



首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING



国佳评估
Guojia Evaluation



China
Appraisal
Association

中国
资产评估
协会

—————

—— **委托书案号:**

[2020]鄂 0602 鉴 268 号

—— **估价报告编号:**

武汉国佳 (2021) 估字第 FC20211100287 号

—— **估价项目名称:**

张菲襄阳市高新区长虹北路民发·天地 18 幢 1 单元
28 层 4 室住宅房地产市场价格价值评估

—— **估价委托人:**

湖北省襄阳市襄城区人民法院

—— **房地产估价机构:**

武汉国佳房地产资产评估有限公司

—— **注册房地产估价师:**

马 茜 (注册号: 4220210061)

周庭光 (注册号: 4220180062)

朱 杰 (注册号: 4219970053)

—— **估价报告出具日期:**

二〇二一年七月二十一日



涉执房地产处置
司法评估报告



验
证
码



评
议
码

- 地址: 湖北省武汉市江岸区建设大道 702 号 24 层
- 联系电话: 027-85755666
- 服务及投诉热线: 400-106-0166

致估价委托人函

Letter of Transmittal

湖北省襄阳市襄城区人民法院:

承蒙委托, 我对位于襄阳市高新区长虹北路民发·天地 18 幢 1 单元 28 层 4 室住宅房地产进行了估价, 有关报告内容如下。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 财产范围包含记载面积房地产 (包含室内二次装修) 以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备 (消防、强弱电、单元电梯、中央空调、暖气等)、分摊的土地使用权, 不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 建筑面积为 139.29 平方米, 分摊土地面积不详; 《不动产登记信息》记载用途为住宅, 实际用途为住宅; 位于楼幢总层数 29 层的第 28 层; 实际建筑结构为钢混结构, 带电梯; 权利人为张菲。

价值时点: 2021 年 4 月 21 日 (实地查勘完成之日)

价值类型: 市场价值

估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 4 月 21 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

房地产市场价值总价: RMB150.70 万元

大写金额: 壹佰伍拾万零柒仟元整

评估单价: 10819 元/平方米

特别提示:

一、财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致时, 估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

二、在评估结果有效期内, 估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行调整。

三、估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

四、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

五、根据估价人员实地查勘调查, 自 2021 年 1 月 1 日起, 估价对象存在拖欠物业费情况, 拖欠金额合计 780.04 元, 另存在拖欠水费、污水费、生活垃圾处理费等情况, 在此提请报告使用者注意。

六、根据贵方提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》(查询日期 2020 年 12 月 10 日), 估价对象存在查封及抵押的情况。根据本次估价目的, 本次估价未考虑上述情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

七、贵方提供的资料均未记载估价对象的土地权属信息。经估价人员收集调查了估价对象所在的民发·天地项目中其它楼栋住宅房地产的土地权属资料, 了解到该住宅房地产的土地用途为城镇住宅用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期至 2068 年 6 月 22 日止, 即至价值时点, 土地剩余使用年限为 47.17 年。本次估价以估价对象的土地用途、土地使用权性质及土地使用权终止日期与该房地产一致为假设前提。若与事实不符, 则本次估价结果需作相应调整。

八、本报告书的应用有效期为壹年, 自估价报告出具之日 2021 年 7 月 21 日起壹年内有效, 即从 2021 年 7 月 21 日起至 2022 年 7 月 20 日止。随此函附交肆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明, 请见以下《估价结果报告》。

武汉国佳房地产资产评估有限公司 (公章)

法定代表人

二〇二一年七月二十一日

目录 Contents

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
一、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《不动产登记信息》复印件	
五、估价对象《房屋分户平面图》复印件	
六、估价对象《宗地图》复印件	
七、专业帮助情况	
八、房地产估价机构《营业执照》复印件	
九、房地产估价机构资质证书复印件	
十、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师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。


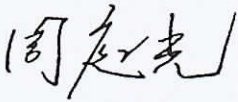

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师马茜和估价人员罗潇已于 2021 年 4 月 21 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。(详见附件)

姓名及注册号	签名	签名日期
马茜 (注册号: 4220210061)		2021年7月21日
周庭光 (注册号: 4220180062)		2021年7月21日
朱杰 (注册号: 4219970053)		2021年7月21日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(五) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(六) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(七) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(九) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

(十) 注册房地产估价师马茜和估价人员罗潇已于 2021 年 4 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次估价值的价值时点按实地查勘完成之日确定为 2021 年 4 月 21 日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象的房屋权属情况以估价委托人提供的《不动产登记信息》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

(十三) 估价人员曾于 2021 年 4 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其

无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十四) 估价委托人提供的资料均未记载估价对象的土地权属信息。经估价人员收集调查了估价对象所在的民发·天地项目中其它楼栋住宅房地产的土地权属资料，了解到该住宅房地产的土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2068 年 6 月 22 日止，即至价值时点，土地剩余使用年限为 47.17 年。本次估价以估价对象的土地用途、土地使用权性质及土地使用权终止日期与该房地产一致为假设前提。若与事实不符，则本次估价结果需作相应调整。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》（查询日期 2020 年 12 月 10 日），估价对象存在查封及抵押的情况。根据本次估价目的，本次估价未考虑上述情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象的《不动产登记信息》、《房屋分户平面图》和《宗地图》等资料的复印件，且受相关管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价委托人提供的资料均未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于 2011 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 7 月 21 日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(六) 本报告由武汉国佳房地产资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：湖北省襄阳市襄城区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产资产评估有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]130 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 11 日

营业执照注册号：91420102725760525R

业务承接人：王智谦

联系电话：15327919666

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

估价对象所在的民发·天地项目位于襄阳市高新区长虹北路，位于高新区西南部，长虹北路与华光路交叉路口的东北方向，襄阳市四十二中附近。地处襄阳市Ⅱ级住宅地价区段。

估价对象财产范围包含记载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、单元电梯、中央空调、暖气等）、分摊的土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 139.29 平方米，分摊土地面积不详；《不动产登记信息》记载用途为住宅，实际用途为住宅；位于楼幢总层数 29 层的第 28 层；实际建筑结构为钢混结构，带电梯；权利人为张菲。

(二) 土地基本状况

估价委托人提供的相关资料均未记载估价对象的土地权属信息。根据估价人员查询相关资料，估价对象所在的民发·天地项目土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2068 年 6 月 22 日止。

本次估价对象仅为民发·天地 18 幢 1 单元 28 层 4 室的分摊土地，其分摊土地面积不详。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表 (民发·天地项目)

座落	四至	宗地形状	土地开发程度
襄阳市高新区长虹北路	东：临樊苑路 (现状樊魏路) 南：临华光路 西：部分临长虹北路，部分与城市公园用地相接壤 北：临邓城大道	近似梯形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》(查询日期 2020 年 12 月 10 日)，估价对象建筑物登记状况如下：

建筑物登记状况一览表

不动产权证号 (证明)	权利人	坐落	权属来源	不动产单元号	用途	面积 (m ²)	房屋结构	所在层数 / 总层数
鄂 (2018) 襄阳市不动产权第 0044100 号	张菲	高新区长虹北路 民发·天地 18 幢 1 单元 28 层 4 室	存量房买卖	420606007034GB 00014F00170115	住宅	139.29	钢筋混凝土结构	28/29

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

房号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间 (年)	使用及维护状况	综合成新率
18 幢 1 单元 28 层 4 室	住宅	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾、中央空调、通暖等系统和设备的配置齐全，性能良好。所在楼栋安装了 2 部垂直单元电梯，均可通达估价对象所在楼层。	平屋顶，涂料外墙。 客厅及餐厅：室内天棚粉刷白色乳胶漆，并安装有装饰吊顶，内墙粉刷乳胶漆，并安装电视背景墙，地面铺设地板砖； 房间：室内天棚粉刷白色乳胶漆，并安装有日光灯，内墙贴墙纸，地面铺设木地板； 厨房：室内天棚为铝扣板吊顶，并安装有日光灯，内墙贴面砖到顶，地面铺设防滑瓷砖，并安装有无烟灶台，整体橱柜。 卫生间：室内天棚为铝扣板吊顶，并安装有日光灯，内墙贴面砖到顶，地面铺设防滑瓷砖，并安装有整体浴室柜，坐式、蹲式大便器。 彩钢窗，防盗门，室内木包门。	层高 2.8 米； 户型布局：四室两厅两卫一厨一阳台； 空间分区以及各空间的交通流线较合理	2011	良好	90%

(四) 他项权利设立情况

估价委托人提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》(查询日期 2020 年 12 月 10 日) 记载：估价对象已于 2020 年 10 月 16 日被襄阳市襄城区人民法院查封，查封文号 (2020) 鄂 0606 执恢 253 号之一，查封期限自 2020 年 10 月 16 日起至 2023 年 10 月 15 日止。

估价委托人提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》(查询日期 2020 年 12 月 10 日)记载:估价对象存在抵押情况,抵押机构为中国建设银行股份有限公司襄阳分行,抵押方式为一般抵押。

在价值时点估价对象由权利人自用,无租赁情况。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2021 年 4 月 21 日(实地查勘完成之日)

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 47.17 年(2021 年 4 月 21 日至 2068 年 6 月 22 日)、出让条件下的住宅用途房地产市场价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一) 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。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属

证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

（四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号、自 2020 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日修改）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）；

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施）；
4. 《襄阳市区住宅用地级别与基准地价图》；

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（[2020]鄂 0602 鉴 268 号）；
2. 《不动产登记信息》复印件；
3. 《房屋分户平面图》复印件；

4. 《宗地图》复印件;
5. 估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价对象附近房地产投资回报状况;
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法作为本次估价的基本方法, 求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	比较法是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。	估价对象规划用途为住宅, 所在区域与估价对象相似的租售可比案例 (同一供需圈内、用途一致、邻近区域) 较多, 故本次评估选取比较法对估价对象市场价格及市场租金进行估价。	选用
收益法	收益法是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。	估价对象目前自用, 且估价对象周边同类型物业租售比偏低, 经估价人员收集出租案例并采用收益法初步测算, 测算结果与市场价格偏离较大, 无法反映其客观市场价值, 故本次评估不选取收益法。	不选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的住宅物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值, 故不选取成本法进行评估。	不选用

(二) 估价技术路线

1. 搜集交易实例;
2. 选取可比实例;
3. 对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整;
4. 求取估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 4 月 21 日的估价结果如下：（币种：人民币）


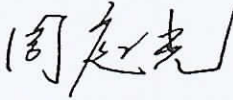
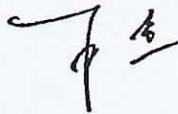
房地产市场价值总价：RMB150.70 万元

大写金额：壹佰伍拾万零柒仟元整

评估单价：10819 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名及注册号	签名	签名日期
马 茜 (注册号: 4220210061) (项目负责人)		2021年7月21日
周庭光 (注册号: 4220180062)		2021年7月21日
朱 杰 (注册号: 4219970053)		2021年7月21日

十二、实地查勘期

2021 年 4 月 21 日

十三、估价作业期

2020 年 12 月 30 日至 2021 年 7 月 21 日

附件

Appendix

- 一、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象《不动产登记信息》复印件
- 五、估价对象《房屋分户平面图》复印件
- 六、估价对象《宗地图》复印件
- 七、专业帮助情况
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、房地产估价机构资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片



临路状况 1 (华光路)



临路状况 2 (樊魏路)



小区入口



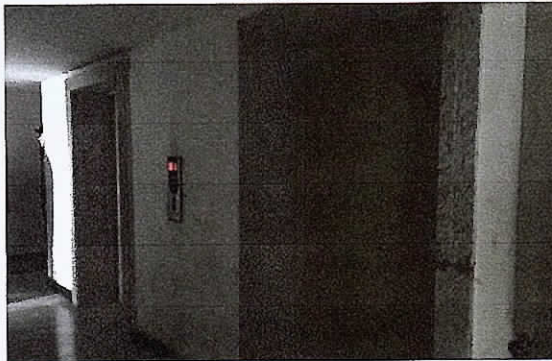
小区环境



楼栋外观



单元入口



电梯



入户门



房间内景 1



房间内景 2



房间内景 3



房间内景 4



客厅内景



餐厅内景



厨房内景



卫生间内景 1



卫生间内景 2



阳台内景



窗外景



实地查勘人照片

以上照片拍摄于 2021 年 4 月 21 日

专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2020]鄂 0602 鉴 268 号

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司：

本院在执行黄发启与林华忠、陈秀惠、林海松、张菲等借款合同纠纷一案中，依照人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，委托你公司对位于襄阳市高新区长虹北路民发天地 18 幢 1 单元 28 层 4 室房屋（鄂（2018）襄阳市不动产权第 0044100 号）依法进行评估，现将委托书及相关材料移交你公司，请指派具有相应资质的专业人员依法进行评估。

特别约定：

一、鉴定机构在鉴定过程中应遵循独立、客观、公正原则。

鉴定人应遵守职业道德，严格执行鉴定规程。不得接受当事人吃请或与当事人有其它不正当交往。

二、鉴定机构应依据主管部门颁布的收费标准收取费用，做到价格适中，不得违规收费。

三、鉴定机构接受委托后、应在三日内指定 2 名或 2 名以上具有相应专业执业资格的鉴定人进行鉴定。

四、在鉴定过程中，如需要补充鉴定材料的，应当及时向人民法院出具补充鉴定材料清单。

五、需要现场勘验的，鉴定机构应当派至少两名人员勘验现场，其中至少一人是本案的鉴定人。勘验应制作笔录，由现场人签字。

六、鉴定机构一般应在鉴定材料齐全后 30 个工作日内完成鉴定，重大、疑难复杂的鉴定应在 60 个工作日内完成。因特殊原因需要延长期限的，鉴定机构应在期限届满前 7 日内以书面形式告知人民法院并说明理由，由本院确定延长期限。

七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

八、对重大、疑难复杂的鉴定，鉴定机构应当在出具正式报告前出具征求意见稿，由法院送达当事人。如有质疑，应当予以解释和说明。征求意见稿确有不当的，应当补正。

九、鉴定人员有义务对当事人的异议做出解答或出具书面质证意见。经人民法院通知，鉴定人员无正当理由拒不出庭或拒不出具书面质证意见的，鉴定结论不得作为认定事实的根据；支付鉴定费用的当事人可以要求鉴定机构返还鉴定费用。

十、鉴定机构应按相关规定及人民法院委托要求组织鉴定人员进行鉴定。不得以法院移送材料不全为由私自会见当事人；不得向当事人及其他人员泄露案件秘密和与鉴定有关的内容；不得接受当事人私自提供的材料。如有违反，情节严重的，人民法院将建议其主管部门按规定处理。

二〇二〇年十二月三十日



不动产登记信息

权利人	张菲	权利人证件号码	420621198602029329
不动产权证书(证明)	鄂(2018)襄阳市不动产权第0044100号	不动产单元号	420606007034GB00014F00120115
权属来源	存量房买卖	坐落	高新区长虹北路民发天地18幢1单元28层4号
用途	住宅	面积	139.29平方米
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	结束(现势)
登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	总层数	29
所在层数	28	竣工时间	
附记		登记时间	2018-08-01 10:43:56
查封文号	(2020)鄂0602执恢253号之一	查封期限	2020年10月16日~2023年10月15日
查封登记时间	2020年10月16日 15:34:31	抵押机构	中国建设银行股份有限公司襄阳分行
查封机关	襄阳市襄城区人民法院(张菲)	抵押方式	一般抵押

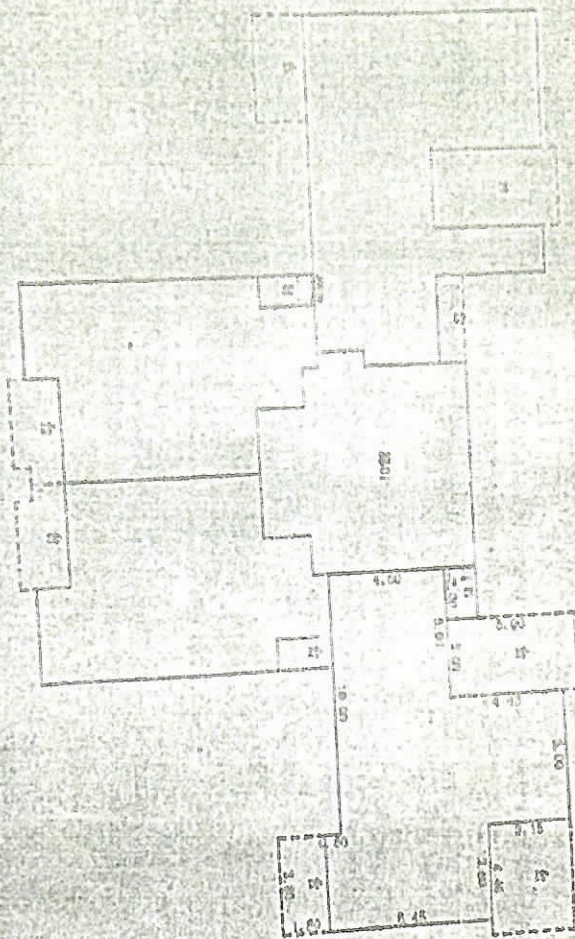


查询人(签字):
 查询单位(盖章):
 查询日期: 2020年12月10日 14时1分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

张菲

房屋分户平面图



层号	40060517091-30	房屋性质	住宅	建筑面积	112.60
幢号	212109029	房屋层数	29层	分摊面积	26.69
单元号	0215	房屋用途	住宅	分摊面积	139.29
户号	18	房屋坐落	浦东新区川沙路1121号	专用章	2022年7月27日

1:250

图号: 7112

上海市房屋土地资源管理局

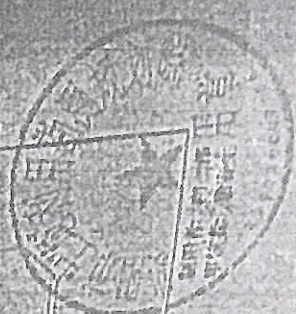
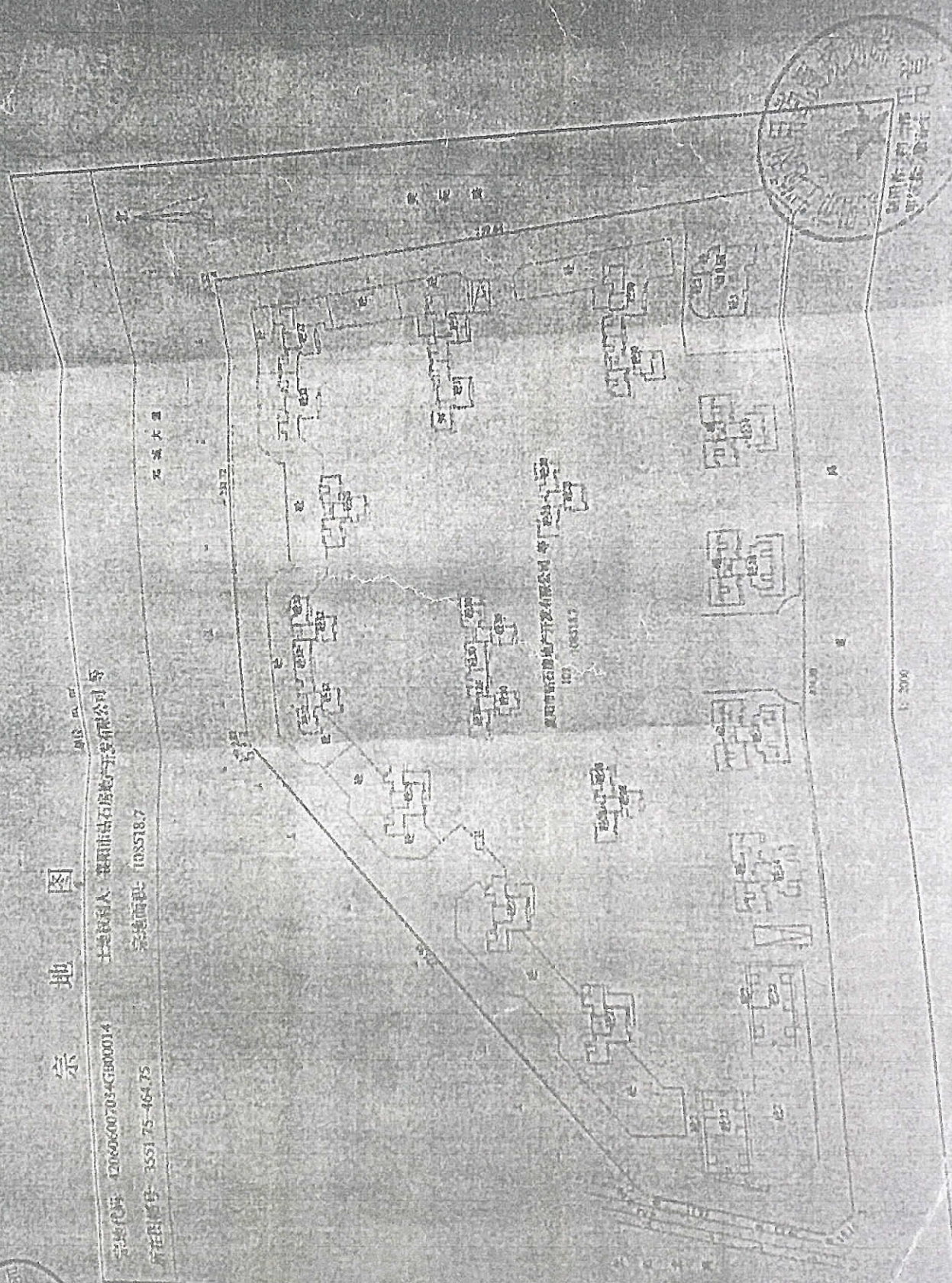
宗地 图

宗地代码: 120605007034GB00014

土地权利人: 贵阳市石房房地产开发有限公司

所在区号: 355175-46475

宗地面积: 108518.7



贵阳市土地管理局

2008.11.10
1:2000



首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING



国佳评估
Guojia Evaluation



China
Appraisal
Association

中
估
联
行

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 武汉国佳房地产资产评估有限公司

法定代表人: 宋生华
(执行事务合伙人)

住所: 武汉市江岸区建设大道702号

统一社会信用代码: 91420102725760525R

备案等级: 房地产估价机构备案壹级

证书编号: 建房估证字[2013]130号

有效期限: 至2022年09月11日

发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部制



中估联行



统一社会信用代码
91420102725760525R

营业执照



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可等信息。

名称 武汉国佳房地产评估有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年10月31日

法定代表人 宋生华

营业期限 2000年10月31日至2030年10月31日

经营范围 房地产评估、房地产交易代理、房地产经纪策划、房屋建筑测量、土地评估咨询、土地登记代理、地质灾害评估咨询、资产评估、工程咨询及设计、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、测绘服务、房屋征收代理、房屋拆迁工程、拍卖服务、经济贸易咨询、土地规划咨询服务、项目咨询及策划、房地产评估咨询、全过程工程咨询、房地产咨询策划、企业管理咨询、企业规划设计、市场调研、社会稳定风险评估咨询。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

住所 武汉市江岸区建设大道702号

登记机关
2020



http://www.gsxt.gov.cn
国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



马茜
注册房地产估价师

房地产估价师注册证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部
本证书合法持有人有权使用“注册
房地产估价师”名称,执行房地产估价业
务。有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is issued by the Ministry of
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.
The holder of this certificate is qualified to
use the designation of "Registered Real Estate
Appraiser" and shall exercise appraisal
business in accordance with the relevant
provisions of the laws and regulations.



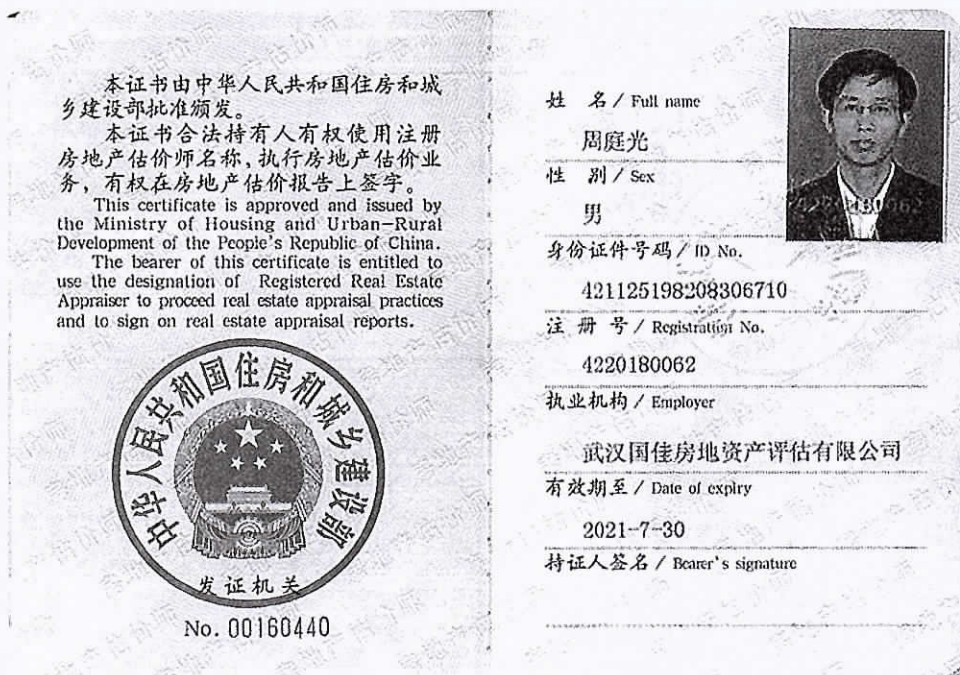
姓名: 马茜
性别: 女
出生日期: 1982.03.25
身份证号: 420107198203250001
注册编号: 42010701
工作单位: 武汉国佳房地产评估有限公司
有效期至: 2023.03.25
发证机关: 住房和城乡建设部



No. 002471



周庭光
注册房地产估价师





朱杰

注册房地产估价师
注册土地估价师

