仟捌佰叁拾玖圆整**

## 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 2021 年 7 月 5 日，且在当天查勘完毕。

## 十三、估价作业日期

2021 年 7 月 5 日至 2021 年 7 月 26 日

## 十四、估价报告有效期

评估报告有效期为一年，即从 2021 年 7 月 26 日起至 2022 年 7 月 25 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、 《不动产登记信息》复印件
- 4、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 5、 《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》复印件
- 6、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 7、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 8、 《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



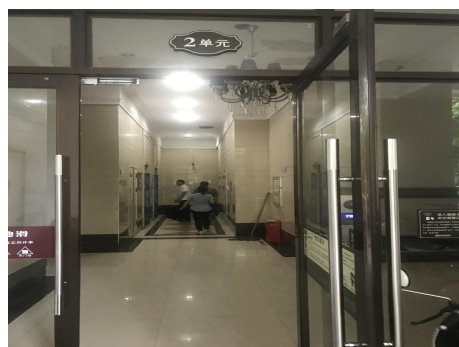
卧室 2 和卫生间 1



卧室 3



卫生间 2



单元入口



小区入口

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021年7月5日

## 估价对象区域位置示意图

