

涉执房地产司法处置评估

估价项目名称：南漳县人民法院委托评估的位于南漳城关镇金漳大道以东金凤朝阳7幢1单元14层1402号涉执房地产司法处置评估

估价委托人：南漳县人民法院

房地产估价机构：湖北点石房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：卓正木(注册号 4220210094)

谈颖颖(注册号 4220210065)

估价报告出具日期：2022年08月15日

估价报告编号：湖北点石 [2022]房评法字第 01012 号

致委托方函

南漳县人民法院：

受贵院的委托，本公司对位于南漳城关镇金漳大道以东金凤朝阳 7 幢 1 单元 14 层 1402 号(总建筑面积为 119.66 m²。)的房地产市场价格进行评估,估价时点是 2022 年 06 月 20 日。估价目的是为南漳县人民法院确定财产处置参考价格提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的市场价格的因素，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律、法规和技术标准，运用市场比较法、收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价

序号	房号	楼层	面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
1	7 幢 1 单元 14 层 1402 号	14/30	119.66	5870	702404

(1) 以上内容摘自《房地产估价结果报告》(以下简称“估价报告”), 欲了解本次估价的全面情况, 应认真阅读估价报告全文。

(2) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用, 但不能作为实现估价目的的唯一参考依据, 因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 也不得用于其他目的。

(3) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(4) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年(即报告有效期自 2022 年 08 月 15 日至 2023 年 08 月 15 日止), 超过有效期范围或报告使用期限内, 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。

此致

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2022 年 08 月 15 日

目 录

一、 注册房地产估价师声明	6
二、 估价的假设和限制条件	7
三、 房地产估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 估价时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价依据	15
(八) 估价原则	16
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价报告出具日期	18
(十四) 估价报告应用的有效期	18
(十五) 附件	19

1、估价委托书复印件

2、位置示意图

3、估价对象内外部状况照片

4、相关资料复印件

- 5、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照复印件
- 6、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师卓正木、谈颖颖于 2022 年 07 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。
- 8、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师：

估价的假设和限制条件

1、本次估价的假设前提

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 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。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 以估价对象不存在欠缴税费为假设前提。

(6) 估价人员对估价对象现场察看仅限于估价对象在查看之日的外观使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命。

(7) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用权。

(8) 假定估价对象交易税费负担按照法律规定，转让人和买受人各自负担。

(9) 根据委委托书确定估价时点是2022年06月20日，实际勘查之日为2022年07月27日，假定价值时点之日的评估对象状况与实地勘查完成之日状况一致。

(10) 人民法院提供的资料中未明确存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本机构亦未掌握相关情况。本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

2、未定事项假设

估价对象不存在未定事项假设，故本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象不存在背离事实事项，故本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

【《房屋所有权证》未记载房屋建成年份】估价对象《房屋所有权证》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，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，并以此为假设前提。

6、估价中未能考虑的因素及一些特殊处理

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

7、本报告使用的限制条件

(1) 本估价报告尚未考虑标的物在价值时点已设定的他项权利及负债对估价结果的影响及其它有关风险，也未考虑不可预见因素及不可抗力因素对估价结果的影响。估价结果仅作为本估价报告设定的估价目的之参考使用，不作为拆迁、抵押、投资等其他任何涉及相关经济用途的估价目的使用。若改变本次估价目的，本估价报告无效。

(2) 本估价报告的有效期限为自出具报告之日起 12 个月。如超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(3) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(5) 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，请通知本所进行更正。

(6) 本次估价报告结果包含该房屋分摊占用范围内的土地使用权价

值。

(7) 本次估价目的是“为人民法院确定财产处置参考价格提供参考依据”，并不是对委估标的物的处置直接定价。具体如何处置标的物应由估价委托人决定。

(8) 如果短期强制处分标的物,还要考虑强制处分时的市场情况和标的物的快速变现能力。具体存在以下特点:

①快速变现。由于拍卖交易方式的特点,买受人(购得拍卖标的竞买人)在较短的时间内决定购买,没有充分的考虑时间,也没有足够的时间对拍卖标的物作充分发挥的了解,承担的风险较大,因此其价格一般较正常交易低;

②消费者心理因素。购买者由于消费心理的影响,在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格,使得拍卖房地产的价格较低;

③购买者的额外支出。由于竞买拍卖房地产要支付拍卖机构佣金、评估单位评估费用等,成为购买者额外的成本,使之希望得到较低的价格以弥补该支出。

(9) 财产拍卖或者变卖之日与估价时点不一致,可能导致评估结果对应评估对象状况、房地产市场状况、欠缴费状况等与财产拍卖或者变卖时的状况不一致,发生明显变化的,评估结果应作出相应调整后才可使用。

(10) 在评估结果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,评估结果应当进行调整后才可使用。

8、其他说明事项

1、本次估价结果以估价对象在价值时点时的利用状况为前提,若遇不可抗力导致房屋损坏,将对评估值产生影响,应重新评估。

2、因司法鉴定估价涉及的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭,因此本次评估过程中不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。

3、估价测算过程均采用 EXCEL 表计算功能计算得出,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。

4、估价报告在委托方送达当事人后，若有异议可以以书面形式提出，异议期以法院规定的时间为准。

估价结果报告

一、估价委托人

南漳县人民法院

二、估价机构

机构名称：湖北点石房地产评估咨询有限公司

地址：襄阳市襄城区荆州街工行三楼

法人代表：张方明

资质等级：二级

证书编号：襄住建估审字[2019]第10号

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据（因王伟与周道杰民间借贷纠纷一案，委托方要求对周道杰一套房产现行价值进行评估）

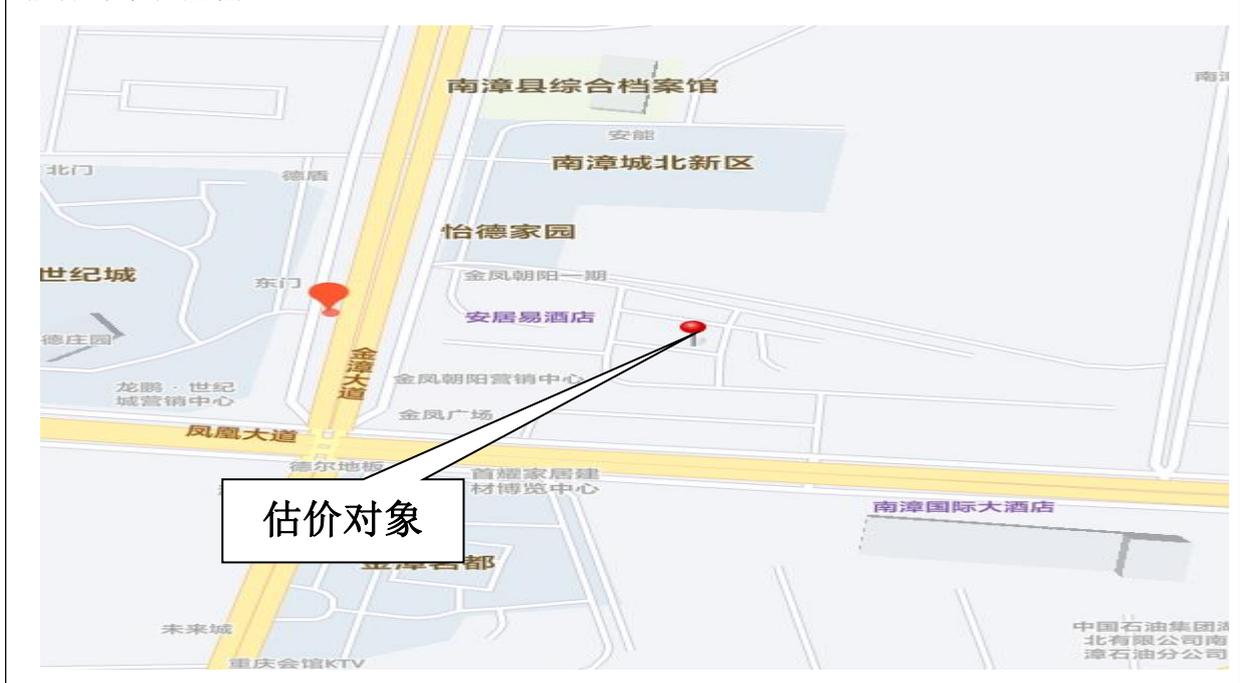
四、估价对象

1、估价对象区位状况

(1) 位置状况描述：

项目坐落	南漳城关镇金漳大道以东金凤朝阳7幢1单元14层1402号住宅用房
四至	东至利美大道，南至凤凰大道，西至金漳大道，北至丹阳大道

估价对象位置图：



(2) 位置状况分析:	
估价对象地处金漳大道与凤凰大道交汇处, 在城市规划范围内, 二面临路, 区域内城镇住宅用地配套设施齐全。	
(3) 交通状况描述:	
道路状况	估价对象所在区域有凤凰大道、金漳大道属于混合型主干道, 交通便利, 道路通达, 路面为沥青路面, 道路标线清晰养护较好, 道路通畅度较高。
交通便捷程度	这里有南漳 2A 路、南漳 9 路、南漳 8 路等数条公交车通过及出租车等交通工具相连接市内和附近地区估价对象周围道路交通便
交通管制状况	无特殊交通管制。
停车便利度	小区内部配有地上地下停车场, 以及小区门有一个停车场
(4) 交通状况分析:	
估价对象所属区域内主次干道密布, 道路通畅度较高, 有南漳 2A 路、南漳 9 路、南漳 8 路等公交线路, 便捷较好。	
(5) 环境状况描述:	
自然环境	周围绿化率一般、自然环境良好。
人文环境	估价对象所在区域人口较为密集, 以城镇住宅用地区为主, 所在区域为南漳县近几年新开发小区楼盘较多。
(6) 环境状况分析:	
估价对象自然环境良好, 城镇住宅用地聚集度较高, 区域人流量较大, 整体人文环境在南漳县处于较高水平。	
(7) 外部配套设施状况描述:	
基础设施	通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯等基础设施完善, 达到“六通”。
公共服务设施	所在区域 1000 米内有南漳县中心幼儿园、南漳徐庶学校、南漳国际大酒店、徐庶农贸市场、中心人民医院、农业银行、工商银行、农村商业银行等等
(8) 外部配套设施状况分析:	
估价对象外部基础设施、公服设施较完善, 基本可以满足城镇住宅用地用房功能需要。	

2、估价对象实物状况

估价对象 2015 年左右竣工, 钢筋混凝土结构, 总楼层 30 层, 估价对象 14 层, 整体外观为干挂石材幕墙, 安装塑钢窗, 2 梯 3 户, 整体房屋

通风采光较好。

入户门为防盗门,户型为三室两厅二卫,内墙墙面部分贴墙布部分乳胶漆,客厅地面铺瓷砖,卧室地面铺木地板,厨房卫生间地面墙面贴瓷砖,安铝合金扣板吊顶,安装中央空调。截止目前,维修、保养和使用情况好,未发现地基沉降,墙裂缝,楼面渗水等现象。承重墙(柱)、屋架完好牢固,无破损。非承重墙体完好,无破损。

(2) 土地实物状况

估价对象所在宗地坐落于南漳城关镇金漳大道以东金凤朝阳,宗地总体形状较规则。委估对象四至为东至利美大道,南至凤凰大道,西至金漳大道,北至丹阳大道。宗地内地势平坦,地基承载力较好,无不良地质现象。土地开发程度达到宗地红线外“六通一平”(通路、通电、通讯、通供水、通排水、通气),红线内场地平整。

3、估价对象权益状况:

① 《房产证证书》

不动产权证号	鄂(2021)南漳县不动产权第0001960号
权利人	周道杰、李秀清
共有情况	共同共有
坐落	南漳县城关镇金漳大道以东金凤朝7幢1单元14层1402号
不动产单元号	420624 006013 GB00009 F00070038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积11308平方米/房屋建筑面积119.66平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年09月23日起2081年09月22日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:4.60平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:89.75平方米,分摊建筑面积:29.91平方米

	房屋总层数：30层，所在层次：14层
附记	该不动产权属周道杰和李秀清共同共有，建筑区划内依法属于共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权为业主共有。

(2)、出租或占用情况

根据现场勘察及当事人介绍，截止估价时点估价对象目前自住。

4. 他项权利限制情况

根据委托方介绍估价对象在估价时点已设立抵押权，该抵押贷款未还清，本次评估不考虑他项权利状况对房地产价格的影响，特提请报告使用者注意。

5、其他权利设立情况

根据委托方提供的资料，显示估价对象在估价时点已设立抵押权，至报告出具日期该抵押未注销，本次评估不考虑他项权利状况对房地产价格的影响，特提请报告使用者注意。

6、其他特殊情况

①估价对象产权明晰，证件齐全。②根据委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。③可确定至价值时点估价对象权属清晰合法，估价对象存在抵押权，未发现估价对象有地役权、典当权等其他权利信息登记，本次评估视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估；。

五、估价时点：

2022年06月20日（委托之日）

六、价值类型：

房地产处置评估的价值类型为在满足估价假设和限制条件下的房地产市场价值。

房地产市场价格是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）法律、法规和部门规章

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国民法典》；

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2015）。

（三）委托方提供的有关资料

1、南漳县人民法院委托书；

2、不动产权证书；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则是估价对象一种最可能的使用。这种使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以该时点的状况为准。估价时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值，本报告估价结果是估价对象在估价时的客观合理价值。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

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者大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性商品或服务同时存在时，商品或者服务的价格中经过互相影响与比较后决定的。房地产价格同样也遵循代替规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益

法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由，结合估价对象状况，本次选用市场比较法和收益法、成本法进行评估。

（1）选用方法的理由

①比较法：根据市场调查，估价对象所在区域近期内同类房地产有较多交易，且有三个以上可供选择的可比实例，可比性强，因此适宜选用比较法进行评估。

②收益法：标的物不仅现在能取得一定数额的净收益，而且能期待在将来继续取得这个数额的净收益，且有关收益资料较易取得，故可采用收益法

（2）未选用方法的理由

①成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象所在区域周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房地产价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用成本法进行评估。

②假设开发法：由于估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不大，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在估价时点的房地产价值为：

序号	房号	楼层	面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价(元)
1	7幢1单元14层1402号	14/30	119.66	5870	702404

十一、实地查勘期

2022年06月20日

十二、注册房地产估价师： 谈颖颖 卓正木

十三、估价作业日期

2022年07月27日~2022年08月15日

十四、估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期自2022年08月15日起为一年。

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2022年08月15日

附 件

- 1、房地产评估委托书（复印件）
- 2、执行裁定书（复印件）
- 3、民事判决书（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象内外部状况照片
- 6、相关产权证件（复印件）
- 7、现场勘查记录表（复印件）
- 5、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照（复印件）
- 6、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书（复印件）
- 7、房地产估价师资质证书（复印件）