

涉执房地产处置司法评估报告

(案件委托号: [2021]鄂保委鉴字第 065 号)

估价报告编号: 世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1053 号

估价项目名称: 中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行
与胡剑桥等人金融借款合同纠纷一案涉及的
胡剑桥位于襄城区环城东路仟和惠景花
园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室的房地产市场价
值估价

估价委托人: 湖北省保康县人民法院

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 11 月 11 日



估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄城区环城东路仟和惠景花园小区

房屋所有权人：胡剑桥

房屋规划用途：住宅

建筑结构：混合结构

实际所在层次/总层数：第 5-6/6 层

土地使用权类型：出让

致委托方函

湖北省保康县人民法院：

受贵方的委托，我公司对胡剑桥位于襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室的房地产在价值时点 2021 年 10 月 21 日的市场价值进行了评估。评估目的是为中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行与胡剑桥等人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，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋证载信息如下：

证件名称	产权人	坐落	证号	建筑面积 (m ²)	用途	实际所在层次/总层数
《房屋所有权证》	胡剑桥	襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室	襄阳市房权证襄城区字第 70104719 号	119.89	住宅	第 5-6/6 层

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋证载房屋面积为 119.89 平方米；经估价人员实地勘查，委估房屋为顶层（带阁楼）结构布局，分为上下两层，下层为证载房屋，上层阁楼未计入证载面积，上层阁楼面积为 88.27 平方米；楼顶露台加建有 8.31 平方米洗衣房。

根据委托方提供的《国有土地使用证》，土地信息如下：

证件名称	土地使用证	土地使用权人	土地面积 (m ²)	地类用途	使用权类型	终止日期
《国有土地使用证》	襄阳国用 (2013) 第 310468004-1-80 号	胡剑桥	43.30	城镇住宅用地	出让	2072 年 6 月 5 日
合计	/	/	43.30	/	/	

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,分别选用比较法和成本法,评估得到估价对象于价值时点 2021 年 10 月 21 日,在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果:

总建筑面积:128.2 平方米

评估总价: ¥1583033.00 元

大写(人民币): 壹佰伍拾捌万叁仟零叁拾叁圆整

其中:

1、证载房地产

建筑面积: 119.89 平方米

评估单价: 13105 元/平方米

大写(人民币): 每平方米壹万叁仟壹佰零伍圆整

评估总价: ¥1571158.00 元

大写(人民币): 壹佰伍拾柒万壹仟壹佰伍拾捌圆整

2、加建建筑物

面积: 8.31 平方米

评估单价: 1429 元/平方米

大写(人民币): 每平方米壹仟肆佰贰拾玖圆整

评估总价: ¥11875.00 元

大写(人民币): 壹万壹仟捌佰柒拾伍圆整

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

二〇二一年十一月十一日

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	13
(一) 委托方	13
(二) 受托估价方	13
(三) 估价目的	13
(四) 估价对象	13
(五) 价值时点	17
(六) 价值类型	17
(七) 估价依据	17
(八) 估价原则	19
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	22
(十一) 估价人员	22
(十二) 实地勘察日期	23
(十三) 估价作业日期	23
(十四) 估价报告有效期	23
四、 报告附件	24
(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) 《湖北省保康县人民法院评估委托书》复印件	
(五) 《房屋所有权证》复印件	
(六) 《国有土地使用证》复印件	
(七) 《不动产登记证明》复印件	
(八) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(九) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十) 《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 10 月 21 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，估价对象市场价格对应的交易税费负担方式设定为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担方式。

5、本次评估，委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过调查后也未发现、掌握相关情况，

本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、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。

7、根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，委估房屋规划用途为住宅，房屋现状用途为住宅，土地性质为出让，用途为住宅；本次评估基于合法原则房屋按法定用途住宅为评估前提。

8、本次评估，委托方提供的相关资料未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用的情况；根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号），“人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。”本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），并以此为估价前提。

（二）未定事项假设

1、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料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，房屋建成年份为2004年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

2、本次评估未登记建筑物面积均由评估公司现场测量而来，若最终面积数据与房管测绘部门出具的结果有出入，则应重新出具估价报告。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《不动产登记证明》复印件显示，估价对象已办理抵押登记，权利人（申请人）为中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行，房屋坐落为襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室，不动产登记证明号为鄂（2019）襄阳市不动产证明第 0009840 号，义务人为胡剑桥，不动产单元号 420602 004011 GB00013 F00010032；抵押方式为最高额抵押，最高额债权数额为 110.06 万元，债权确定时间为 2019 年 03 月 07 日起 2029 年 03 月 07 日止，抵押房屋面积 119.89 平方米，分摊土地面积 43.3 平方米，产权人胡剑桥为周立杨借款作抵押担保。

至价值时点，未有资料显示该抵押权注销。根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号），“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因此本次评估结果中未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。

（四）不相一致假设

关于房屋楼层的设定：根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋坐落位于襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室；经委托方和当事人（被申请方）现场指引，估价人员实地查勘房屋显示坐落为襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室（带阁楼），即存在估价人员实地查勘房屋实际所在楼层与证载房屋所在楼层存在不完全一致的情况。

经估价人员现场核实，委估房屋为顶层（带阁楼）结构布局，分为上下两层，下层为该幢房屋第 5 层，阁楼为该幢房屋第 6 层，实际查勘房屋的总层数与委估房屋《房屋所有权证》登记的总层数一致；

本次评估，设定估价人员实地查勘房屋与委估房屋为同一套房屋为估价前提，报告中房屋坐落依据《房屋所有权证》记载信息表述为**襄城区环城东路仁和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室**，房屋所在楼层按实际情况表述为**第 5-6 层**。

（五）依据不足假设

本次估价所依据的有关权属资料（《房屋所有权证》《国有土地使用证》）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《房屋所有权证》《国有土地使用证》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、本次评估是为中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行与胡剑桥等人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《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号），“涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格”；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”，结合《房地产估价规范》和本项目评估目的，司法鉴定估价价值定义是“市场价值”。

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 11 月 11 日起至 2022 年 11 月 10 日期间有效。（估价报告仅供湖北省保康县人民法院使用）

三、其他说明事项

1、根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号），“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因此本次评估结果中未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《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号），“涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响”，本次评估，人民法院未明确上述财产处置费用的扣除方式，且估价人员无法准确预估各项财产处置费用的具体金额，本次评估结果未扣除涉执房地产的财产处置相关费用，请报告使用人关注上述费用。

3、估价对象因被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，可能对评估结果有不利影响，请报告使用人注意

4、关于评估报告和评估结果使用的特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

5、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。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

湖北省保康县人民法院

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：董月华

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，中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行与胡剑桥存在金融借款合同纠纷，需对胡剑桥所属的位于襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室的房地产进行评估，本次评估目的是为中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行与胡剑桥等人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《房屋所有权证》，委估房屋证载信息如下：

证件名称	产权人	坐落	证号	建筑面积 (m ²)	用途	实际所在楼层
《房屋所有权证》	胡剑桥	襄城区环城东路仟和惠景花园小区 3 幢 1 单元 5 层 1 室	襄阳市房权证襄城区字第 70104719 号	119.89	住宅	第 5-6/6 层

根据委托方提供的《国有土地使用证》，土地证载信息如下：

证件名称	土地使用证	土地使 用权人	土地面 积 (m ²)	地类用 途	使用权 类型	终止日 期
《国有土 地使用证》	襄阳国用(2013)第 310468004-1-80号	胡剑桥	43.30	城镇住 宅用地	出让	2072年 6月5日
合计	/	/	43.30	/	/	

(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。

根据委托方提供的《不动产登记证明》复印件显示，估价对象已办理抵押登记，权利人（申请人）为中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行，房屋坐落为襄城区环城东路仟和惠景花园小区3幢1单元5层1室，不动产登记证明号为鄂（2019）襄阳市不动产证明第0009840号，义务人为胡剑桥，不动产单元号420602 004011 GB00013 F00010032；抵押方式为最高额抵押，最高额债权数额为110.06万元，债权确定时间为2019年03月07日起2029年03月07日止，抵押房屋面积119.89平方米，分摊土地面积43.3平方米，产权人胡剑桥为周立杨借款作抵押担保。

至价值时点，中国邮政储蓄银行股份有限公司保康县支行与胡剑桥等人存在金融借款合同纠纷。

(三) 估价对象使用状况

1、估价对象综合情况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋证载房屋面积为119.89平方米；经估价人员实地勘查，委估房屋为顶层（带阁楼）结构布局，分为上下两层，下层为证载房屋，上层阁楼未计入证载面

积，上层阁楼面积为 88.27 平方米；楼顶露台加建有 8.31 平方米洗衣房。

房屋综合状况如下：

建筑结构	混合	建成年代	2004 年左右	装修情况	保养较好	综合成新率	85%左右
所有人	胡剑桥	他项权利	有抵押权	使用状况	正常使用中	房屋规划用途	住宅
建筑主朝向	南北	总楼层	6	所在楼层	5-6 层	户内平面布局	下层为两室两厅一厨一卫、阁楼为两室一厅一储一卫；
小区环境	绿化环境一般	物业管理	有物业公司管理	层高	2.9 米左右	临街状况	小区临环城东路

2、估价对象装修设备情况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋证载房屋面积为 119.89 平方米；经估价人员实地勘查，委估房屋为顶层（带阁楼）结构布局，分为上下两层，下层为证载房屋，上层阁楼未计入证载面积，上层阁楼面积为 88.27 平方米；楼顶露台加建有 8.31 平方米洗衣房。

经现场查勘，委估房屋室内均为中档装修，保养较好，具体装修情况如下：

一、证载房屋						
位置/功能	地面	顶棚	墙壁	门窗	其他设施	
内部装修	客厅	部分复合地板，部分地砖	石膏板吊顶	墙布	入户防盗门	电视背景墙
	餐厅	80*80 地砖	石膏板吊顶	墙布	铝合金窗、成品门	酒柜
	厨房	30*30 地砖	铝扣板吊顶	墙砖	钛镁合金门	整体橱柜
	2 间卧室	木地板	石膏顶角线	墙布	成品门	整体衣柜
	卫生间	30*30 地砖	铝扣板吊顶	30*60 墙砖	钛镁合金门	洗漱台

	旋转楼梯	楼梯砖	——	——	——	铁艺扶手
二、未计入证载面积的房屋（阁楼）						
	位置	地面	顶棚	墙壁	门窗	其他设施
	客厅	复合地板	石膏板吊顶	墙布	铝合金窗	——
	2间卧室、一间储物室	木地板	乳胶漆、卧室有石膏顶角线	墙布、乳胶漆	成品门	整体衣柜、壁柜
	卫生间	30*30 地砖	铝扣板吊顶	30*60 墙砖	钛镁合金门	洗漱台、淋浴房、坐便器
	平台	30*30 地砖	——	——	——	不锈钢栏杆
三、楼顶露台加建建筑物						
	洗衣房	30*30 地砖	铝扣板吊顶	30*60 墙砖	铝合金推拉门	——
	备注	房屋室内为布局方正，5层为证载房屋，6层为阁楼，中档装修，简约风格，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	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	空调	安装有空调，客厅为挂式、卧室安装挂式空调		
	暖气	安装6个暖气片	电气/燃气	电路设施安装齐全，通天然气		
	消防	消防器材未见	楼梯	步梯，一梯两户		
	门禁	有	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

估价对象位于襄城区环城东路和惠景花园小区内，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	焦柳线	南临	建设用地
	西临	环城东路	北临	建设用地
	所在商圈	东门口	用地级别	依据 2012 版襄阳市区住宅用地级别图，位于住宅二级范围内

交通便捷度	道路通达度	较优	公交线路	5、505、532 路
	区域主要道路	环城东路	距主干道距离	小区临环城东路
	距火车站距离	距离襄阳火车站约 8 公里	距汽车站距离	距襄阳市客运站约 7.4 公里
公建配套设施情况	公建配套设施	估价对象位于襄阳市襄城区环城路，距离火车站约 8 公里，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。区域有鑫地商业广场、武商量贩、美联生活超市等购物场所，有阳春门宾馆、维也纳酒店等住宿场所；有冰火海鲜烤吧、襄阳安家牛肉面馆、史家饭店、佰人王串串香火锅、祥记牛羊肉汤等餐饮场所；有中国建设银行等金融机构；有正旺大市场襄城装饰城、襄阳剧院、襄阳公园等生活服务场所。		
	学校	金贝贝幼儿园、襄阳市工业学校、襄阳市二十三中学、襄阳市老年大学等。		
	医院	襄阳市中心医院南区、襄阳市妇幼保健院(南区) 等		
	公园	阳春门公园、襄阳公园		
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，区域一般		
区域发展趋势		估价对象位于襄阳市襄城区环城路，周边公共基础设施配套较齐全、商业繁华度一般、人流量一般。据调查，估价对象所在区域区多层混合结构、中档装修保养较优住宅价位在 9000-10000 元/平方米左右；顶层（带阁楼）结构住宅价位在 12000-13000 元/平方米左右。预期未来一至两年该区域发展将会趋稳。		

五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 10 月 21 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》（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、《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）；

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

（五）委托方提供的资料

1、《湖北省保康县人民法院评估委托书》（[2021]鄂保委鉴字第 065 号）；

- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、《不动产登记证明》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，选取比较法和成本法对证载房屋进行综合评估，选取成本法对加建建筑物进行评估。

估价方法选择原因：

1、证载房地产

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋证载房屋面积为 119.89 平方米；经估价人员实地勘查，委估房屋为顶层（带阁楼）结构布局，分为上下两层，下层为证载房屋，上层阁楼未计入证载面积，经测量上层阁楼面积为 88.27 平方米，上、下层作为住宅用房正常使用中。

经调查，估价对象位于住宅用房较为集聚地段，同一供求范围内平层住宅房地产交易案例较多，顶层（带阁楼）成交案例较少，比较法能够反应平层住宅客观价值，故本次评估采用比较法对平层房屋价值进行估价；因类似阁楼建筑的建筑安装成本、管理费用、利息、利润通过市场调查及查阅工程造价信息等文件资料较易获得，故可选择成本法作为阁楼的评估方法。将证载房屋价值和未计入证载面积的阁楼房屋价值加和，即得到证载房地产总价值。

2、楼顶露台加建建筑物

加建建筑物为住宅配套用房洗衣房，在价值时点，类似建筑的建筑安装成本、管理费用、利息、利润通过市场调查及查阅工程造价信息等文件资料较易获得，因此可选择成本法作为加建建筑物的评估方法。

（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、成本法

估价对象的重新购建价格包括项目开发建设期间所发生的一切费用总和。该成本主要包括建筑安装工程费用（包含土建安装工程费、地基基础工程费、室外附属工程建筑费如水电、燃气、绿化、道路工程费等）、工程建设其他费（包括房地产建设应缴纳的各项规费和监理、勘察设计等专业费）、管理费、投资利息、投资利润和销售税费。

公式：建筑物的重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

旧房价格=建筑物的重新购建价格-建筑物的折旧

估价对象折旧的确定：采用分解法和观察法确定折旧。

分解法成新率法：是以建筑物的尚可使用年限与其总使用年限的比率来确定成新率的方法。

现场勘察成新率法：是根据 1984 年原城乡建设环境保护部发布的

《房屋完损等级标准》、原城乡建设环境保护部《经租房屋清产估价》（[84]城计字第 754 号）及《资产评估常用数据与参考手册》的房屋建筑物不同成新率的评分标准及修正系数，对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出现场勘察法成新率。

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 10 月 21 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

总建筑面积：128.2 平方米

评估总价：¥1583033.00 元

大写（人民币）：壹佰伍拾捌万叁仟零叁拾叁圆整

其中：

1、证载房地产

建筑面积：119.89 平方米

评估单价：13105 元/平方米

大写（人民币）：每平方米壹万叁仟壹佰零伍圆整

评估总价：¥1571158.00 元

大写（人民币）：壹佰伍拾柒万壹仟壹佰伍拾捌圆整

2、加建建筑物

面积：8.31 平方米

评估单价：1429 元/平方米

大写（人民币）：每平方米壹仟肆佰贰拾玖圆整

评估总价：¥11875.00 元

大写（人民币）：壹万壹仟捌佰柒拾伍圆整

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 10 月 21 日，且在当天查勘完毕。

十三、估价作业日期

2021 年 10 月 21 日至 2021 年 11 月 11 日。

十四、估价报告有效期

评估报告有效期为一年，即从 2021 年 11 月 11 日起至 2022 年 11 月 10 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、 《湖北省保康县人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《房屋所有权证》复印件
- 6、 《国有土地使用证》复印件
- 7、 《不动产登记证明》复印件
- 8、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 9、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 10、 《企业营业执照》复印件

估价对象查勘图片



建筑主体



客厅



餐厅



卧室 1



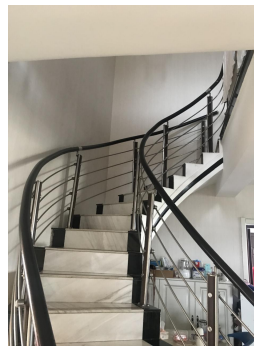
厨房



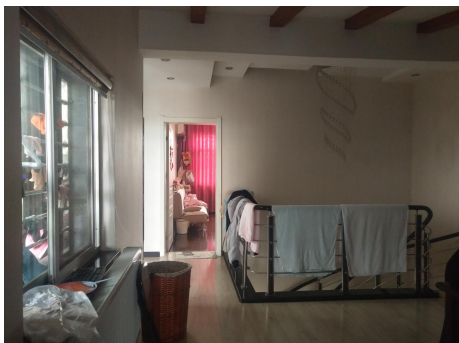
卧室 2



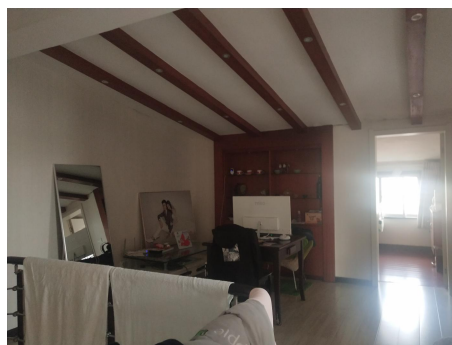
卫生间



楼梯



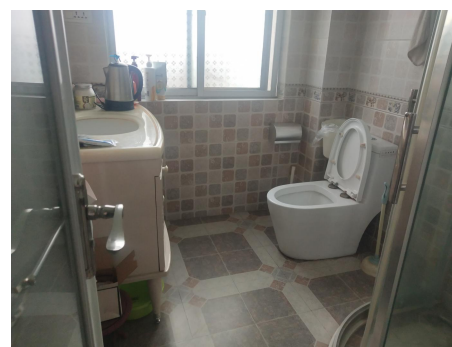
楼梯



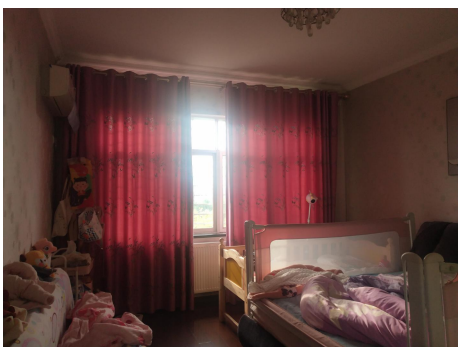
阁楼·客厅



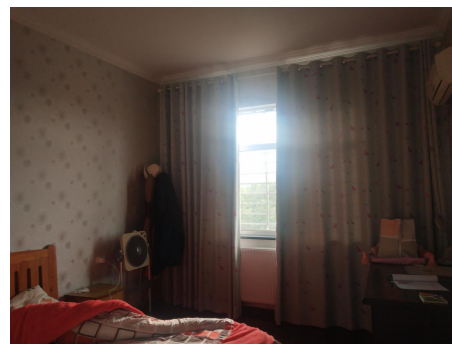
阁楼·储藏室



阁楼·卫生间



阁楼·卧室 1



阁楼·卧室 2



屋顶露台



屋顶露台加建建筑物



小区入口



小区内部概况



临路状况 1



临路状况 2

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021 年 10 月 21 日

估价对象区域位置示意图

