

# 涉执房地产处置 司法估价报告

估价项目名称： 襄阳市襄城区襄南大道(中华紫薇园帝花溪谷 C 地  
块) 16 幢 1 单元 1-3 层 2 室住宅房地产市场价值  
司法估价

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： 襄阳诚作房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 柏念念（注册号： 4220150073）

陈革勤（注册号： 4220100014）

估价报告出具日期： 2022 年 6 月 20 日

估价作业日期： 2022 年 4 月 15 日至 2022 年 6 月 20 日

估价报告编号： 诚作司字（2022）第 011 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，我公司对位于襄阳市襄城区襄南大道（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室的住宅房地产市场价值进行了估价。

**估价目的：**因贵院处理申请执行人中国农业银行股份有限公司襄阳高新区支行与被执行人张心喜、冯琼金融借款合同纠纷一案，委托我公司对涉案房地产价格进行评估，为贵院办理案件确定涉案房地产价格提供参考依据而评估房地产市场价值，不得作其它用途。

**估价对象：**张心喜 冯琼共同共有的位于襄阳市襄城区襄南大道（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室的房地产，即总建筑面积为 245.11 平方米的房屋及其分摊的国有土地使用权。

**价值时点：**2022 年 4 月 15 日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**比较法

我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价委托人提供的相关资料，结合本公司长期积累的估价经验，按照估价程序，选用比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真仔细的测算，完成了估价对象的估价工作。现将估价对象在价值时点二〇二二年四月十五日、满足各项假设限制条件下的市场价值函告如下：

**房地产单价：**大写人民币壹万贰仟零肆拾伍圆/平方米（¥12045 元/㎡，取整个位）；

**房地产总价：**大写人民币贰佰玖拾伍万贰仟叁佰圆（¥295.23 万元，取整到百位）。

特别提示，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。

特此函告！

襄阳诚作房地产评估有限公司

法人代表：

二〇二二年六月二十日

# 目 录

估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘日期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
附 件.....	14
（一）估价对象位置示意图	
（二）估价对象实地查勘照片	
（三）估价对象相关权属证明（复印件）	
（四）《评估委托书》（复印件）	
（五）《房地产估价机构营业执照》	
（六）《房地产估价机构资质证书》	
（七）《注册房地产估价师注册证书》	

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）注册房地产估价师柏念念、陈革勤已于 2022 年 4 月 15 日对本次估价的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

（七）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
柏念念	4220150073		2022 年 6 月 20 日
陈革勤	4220100014		2022 年 6 月 20 日

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 本次估价以价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 本次估价以房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

3. 本次估价以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、法规为假设前提。

4. 至价值时点，估价对象未办理《不动产权证书》，本次估价以估价对象可在公开市场上自由转让为假设前提。

5. 估价对象房屋的规划用途为住宅（别墅），实际用途为房屋处于空置中，本次估价以估价对象能够完成室内装修投入使用为前提进行估价。

6. 估价对象未办理《不动产权证书》，估价对象的权利人、房屋坐落、规划用途、建筑面积等依据《预告登记信息》记载的内容，本次估价以此为假设前提！

7. 估价对象为已建成交付的房地产，但尚未取得《不动产权证书》，本次估价以估价对象能顺利办理《不动产权证书》为假设前提，本次估价结果未考虑办理《不动产权证书》需要发生的相关费用。

8. 本次评估估价对象交易税费负担方式根据以往同类涉执房地产处置惯例，假定按照国家法律法规规定，由转让人和买受人各自负担，对评估对象市场价值无不良影响。

9. 本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费等及其滞纳金等；评估结果也未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10. 本次估价为涉执房地产处置司法评估，已经关注并恰当考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

11. 估价对象为襄城区襄南大道（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室（据调查了解，该别墅内-1 层车库及院内花园系赠送），本次估价以估价对象

能合法享用及相应分摊整体房地产的各项公共权益和配套服务设施为假设前提。应估价委托人的要求，估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

12. 估价人员对估价对象所在小区和房屋进行了实地查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用并以此为估价的假设前提。

13. 本次估价假设估价委托人提供的资料合法真实、准确、完整为假设前提。如因估价委托人隐瞒重要情况，引致本次估价结果出现错误或偏差，本估价机构不承担责任。

## （二）依据不足假设

1. 估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## （三）背离事实假设

1. 至价值时点，估价对象已被司法预查封、预抵押，依据本次估价目的，本次估价不考虑预查封、预抵押对估价对象房地产价值的影响。

## （四）估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅供本次估价目的使用，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行估价。

2. 估价结果为估价对象在价值时点的价值，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

3. 报告使用者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。

4. 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。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，如果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，发生重大

变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

7. 非为法律规定的情况，未经我公司书面同意，本报告不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以其它任何形式公开发表。

8. 本次估价报告所确定的房地产价格是在本次估价特定目的及限制条件下的市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

9. 本报告需完整使用，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的估价报告。

10. 本次估价的“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”作为估价机构存档及供有关管理部门查阅。

11. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知我公司进行更正。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

襄阳高新技术产业开发区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：襄阳诚作房地产评估有限公司

法定代表人：刘野

住 所：襄阳市襄城南街 2 号

统一社会信用代码：91420600757031300A

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第 131 号

有效期限：至 2024 年 12 月 15 日

## 三、估价目的

因贵院处理申请执行人中国农业银行股份有限公司襄阳高新区支行与被执行人张心喜、冯琼金融借款合同纠纷一案，委托我公司对涉案房地产价值进行评估，为贵院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，不得作其它用途。

## 四、估价对象

本次估价对象为张心喜 冯琼共同共有的位于襄阳市襄城区襄南大道（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室（据调查了解，该别墅内-1 层车库及院内花园系赠送）的房地产，即总建筑面积为 245.11 平方米的房屋及其分摊的国有土地使用权，不包含与估价对象有关的动产、债权债务等其他财产或者权益。

### 1. 权益状况

估价对象未办理《不动产权证书》，根据提供的《预告登记信息》显示：

不动产单元号	420602005005GB00001F00210001	
房屋坐落	襄阳市襄城区襄南大道（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室	
权利人	张心喜 冯琼	中国农业银行股份有限公司襄阳高新区支行
义务人	湖北逸云房地产开发有限公司	张心喜 冯琼



预告登记种类	预售商品房买卖预告登记	预售商品房抵押权预告登记
登记类型	预告登记	预告登记
登记原因	设立	设立
规划用途	住宅	住宅
房屋性质	市场化商品房	/
所在层/总层数	/4	/4
建筑面积	245.11	245.11
不动产登记证明号	50023911.50023911	60022982
登记时间	2015年09月06日	2015年09月07日
附记	张心喜 冯琼共同共有该房产	债权数额：162000 元

根据委托人提供的《查解封登记信息》显示，估价对象已司法查封，详细情况如下表：

不动产单元号	420602005005GB00001F00210001
查封机关	襄阳高新技术产业开发区人民法院
查封类型	预查封
查封文件	(2019)鄂0691民初757号
查封文号	(2019)鄂0691执保124号
查封期限	2019-04-29起2022-04-28止
查封范围	襄阳市襄城区襄南大道(中华紫薇园帝花溪谷C地块)16幢1单元1-3层2室
登记时间	2019年04月29日
附件	该房产只是预告登记在张心喜 冯琼名下，尚未办理相关权属登记，为预查封，被查封权利人为张心喜 冯琼。

根据《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法执行裁定书》[(2020)鄂0691执58号之一]裁定如下：评估、拍卖、变卖张心喜 冯琼所有的位于襄阳市襄城区襄南大道(中华紫薇园帝花溪谷C地块)16幢1单元1-3层2室及其对应的土地(不动产单元号：420602005005GB00001F00210001)。

## 2. 实物状况

### （1）土地实物状况

估价对象位于襄阳市襄城区青龙村、凤凰村，东、西侧临紫薇园路，南侧为恒大御景小区，北侧为世茂国风大境在建小区。宗地面积适中，形状较方正，地势较不平坦，地基承载力、地质条件较好，有利于地上建筑物的开发建设。宗地开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

### （2）建筑物实物状况

估价对象所在的中华紫薇园帝花溪谷位于襄阳市襄城区青龙村、凤凰村，利用山地丘陵的自然落差设计的别墅小区，估价对象位于（中华紫薇园帝花溪谷 C 地块）16 幢 1 单元 1-3 层 2 室，估价对象同 16 幢 1 单元 1-3 层 1 室、16 幢 1 单元 1-3 层 3 室组成联排别墅，建成年代 2015 年，南北朝向，钢混结构，外墙面贴仿古砖，安铝合金窗，现浇脊屋顶，屋顶铺琉璃瓦。

估价对象为毛坯房，房屋依坡而建，房屋总层数为 4 层，其中 1-3 层为住宅，负一层为车库、储藏室（车库、储藏室、院内花园系赠送）。室内设置混合楼梯通向-1-3 层，每层设置卫生间，3 层设置露台。其中-1 层车库层高约 2.6 米，储藏室层高 4.0 米，1 层层高 3.4 米，2 层层高 3.3 米，3 层层高 3.3-4.3 米。室内地面为水泥砂浆，墙面为水泥砂浆、顶棚刷白色涂料；厨房、卫生间地面、墙面为水泥砂浆，顶棚刷白色涂料；PP-R 给水管、UPVC 排水管、天然气管线安装到位，预留接口；电线穿至进户开关箱。室内布局方正，便于利用，朝南，日照，通风、采光状况良好。

至价值时点，经估价人员现场观察，估价对象所在的建筑物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；屋面防水层、保温层完好；楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗完整，开关灵活，使用正常。建筑物外观新颖，整体维护保养情况较好，房屋建成年份为 2015 年，房屋成新度约 9.5 成新。

估价对象所在住宅小区内部绿化率高，容积率低，环境较好，估价对象所在住宅小区实行封闭式物业管理，物业服务及安防管理较优。

### 3. 区位状况

#### （1）位置状况

估价对象位于襄阳市襄城区青龙村、凤凰村，东、西侧临紫薇园路，南侧为恒大御景小区，北侧世茂国风大境在建小区。该小区距离襄南大道约 1.8 公里，毗邻中华紫薇园，自然风光优美，周围人、车流量小，别墅私密性较好。

#### （2）交通状况

估价对象所临的紫薇园路为支路，距襄南大道 1.8 公里，襄南大道有 8、25 路公交车站点，交通较不便利。

估价对象所在别墅住宅小区配有停车库，停车便利。

#### （3）外部配套设施

估价对象所处区域已经达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），基础设施完备，承载力大，保障程度高。周围 1 公里内无大型公共配套设施，入学、购物、就医略有不便。

#### （4）环境状况

周边环境状况总体良好，毗邻中华紫薇园。

#### （5）单套住宅的区位状况

估价对象所处楼幢为小区内部楼幢，交通较不便利，无噪音污染。楼层为-1-3 层，南北朝向，通风采光良好。

#### （6）区位状况分析

估价对象为住宅别墅，区位状况会对别墅住宅房屋价值产生正面影响，有利于估价对象房地产保值增值。

### 五、价值时点

2022 年 4 月 15 日（与实地查勘日一致）

### 六、价值类型

本次估价结果为估价对象总建筑面积 245.11 平方米房屋及分摊的国有土地使用

权的房地产市场价格。

市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### 1. 法律、法规

(1) 《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正，2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年7月2日）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正，2020年1月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）。

### 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）。

### 3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》[（2022）鄂0691委评71号]；

(2) 《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法执行裁定书》[（2020）鄂0691执58号之一]；

(3) 《预告登记信息》、《查解封登记信息》（襄阳市不动产登记局出具）。

#### 4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员搜集的襄阳市有关市场资料、实地查勘所获得的信息资料。

### 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 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。

2. 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

3. 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。

4. 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。

5. 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。

### 九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或者有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产及计划开发的房地产。

本次估价对象为住宅（别墅），周边同类房地产市场交易实例较多，交易价格比较容易调查得到，可采用比较法进行估价。

比较法：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。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过认真仔细的测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在价值时点、满足各项假设限制条件下的市场价值如下：

房地产单价：大写人民币壹万贰仟零肆拾伍圆/平方米（¥12045 元/㎡，取整个位）；

房地产总价：大写人民币贰佰玖拾伍万贰仟叁佰圆（¥295.23 万元，取整到百位）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	签名	估价资格	资格证号
柏念念		注册房地产估价师	4220150073
陈革勤		注册房地产估价师	4220100014

## 十二、实地查勘日期

2022 年 4 月 15 日

## 十三、估价作业期

2022 年 4 月 15 日至 2022 年 6 月 20 日

## 十四、估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2022 年 6 月 20 日起一年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

## 附 件

- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象实地查勘照片
- （三）估价对象相关权属证明（复印件）
- （四）《评估委托书》（复印件）
- （五）《房地产估价机构营业执照》
- （六）《房地产估价机构资质证书》
- （七）《注册房地产估价师注册证书》

# 估价对象位置示意图





# 估价对象实地查勘照片





