

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖北省枣阳市人民法院办理案件涉及的枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省枣阳市人民法院

房地产估价机构：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

注册房地产估价师：熊瑜（注册号：4220110013）

武少华（注册号：4220200117）

估价报告编号：中达致远（房）估字2022-004号

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十日

致估价委托人函

湖北省枣阳市人民法院：

我公司于2021年10月09日接受贵方委托，对贵方办理案件（委托书编号：（2021）鄂0683委鉴281号）涉及的房地产市场价值进行评估，至2022年1月20日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**根据贵方提供的《档案资料查询证明》、《不动产权证书》（证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号）等相关资料，经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室，产权为胡俊、郭雪岭共同所有，总建筑面积597.22平方米。房屋用途为商业，土地规划用途为商住用地，在价值时点，估价对象目前为空置状态，实际能作为商业使用，估价对象房地产基本情况详见下表：

估价对象	网上合同备案编号	《不动产权证书》	房屋所有权人	房屋用途/土地用途	所在楼层/总楼层	建筑面积（m ² ）	土地使用权类型	终止日期
1幢103	ZY19005336	鄂（2018） 枣阳市不动产权第 0000055号	胡俊、 郭雪岭	商业/商 住用地	1/11	39.09	出让	商业用 地：2055 年3月23 日止； 住宅用 地：2085 年3月23 日止。
1幢104	ZY19005337				1/11	48.25		
1幢105	ZY19005338				1/11	132.66		
1幢205	ZY19005335				2/11	148.78		
1幢206	ZY19005334				2/11	105.43		
1幢207	ZY19005333				2/11	123.01		
合计		/	/	/	/	597.22		

2、**估价目的：**为湖北省枣阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值

3、**价值时点：**2021年10月09日

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关

房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算，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10月09日的总价值为**RMB422.39万元**，大写金额人民币**肆佰贰拾贰万叁仟玖佰元整**。估价对象详见下表：

房地产估价结果一览表：

估价对象	建筑面积（m ² ）	房地产单价（元/m ² ）	房地产总价（万元）
1幢103室	39.09	9766	38.18
1幢104室	48.25	9766	47.12
1幢105室	132.66	9390	124.57
1幢205室	148.78	5634	83.82
1幢206室	105.43	5634	59.40
1幢207室	123.01	5634	69.30
合计	597.22	/	422.39

7、特别提示：

（1）以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（以下简称“评估报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

（2）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。

（3）本报告的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成交价格的保证。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。

（4）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会使用。

(5) 根据估价委托人提供的由枣阳市不动产登记中心 2021 年 8 月 13 日出具的《档案资料查询证明》记载，估价对象 1 幢 207 室备案面积为 123.01 m²，但根据当事人现场指认及估价人员现场查勘测量，估价对象 1 幢房号 207 现场测量其套内使用面积约为 70 平方米，实际测量面积与枣阳市不动产登记中心备案面积差距较大。根据枣阳市人民法院 2021 年 11 月 15 日出具的《复函意见》及湖北鹏润投资发展有限公司 2020 年 10 月 20 日出具的《证明》文件，本次估价的 1 幢 207 室建筑面积按枣阳市不动产登记中心登记的面积 123.01 m²为前提进行估价。如与相关部门最终认定不符，则估价结果应作相应的调整，在此提醒报告使用人予以特别关注。

(6) 根据估价委托人的委托，本次估价结果包含估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，在此提请报告使用人注意。

(7) 根据估价委托人提供的《不动产登记证明》、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂 0683 执 1981 号）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已办理抵押，且已被查封，依据《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[2004]16 号、法释[2009]16 号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押和查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

(8) 根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料并结合估价人员现场查勘，估价对象所在楼栋 1#楼 1-2F

为商业，故本次估价以估价对象1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室房屋用途为商业为估价前提，在此提请报告使用者注意。

（9）根据估价人员实地查勘，在价值时点估价对象1幢105室已被其他人占有使用，现作为仓库堆放化肥。经与估价委托人沟通，本次估价未考虑占有使用情况、欠缴税费、强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响，若与相关部门最终认定不符，则估价结果需作相应调整。

（10）根据估价委托人提供的由枣阳市不动产登记中心2021年8月13日出具的《档案资料查询证明》记载，估价对象1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室均已于2019年10月31日进行商品房网上合同备案，但尚未办理《不动产权证书》。根据相关规定，产权人实际对估价对象拥有收益、占有、处分的权利，故本次估价为其在完全产权状态下的价值，且未考虑办理权属登记需要缴纳的相关费用对估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。

（11）本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自2022年1月20日至2023年1月19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。

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月二十日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	8
（一）估价假设条件.....	8
（二）估价报告使用限制.....	9
三、房地产司法鉴定估价结果报告.....	13
（一）估价委托人.....	13
（二）房地产估价机构.....	13
（三）估价目的.....	13
（四）估价对象.....	13
（五）价值时点.....	17
（六）价值类型.....	18
（七）估价原则.....	18
（八）估价依据.....	20
（九）估价方法.....	22
（十）估价结果.....	23
（十一）注册房地产估价师.....	23
（十二）参与估价人员.....	23
（十三）实地查勘期.....	23
（十四）估价作业期.....	23
四、附 件.....	24

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《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，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。
- 6、注册房地产估价师_____对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2021年10月09日。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
熊瑜	4220110013		年 月 日
武少华	4220200117		年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（3）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（4）在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

（5）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《档案资料查询证明》、《不动产权证书》（证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号）等资料影印件，注册房地产估价师已向估价委托人提出查看上述资料原件的请求，因估价委托人未能提供原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法核查原件，仅对该资料影印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（6）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查勘，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测

试，但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

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

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0683执1981号）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已办理抵押，且已被查封，依据《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[2004]16号、法释[2009]16号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押和查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

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

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料并结合估价人员现场查勘，估价对象所在楼栋1#楼1-2F为商业，故本次估价以估价对象1幢103室、104室、105室、205室、206

室、207室房屋用途为商业为估价前提，在此提请报告使用人注意。

（二）估价报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人的委托，本次估价结果包含估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权价值，在此提请报告使用人注意。

5、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0683执1981号）等资料，经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象房地产已办理抵押，且已被查封，依据《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[2004]16号、法释[2009]16号）中第三十一条：“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定：“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押和查封情况对其价值的影响，在此提请报告使用人注意。

6、根据估价委托人提供的由枣阳市不动产登记中心2021年8月13日出具的《档案资料查询证明》记载，估价对象1幢207室备案面积为123.01 m²，但根据当事人现场指认及估价人员现场查勘测量，估价对象1幢房号207现场测量其套内使用面积约为70平方米，实际测量面积与枣阳市不动产登记中心备案面积差距较大。根据枣阳市人民法院2021年11月15日出具的《复函意见》及湖北鹏润投资发展有限公司2020年10月20日出具的《证明》文件，本次估价的1幢207室建筑面积按枣阳市不动产登记中心登记的面积123.01 m²为前提进行估价。如与相关部门最终认定不符，则估价结果应作相应的调整，在此提醒报告使用人予以特别关注。

7、根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料并结合估价人员现场查勘，估价对象所在楼栋1#楼1-2F为商业，故本次估价以估价对象1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室房屋用途为商业为估价前提，在此提请报告使用人注意。

8、根据估价人员实地查勘，在价值时点估价对象1幢105室已被其他人占有使用，现作为仓库堆放化肥。经与估价委托人沟通，本次估价未考虑占有使用情况、欠缴税费、强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响，若与相关部门最终认定不符，则估价结果需作相应调整。

9、根据估价委托人提供的由枣阳市不动产登记中心2021年8月13日出具的《档案资料查询证明》记载，估价对象1幢103室、04室、105室、205室、206室、207室均已于2019年10月31日进行商品房网上合同备案，但尚未办理《不动产权证书》。根据相关规定，产权人实际对估价对象拥有收益、占有、处分的权利，故本次估价为其在完全产权状态下的价值，且未考虑办理权属登记需要缴纳的相关费用对估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。

10、本次估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

11、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自2022年1月20日至2023年1月19日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

12、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

13、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

14、估价报告的解释权归中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司所有。

三、司法鉴定估价结果报告

（一）估价委托人

名称：湖北省枣阳市人民法院

住所：枣阳市人民路19号

（二）房地产估价机构

名称：中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

住所：武昌区紫阳路77号梅苑二期1栋16层

法定代表人：朱黎明

社会统一信用代码：9142010679877854XJ

备案等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第151号

证书有效期：至2024年07月06日

联系人：杭菲

联系电话：3279995

（三）估价目的

为湖北省枣阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《档案资料查询证明》、《不动产权证书》（证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号）等相关资料，经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室，产权为胡俊、郭雪岭共同所有，总建筑面积597.22平方米。房屋用途为商业，土地规划用途为商住用地，在价值时点，估价对象目前为空置状态，实际能作为商业使用，估价对象房地产基本情况详见下表：

估价对象	网上合同备案编号	《不动产权证书》	房屋所有权人	房屋用途/土地用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	终止日期
1幢103	ZY19005336	鄂 (2018) 枣阳市不动产权第 0000055 号	胡俊、 郭雪岭	商业/商 住用地	1/11	39.09	出让	商业用 地：2055 年3月23 日止； 住宅用 地：2085 年3月23 日止。
1幢104	ZY19005337				1/11	48.25		
1幢105	ZY19005338				1/11	132.66		
1幢205	ZY19005335				2/11	148.78		
1幢206	ZY19005334				2/11	105.43		
1幢207	ZY19005333				2/11	123.01		
合计		/	/	/	/	597.22		

2、估价对象概况

(1) 权益状况

1) 权属登记状况

根据估价委托人提供的《档案资料查询证明》、《不动产权证书》（鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号），确定估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权已由胡俊、郭雪岭合法取得，土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，商业用地土地使用年限自2015年3月23日至2055年3月23日止，住宅用地使用年限自2015年3月23日至2085年3月23日止，在价值时点土地剩余使用年限为商业33.46年，住宅63.46年；估价对象权属状况内容详见下表。

《商品房网上备案表》

合同编号	ZY19005333	ZY19005334	ZY19005335	ZY19005336	ZY19005337	ZY19005338
房屋所有权人	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭
房号	1#207	1#206	1#205	1#103	1#104	1#105
房屋坐落	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）	枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）
登记日期	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
建筑面积 (m ²)	123.01	105.43	148.78	39.09	48.25	132.66

《不动产权证书》

《不动产权证书》证号	鄂（2018）枣阳市不动产权第 0000055 号
权利人	湖北鹏润投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会
不动产单元号	420683003104GB00016W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商住用地
面积	使用权面积 8747.90 平方米
使用年限	1、商业用地使用年限：自 2015 年 3 月 23 日至 2055 年 3 月 23 日止； 2、住宅用地使用年限：自 2015 年 3 月 23 日至 2085 年 3 月 23 日止
登记机构	枣阳市不动产登记局
发证日期	2018 年 01 月 04 日

根据估价委托人的委托，本次评估范围为上述《商品房网上备案表》登记的全部房地产，其房屋建筑面积为 597.22 m²。

2) 他项权利设立情况

①抵押权利状况。至价值时点，根据估价委托人提供的《不动产登记证明》，在价值时点估价对象房地产已设立抵押，抵押内容详见下表：

证明权利或事项	预告登记	预告登记	预告登记	预告登记	预告登记	预告登记
不动产登记证明号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009159 号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009161 号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009163 号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009167 号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009357 号	鄂（2019）枣阳市不动产权证明第 0009355 号
权利人（申请人）	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司	湖北枣阳农村商业银行股份有限公司
义务人	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭	胡俊、郭雪岭
坐落	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢103室	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢104室	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢105室	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢205室	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢206室	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢207室
不动产单元号	420683003104GB00016F00010103	420683003104GB00016F00010104	420683003104GB00016F00010105	420683003104GB00016F00010205	420683003104GB00016F00010206	420683003104GB00016F00010207
其他	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告	预告登记的种类：预售商品房抵押权预告

	登记 被担保主债权 数额：30万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日	登记 被担保主债权 数额：30万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日	登记 被担保主债权 数额：90万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日	登记 被担保主债权 数额：60万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日	登记 被担保主债权 数额：39万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日	登记 被担保主债权 数额：25万 元 债务履行期 限：2019年 10月28日至 2029年10月 28日
登记 机构	枣阳市不动产 登记局	枣阳市不动产 登记局	枣阳市不动产 登记局	枣阳市不动产 登记局	枣阳市不动产 登记局	枣阳市不动产 登记局
登记 时间	2019年10月 31日	2019年10月 31日	2019年10月 31日	2019年11月 01日	2019年11月 08日	2019年11月 08日

②查封状况。根据估价委托人提供的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0683执1981号），在价值时点估价对象房地产已查封，查封期限为三年。

③租赁和其他权利状况。经估价人员实地查勘，在价值时点估价对象1幢房号105已被其他人占有使用，作为仓库放置化肥，其他估价对象均为空置，无租赁；除上述已说明的抵押、查封及占有情况外，估价人员未发现估价对象存在其他他项权利。

（2）实物状况描述

1）土地实物状况描述

估价委托人提供的估价对象所在宗地《不动产权证书》（证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号），估价对象土地位于枣阳市环城办事处孙庄社区居委会，估价对象所在宗地总面积为8747.90平方米，而估价对象房屋分摊土地使用权仅为该宗地的一部分，估价对象土地实物状况详见下表：

不动产单元号	420683003104GB00016W00000000
使用权面积	估价对象所在宗地总面积为8747.90平方米，而估价对象房屋分摊土地使用权仅为该宗地的一部分
用途	商住用地
地势	平坦
地质	坚实，承载力较大
土地开发程度	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）及宗地红线内场地平整且已有建筑物
宗地利用情况	在价值时点该宗地内建有房屋、道路、绿化、地下管网、大门

	等
--	---

2) 建筑物实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于枣阳市环城办事处孙庄社区居委会（玫瑰国际）1幢103室、104室、105室、205室、206室、207室，房屋建成于2020年。估价对象建筑物实物状况详见下表：

房号	1幢103	1幢104	1幢105
所在楼层/总层数	1/11	1/11	1/11
建筑外形	长方形	长方形	长方形
实际结构	钢混	钢混	钢混
实际用途	空置	空置	空置
层高（m）	4.0	4.0	4.0
建成年限（年）	2020	2020	2020
已使用年限/经济耐用年限	1/60	1/60	1/60
室内外装修情况	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备
使用维护及完损状况	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；
房号	1幢205	1幢206	1幢207
所在楼层/总层数	2/11	2/11	2/11
建筑外形	长方形	长方形	长方形
实际结构	钢混	钢混	钢混
实际用途	空置	空置	空置
层高（m）	3.9	3.9	3.9
建成年限（年）	2020	2020	2020
已使用年限/经济耐用年限	1/60	1/60	1/60

室内外装修情况	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；	外墙面：贴砖、涂料；入户门：卷闸门；室内地面：水泥砂浆；内墙面：水泥砂浆；天棚：水泥砂浆；
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备
使用维护及完损状况	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；

（五）价值时点

2021年10月09日，该价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价值，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）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

所谓“独立”，就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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估

价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产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的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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的原则。

合法原则中，所称依法，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），国务院所述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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出去，相互之间也会进行价格竞

争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》，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）《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号（第三次修正）、2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行；

(6) 《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；

(7) 《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[2011]21号，2012年1月1日起施行等。

2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015年12月1日起施行；

(2) 《城镇土地估价规程》，GB/T1850-2014，2014年12月01日起施行；

(3) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日起施行；

(4) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第678号、1985年1月1日起施行；

(5) 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知，中评协[2019]14号，2019年7月1日起施行等；

(6) 中评协关于印发《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，2021年9月1日起施行等。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》（（2021）鄂0683委鉴281号）；

(2) 《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0683执1981号）；

(3) 2021年8月13日枣阳市不动产权登记中心出具的《档案资料查询证明》；

(4) 《不动产登记证明》（证号：鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009159号、鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009161号、鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009163号、鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009167号、鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009357号、鄂（2019）枣阳市不动产证明第0009355号）；

(5) 《不动产权证书》（证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0000055号）；

(6) 湖北省枣阳市人民法院2021年11月15日出具的复函意见及《证明》；

(7) 《湖北省枣阳市商品房预售许可证》（枣房预字第2018-018号）；

(8) 《建设用地规划许可证》（地字第2015011号）；

(9) 《建设工程规划许可证》（建字第ZYGC20180009号）；

(10) 《建设工程施工许可证》（420683201802060101）；

(11) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息资料等。

（九）估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，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、收益法进行评估。

选择估价方法定义如下：

1、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。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算，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10月09日的总价值为**RMB422.39**万元，大写金额人民币**肆佰贰拾贰万叁仟玖佰元整**。估价对象详见下表：

房地产估价结果一览表：

估价对象	建筑面积（m ² ）	房地产单价（元/m ² ）	房地产总价（万元）
1幢103室	39.09	9766	38.18
1幢104室	48.25	9766	47.12
1幢105室	132.66	9390	124.57
1幢205室	148.78	5634	83.82
1幢206室	105.43	5634	59.40
1幢207室	123.01	5634	69.30
合计	597.22	/	422.39

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
熊瑜	4220110013	_____	____年__月__日
武少华	4220200117	_____	____年__月__日

（十二）参与估价人员

参与估价人员	签名	签名日期
马汉伟	_____	____年__月__日

（十三）实地查勘期

2021年10月09日至2021年10月09日

（十四）估价作业期

2021年10月09日至2022年1月20日

四、附件

- 1、《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》复印件
- 2、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》复印件
- 3、《档案资料查询证明》复印件
- 4、《不动产登记证明》复印件
- 5、《不动产权证书》复印件
- 6、湖北省枣阳市人民法院2021年11月15日出具的复函意见及《证明》复印件
- 7、《湖北省枣阳市商品房预售许可证》复印件
- 8、《建设用地规划许可证》复印件
- 9、《建设工程规划许可证》复印件
- 10、《建设工程施工许可证》复印件
- 11、估价对象概貌性现场照片
- 12、估价对象位置示意图
- 13、房地产估价机构营业执照复印件
- 14、房地产估价机构资格证书复印件
- 15、房地产估价师注册资格证书复印件

估价对象图辑（一）



临路状况



大楼外观一



大楼外观二



大楼外观三



室内状况一



室内状况二

估价对象图辑（二）



室内状况三



室内状况四



室内状况五



室内状况六



室内状况七



室内状况八

估价对象区位示意图

