

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赵炜所有的位于樊城区朝阳路 10 号泰跃朝阳
16 幢 2 单元 10 层 2 室的住宅房地产司法鉴定
市场价值评估

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

委托书编号：（2021）鄂 0602 鉴 104 号

申请人：雷冬梅

被申请人：南漳桃源水镜投资有限公司、薛军、朱亚丽、赵炜

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘秀清（注册号 4220030077）

王志顺（注册号 4420110214）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 29 日

估价报告编号：鄂大（襄阳）法鉴估字（2021）第 042 号

致估价委托人函

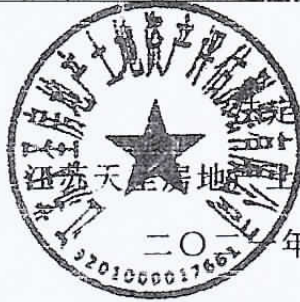
襄阳市襄城区人民法院：

我公司于 2021 年 06 月 29 日接受贵院的委托（委托函号(2021)鄂 0602 鉴 104 号）对位于樊城区朝阳路 10 号泰跃朝阳 16 幢 2 单元 10 层 2 室的住宅房地产价值进行评估，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估工作至 2021 年 11 月 29 日结束。

根据委托人提供的《不动产登记信息》、《房屋分户平面图》、《宗地图》复印件、权属调查资料及其他相关资料，估价对象为赵炜所有的位于樊城区朝阳路 10 号泰跃朝阳 16 幢 2 单元 10 层 2 室的住宅房地产，建筑面积为 138.4 m²，建筑结构为钢混，登记用途为住宅，总层数为 17 层，估价对象位于第 10 层；估价对象占用范围内的土地使用权面积为 55.93 m²，用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期至 2074 年 02 月 17 日止。本次评估估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

我公司严格按照国家有关法律法规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法及收益法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 08 月 18 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 169.65 万元，大写为人民币壹佰陆拾玖万陆仟伍佰元整。估价结果包含房屋及其土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施），详见下表：

估价对象名称	层次	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产价 值(万元)
樊城区朝阳路10号泰跃朝阳16幢2单元10层2室住宅房地产	10/17	住宅	138.4	12258	169.65
小计	/	/	138.4	/	169.65



法定代表人:



江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇一一年十一月二十九日

特别提示:

- 1.委托人在使用本报告时,务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件,并且,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评估报告。
- 2.委托人或评估报告使用人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。
- 3.本报告仅对估价对象的价值或价格进行合理估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估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.本次评估估价对象权属状况是根据委托人提供的由襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》、《房屋所有权证》、《土地登记卡》及其他权属证明资料为依据确定。
- 5.本次估价结果是依据客观市场状况测算出来的评估价值,未考虑估价对象发生交易时所承担税费对评估价值的影响;相关的税收政策、税率等请咨询当地的税务部门,在此,我公司慎重提醒报告的使用者、潜在购买人及其他

利益相关者，对此予以充分关注，防范风险，谨慎投资。

6.由于委托方未书面明确涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的扣除方式，本次评估未考虑上述财产处置费用对评估结果的影响。特此说明。

7.本次评估未考虑估价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影响。在此，我公司慎重提醒报告的使用者、潜在购买人及其他利益相关者，对此予以充分关注，防范风险，谨慎投资。

8.因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估价对象状况、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。

9.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，如果估价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。

10.本次估价委托书中鉴定目的与要求是评估估价对象房地产市场价格，由于委托方所提供的权属资料较为有限，本次评估结果是建立在委托方所提供的现有权属资料（详见附件）的基础上，并根据本次估价目的，结合估价对象实际状况进行估价。

11.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。

12.本次评估房地产价值以万元为单位，保留两位有效小数。

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
一、估价假设条件.....	7
二、估价限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	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.....	20
十一、估价人员.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业日期.....	21
十四、估价报告有效期.....	21
附 件.....	22
1. 《评估委托书》复印件；.....	22
2. 《不动产登记信息》复印件.....	22
3. 《房屋分户平面图》复印件；.....	22
4. 《土地登记卡》复印件；.....	22
5. 襄阳市不动产登记局档案查询资料复印件；.....	22
6. 《宗地图》复印件；.....	22
7. 《执行裁定书》复印件；.....	22
8. 《现场查勘记录表》复印件；.....	22
9. 估价对象区位图及现场勘查照片；.....	22
10. 《估价机构营业执照》复印件；.....	22
11. 《估价机构资质证书》复印件；.....	22
12. 《注册估价师资格证书》复印件。.....	22

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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

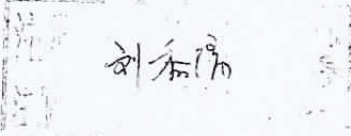
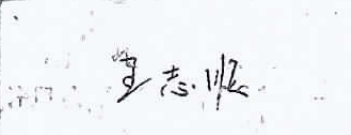
二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

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或偏见。

四、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/T 50899-2013）及《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师刘秀清、王志顺等已于2021年08月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2021年11月29日
王志顺	4420110214		2021年11月29日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价对所依据的估价对象的权属情况、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次估价基于下列假设：

- ① 不考虑特殊买家的额外出价；
- ② 交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；
- ③ 交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；
- ④ 交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；
- ⑤ 该房地产能在公开市场上自由转让；

3. 本次评估以实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即价值时点为2021年08月18日。与估价对象实际拍卖（或者变卖）之日不一致，本次估价以人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为前提。

4. 由于委托人未提供估价对象关于租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况限制为假设前提。

5. 由于委托方未提供估价对象关于欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的相关资料，本次假设估价对象无欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金限制，并以此为评估前提。

6. 本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

7. 于2021年08月18日我公司注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但我们并未对估价对象做建筑物

基础、房屋结构上的测量和实验，因此，无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其建筑物基础、房屋结构等隐蔽工程无重大质量问题。

(二) 未定事项假设：无。

(三) 背离事实假设

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，本次评估不考虑估价对象被查封、原有担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不一致假设：无。

(五) 依据不足假设：无。

二、估价限制条件

(一) 本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

(二) 本次估价结果包括房屋及其土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

(三) 委托人提供的相关资料多为复印件，估价人员不保证复印件与原件的一致性。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，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

(四) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

(五) 估价报告应用有效期为一年，即自 2021 年 11 月 29 日起至 2022 年 11 月 28 日止，超过一年，需重新估价。

(六) 我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

(七) 本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托人、估价报告使用人及报告审查

85

部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

(八) 估价人员根据《房地产估价规范》的要求，结合本次估价目的，以估价实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即价值时点为 2021 年 08 月 18 日。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：襄阳市襄城区人民法院

地 址：襄阳市襄城区青龙庙路

二、估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法人代表：张琪

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00028

有限期限：2015年10月21日至2021年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

襄阳分公司地址：襄阳市樊城区春园东路航空巷2号（原度检所院内）

联系电话：0710-3786899

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。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为赵炜所有的位于樊城区朝阳路10号泰跃朝阳16幢2单元10层2室住宅房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

（二）估价对象基本状况

- 1.名称：樊城区朝阳路10号泰跃朝阳16幢2单元10层2室住宅房地产。
- 2.坐落：樊城区朝阳路10号泰跃朝阳16幢2单元10层2室。
- 3.规模：建筑面积138.4 m²。
- 4.用途：用途为住宅。

5.权属人：赵炜。

6.权属登记状况

由于委托人提供的《不动产登记信息》，估价对象房屋权属登记状况如下：

权利人	赵炜	权利人证件号码	420606198501233036
不动产权证号 (证明)	樊城区字第 70090082 号	不动产单元号	420606009007GB00104F0001 0047
权属来源	/	坐落	樊城区朝阳路10号秦跃朝阳 16幢2单元10层2室
用途	住宅	面积	138.4平方米
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格/被担 保债权数额(万元)	0
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现势)
登记类型	国有建设用地上房屋所 有权首次登记	总层数	17
所在层数	10	竣工时间	
附记		登记时间	2012-06-14 00:00:00
查封文号	(2016)鄂民初1422号、 (2021)鄂0602执17、1 9、100、101、227号	查封期限	2016年09月14日-2019年0 9月13日、2021年05月07 日-2024年05月06日
查封登记时间	2019年08月28日11:2 0:48、2021年05月07日 14:35:28	抵押机构	张宗明
查封机关	襄阳市襄城区人民法院、 襄阳市襄城区人民法院	抵押方式	一般抵押
查询日期	2021年05月26日9时26分		

根据委托方提供的由襄阳市不动产登记局出具的《土地登记卡》及查询的档案资料，确定估价对象分摊的土地使用权面积为 55.93 m²，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，并以此为评估参考依据。

7.他项权利状况

(1) 租赁权：由于委托人未提供估价对象租赁情况相关资料，估价对象是否存在租赁情况不详。

(2) 抵押权：根据委托方提供的《不动产登记信息》显示，估价对象已抵押至张宗明；

由于未提供估价对象权利人关于还款情况的相关资料，至价值时点，该抵押权益具体状况不详。

(3) 其他：估价对象是否存在其他他项权利不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估不考虑抵押权、地役权等其他权利对估价结果的影响。

8.限制权利信息：

(1) 查封：根据委托方提供的《不动产登记信息》显示，估价对象已被襄阳市襄城区人民法院查封，查封期限为 2021 年 05 月 07 日-2024 年 05 月 06 日。

(2) 其他：估价对象是否存在其他限制权利情况不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估不考虑查封等限制权利对估价结果的影响。

(三) 土地基本状况

1.四至：根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东至其他住宅小区、南至其他建筑物，西至朝阳路、北至襄阳市人民路小学。

2.开发程度：已达到红线内外六通一平。

3.地类（用途）：城镇住宅用地。

4.土地使用权取得方式：出让。

5.土地使用年限：2074 年 02 月 17 日。

(四) 建筑物基本状况

1.建筑结构：钢混结构。

2.设施设备：通水、排水、通电、通讯、通气等基础配套完善，另外配备门

禁、电梯、安全楼梯、门卫、安防系统等，设备设施完善程度较优。

3.建成时间：约为 2010 年。

4.维护状况：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，属完好房，成新度约八五成新。

5.空间布局：三室两厅一厨两卫。

6.层高：层高约为 3.0 米。

7.装饰装修：

估价对象所处建筑物为 1 栋 17 层钢混结构住宅楼，外墙墙砖，部分涂料粉刷。内部布局合理，采光通风较好，室内装修具体如下：

客、餐厅：地砖地面，墙面乳胶漆，顶棚石膏吊顶，部分乳胶漆，设有电视背景墙。

卧室：木地板地面，墙面墙纸，顶棚石膏吊顶、部分乳胶漆；

书房：木地板地面，墙面积顶棚为乳胶漆；

厨房：地砖地面，墙砖墙面，顶棚集成吊顶；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，顶棚集成吊顶，主卫设有浴缸一个；

阳台：地面地砖、墙面墙砖、部分乳胶漆，顶棚乳胶漆；

入户门为防盗门，室内套装木门，铝合金窗，塑钢窗采光，阳台为铝合金推拉门，厨卫设施齐全。

8.使用情况：

根据估价人员实地查勘，至价值时点估价对象作为住宅使用，使用情况较好。

（五）估价对象区位状况描述

1.位置状况

估价对象坐落于泰跃朝阳住宅区，临朝阳路，地理位置较好，配套设施完善程度较优，周边住宅小区较多，商业聚集度较高，人气较旺盛，商业氛围较优；估价对象所在建筑物为 1 栋 17 层钢混结构住宅楼，估价对象位于第

10层。

2.交通状况

估价对象临朝阳路，邻近人民路为区域交通主路，道路通达度较好；附近有14路、38路、67路、540路、9路、20路、73路等公交线路，距离最近公交站台约10米，对内交通便捷度较优，周边无交通管制，出行便捷度较高。估价对象距离火车站直线距离约为2.5公里，距离襄阳汽车客运中心站直线距离约为2.7公里，距离飞机场直线距离约为19.0公里，距离最近高速公路入口直线距离约为8.0公里，对外交通便捷度较优。

3.环境状况

所在区域无明显的水、气污染，有一定的声污染，自然环境一般；估价对象周边绿化主要以市政绿化为主；附近多为居住小区、学校、超市等，聚集度较高，人文环境一般。

4.配套设施状况

估价对象区域内已具备六通，城市基础设施完善；所在区域内有人民路小学、孔明灯幼儿园、襄阳一中、襄阳市第二十一中学、中国银行、中午工商银行、中国建设银行、人民广场、襄阳市第一人民医院等公共配套；有民发广场、泛悦购物中心、天元四季城等商服网点。配套设施完善程度较优，居民生活便利程度较优。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，以估价实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即2021年08月18日。

六、价值类型

本次评估的房地产价值是指在价值时点2021年08月18日，估价对象不考虑他项权利、法律限制权利等因素的影响以及满足各项假设限制条件下所获得的市场价值。

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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

(一) 法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日主席令第29号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日主席令第46号）；
6. 《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日国务院常务会议通过）；
7. 《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》（国务院令第55号发布，2020年11月29日国务院常务会议删去第五十二条）；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）；
9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释[2004]15号）；
11. 《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]；
12. 《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）；
13. 《最高人民法院的司法解释》。

(二) 技术依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2013）；
3. 城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；

4. 建设部 CJ13-86《危险房屋鉴定标准》；

(三) 委托人提供资料

1. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》[(2021) 鄂 0602 鉴 104 号]；
2. 《不动产登记信息》复印件；
3. 《房屋分户平面图》复印件；
4. 《土地登记卡》复印件；
5. 《宗地图》复印件；
6. 襄阳市不动产登记局档案查询资料；
7. 《执行裁定书》((2021) 鄂 0602 执 100 号)。

(四) 受托估价方掌握的有关资料

1. 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
3. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片
5. 估价人员实地踏勘和调查可比实例相关状况的资料

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、最高最佳利用原则、替代原则。

(一) 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准则。

(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。

(三) 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。

(四) 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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(五) 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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。

(一) 采用的估价方法

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，容易收集到较为完整的可比实例资料，可以通过从可比实例的成交价格调整得出估价对象价格；另外所在区域内类似房地产租赁情况较多，且租赁市场比较稳定，相关租赁收入、税费等均较易获得，故本次评估可使用收益法作为估价对象的一种估价方法。

比较法是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。

收益法对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产，根据本地区类似房产的社会平均收益，预测该房产未来的正常净收益，选用适当的报酬率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 排除的估价方法

1. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，成本法适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。估价对象为住宅用房，可以出租取得收益，市场交易案例较多，故不选用成本法为估价方法。

2. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，假设开发法适用于在建工程和可重新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成房屋并已投入使用，故不适宜采用假设开发法进行评估。

(三) 估价技术路线：

1. 采用比较法求取房地产比较价值。

(1) 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

(2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

① 可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；

② 可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；

③ 可比实例与待估房地产的建筑结构相同；

④ 可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3) 将估价对象与可比实例进行比较，对取得房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等四个方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$a = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整:

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区域因素调整:

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整:

$$\lambda = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整:

$$\delta = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥ 求取比较价值:

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$$

(4) 将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法, 求取估价对象单位价格。

2. 采用收益法计算房地产收益价值

2.1. 采用收益法计算房地产收益价值

收益法, 是指预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法技术路线:

(1) 选择具体估价方法

由于该区域类似房地产市场租售比较低, 房地产实际成交收益远高于租金收益, 故导致多数投资者采用持有加转售的模式进行经营, 以保证收益最大化。本次评估结合该区域类似房地产市场的具体情况, 采用持有加转售模式进行估价。公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

公式中 V——收益价值；

Ai——期间收益；

Vt——期末转售收益；

Yi——未来第 i 年的报酬率；

Yt——期末报酬率；

t ——持有期

(2) 测算估价对象在持有期的收益价值

- ①在附近调查三个类似房地产的租金情况，作为可比实例；
- ②通过实例求得估价对象的客观租金，以及收益的发展趋势；
- ③根据房地产市场状况综合确定估价对象持有期；
- ④确定估价对象持有期的报酬率及租金增长率；
- ⑤运用适当的收益法公式测算出估价对象持有期的收益价值。

(3) 测算估价对象转售收益价值

- ①确定估价对象期末转售净收益；
- ②确定期末报酬率
- ③运用适当的公式测算估价对象转售收益价值

(4) 综合确定估价对象收益价值

估价对象收益价值=估价对象持有期收益价值+估价对象转售收益价值

3.根据以上两种方法测算所得结果综合确定估价对象房地产的单位价格。

4.求取估价对象房地产市场价值。

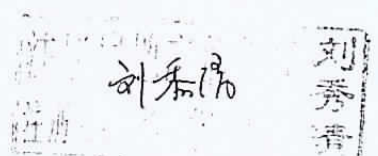
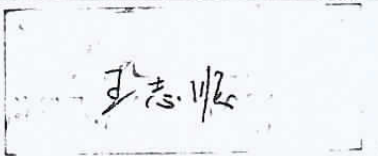
十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 28 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 169.65 万元，大写为人民币壹佰陆拾玖万陆仟伍佰元整（包括



分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施）。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2021年11月29日
王志顺	4420110214		2021年11月29日

十二、实地查勘期

2021年03月18日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

十三、估价作业日期

2021年06月29日至2021年11月29日

十四、估价报告有效期

根据该区域房地产市场行情综合分析，本估价报告的有效期为一年，随着时间的推移及市场情况的变化，该房地产的价值应做相应调整甚至重估。

附 件

1. 《评估委托书》复印件；
2. 《不动产登记信息》复印件
3. 《房屋分户平面图》复印件；
4. 《土地登记卡》复印件；
5. 襄阳市不动产登记局档案查询资料复印件；
6. 《宗地图》复印件；
7. 《执行裁定书》复印件；
8. 《现场查勘记录表》复印件；
9. 估价对象区位图及现场勘查照片；
10. 《估价机构营业执照》复印件；
11. 《估价机构资质证书》复印件；
12. 《注册估价师资格证书》复印件。

襄阳市襄城区人民法院

评估委托书

[2021]鄂 0602 鉴 104 号

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司：

本院在执行雷冬梅与南漳桃源水镜投资有限公司、薛军、朱亚丽、赵伟借款合同纠纷一审中，需对位于樊城区朝阳路 10 号泰跃朝阳 16 幢 2 单元 10 层 2 室房屋（不动产权证号（证明）樊城区字第 70090082 号，不动产单元号：420602003031GB00025F00020086）依法进行评估。依照人民法院对外委托司法鉴定、评估、鉴定委托书，现特将你公司进行委托评估。现将委托书及相关材料移交你公司，请指派具有相应资质的专业人员依法进行评估。

特别约定：

- 一、鉴定机构在鉴定过程中应遵循独立、客观、公正原则。鉴定人应遵守职业道德，严格执行鉴定规程。不得接受当事人吃请或收受当事人财物。
- 二、鉴定机构应依据主管部门颁布的收费标准收取费用，做到价格适中，不得违规收费。
- 三、鉴定机构应当指派具有相应专业执业资格的鉴定人进行鉴定。
- 四、在鉴定过程中，如需要补充鉴定材料的，应当及时向人民法院申请。
- 五、需要现场勘验的，鉴定机构应当派至少两名人员勘验现场，其中至少一人是本案的鉴定人。勘验应制作笔录，由现场人员签字。
- 六、鉴定机构一般应在鉴定材料齐全后 30 个工作日完成鉴

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，由本院确定延长期限。

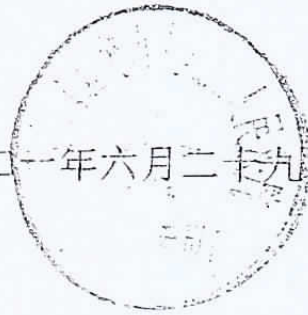
七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

八、对重大、疑难复杂的鉴定，鉴定机构应当在出具正式报告前出具征求意见稿，由法院送达当事人。如有质疑，应当予以解释和说明。征求意见稿确有不当的，应当补正。

九、鉴定人员有义务对当事人的异议做出解答或出具书面质证意见。经人民法院通知，鉴定人员无正当理由拒不出庭或拒不出具书面质证意见的，鉴定结论不得作为认定事实的根据；支付鉴定费用的当事人可以要求鉴定机构返还鉴定费用。

十、鉴定机构应按相关规定及人民法院委托要求组织鉴定人员进行鉴定。不得以法院移送材料不全为由私自会见当事人；不得向当事人及其他人员泄露案件事实和与鉴定有关的内容；不得接受当事人私自提供的材料。如有违反，情节严重的，人民法院将建议其主管部门按规定处理。

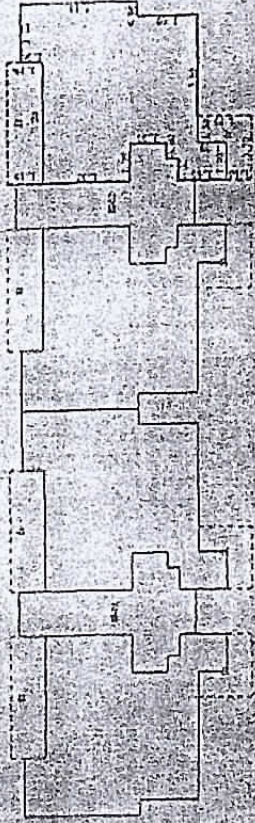
二〇二一年六月二十九日



原册附册



房屋分户平面图



证号	4200040070121	权利人	张/张	套内面积(m ²)	111.065
楼栋号	210120026	单元号	101	分摊面积(m ²)	27.249
层号	2016	房号	101	总建筑面积(m ²)	138.310
套内面积	116	用途	住宅	分摊面积(m ²)	27.249
宗地号	2-70-2	坐落	武汉市武昌区梨园街10号(武汉城市圈)		

2011年05月06日

2000

1:200

房屋分户平面图

土地登记卡

单位：□平方米/□公顷、万元



调查表号

图号

宗地面积

座落

用途

权利人

证件种类

证件编号

单位性质

通讯地址

权属性质

使用权类型

使用期限

终止日期

取得价格

使用权面积

建筑容积率

建筑密度

建筑物占地面积

建筑物类型

登记记事

土地证号*

土地归户卡号

独用面积
其中
分摊面积

建筑限高

申报建筑物权属

103

房地产司法鉴定评估实地查勘记录表

估价委托人	廖炳阳		项目名称				
房屋所有权人			房屋所有权证号	70090082			
房屋坐落	樟城区朝阳路泰跃第16栋2单元2层2						
建筑面积 (m²)	138.40	房屋建筑结构	钢混	房屋登记用途	住宅	房屋实际用途	住宅
房屋建成年份	约为2010	层高	约3.0	使用状况	较好	估价目的	司法鉴定
所在层数/总层数	1/7	朝向	南北	通风采光	较好	物业管理	较好
国有土地使用证证号	/		土地坐落	/			
土地终止日期	2074.2.17	土地使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地		
四至	东至: 其他住宅区 南至: 其他建筑物		西至: 朝阳路 北至: 人民路小学				
房屋配套设施							
估价对象实物状况	<p>户型: 3室2厅1厨2卫. 客厅, 石膏吊顶.</p> <p>地面: 瓷砖客厅瓷砖, 卧室复合地板. 书房: 木地板</p> <p>墙面: 乳胶漆(客厅), 卧室墙面贴墙纸. 厨房, 顶棚乳胶漆</p> <p>门窗: 塑钢窗, 套装木门</p> <p>卫生间: 地面, 墙面贴砖, 集成吊顶, 浴柜</p> <p>厨房: 墙面, 地面贴砖, 集成吊顶.</p> <p>阳台: 地面贴砖, 铝合金窗封闭, 含推拉门, 墙面贴砖, 乳胶漆</p>						
交通状况	临路, 距最近公交站点约 米, 附近有 路公交车线路经过.						
景观							
周边配套	<input type="checkbox"/> 商城 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育 <input type="checkbox"/> 酒店						
其他							

估价委托人(签字):

廖炳阳

申请人(签字):

胡远明

被申请人(签字):

廖

查勘人(签字):

刘香清

查勘日期: 2021年 8月 18日

估价对象现场勘查照片

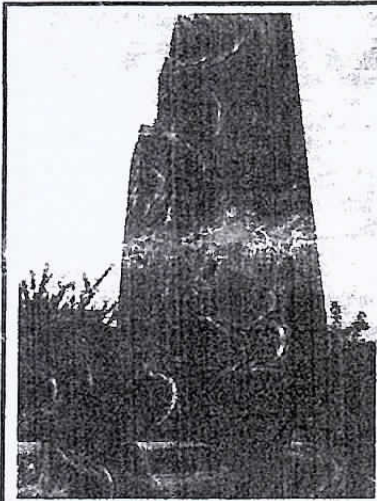


图-1、小区环境

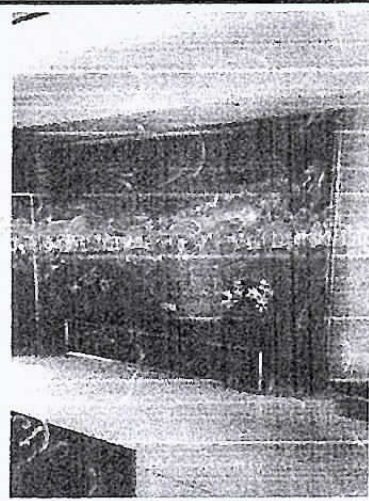


图-2、房屋外观

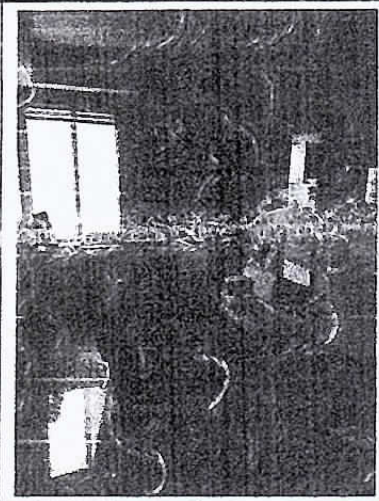


图-3、室内状况

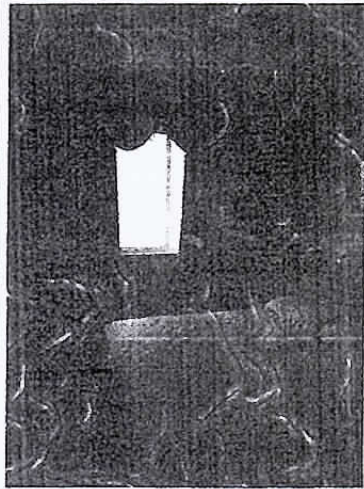


图-4、室内状况

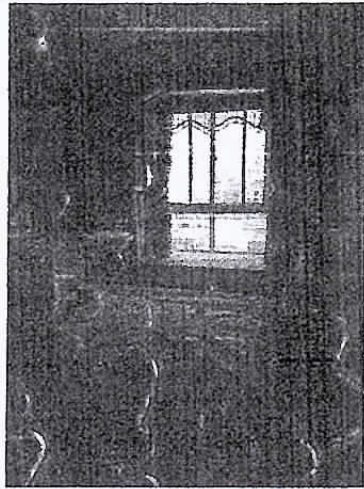


图-5、房屋室内状况

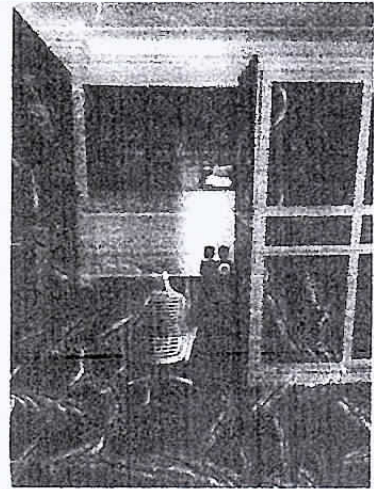


图-6、房屋室内状况

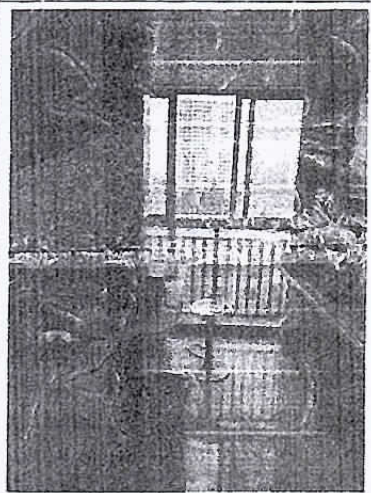


图-7、房屋室内状况

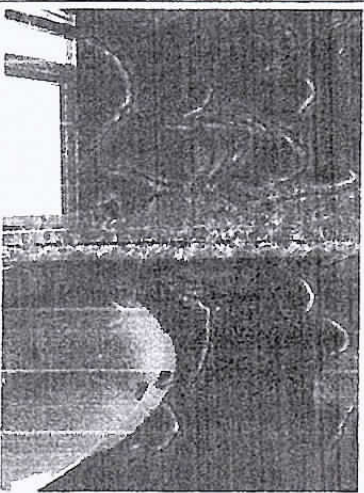


图-8、房屋室内状况

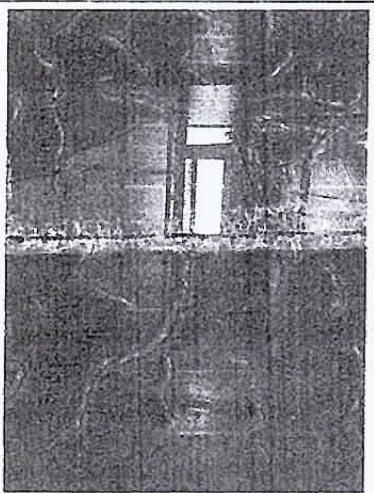
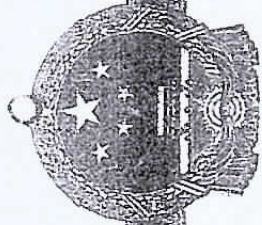


图-9、房屋室内状况



营业执照

(副本)

编号 320100060202006230008

统一社会信用代码
91320000745580556M (1/3)

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 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册资本 2000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年01月22日

法定代表人 张琪

营业期限 2003年01月22日至2033年01月21日

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估；土地、房屋征收咨询；不动产测绘、工程测量、工程项目咨询、土地投资可行性研究；土地规划、土地整理设计；招标投标代理；土地登记代理；房地产经纪和营销策划。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 南京市秦淮区洪武路359号409、410室

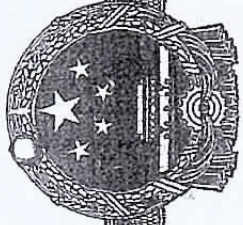


登记机关

2020

年06

月23



营业执照

(副本) (1-1)

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。



统一社会信用代码
914206003098899966N

名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司 负责人 王志顺

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股) 成立日期 2014年12月17日

业务范围 受公司委托以公司名义从事：房地产评估、土地评估、资产评估、资产评估、社会鉴定风险评估；土地、房屋征收咨询；不动产测绘、工程测量、工程测量、投资可行性研究；土地规划、土地整理设计；招标投标代理；土地登记代理；房地产经纪和营销策划。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

经营场所 襄阳市樊城区春园路航空巷2号小区1号楼402室



登记机关

2019年04月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

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 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人
(执行事务合伙人) 张琪

住所 南京市洪武路359号409、410室

统一社会信用代码 91320000745580556M

备案等级 壹级

证书编号 苏建房借备(壹)南京00028

有效期限 2015年10月21日 至 2024年11月15日



发证机关(公章)
2021.09.22

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. 00242459

姓名 / Full name

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420601196605214541

注册号 / Registration No.

4220630077

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00228665

姓名 / Full name

王志顺

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4206021972073042039

注册号 / Registration No.

4420110214

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

