

# 涉执房地产处置司法评估报告

(案件委托号: [2021]鄂 0602 鉴 117 号)

估价报告编号: 世诚嘉业襄房评报字[2022]第 1009 号

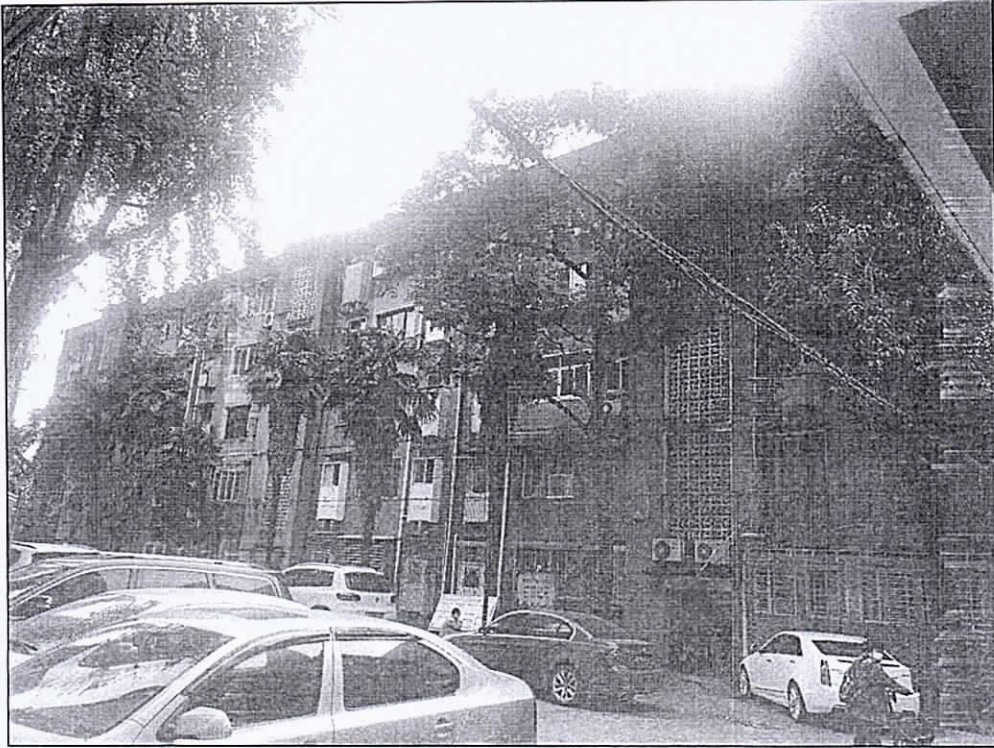
估价项目名称: 李利明与邱捍东、孙志权民间借贷纠纷一案  
涉及的邱捍东、姚建五共同共有位于襄樊市  
襄城区东街 50 号 17 幢 2 单元 1 层 211 室房  
地产市场价值估价

估价委托人: 湖北省襄樊市襄城区人民法院

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: 2022 年 03 月 11 日



估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄城区东街 50 号

房屋所有权人：邱捍东、姚建五

房屋设计用途：住宅

建筑结构：混合结构

证载总层数：6 层

现状总层数：5 层

所在层：第 1 层

土地使用权类型：划拨

土地用途：住宅用地

## 致委托方函

湖北省襄樊市襄城区人民法院：

受贵方的委托，我公司对邱捍东、姚建五共同共有位于襄樊市襄城区东街 50 号 17 幢 2 单元 1 层 211 室房地产在价值时点 2021 年 10 月 28 日的市场价值进行了评估。评估目的是为李利明与邱捍东、孙志权民间借贷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《国有土地使用证》，土地证载信息如下：

证件名称	土地使用证号	土地使用权人	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类用途	使用权类型	登记日期
《国有土地使用证》	襄樊国用 (2007) 第 310457002-7-5 号	邱捍东	22.23	住宅用地	划拨	2007 年 3 月 21 日
合计	/	/	22.23	/	/	/

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	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	所在楼层
《房屋所有权证》	邱捍东	襄城区东街 50 号	/	17	211	92.65	住宅	第 1/6 层

根据委托方提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》，委估房屋登记信息如下：

房屋所有人	房屋坐落	土地使用权人	规划用途	房屋结构	所在层数/总层数	建筑面积	不动产权证书号
邱捍东、姚建五	襄樊市襄城区东街 50 号 17 幢 2 单元 1 层 211 室	邱捍东、姚建五	住宅	混合结构	1/6	92.65	襄城区 000497 16
/	/	/	/	/	/	92.65	/

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 10 月 28 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: 92.65 平方米

评估单价: 12857.00 元/平方米

大写(人民币): 每平方米壹万贰仟捌佰伍拾柒圆整

评估总价: ¥1191201.00 元

大写(人民币): 壹佰壹拾玖万壹仟贰佰零壹圆整

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

二〇二二年三月十一日

## 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	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	17
(六) 价值类型	17
(七) 估价依据	17
(八) 估价原则	19
(九) 估价方法	20
(十) 估价结果	20
(十一) 估价人员	21
(十二) 实地勘察日期	21
(十三) 估价作业日期	21
(十四) 估价报告有效期	21
四、 报告附件	22
(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) 《房屋所有权证》复印件	
(五) 《国有土地使用证》复印件	
(六) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件	
(七) 《房屋分层分户平面图》复印件	
(八) 《房产分户图》复印件	
(九) 《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》复印件	
(十) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(十一) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十二) 《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28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		2022年3月11日
焦 骏	4220200057		2022年3月11日

2017年11月

## 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》、《房地产权登记信息》，委估房屋设计用途为住宅，房屋现状用途为住宅，土地性质为划拨，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

委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》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20世纪80年代，本次估价房屋建成年份以调查为准。

## （三）背离事实假设

无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

1、关于房屋幢号的设定：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东街 50 号，幢号为 17 幢，房号为 211 号；根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，房屋坐落位于襄樊市襄城区东街 50 号 17 幢 2 单元 1 层 211 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坐落为襄城区东街 50 号，建筑物外墙标注为 4 号楼，中间单元，101 室；即存在估价人员实地查勘房屋栋号与证载房屋所位于“幢号”存在不完全一致的情况。

经估价人员现场核实，4 号楼共 3 个单元，中间单元即为 2 单元，实际查勘房屋的主体外形、楼梯和阳台所在方位等均与委估房屋同单元的《房屋分户平面图》无明显不一致情况；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，报告中关于委估房屋位置依据《房屋所有权证》记载信息表述为襄城区东街 50 号，幢号为 17 幢，房号为 211 号。

2、关于房屋总层数的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估房屋所在建筑总层数为 6 层，位于 1 层；根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，委估房屋所在建筑总层数为 6 层，位于 1 层；根据委托方提供的同一单元房号为 222 号房屋的《房屋分层分户平面图》，房屋总层数为 5 层，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所在建筑总层数为 5 层，位于 1 层，即存在估价人员实地查勘房屋总层数与证载房屋所位于“总层数”存在不完全一致的情况。

经估价人员向襄阳市不动产登记中心调查核实，不动产登记中心房屋信息系统内估价对象所在房屋的楼盘表显示房屋总层数为 5 层，且襄阳市不动产登记中心出具了估价对象的《房产分户图》（见附件），

图纸显示房屋总层数为 5 层，与估价人员实际查勘房屋总层数一致。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。

3、关于权利人的说明：根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》和《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》房屋所有权人、土地使用权人不相一致，详见下表：

资料名称	《房屋所有权证》	《国有土地使用证》	《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》
权利人	房屋权利人为邱捍东	土地使用权人为邱捍东	房屋所有权人：邱捍东、姚建五；土地使用权人：邱捍东、姚建五，登记时间 2009 年 05 月 13 日

本次评估报告中《房屋所有权证》、《国有土地使用证》和《房地产权登记信息》证载信息分别依据证件记载信息进行描述。项目名称依据委托方提供的近期查询的《房地产权登记信息》证载信息表述权利人为邱捍东、姚建五。

#### （五）依据不足假设

本次估价所依据的有关房屋权属资料（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》）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》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》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、本次评估是为李利明与邱捍东、孙志权民间借贷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2022年03月11日起至2023年03月10日期间有效。（估价报告仅供湖北省襄樊市襄城区人民法院使用）

### 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可使用；

(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可使用；

(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。

6、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。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

湖北省襄樊市襄城区人民法院

### 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

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，李利明与邱捍东、孙志权存在民间借贷纠纷，需对邱捍东、姚建五共同共有位于襄城区东街 50 号房地产进行评估，评估目的是为李利明与邱捍东、孙志权民间借贷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。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象产权登记状况

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	分摊土地 面积 (m <sup>2</sup> )	地类 用途	使用权 类型	登记日期
《国有土地 使用证》	襄樊国用 (2006) 第 320719001-2-35 号	邱捍东	11.42	住宅 用地	划拨	2006 年 12 月 7 日
合计	/	/	11.42	/	/	

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	幢号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	所在楼层
《房屋所有权证》	邱捍东	襄城区东街 50 号	/	17	211	92.65	住宅	第 1/6 层

根据委托方提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》，委估房屋登记信息如下：

房屋所有权人	房屋坐落	土地使用权人	规划用途	房屋结构	所在层数/总层数	建筑面积	不动产权证书号
邱捍东、姚建五	襄樊市襄城区东街 50 号 17 幢 2 单元 1 层 211 室	邱捍东、姚建五	住宅	混合结构	1/6	92.65	襄城区 00049716
/	/	/	/	/	/	92.65	/

根据委托方提供的同一单元房号为 222 号房屋的《房屋分层分户平面图》，房屋总层数为 5 层。

## (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，未知悉有法定优先受偿款。

至价值时点，李利明与邱捍东、孙志权存在民间借贷纠纷。

## (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	20 世纪 80 年代	装修情况	保养一般	综合成新率	75%
所有人	邱捍东、姚建五	他项权利	未知悉	使用状况	正常使用中	房屋设计用途	住宅
建筑主朝向	南北	总楼层	证载总层数为 6 层；实际总层数为 5 层	所在楼层	1	户内平面布局	两室两厅一储一厨一卫



小区环境	绿化环境一般	物业管理	无物业公司	层高	2.9米左右	临街状况	小区临荆州街
------	--------	------	-------	----	--------	------	--------

## 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 地板	石膏吊顶	乳胶漆	铝合金窗、防盗门	鞋柜
	餐厅	60*60 地板	石膏吊顶	乳胶漆	铝合金窗	酒柜
	厨房	30*30 地砖	PVC 吊顶	25*40 墙砖	铝合金窗、木质玻璃门	壁柜、橱柜
	卧室 1+阳台 1	卧室为 60*60 地板；阳台铺复合地板	石膏顶角线、乳胶漆	乳胶漆	铝合金窗、木门	阳台安装书柜；卧室安装衣柜
	卧室 2+阳台 2	卧室为 60*60 地板；阳台铺复合地板	石膏顶角线、乳胶漆	乳胶漆	铝合金窗、木门	阳台安装有壁柜
	卫生间	30*30 地砖	PVC 吊顶	25*40 墙砖	木门、铝合金窗	洗漱台、坐便器
	储物间	60*60 地板	石膏顶角线、乳胶漆	乳胶漆	铝合金窗、木门	——
	备注	房屋室内为布局方正，简单装修，简约风格，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				
	屋面	平屋面	外墙	水泥砂浆抹灰		
	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，卧室安装有挂机		
	暖气	无	电气/燃气	电路设施安装齐全，开通天然气		
	消防	无	楼梯	步梯，一梯两户		
	门禁	无	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一般。				

## (四) 估价对象区域状况

估价对象位于襄城区东街 50 号襄樊四中教师生活区内，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	湖北襄阳四中 学校用地	南临	湖北襄阳四中学校用地
	西临	荆州街	北临	建设用地
交通便捷度	道路通达度	较优	公交线路	1 路、6 路、8 路、21 路、 24 路、537 路、517 路等
	区域主要道路	荆州街	距主干道距离	小区临荆州街
	距火车站距离	约 8 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	估价对象位于襄城区东街 50 号，临荆州街，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。区域有鼓楼商场、武商量贩、泓浩乳业超市、新管家 24 小时便利店、爱心副食超市等购物场所；有府都宾馆、如意楼宾馆、襄阳东街招待所等住宿场所；有府都何厨小菜、沙县小吃、老汉口、天一湘、筒朴寨农家菜馆、红瓦房、夏记快餐等餐饮场所；有中国建设银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构网点；有襄阳剧院、超越跆拳道、襄阳博物馆、襄阳新希望青少年乒乓球俱乐部等休闲娱乐场所。		
	学校	襄阳市粮食幼儿园、希望之星幼儿园、襄阳市第一实验小学、荆州街小学、襄阳四中学体育部等。		
	医院	襄阳市中心医院南区		
	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	估价对象位于估价对象位于襄城区东街 50 号，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，属于襄阳市四中义教部小学部、初中部划片范围。据调查，估价对象所在小区住宅价位在 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 28 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、《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》（[2021]鄂 0602 鉴 117 号）；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》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 10 月 28 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

建筑面积：92.65 平方米

评估单价：12857.00 元/平方米

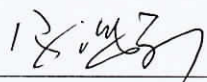

大写（人民币）：每平方米壹万贰仟捌佰伍拾柒圆整

评估总价：¥1191201.00 元

大写（人民币）：壹佰壹拾玖万壹仟贰佰零壹圆整

### 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		2022年3月11日
焦 骏	4220200057		2022年3月11日

### 十二、实地勘察日期

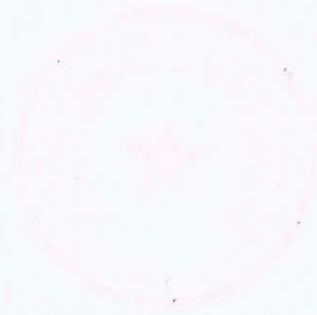
估价人员实地查勘日期为 2021 年 10 月 28 日，且在当天查勘完毕。

### 十三、估价作业日期

2021 年 10 月 28 日至 2022 年 03 月 11 日。

### 十四、估价报告有效期

本评估报告有效期为一年，即从 2022 年 03 月 11 日起至 2023 年 03 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。

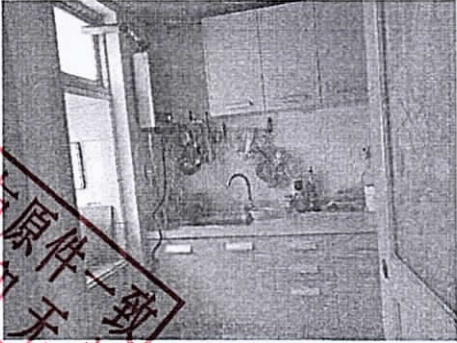


## 附 件

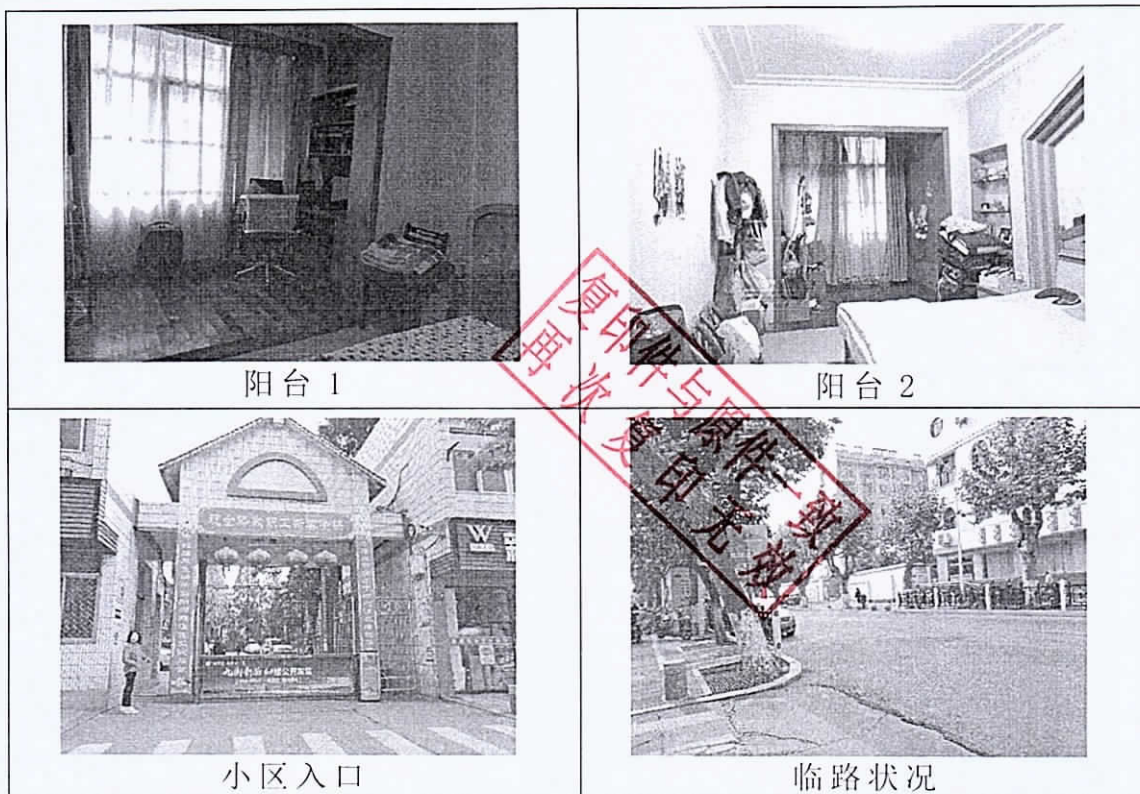
- 1、 估价对象查勘图片
- 2、 估价对象区域位置示意图
- 3、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 4、 《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《房屋所有权证》复印件
- 6、 《房屋分层分户平面图》复印件
- 7、 《国有土地使用证》复印件
- 8、 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
- 9、 《房产分户图》复印件
- 10、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 11、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 12、 《企业营业执照》复印件



### 估价对象查勘图片

 <p>建筑主体</p>	 <p>客厅</p>
 <p>餐厅</p>	 <p>厨房</p>
 <p>储物间</p>	 <p>卧室 1</p>
 <p>卧室 2</p>	 <p>卫生间</p>

复印件与原件一致  
再次复印无效



现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021 年 10 月 28 日



# 房地产估价现场查看表 (BJ-SC)

产权人: 邱祥东 评估基准日: 2021 年 10 月 28 日 联系电话: \_\_\_\_\_

权证号		<u>襄城区 00049716</u>		坐落		<u>襄阳市襄城区东角咀</u> 小区 _____ 号	
四至		<u>东: 湖北路中用地 西: 荆州街</u> <u>南: 湖北路中用地 北: 东角咀</u>		土地用途		<u>住宅</u>	
建筑面积		<u>12.65</u> m <sup>2</sup>		土地使用年限		土地开发程度	
房屋结构		<input checked="" type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢结构		建筑年代		<u>2018</u> 年代	
房屋朝向		<u>南北</u> 室内布局 <u>2室2厅1厨</u> <u>1厨1卫</u>		层高		<u>2.9</u> 米	
外墙		<input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input checked="" type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 其他		电梯		<u>1梯2户</u>	
位置		地面		墙面		其他设施	
客厅		<u>6x6 地砖</u>		<u>乳胶漆</u>		<u>吊顶</u>	
餐厅		<u>6x6 地砖</u>		<u>乳胶漆</u>		<u>吊顶</u>	
厨房		<u>3x3 地砖</u>		<u>15x40 墙砖</u>		<u>吊顶</u>	
卫生间		<u>3x3 地砖</u>		<u>15x40 墙</u>		<u>吊顶</u>	
卧室+阳台		<u>6x6 地砖</u>		<u>乳胶漆</u>		<u>吊顶</u>	
卧室+阳台		<u>6x6 地砖</u>		<u>乳胶漆</u>		<u>吊顶</u>	
卧室+阳台		<u>6x6 地砖</u>		<u>乳胶漆</u>		<u>吊顶</u>	
水电		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 局部完好 <input type="checkbox"/> 严重堵塞锈蚀		电照		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 局部完好 <input type="checkbox"/> 普遍老化绝缘不良	
门		户门: <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 钢门 室内: <input checked="" type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢门		暖气/燃气		暖气: <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 锈蚀待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input checked="" type="checkbox"/> 无 燃气: <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 锈蚀待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无	
窗		<input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢窗		空调		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无	
物业管理		<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 中档 <input type="checkbox"/> 高档		小区绿化		<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 无绿化	
商业集聚/规模		<input checked="" type="checkbox"/> 教育 <input checked="" type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 市场 <u>粮农幼儿园, 东角咀, 荆州街</u>		使用状况		<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
环境状况		<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 较优 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较劣 <input type="checkbox"/> 劣		临街状况		<input type="checkbox"/> 四面临街 <input type="checkbox"/> 三面临街 <input type="checkbox"/> 两面临街 <input checked="" type="checkbox"/> 一面临街 <input type="checkbox"/> 不临街	
交通线路		站点: <u>博雅路站</u> 路线: <u>1, 6, 8, 13, 21, 24, 57, 57等</u>		公共服务设施		<u>档案馆, 武商超市, 东角咀, 粮农幼儿园, 荆州街, 荆州博物馆, 荆州博物馆, 荆州博物馆, 荆州博物馆</u>	
权益状况		<input type="checkbox"/> 有他项 <input type="checkbox"/> 无他项 <u>未查</u>		其他			

评估人员签字: 李和明 申请执行签字: 李和明 被申请人签字: 邱祥东  
委托方签字: 邱祥东 查勘日: 2021 年 10 月 28 日

# 襄阳市襄城区人民法院

## 评估委托书

[2021]鄂0702 鉴117号

北京世诚嘉业房地产经纪有限责任公司襄阳分公司:

本院在执行李利明与邱捍东、孙志权民间借贷纠纷一案中,为确定本案被告邱捍东在鄂0702号受理211号的房屋(不动产)部分:襄城大道东段10号11层1101室(襄樊国用(2007)第319457002-7-5)依法进行评估。依据《民事诉讼法》对外委托司法鉴定有关规定,委托你公司进行司法鉴定。你公司应当指派具有司法鉴定资质的专业人员依法进行评估。

特别约定:

- 一、评估人应当遵守《司法鉴定程序通则》(司法部2012年第118号)和《司法鉴定文书规范》(司法部2015年第110号)的相关规定。
- 二、鉴定人应遵守职业道德,不得私自接受当事人委托或为当事人有损公正提供便利。
- 三、鉴定人应依法保守案件秘密,不得泄露案件信息。
- 四、评估费遵照《司法鉴定收费管理办法》(发改办[2014]159号)执行,不得违反规定。
- 五、鉴定机构指派委派、鉴定文书由鉴定人2名或2名以上共同完成。
- 六、在鉴定过程中,当事人无正当理由拒付鉴定费用,应当自行承担鉴定费用并自行承担鉴定不利后果。
- 七、鉴定人应当至少一名具有司法鉴定人执业证书,且应当具备相应专业资质。

襄阳市襄城区人民法院 审判员 王云

二〇二一年七月二十二日

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。逾期不报的，视为延长时限。

（七）鉴定机构出具的鉴定意见，应当载明鉴定过程、依据、方法、标准等，并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

（八）鉴定机构应当在接受委托之日起10个工作日内出具鉴定报告前出具征求意见稿，由法院退还当事人。如有异议，应当予以解释和说明。征求意见稿存在错误的，应当补正。

（九）当事人对征求意见稿有异议的，应当在收到征求意见稿之日起5个工作日内向法院提出。逾期不提出书面异议的，视为无异议。法院应当将无异议的征求意见稿一并送达法院通知。鉴定机构应当在收到法院通知之日起5个工作日内出具书面质证意见的，否则视为无异议。逾期不提出书面异议的，视为无异议。

（十）鉴定机构应按相关规定及合同约定接受委托。当事人无正当理由拒绝鉴定的，本规定自公布之日起施行。当事人私自委托他人进行鉴定的，鉴定意见不得作为认定事实的依据。

（十一）本规定自公布之日起施行。此前发布的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

（十二）本规定自公布之日起施行。



# 房地产平面图

图幅号:

注意事项

## 房屋分层分户平面图

①



房号	8/10
层数	11
面积	92.5
用途	住宅
备注	

邱振东房  
屋权证  
一个字的  
图作为参考



襄樊市 用途：(2007) 第310457062-7-5

土地使用权人	王 捍 东		
座 落	襄城区东街		
地 号	4-57-2 <sup>1</sup>	图 号	44.25-57.00
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	22.23 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	
		分摊面积	22.23

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

襄樊市人民政府 (章)

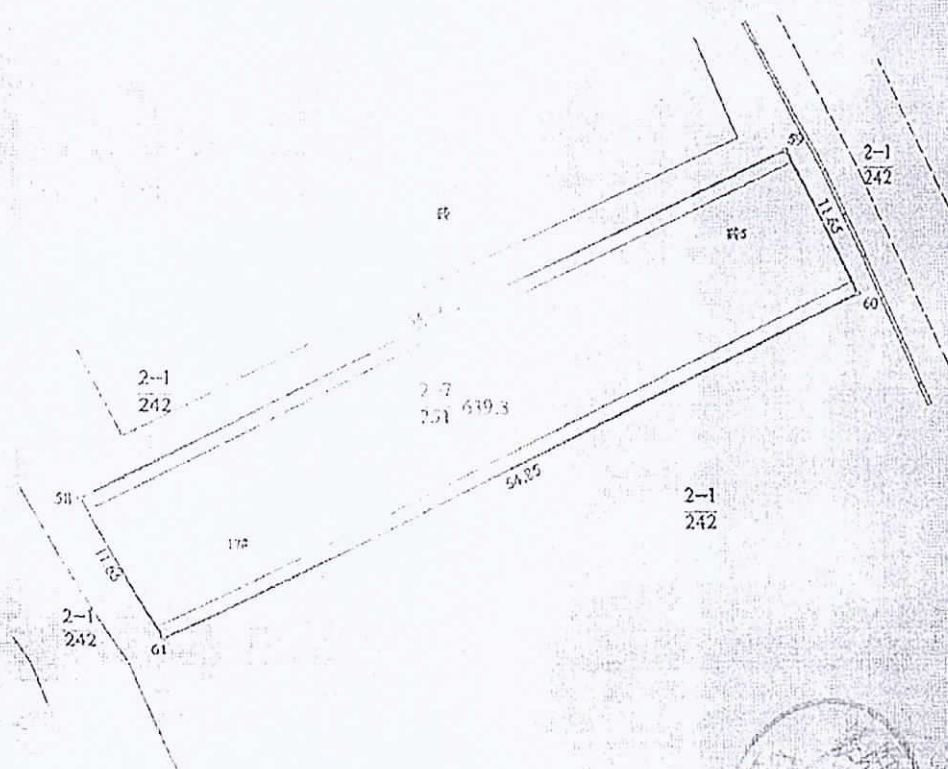
2007 年 3 月 21 日

# 宗 地 图

土地使用者(所有者)	等	地籍号	4-57-2-7	图号	44.25-67.00
土地座落	惠城东街	用途	住宅	地类号	251
用地面积	639.3 平方米	建筑占地面积	529.3 平方米		

混 合 宗	土地使用者(户主)	用途
	建筑面积 M <sup>2</sup>	本户建筑面积 M <sup>2</sup>
	本土地使用者(户主)分摊用地面积 M <sup>2</sup>	

北



襄樊市土地利用勘测规划院

制图: 贾朕翔  
审核: 刘 钧

1: 500

2006年12月20日

## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 420602004002GB00016F00010030

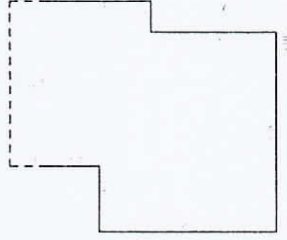
房地坐落: 襄樊市襄城区东街50号17幢2单元1层211室

业号 内号	01504628	101701609050126		
房屋所有权人	湖北首隆房地产开发有限公司	邱建东, 姚建五		
证件种类	其它	身份证		
证件号	42042575-0	420106621015003、420601640407354		
房屋共有情况	单独所有	共同共有		
权利人类型	个人	个人		
登记类型	首次登记	首次登记		
登记原因	商品房	补充协议		
土地使用权人	湖北省襄樊市第四中学	邱建东, 姚建五		
独用土地面积(m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	起止	起止		
房地产交易价格(万元)				
规划用途	其它	住宅		
房屋性质	其它	市场类商品房		
房屋结构	混合结构	混合结构		
所在层数/总层数	1/6	1/6		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	92.65	92.65		
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )				
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )				
竣工时间				
不动产权证书号	襄城[2000]41782	襄城[2000]49716		
登记时间	2005年09月26日	2009年05月13日		
登簿人	黄仕欽			
附记				

# 房产分户图

单位: m.<sup>2</sup>

宗地代码	17	结构	17	专有建筑面积	81.41
幢号	17	总层数	5	分摊建筑面积	11.24
户号	0	所在层次	1层	建筑面积	92.65
坐落	襄樊市襄城区东街50号				



注: 1. 为优化出图程序, 该房产分户图仍沿用襄阳市房屋测绘中心原有成果。  
2. 若权利人对此图的尺寸、面积有异议, 可委托襄阳市测绘研究院重新测绘。

测量:

绘图:

1: 300

绘制日期: 2022-01-10

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: 北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

法定代表人: 董月华

(执行事务合伙人)

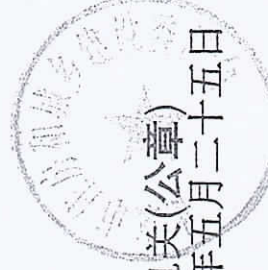
住所: 北京市海淀区北小马厂6号14层1401

统一社会信用代码: 91110105757705694Y

备案等级: 一级

证书编号: 京建房估备字[2015]第0021号

有效期限: 2021年5月25日 至 2024年5月24日



发证机关(公章)

二〇二一年五月二十五日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00231904

姓名 Full name

马莉霞

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

150601198512158885

注册号 Registration No.

00231904

执业机构 Employer

北京世瑞嘉业房地产土地评估有限

公司襄阴分公司

有效期至 Date of expiry

2023-5-31

持证人签名 Bearer's signature



20230531

复印件与原件一致  
再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227097

姓名 Full name

焦骏

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

120602199002091511

注册号 Registration No.

00227097

执业机构 Employer

北京世瑞嘉业房地产土地评估有限

公司襄阴分公司

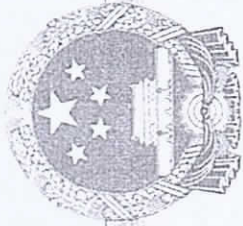
有效期至 Date of expiry

2023-5-31

持证人签名 Bearer's signature



复印件与原件一致  
再次复印无效



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110105757705694Y

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



名称 北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董月华

经营范围 房地产价格评估;土地价格评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2003年12月31日

营业期限 2003年12月31日至 2023年12月30日

住所 北京市海淀区北小马厂6号14层1401



登记机关

2020年11月05日

复印件再次复印无原件