

# 房地产司法鉴定估价报告

(案件号: [2020]鄂 0691 委评 93 号之一)

估价报告编号: 世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1033 号

估价项目名称: 湖北鑫元投资担保有限公司与襄阳惠速特包装有限公司、刘会平、枣阳市博大石料开发有限公司、刘旭蕾借款合同纠纷一案涉及的刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室的房地产市场价值估价

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: 2021 年 7 月 16 日



### 估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄阳市襄州区张湾镇潘台村六组

房屋登记用途：住宅

建筑结构：混合结构

所在层/总层数：第 1-4/4 层

土地性质：集体土地

用途：住宅

## 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张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室集体土地上的房地产在价值时点 2021 年 5 月 14 日的市场价值进行了评估。评估目的是为湖北鑫元投资担保有限公司与襄阳惠速特包装有限公司、刘会平、枣阳市博大石料开发有限公司、刘旭蕾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参考依据。该房地产的市场价值是指房地产在价值时点时最有可能在合法条件下实现的市场价值。

根据委托方提供的《襄州区不动产登记信息查询证明》、《集体土地建设用地使用证》、《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》等相关资料，委估房地产登记信息如下：

资料名称	证号	权利人	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利 类型	时间
《襄州区不动产登记信息查询证明》	产权证号 S00006 023	刘会平	襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室	房屋 583.78 m <sup>2</sup>	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	查询时间： 2019 年 09 月 26 日
《集体土地建设用地使用证》	襄阳区集建 (2003) 字第 010506 045 号	刘会平	潘台村六组	土地 149.35 m <sup>2</sup>	住宅	——	查询时间： 2020 年 6 月 1 日
《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》	/	刘会平	襄阳区张湾镇潘台村六组	/	/	土地使用性质为集体建设用地	出具时间： 2020 年 12 月 2 日

根据委托方提供的上述房屋查询信息，委估房屋土地性质为集体建设用地，房屋用途为住宅，土地面积 149.35 m<sup>2</sup>，襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋证载建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>，房屋建成年份为 2004 年。经估价人员实地查勘，委估房屋南侧阳台位置存在改建情况，经实地测量，房屋南侧 1-4 层改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即委估房屋含证载、改建房屋总建筑面积为 604.35 平方米。

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，选用收益法和比较法两种评估方法，评估得到估价对象于价值时点 2021 年 5 月 14 日，在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果：

**房屋评估总建筑面积：604.35 平方米**

**评估综合单价：5244 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米伍仟贰佰肆拾肆圆整**

**评估总价：¥3169211.00 元**

**大写（人民币）：叁佰壹拾陆万玖仟贰佰壹拾壹圆整**

序号	位置	证载面积 (m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (实测)(m <sup>2</sup> )	评估均价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	襄阳市张湾镇 潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、 301 室、401 室	583.78	604.35	5244	3169211.00
合计	——	583.78	604.35	——	3169211.00

**特别事项说明：**1、本次评估，委估范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组

1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，房屋证载建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>；经估价人员实地查勘，委估房屋南侧阳台位置存在改建情况，经实地测量，房屋南侧 1-4 层改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即房屋实际总建筑面积为 604.35 平方米，本次评估按房屋实际建筑面积进行评估。

2、关于房屋独立使用性的说明：本次评估委托范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，房屋总建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>。经估价人员实地查勘，委估房屋北侧加建有两层砖混结构房屋，一层单独使用，二层与证载房屋整体相连使用；因该加建房屋位于委估宗地外，本次评估范围不包含该两层砖混结构房屋，提请报告使用方关注该事项对委估房屋处置的影响。

3、估价对象的土地性质为集体建设用地，根据现行法律《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号中规定，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

本次评估目的是为委托方司法鉴定涉及的集体土地房屋确定价值，若集体土地和地上房屋一并转让时，买受人会受到上述相关法律的限制，同时原宅基地使用人再行申请宅基地时也会受到法律限制。在此特提醒委托方及报告使用人注意。

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

二〇二一年七月十六日

## 目 录

一、 估价师声明	7
二、 估价假设和限制条件	8
三、 房地产估价结果报告	14
(一) 委托方	14
(二) 受托估价方	14
(三) 估价目的	14
(四) 估价对象	14
(五) 价值时点	19
(六) 价值类型	19
(七) 估价依据	19
(八) 估价原则	20
(九) 估价方法	21
(十) 估价结果	23
(十一) 估价人员	24
(十二) 实地勘察日期	24
(十三) 估价作业日期	25
(十四) 估价报告有效期	25
四、 报告附件	26
(一) 估价对象查看图片	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 《房屋平面图》(实测)	
(四) 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件	
(五) 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件	
(六) 《襄州区不动产登记信息查询证明》和《房地产平面图》复印件	
(七) 《集体土地建设用地使用证》复印件	
(八) 《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》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：2021 年 5 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。

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《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》复印件，土地使用性质为集体建设用地；根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，委估房屋用途为住宅；本次评估基于合法原则，房屋按其法定用途住宅为前提评估，土地按其使用性质集体建设用地为前提评估。

6、估价人员实地查勘，委估房屋南侧 1-4 层存在改建的情况，改建增加房屋面积为 20.57 平方米。委估房屋含证载、改建房屋总建筑面积为 604.35 平方米。因该部分与证载房屋作为整体连通使用，本次评估假设改建部分与证载房屋按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

1、根据委托方提供的《襄州区不动产登记信息查询证明》（查询时间 2019 年 09 月 26 日），委估房屋权利类型为“国有建设用地使用权/房屋所有权”；根据《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》（出具时间 2020 年 12 月 2 日），“土地使用性质为集体建设用地”；本次评估，估价对象房屋所在土地性质依据《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》设定为集体建设用地。

2、根据委托方提供的《襄州区不动产登记信息查询证明》，房屋证载面积 583.78 平方米，估价人员实地查勘，实际房屋面积与证载面积不一致。委估房屋南侧存在改建的情况，改建增加房屋面积 20.57 平方米，因该部分与证载房屋作为一个整体连通使用，本次评估以实际面积为准。

3、本报告评估范围与委托书评估范围不相一致。评估委托书委

托范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，房屋总建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>；估价人员实地查勘，委估房屋南侧 1-4 层存在改建的情况，改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即房屋实际总建筑面积为 604.35 m<sup>2</sup>。据委托方及当事人要求，本次评估将委估证载襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢总面积 583.78 平方米的房屋及改建增加的 20.57 m<sup>2</sup> 未登记房屋一并纳入评估范围，即评估范围内房屋总建筑面积为 604.35 平方米。

#### （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（《襄州区不动产登记信息查询证明》复印件、《集体建设用地使用证》复印件、《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》复印件）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、由于委托方未能提供能证明估价对象房屋改建部分属于合法建设的相关资料，如建设用地规划许可证、工程规划许可证等，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建筑面积的认定依据，本报告不作为其法律权属的认定依据。

2、本次评估是为湖北鑫元投资担保有限公司与襄阳惠速特包装有限公司、刘会平、枣阳市博大石料开发有限公司、刘旭蕾借款合同

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，该市场价值是指房地产在价值时点时最有可能在合法条件下实现的市场价值，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。

3、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”，本次评估范围内房地产为集体土地上住宅用房，受我国现行法律的限制，宅基地买卖受到限制，所以集体土地上房屋价值应为最有可能在合法条件下实现的市场价值，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。

4、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。

5、报告结果中已包含估价对象分摊土地使用权价值，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。

6、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。

7、本评估报告有效期为一年，自 2021 年 7 月 16 日起至 2022 年 7 月 15 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、依据评估委托书，评估委托书委范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，房屋总建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>；估价人员实地查勘，委估房屋南侧 1-4 层存在改建的情况，改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即房屋实际总建筑面积为 604.35 m<sup>2</sup>。据委托方及当事人要求，本次评估将委估证载襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢总面积 583.78 平方米的房屋及改建增加的 20.57 m<sup>2</sup> 房屋一并纳入评估范围，即评估范围内房屋总建筑面积为 604.35 平方米。若评估范围发生变化，需重新出具评估报告。

3、关于房屋独立使用性的说明：本次评估委托范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，房屋总建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>。经估价人员实地查勘，委估房屋北侧加建有两层砖混结构房屋，一层单独使用，二层与证载房屋整体相连使用，加建的第二层房屋作为厨房使用；因该加建房屋位于委估宗地外，本次评估范围不包含该两层砖混结构房屋，提请报告使用方关注该事项对委估房屋处置的影响。

4、估价对象的土地性质为集体建设用地，根据现行法律《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村

民委员会经营、管理。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号中规定，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

本次评估目的是为委托方司法鉴定涉及的集体土地房屋确定价值，若集体土地和地上房屋一并转让时，买受人会受到上述相关法律的限制，同时原宅基地使用人再行申请宅基地时也会受到法律限制。在此特提醒委托方及报告使用人注意。

5、根据现场查勘，估价对象出租使用中。因当事人原因，估价人员未能看到租赁合同原件，对其租赁时间无法判定，根据《合同法》第 229 条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”，在此提请报告使用方应关注房屋本身的租赁关系对处置时的影响。

6、本次估价结果以估价对象在价值时点时的利用状况为前提，若遇不可抗力导致房屋损坏，将对评估值产生影响，应重新评估。

7、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。

8、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，襄阳区为襄州区旧称。

9、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

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，因湖北鑫元投资担保有限公司与襄阳惠速特包装有限公司、刘会平、枣阳市博大石料开发有限公司、刘旭蕾借款合同纠纷一案，需对位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室的房地产进行评估，本次评估目的是为湖北鑫元投资担保有限公司与襄阳惠速特包装有限公司、刘会平、枣阳市博大石料开发有限公司、刘旭蕾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《襄州区不动产登记信息查询证明》、《集体建设用地使用证》、《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》等相关资料，委估房屋土地性质为集体建设用地，房屋用途为住宅，土地面积 149.35 m<sup>2</sup>，襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋证载建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>，房屋建成年份为 2004 年，详细登记信息如下：

资料名称	证号	权利人	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利 类型	时间
《襄州区不动产登记信息查询证明》	产权证号 S00006 023	刘会平	襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室	房屋 583.78 m <sup>2</sup>	住宅	国有建设用地使用权/房屋所有权	查询时间： 2019 年 09 月 26 日
《集体土地建设用地使用证》	襄阳区集建 (2003) 字第 010506 045 号	刘会平	潘台村六组	土地 149.35 m <sup>2</sup>	住宅	——	查询时间： 2020 年 6 月 1 日
《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》	/	刘会平	襄阳区张湾镇潘台村六组	/	/	土地使用性质为集体建设用地	出具时间： 2020 年 12 月 2 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，现状作为住宅、办公用房使用，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。根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，委估房屋“无抵押”，查封文号：(2014)鄂襄新执字第 00116 号、(2019)鄂 0691 执 1483 号，查封起始时间均为 2019 年 9 月 5 日，查封结束时间均为 2022 年 9 月 4 日，查封单位均为襄阳高新技术产业开发区人民法院。

## (三) 估价对象使用状况

### 1、估价对象综合情况

估价对象位于襄阳市襄州区张湾镇潘台村六组，该区域住宅多为村民自建住房和普通多层家属院，估价对象位于潘台村六组居民自建住宅区中部区域，距离荣华路约 300 米，距离航空路约 500 米。经现场查勘，襄阳市襄州区张湾镇潘台村六组村民房屋成排建设，规划整

齐，呈网格状；区域路网较密集，通行较为便利。

根据委托方提供的上述房屋查询信息，委估房屋土地性质为集体建设用地，房屋用途为住宅，土地面积 149.35 m<sup>2</sup>，襄阳区张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋证载建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>，房屋建成年份为 2004 年。经估价人员实地查勘，委估房屋南侧阳台位置存在改建情况，经实地测量，房屋南侧 1-4 层改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即委估房屋含证载、改建房屋总建筑面积为 604.35 平方米。

房屋综合概况如下：

建筑结构	混合	建成年代	2004 年	装修情况	中档装修	综合成新率	85%
共有人	未知悉	使用状况	一层现状作为办公、仓库、厨房等用途使用，二层现状作为办公、居住等用途使用，三层现状作为居住用房等使用，四层现状作为储藏室使用。			房屋登记用途	住宅
他项权利	未知悉						
建筑主朝向	南北	总楼层	4	所在楼层	第 1-4 层	户内平面布局	详见装修概况表
小区环境	一般	物业管理	社区管理	层高	一层 3.5 米，二层 3.2 米，三层 3.4 米，四层为拱形屋顶，檐口高 2 米	临街状况	临潘台社区市场路

## 2、估价对象装修情况

	所在楼层	房屋格局及用途	装饰装修及室内设施概况
内部装修	1 幢 1 层	格局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，现状作为办公、仓库、厨房等用途使用。	厅：地面铺 80*80 地板砖，内墙面和天棚刷乳胶漆； 房间 1：地面为水泥地坪，内墙面和天棚刷乳胶漆，安装成品木门； 房间 2：地面铺 80*80 地板砖，内墙面和天棚刷乳胶漆，安装成品木门； 卫生间：地面铺 30*30 地板砖，内墙面贴 20*30 墙砖，天棚为铝扣板吊顶，安装成品木门，安装有洗漱台和淋浴室； 厨房：地面铺 30*30 地板砖，内墙面贴 20*30 墙砖，天棚为铝扣板吊顶，安装成品木门。
	1 幢 2 层	格局为 2 室 2 厅 1 卫，现状作为办公、居	客厅：地面铺 80*80 地板砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为石膏吊顶； 餐厅：地面铺 60*60 地板砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为石

	住等用途使用。	石膏吊顶，安装成品木门； 房间：地面铺 60*60 地板砖，内墙面和天棚刷乳胶漆，安装成品木门； 卫生间：地面铺 30*30 地板砖，内墙面贴 30*40 墙砖，天棚为铝扣板吊顶，安装成品木门，安装有洗漱台和淋浴室。		
1 幢 3 层	格局为 3 室 2 卫，现状作为居住用房使用。	房间 1：地面铺复合地板，内墙面和天棚刷乳胶漆，安装成品木门； 卫生间 1：地面铺 60*60 地板砖，内墙面贴 20*30 墙砖，天棚为铝扣板吊顶，安装成品木门，安装有洗漱台。 房间 2：地面铺复合地板，内墙面和天棚刷乳胶漆，内墙有石膏板吊顶，安装成品木门； 卫生间 2：地面铺 40*40 地板砖，内墙面贴 30*60 墙砖，天棚为铝扣板吊顶，安装成品木门，安装有坐便器、洗漱台和淋浴室。 房间 3：地面铺复合地板，内墙面和天棚刷乳胶漆，安装成品木门； 阳台：地面铺 60*60 地板砖，内墙面贴 20*30 墙砖，天棚刷乳胶漆。		
1 幢 4 层	格局为通间，现状作为储藏室等使用。	室内地面为水泥地面，内墙面刷涂料。		
备注	房屋室内布局方正，中档装修，简约风格；经现场查勘，房屋及装修整体保养状况较好。			
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		
	屋面	平屋面	外墙	浅黄色面砖
	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	安装有挂式空调
	暖气	未见	电气/燃气	水、电路设施安装齐全，未开通天然气
	消防	未见	楼梯	独栋建筑，内部步梯
	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：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襄州区张湾镇潘台村，潘台村四周房屋大多为襄州区城区国有单位家属院居住小区和商住小区，估价对象所处地理位置较优，区域交通便利度较优，区域商服设施齐全度较优，公共配套设施较齐全，属襄州区张湾镇城中村区域，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	潘台六组居民用房	西临	市场路
	南临	规划路	北临	潘台六组居民用房
	商业繁华度	一般	住宅用地级别	/
交通便捷度	道路通达度	较优	公交线路	75、540、601 路
	区域主要道路	永安南路、荣华路、市场路	距公交站点距离	距离“荣华路”站点约 400 米
	距主干道距离	距离永安南路约 200 米	距火车站距离	距襄州火车站约 2 公里
公建配套情况	周边公建配套及商服设施	<p>估价对象位于襄阳市襄州区张湾镇潘台村，该区域住宅多为村民自建住房和普通多层家属院，商服设施多集中在荣华路和航空路沿线，估价对象位于潘台村六组居民自建住宅区中部区域，距离荣华路约 300 米，距离航空路约 500 米，潘台村六组居民自建住宅区内部道路沿线零星分布有便利店、美发店等多个便民服务点。</p> <p>估价对象所在区域公建配套较齐全，附近有华福超市、俊婷杰超市、潘台农贸大市场、丁春华果蔬超市等购物场所；有丽馨港宾馆、泊尔家城市艺术酒店、东都商务宾馆、尚客优连锁酒店(襄阳襄州荣华东南海店)、传统手擀面、印象老家大酒店、福聚来、易记广东肠粉火锅等住宿餐饮网点；有中国工商银行(襄阳鹿门支行)等金融机构；有襄阳市襄州区人民法院、襄阳民政服务中心、襄州区人民政府、襄州区人民政府政务服务中心等便民服务场所。估价对象所在区域商服氛围一般、人流量一般，公共服务设施较齐全。</p>		
	附近文化教育机构	襄州区中心幼儿园、莘莘幼儿园、阳光幼儿园、潘台小学、襄州区实验小学、襄州六中等		
	公园	浩然广场		
	附近医疗机构	襄州区惠民医院、襄州区第二人民医院		
基础设施配套情况	估价对象所在区域周边“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	估价对象位于襄阳市襄州区张湾镇潘台村，周边多为政府单位家属院居住小区及商住开发小区，距离荣华路约 300 米，距离航空路约 500 米，属襄州区张湾镇城中村区域。据调查，周边家属院如襄州区政府家属院、襄州区人民检察院家属院、襄州区公安局家属院等多层单元式住宅成交价位在 5500-7000 元/平方米，成交价位影响因素主要有所在楼层、装修档次、小区绿化环境、停车环境等。预期未来住宅房价发展趋势平稳。

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 5 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最有可能在合法条件下实现的市场价值。

## 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》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年，国务院第 12 次常务会议）；

5、《关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号；

6、《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布，2019 年 9 月 20 日）。

(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、《湖北省人民政府办公厅关于加强农村宅基地管理工作的通知》；

2、《湖北省农民集体所有建设用地使用权流转管理试行办法》。

### （四）技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《农村集体土地价格评估技术指引》。

### （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》（[2020]鄂 0691 委评 93 号之一）；

2、《襄州区不动产登记信息查询证明》复印件；

3、《集体土地建设用地使用证》复印件；

4、《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取证的回函》复印件。

### （六）取价依据

本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查看、市场调查的资料。

## 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

本次评估范围为证载襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权，以及证载房屋南侧改建的未登记房屋。

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，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采用比较法和收益法进行评估，选用方法的理由：

1、估价对象为集体土地上居民自建房屋，估价对象证载用途为住宅，实际用途为办公及居住用房，存在明显的潜在收益，故可采用收益法进行估价。

2、估价对象襄阳市襄州区张湾镇潘台村体土地上居民自建房屋，周边多为政府单位家属院居住小区及商住开发小区，属襄州区张湾镇城中村区域，估价对象房屋与周边国有土地上住宅房屋具有相同使用功能、同一区域环境，故本次评估房屋价值可采用比较法通过对同一区域、同一功能的国有土地上已成交的住宅房地产建立比较因素价格修正体系，测算得到估价对象房屋在国有土地条件下的房地产价值，然后扣减分摊的国有土地使用权价值，再加上集体土地使用权价值即为估价对象房地产价值。其中国有土地使用权价值采用市场比较法求取，集体土地使用权价值采用成本法求取。

3、成本法适用于新近开发建设、可以重新假设开发或计划开发建设的不动产，其特别适宜于那些既无收益又很少发生交易的不动产，如学校、图书馆、工业厂房、部队营房等，估价对象为已建成的住宅用房，出租使用，具有明显收益，故不适宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目评估，由于估价对象为已建成的住宅用房，因此不适用假设开发法进行估价。

## （二）估价方法定义：

1、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）

2、收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益每年按一定比例递增公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^N / (1+Y)^N]$$

其中  $V$ ——房地产在价值时点的收益价格

$A$ ——房地产的净收益

$Y$ ——报酬率

$N$ ——未来可获收益的年限

$g$ ——逐年递增比率

## 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 5 月 14 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

**房屋评估总建筑面积：604.35 平方米**

**评估综合单价：5244 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米伍仟贰佰肆拾肆圆整**

**评估总价：¥3169211.00 元**

**大写（人民币）：叁佰壹拾陆万玖仟贰佰壹拾壹圆整**

序号	位置	证载面积 (m <sup>2</sup> )	评估(实测) 建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估均价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	襄阳市张湾镇 潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、 301 室、401 室	583.78	604.35	5244	3169211.00
合计	——	<b>583.78</b>	<b>604.35</b>	——	<b>3169211.00</b>

**特别事项说明：**1、本次评估，委估范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，根据《襄州区不动产登记信息查询证明》，房屋证载建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>；经估价人员实地查勘，委估房屋南侧阳台位置存在改建情况，经实地测量，房屋南侧 1-4 层改建增加房屋面积为 20.57 平方米，即房屋实际总建筑面积为 604.35 平方米，本次评估按房屋实际建筑面积进行评估。

2、关于房屋独立使用性的说明：本次评估委托范围为“刘会平所有位于襄阳市张湾镇潘台村六组 1 幢 101 室、201 室、301 室、401 室房屋及对应的土地使用权”，房屋总建筑面积 583.78 m<sup>2</sup>。经估价人员实地查勘，委估房屋北侧加建有两层砖混结构房屋，一层单独使用，二层与证载房屋整体相连使用；因该加建房屋位于委估宗地外，本次评估范围不包含该两层砖混结构房屋，提请报告使用方关注该事项对委估房屋处置的影响。

3、估价对象的土地性质为集体建设用地，根据现行法律《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号中规定，禁止城镇居民在农村购置宅基地。

本次评估目的是为委托方司法鉴定涉及的集体土地房屋确定价值，若集体土地和地上房屋一并转让时，买受人会受到上述相关法律的限制，同时原宅基地使用人再行申请宅基地时也会受到法律限制。在此特提醒委托方及报告使用人注意。

## 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 5 月 14 日,且在当天查勘完毕。

### 十三、估价作业日期

2021 年 5 月 14 日至 2021 年 7 月 16 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 16 日起至 2022 年 7 月 15 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、 《房屋平面图》（实测）
- 4、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 5、 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件
- 6、 《襄州区不动产登记信息查询证明》和《房地产平面图》  
复印件
- 7、 《集体建设用地使用证》复印件
- 8、 《关于襄阳高新技术产业开发区人民法院对刘会平调查取  
证的回函》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



一层室内 1



一层室内 2



一层室内 3



二层室内 1



二层室内 2



二层室内 3



二层室内 4

## 估价对象查勘图片



三层室内 1



三层室内 2



三层室内 3



三层室内 4



四层室内 1



四层室内 2



区域道路 1



区域道路 2

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021年5月14日

## 估价对象区域位置示意图

