

# 涉执房地产处置司法评估报告

襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福  
估价项目名称：小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室的住宅房地产市场价  
值评估

估价委托人：襄阳高新技术产业开发区人民法院

估价机构：湖北亿佳源房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈永亮（注册号 4220050066）  
谢昌鹏（注册号 4220170083）

价值时点：2021 年 09 月 07 日

估价报告出具日期：2022 年 04 月 18 日

估价报告编号：鄂亿佳源司法字第[2022]067 号

## 致估价委托人函

襄阳高新技术产业开发区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对贵方委托的襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：因估价委托人执行齐勇红犯职务侵占罪责令退赔一案一案，委托我公司对襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室的住宅房地产市场价值进行评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象是襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室的住宅房地产及其分摊的土地使用权。根据估价委托人提供《不动产登记信息查询单》、《房屋分户平面图》与估价人员的现场查勘，估价对象为混合结构，房屋位于 5/5 层，登记建筑面积为 66.41 平方米，登记用途为住宅，现状用途为住宅，土地使用权类型为划拨。

价值时点：本次估价价值时点为 2021 年 09 月 07 日，估价人员于当天进入现场并完成查勘。

估价结果：我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，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 09 月 07 日的估价结果如下：（币种：人民币，取整至百位）

建筑面积：**66.41 平方米**

评估单价：**7709 元/平方米；**

评估总价：**51.20 万元，大写：人民币伍拾壹万贰仟圆整。**

**特别提示：**

1、估价对象土地使用权类型为划拨，本估价结果已考虑土地使用权类型对估价结果的影响。

2、贵方在使用本报告时，务请注意本估价报告中的估价假设前提和限制条件，避免使用不当造成损失，若改变用途或估价目的，需另行评估。

3、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 04 月 18 日起壹年内有效，即从 2022 年 04 月 18 日起至 2023 年 04 月 17 日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

湖北亿佳源房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 04 月 18 日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	2
估价的假设和限制条件 .....	3
涉执房地产处置司法评估结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘日期 .....	17
十三、估价作业日期 .....	17
十四、估价报告应用的有效期 .....	17
附 件 .....	18
一、估价对象位置示意图 .....	18
二、估价对象现场照片 .....	18
三、《襄阳高新技术产业开发区人民法院委托书》复印件 .....	18
四、《不动产登记信息查询单》 .....	18
五、评估机构营业执照复印件 .....	18
六、评估机构资格证书复印件 .....	18
七、估价师资格证书复印件 .....	18

## 注册房地产估价师声明

- 1、注册房地产估价师在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。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。
- 6、注册房地产估价师陈永亮、谢昌鹏已对本估价报告中的对象进行了实地勘察。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
陈永亮	4220050066	
谢昌鹏	4220170083	

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般事项假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

2、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。

3、根据估价委托人提供的与估价对象相关的资料，估价人员对《不动产登记信息查询单》上记载的内容进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此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有效为前提的。

4、估价对象的登记用途为住宅，现状用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅，本次估价以估价对象能够按照住宅用途并持续有效的使用为前提进行估价。

5、估价人员于2021年09月07日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

6、本次估价对象土地使用权类型为划拨，本估价结果已考虑土地

使用权类型对估价结果的影响。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

8、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

9、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

10、估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

## 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、不相一致假设

根据估价委托人提供的《评估委托书》与《证明》记载，本次估价对象为齐勇红位于襄阳市樊城区幸福小区28幢2单元5层1室的住宅房地产，该房产前期由齐勇红居住，期间一直在办理《房屋所有权证》。至价值时点，根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询单》，该房产目前权属襄阳商城股份有限公司，本次估价以《不动产登记信息查询单》登记的权利人为准，并以此为估价前提。

## 四、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 五、背离事实假设

本次估价目的是为估价委托人办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格，因此本次估价未考虑抵押、查封等项权利对评估结果的影响，特提请报告使用方注意。

## 六、估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，即自2022年04月18日起至2023年04月17日止，超过有效期应重新估价。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。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；没有考虑价值时点之后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房地产价值的影响。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。估价委托人及相关当事人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的



估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

5、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价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。

6、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括房屋附属设施以及室内装修的价值，不含室内可移动设备及物品的价值。

7、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

8、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

9、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方更正对评估发现问题，以满足出具估价报告的要求。

10、本报告中数据采用 EXCEL 连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

11、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、估价报告的解释权归湖北亿佳源房地产资产评估测绘有限公司所有。

## 七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，因此这些预测会受未来条件变化的影响。

## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、估价委托人

机构名称：襄阳高新技术产业开发区人民法院

### 二、估价机构

机构名称：湖北亿佳源房地产资产评估测绘有限公司

地 址：湖北省襄阳市襄州区张湾镇航空路襄州客运大楼  
写字楼 10 楼 1009-1016 室

资质等级：贰级

法人代表：陈永亮

证书编号：鄂建房估字第 98 号

### 三、估价目的

因估价委托人执行齐勇红犯职务侵占罪责令退赔一案，委托我公司对襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室的住宅房地产市场价值进行评估，为贵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

##### （1）实物范围：

本次估价对象是襄阳商城股份有限公司位于襄阳市樊城区幸福小区 28 幢 2 单元 5 层 1 室的住宅房地产及其分摊的土地使用权。根据估价委托人提供《不动产登记信息查询单》、《房屋分户平面图》与估价人员的现场查勘，估价对象为混合结构，房屋位于 5/5 层，登记建筑面积为 66.41 平方米，登记用途为住宅，现状用途为住宅，土地使用权类型为划拨。

## (2) 房地产权利价值范围:

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值,包括房屋附属设施以及室内装修的价值,不含室内可移动设备及物品的价值。

## (二) 估价对象基本状况

## 1、土地基本状况

## (1) 土地权属登记状况

根据估价委托人提供的资料,土地使用权人为襄阳商城股份有限公司,权利类型为划拨。

序号	土地使用权人	不动产权证号	使用权类型
1	襄阳商城股份有限公司	鄂(2021)襄阳市不动产权第0040261号	划拨

## (2) 土地实物状况

四至	东邻幸福小区第25栋楼,西临云集路,南临中原路,北邻幸福小区第29栋楼
分摊土地使用权面积	/
土地用途	/
宗地形状	/
宗地地形	平原
地形地势	平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单,工程地质、水文地质条件良好
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”(宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水,通气,宗地红线内有建筑物。)

## 2、建筑物基本状况

## (1) 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的估价对象的《不动产登记信息查询单》与《房屋分户平面图》,估价对象位于襄阳市樊城区幸福小区28幢2单元5层1室,房屋权属襄阳商城股份有限公司,相关情况如下:

序号	不动产权证	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋性质
1	鄂(2021)襄阳市不动产权第0040261号	5/5	66.41	住宅	房改房

## (2) 建筑物实物状况

序号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	现状用途	楼层	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高(米)	建成时间	完损状况
1	66.41	住宅	5/5	混合结构	估价对象内部供水、排水、供电、照明、供气、供暖等系统的性能良好	估价对象内部地面铺设地板砖,墙面为仿瓷。内部房门多为木门,并装有铝合金窗,厕所、洗澡间墙面铺有墙砖,顶部为仿瓷	3	1997年	地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,承重构件完好,楼地面完好,门窗开关灵活
空间布局		空间分区以及各个空间的交通流线合理							
使用及维护状况		室内装修一般,保养维护一般							

## 3、估价对象他项权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员的现场查勘,襄阳高新技术产业开发区人民法院已对估价对象进行了查封。

## (三) 估价对象区位状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象区位状况如下:

位置状况	坐落与方位	估价对象位于樊城区幸福小区,地处襄阳市城区住宅I级地段,东邻幸福小区第25栋楼,西临云集路,南临中原路,北邻幸福小区第29栋楼,地理位置较一般
	商业繁华程度	估价对象位于樊城区幸福小区,地处襄阳火车站片区,周边有家乐福购物广场商业综合体,商业繁华程度较一般
	与重要场所的距离	估价对象距离家乐福购物广场700米
	临街状况	估价对象位于樊城区幸福小区第28幢,临云集路
交通状况	道路状况	云集路为支路,与中原路连接,道路通达度一般
	出入可利用工具	估价对象周边有1路、13路、14路等多公交经过,交通出行较便利
	对外交通	估价对象距离襄阳火车站约500米,距襄阳汽车客运中

		心站 600 米，对外交通便捷度较优
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	估价对象内部停车位较少，停车便捷度较劣
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于襄阳市樊城区，区域内绿化率较优，噪音污染程度较优，空气质量较优
	人文环境	估价对象附近以居民生活为主，区域治安状况较好，并且周边有晨光小学、襄阳市第 38 中学及多所幼儿园，人文环境较好
	景观	估价对象周边无特殊人文景观和自然景观
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施完善，供水、供电、通讯、网络等均能满足生活需要
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施有：中国农业银行、中国建设银行、襄阳市中心医院北区、幸福社区公园等，公共服务设施完备度较优
分析结论		估价对象周围以居民生活区为主，商业繁华程度较一般，基础设施齐全，保障度较高，出行便利，其区位因素未对估价对象价值产生负面的影响

## 五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。根据估价委托人提供《评估委托书》[(2021)鄂 0691 委评字第 80 号]，我公司于 2021 年 08 月 30 日接受委托，2021 年 09 月 07 日估价委托人组织我公司估价人员到达现场并完成现场勘查，经与估价委托人沟通，本次估价价值时点以现场查勘日期为准，即 2021 年 09 月 07 日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的**价值类型为市场价值**。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求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任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### （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）。

### （三）价值时点原则

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，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### （四）替代原则

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，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### （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。



## （六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

### （一）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四十五号，2021年1月1日起施行)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第四十一号，2019年8月26日修正，2020年1月1日起施行)；
- 3、《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四十一号，2019年8月26日修正，2020年1月1日起施行)；
- 4、《中华人民共和国城市维护建设税法》(主席令第五十一号，2021年9月1日起施行)；
- 5、《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日通过)；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起实施)；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例(修订草案)》(2021年4月21日起施行)；
- 8、《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011年1月8日修订)；
- 9、《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，2018年9月1日起施行)。

### （二）技术标准、规程、规范

- 1、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93(2002年版))；
- 2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-

2007);

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

4、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013);

5、《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);

6、《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);

7、《房屋完损等级评定标准》(城住字(84)第678号)。

### (三) 估价委托人提供的资料

1、《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》((2021)鄂0691委评字第80号);

2、《证明》;

3、《不动产登记信息查询单》;

4、《房屋分户平面图》。

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、估价人员实地查勘、摄影和记录;

2、估价人员市场调查搜集整理的相关资料;

3、估价机构搜集、整理、掌握的房地产市场信息资料。

## 九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则,根据估价对象的特点和估价目的,在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后,在认真分析研究所掌握资料基础上,针对估价对象的实际情况,最终采用比

较法进行评估；

### 1、选择依据如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”。由于估价对象为住宅房地产，周边类似房地产交易案例较多，成本法无法完全反映该房地产的价值，故不宜选用成本法。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为规划用途为住宅，目前用途为住宅，周边同类物业出租案例较少，不易收集、了解租金水平，故不采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 估价对象为住宅房地产，周边同类型物业房地产市场成交案例较多，可采用比较法进行评估。

### 2、方法定义

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{\text{区域因素修正}}{100} \times \frac{\text{个别因素修正}}{100}$$

## 十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价

原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，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 09 月 07 日的估价结果如下：（币种：人民币，取整至百位）

建筑面积：66.41 平方米

评估单价：7709 元/平方米；

评估总价：51.20 万元，大写：人民币伍拾壹万贰仟圆整。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
陈永亮	4220050066	
谢昌鹏	4220170083	

#### 十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 09 月 07 日，完成现场勘查之日为 2021 年 09 月 07 日。

#### 十三、估价作业日期

2021 年 09 月 07 日至 2022 年 04 月 18 日

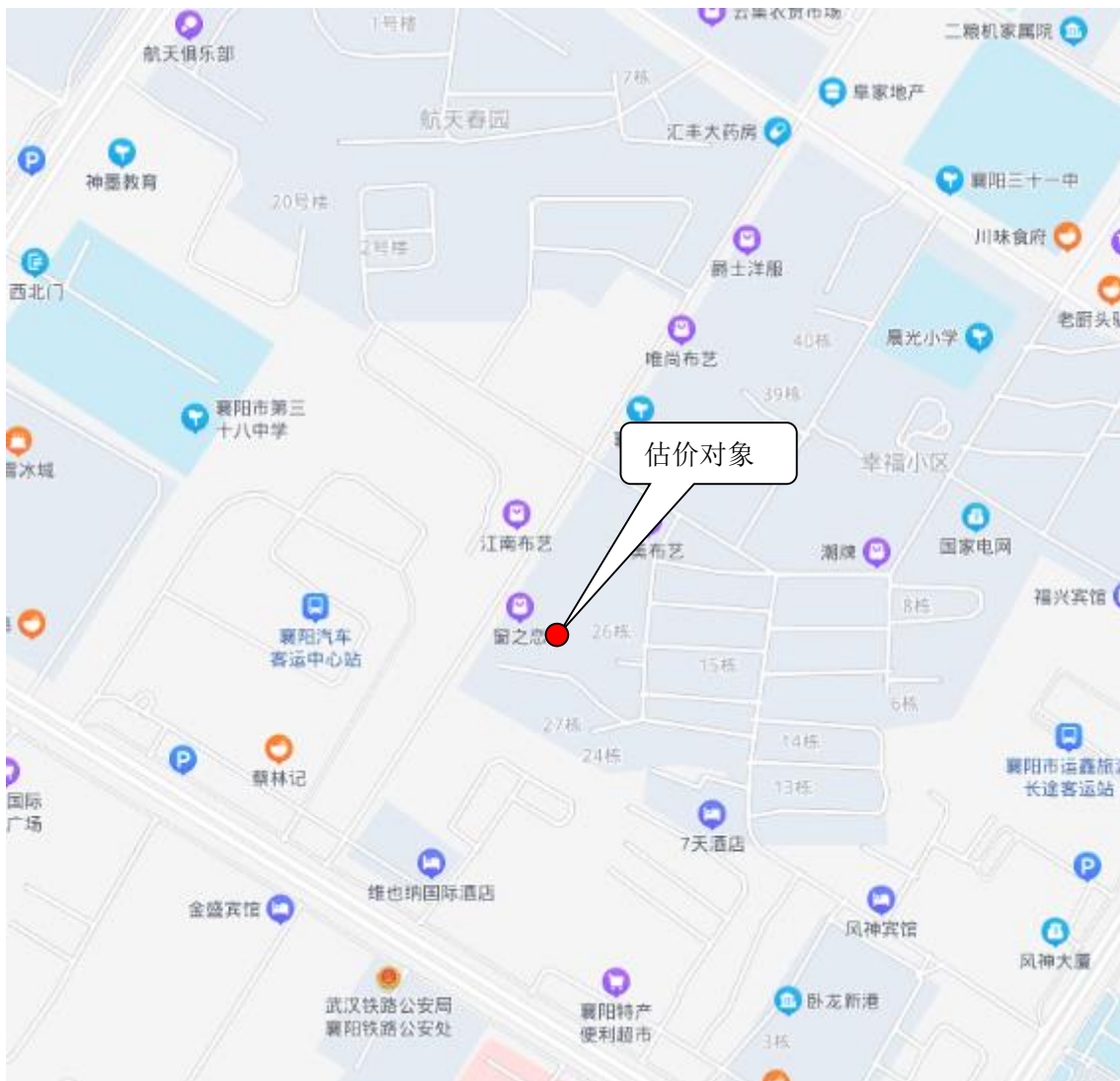
#### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 04 月 18 日起壹年内有效，即从 2022 年 04 月 18 日起至 2023 年 04 月 17 日止。

## 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《襄阳高新技术产业开发区人民法院委托书》复印件
- 四、《不动产登记信息查询单》
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、估价师资格证书复印件

### 估价对象位置示意图



### 估价对象现场照片



临街状况



小区入口



小区内景



建筑外观



室内 1



室内 2