

涉执房地产处置司法评估报告

(案件号：[2021]鄂 0691 委评 119 号)

估价报告编号：世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1052 号

估价项目名称：湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成买卖合同
纠纷一案涉及的张军辉、杨虎成所购位于
枣阳市御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 号的
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 11 月 8 日



估价对象所在建筑物外观图片

位置：枣阳市中兴大道

购房人：张军辉、杨虎成

房屋规划用途：住宅

建筑结构：框架结构

所在层/总层数：第 11/12 层

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，我公司对张军辉、杨虎成所购位于枣阳市御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 号的房地产在价值时点 2021 年 9 月 3 日的市场价值进行了评估。评估目的是为湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成买卖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《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），买受人为张军辉、杨虎成，房产坐落为枣阳市御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 号，规划用途为住宅，预测建筑面积 137.63 平方米，房屋结构为框架结构，房屋总层数为 12 层，所在楼层为第 11 层。经现场查勘，委估房屋现状用途为住宅，正常使用中。

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 9 月 3 日，在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果：

评估建筑面积：137.63 平方米

评估单价：6596.00 元/平方米

大写（人民币）：每平方米陆仟伍佰玖拾陆圆整

评估总价：¥907807.00 元

大写（人民币）：玖拾万零柒仟捌佰零柒圆整

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

二〇二一年十一月八日

目 录

一、 估价师声明	5
二、 估价假设和限制条件	6
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	16
(六) 价值类型	17
(七) 估价依据	17
(八) 估价原则	18
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	20
(十一) 估价人员	20
(十二) 实地勘察日期	20
(十三) 估价作业日期	20
(十四) 估价报告有效期	20
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) 《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449）复印件	
(五) 《宗地图》复印件	
(六) 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件	
(七) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(八) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(九) 《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 9 月 3 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、本次估价，委托方提供了估价对象房屋的《商品房买卖合同》，《商品房买卖合同》显示估价对象所在商品房项目核准名称为御景豪庭，建设工程规划许可证号为枣规许代字（2011124）号，建筑工程施工许可证号为 420683201111060101，预售许可证号为枣房预字第 2012-013 号。未显示项目是否已办理竣工验收手续。本次评估以估价对象建设手续合法、齐全，施工质量符合国家规范标准和施工合同要求、能竣工并验收合格顺利交付使用为前提。

7、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。

8、根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），委估房屋所在的项目御景豪庭所在土地用途为住宅用地，房屋规划用途为住宅；经现场查勘，委估房屋现状用途亦为住宅；本次评估基于合法原则房屋按住宅用房为评估前提。

9、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、本次评估房屋建筑面积是以《商品房买卖合同》中的约定建

筑面积 137.63 平方米作为评估依据，若最终颁发的《不动产权证书》登记建筑面积与《商品房买卖合同》约定面积不符，估价报告总价应相应调整，重新出具估价报告。

2、委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449）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，房屋建成年份约 2014 年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

（三）背离事实假设

委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），委估房屋已抵押，抵押类型为一般抵押，抵押人为枣阳众鑫房地产开发有限公司，抵押权人为中国工商银行，抵押登记日期为 2013.2.1，债务履行期限 2013.1.1-2016.2.1。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

关于房屋权利人：根据《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》，本次评估范围为“杨虎成所有的位于枣阳市中兴大道中段御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 室房屋及对应的土地使用权价值。”根据《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），估价对象房屋买受人为张军辉、杨虎成，即存在《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》与《商品房买卖合同》所述权利人不一致的情况，因《商品房买卖合同》是小区开发单位与买受人签订的房屋买卖合同，

属办理房屋产权登记的证明文件，故本次评估报告依据《商品房买卖合同》将房屋买受人表述为**张军辉、杨虎成**。

（五）依据不足假设

本次估价所依据的有关房屋权属资料（《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449））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《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449）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、本次评估是为湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成买卖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 8 日起至 2022 年 11 月 7 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、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、本次评估，委托方提供了委估房屋《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），据当事人（被申请方）所述，委估房屋尚未

办理《不动产权证书》，本次评估未扣除委估房屋办理《不动产权证书》的相关费用，提请报告使用方关注该事项。

4、根据《民法典》第二百二十一条：“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。”本次评估，委托方提供了委估房屋的《商品房买卖合同》，未提供预告登记证明文件，评估人员未知悉委估房屋是否存在物权变更情况。本次评估报告仅对委估房屋的市场价值发表专业意见，不对房屋权利人进行认定。提请报告使用方关注该事项。

5、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。

6、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。

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。

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，湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成存在买卖合同纠纷，需对张军辉、杨虎成所购位于枣阳市御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 号的房地产进行评估，本次评估目的是为湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成买卖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。

四、估价对象

（一）估价对象产权登记状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），房屋产权登记情况如下：

房屋权利状况	证件名称	《商品房买卖合同》
	合同编号	合同编号：ZY15001449
	出卖人	枣阳众鑫房地产开发有限公司
	买受人	张军辉、杨虎成
	土地性质	出让

土地用途	住宅
土地使用权终止日期	2080 年 11 月 8 日
坐落	枣阳市御景豪庭 6 幢 1 单元 11 层 1102 号
用途	住宅
预测建筑面积	137.63 平方米
房屋结构	框架结构
所在层次	11 层
总层数	12 层
合同签订时间	2015 年 6 月 25 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。

委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449），委估房屋已抵押，抵押类型为一般抵押，抵押人为枣阳众鑫房地产开发有限公司，抵押权人为中国工商银行，抵押登记日期为 2013.2.1，债务履行期限 2013.1.1-2016.2.1。

至价值时点，湖北耀骐金属材料有限公司与杨虎成存在买卖合同纠纷。

(三) 估价对象使用状况

1、估价对象综合情况

建筑结构	框架	建成年代	2014 年左右	装修情况	中高档，保养较好	综合成新率	90%
权利人	张军辉、杨虎成	他项权利	有抵押	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	12	所在楼层	11	户内平面布局	三室两厅一厨两卫

小区环境	绿化环境较好	物业管理	有物业公司管理	层高	3.0米左右	临街状况	小区临中兴大道
------	--------	------	---------	----	--------	------	---------

2、估价对象装修、设施设备情况

	位置	地面	墙壁	顶棚	门窗	其他固定设施	
内部装修	客厅	80*80 地板砖	墙纸、背景墙	石膏板吊顶	塑钢窗、防盗门	——	
	餐厅	80*80 地板砖	墙纸、背景墙	石膏板吊顶	塑钢窗	酒柜	
	厨房	80*80 地板砖	30*60 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、推拉门	橱柜	
	卫生间 1	30*30 地板砖	30*60 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、铝合金门	洗漱台	
	卧室 1	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	塑钢窗、成套木门	衣柜	
	卧室 2	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	铝合金窗、成套木门	衣柜	
	阳台	30*30 地板砖	墙砖	乳胶漆	铝合金窗、成套木门	——	
	卧室 3	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	铝合金窗、成套木门	衣柜	
	卫生间 2	30*30 地板砖	30*60 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、铝合金门	洗漱台、坐便器	
	备注	房屋室内装修保养较好，简约风格；经现场查勘，委估房屋主体和装修整体保养较好。					
	外部装修	楼梯间	步梯及休息平台地面水泥砂浆磨平，有铁艺扶手，内墙面和顶棚刷白色涂料				
楼层内公共走廊		地面为地板砖，内墙面和天棚为乳胶漆					
屋面		平屋面	外墙	部分贴砖、部分为涂料			
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	室内有中央空调			
	暖气	未见	电气/燃气	电路设施安装齐全，通天然气			
	消防	有	楼梯	电梯、步梯均有			
	门禁	无	安防系统	小区有闭路电视监控系统			
	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；卫生间水卫设施安装齐全；消防设备可见；建筑物整体维护保养情况较好。					

（四）估价对象区域状况

估价对象位于枣阳市中兴大道御景豪庭 A 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	中兴大道	南临	就业路
	西临	支路	北临	襄阳路
交通便捷度	道路通达度	较优	公交线路	内环一线内环、内环一线外环、枣阳 8 路
	区域主要道路	中兴大道、襄阳路	距主干道距离	临中兴大道
	距火车站距离	距离枣阳市火车站约 8 公里	距汽车站距离	距离枣阳汽车站约 3 公里
公建配套情况	公建配套设施	估价对象位于枣阳市中兴大道与就业路交叉口西北角，区域内公共服务设施齐全度一般，商服设施较齐全，周边土地熟化程度较优。区域有多多百货超市、美佳超市、人人乐平价超市等购物场所，有城市便捷酒店(枣阳汉城店)、维也纳 3 好酒店(中兴大道汉城店)、豪庭商务宾馆、如家华驿精选酒店(枣阳一路晴天店)、外婆菜、顺水鱼馆(枣阳总店)、川湘阁(中兴大道店)、粥鼎记(中兴大道店)等住宿、餐饮场所；有中国工商银行离行式自助银行(枣阳第一人民医院)、中银富登村镇银行、中国农业发展银行(人民路支行)等金融机构；有天济大药房(一百二十六分店)、途虎养车工场店(枣阳幸福天地店)、爱灸堂艾灸养生等生活服务场所。		
	学校	枣阳市红缨幼儿园、枣阳市小哈佛幼儿园、博一幼儿园、博苑幸福天地幼儿园、哈佛外国语小学、枣阳市南城中心小学、枣阳市第二实验小学(沙店校区)、枣阳市职教中心学校、枣阳市第七中学、枣阳市第四中学、枣阳市星光职业学校等		
	医院	枣阳市第一人民医院、枣阳爱尔眼科医院		
	公园	中兴公寓、汉城景区		
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	小区绿化环境较优，停车位充足，区域环境较优			
区域发展趋势	<p>估价对象房屋所在小区为中兴大道御景豪庭 A 区，距离枣阳市中心城区约 2 公里，距离中国汉城景区约 2 公里，周边公共基础设施配套较齐全、商业繁华度一般、人流量适中。</p> <p>据调查，因住宅房屋室内装修档次、配套设施条件、所在楼层、小区环境等因素存在差异，住宅房屋价位略有不同，估价对象所在区域高层住宅价位区间在 5700-7000 元/平方米之间；预期未来一至两年该区域房地产市场发展将会趋稳。</p>			

五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 9 月 3 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、《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 119 号)；
- 2、《商品房买卖合同》(合同编号：ZY15001449)复印件；
- 3、《宗地图》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 9 月 3 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

建筑面积：137.63 平方米

评估单价：6596.00 元/平方米

大写（人民币）：每平方米陆仟伍佰玖拾陆圆整

评估总价：¥907807.00 元

大写（人民币）：玖拾万零柒仟捌佰零柒圆整

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 9 月 3 日，且在当天查勘完毕。

十三、估价作业日期

2021 年 9 月 3 日至 2021 年 11 月 8 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 8 日起至 2022 年 11

月 7 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、 《襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《商品房买卖合同》（合同编号：ZY15001449）复印件
- 6、 《宗地图》复印件
- 7、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 8、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 9、 《企业营业执照》复印件

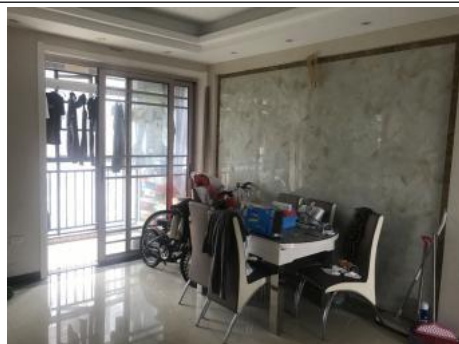
估价对象查勘图片



建筑主体



客厅



餐厅及阳台



厨房



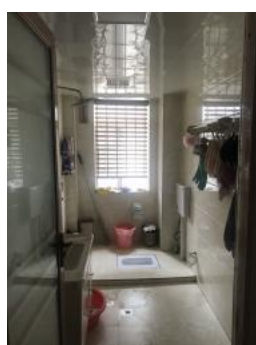
卧室 1



卧室 2



卧室 3



卫生间 1

 <p>卫生间 2</p>	 <p>餐厅外阳台</p>
 <p>卧室外阳台</p>	 <p>楼层走廊</p>
 <p>单元入口</p>	 <p>小区环境</p>
 <p>小区入口</p>	 <p>周边状况</p>

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021 年 9 月 3 日

估价对象区域位置示意图

