
涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：胡永生所属的位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院1幢1单元3层301室）涉执房地产市场价值评估

估价委托人：襄阳市樊城区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵艳娥(注册号 4420170057)

涂 杰(注册号 4220180082)

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十一日

估价报告编号：湖北玖誉襄房估司字（2022）第018号

一、致估价委托人函

襄阳市樊城区人民法院：

我公司于 2022 年 5 月 27 日接受贵方委托，对胡永生所属的位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）涉执房地产市场价值进行评估，至 2022 年 7 月 21 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：**估价对象为胡永生所属的位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）房地产。根据委托人提供的《不动产登记信息》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，估价对象房屋建筑面积为 197.96 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，建成约于 2006 年，土地是以出让方式取得的城镇单一住宅用地。

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为人民法院执行招商银行股份有限公司襄阳分行与曾凡君、匡启林、胡永生、蔡宗兰、湖北荆发玻璃有限公司金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2022 年 6 月 7 日（实地查勘完成之日）

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法

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，选用适宜的方法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 7 日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币陆仟零伍拾玖圆/平方米（¥6059 元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币壹佰壹拾玖万玖仟肆佰圆整（¥119.94 万元，取整到百位）

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（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) 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) 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；

(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会使用；

(5) 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会使用。

(6) 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；若无补充材料提供或其他异议，我们将在规定期限内提交正式报告。

(7) 本次估价结果已包含估价对象二次装修价值，以及附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备的价值。

(8) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(9) 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 7 月 21 日至 2023 年 7 月 20 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。

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 7 月 21 日



目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	8
四、房地产估价结果报告.....	14
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业日期.....	20
五、附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 襄阳市樊城区人民法院委托书	
(四) 《不动产登记信息》复印件	
(五) 《国有土地使用证》复印件	
(六) 《房屋所有权证》复印件	
(七) 《现场查勘表》复印件	
(八) 评估机构资格证复印件	
(九) 估价师资格证书复印件	

二、 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二二年六月七日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
赵艳娥	4420170057	
涂 杰	4220180082	

三、 估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料，并从房地产登记部门查询估价对象相关登记信息，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在欠缴税金及相关费用，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设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，并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

6、注册房地产估价师已于二〇二二年六月七日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，

各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验综合评定。

8、由于涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，故本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据案件当事方提供的《不动产登记信息》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及查封因素，视为未设立担保物权和其他优先受偿权及查封的财产进行评估。

（四）不相一致假设

根据我司估价人员的现场查勘及领勘人介绍，估价对象的现实门牌号为 3 层 301 室及 302 室，根据《不动产登记信息》中记载房号为 3 层 301 室，本次评估以领勘人指认的物业位置与涉案房屋位置一致为前提，提请估价委托人及报告使用人注意！

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、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，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

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。

4、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。

5、至价值时点，估价对象房屋左户室内进行了二次装修，装修状况为简单装修，本次估价结果已包含估价对象房屋室内二次装修价值，以及附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，未包含装饰及家具家电等动产的价值。

6、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、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。

7、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、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 7 月 21 日至 2023 年 7 月 20 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。

10、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。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

四、 涉执房地产处置估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：襄阳市樊城区人民法院

(二) 房地产估价机构

单 位 名 称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地 址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区第
10 幢 33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第[2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

资质证书编号：建房估证字[2013]126 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 25 日

工商营业执照注册号：914206005971842192

(三) 估价目的

评估估价对象的市场价值，为人民法院执行招商银行股份有限公司襄阳分行与曾凡君、匡启林、胡永生、蔡宗兰、湖北荆发玻璃有限公司金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

(四) 估价对象

1、估价对象的评估范围

估价对象为位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室），产权属胡永生所有，建筑面积为 197.96 平方米，房屋

规划用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，建成约于 2006 年，土地是以出让方式取得的城镇住宅用地。

估价对象范围包含估价对象房地产以及室内二次装修价值、附着在其上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①坐落：襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）；

②分摊土地面积：31.0 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，东临其他建筑物，南至其他建筑物，西至通道，北临通道；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路有一定高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上有一栋建筑物。

(2) 建筑物实物状况

①坐落：襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）；

②所在楼层/总层数：3/6；

③建筑结构：混合结构；

④证载用途：住宅；

⑤建筑面积：197.96 平方米；

⑥建成时间：2006 年；

⑦空间布局及层高：估价对象实际为两套住宅，为 301、302，301 为三室二厅一卫一厨，302 为二室二厅一卫一厨，层高约 2.9 米；

⑧建筑功能：估价对象整体使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；保温、隔热、隔声、通风、采光、防水、日照较好；

⑨设施设备：估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施，无管理；

⑩装饰装修：估价对象为两套住宅（301、302），外墙为水泥砂浆，301 室内为简装，客厅铺地砖，内墙刷乳胶漆，局部石膏板吊顶；卧室地面复合木地板，内墙及天棚刷乳胶漆；卫生间、厨房地面铺地砖，内墙贴瓷砖至顶，天棚做铝扣板吊顶；302 室内为毛坯。

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面有少量渗漏；门窗完好；建筑物整体维护、保养情况一般，综合确定估价对象成新率为 70%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象 301 为住宅，现使用中,302 空置。

3、估价对象权益状况

（1）土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，土地权益状况如下：

①土地使用权人：胡永生；

- ②坐落：襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）；
- ③地号：B'346-77；
- ④地类（用途）：城镇单一住宅用地；
- ⑤土地使用权类型：出让；
- ⑥终止日期：2056 年 3 月 26 日；
- ⑦分摊土地面积：31.0 平方米；
- ⑧剩余土地使用年限：约 33.8 年；
- ⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象地上房屋办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态；
- ⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：胡永生；

坐落：襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）；

其中各栋建筑物具体状况详见下表：

建筑物权益状况一览表

估价对象座落	权属人	不动产权证号	证载用途	建筑结构	楼层	建筑面积(m ²)	现状用途
襄阳区张湾镇统一街（供销社老院 1 幢 1 单元 3 层 301 室）	胡永生	襄樊市房权证襄阳区字第 S00015121 号	住宅	混合结构	3/6	197.96	自用住宅
合计：	/	/	/	/	/	197.96	/

他项权利设定情况：在价值时点，估价对象地上房屋办理了抵

押登记且尚未注销已处于查封状态；

其他特殊情况界定：无。

4、区位状况分析

(1) 位置状况

估价对象位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院），东临其他建筑物，南至其他建筑物，西至通道，北临通道，具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象位于襄阳区张湾镇统一街（供销社老院），估价对象所在区域交通便利，路网较为密集，区域内有航空路、金富士路等城市交通和生活主、次干道，有 4 路、9 路、16 路、23 路、541 路等多条公交线路通过。距离最近的公交站点约为 600 米。

(3) 周边环境及景观

估价对象所在的统一街周边多为自建房，邻近唐白河，空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划较差，居住环境一般。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象宗地外“六通”：即通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水，宗地内场地平整，基础设施完善。区域内分布有张湾中心小学、襄州区第二初级中学、大风车幼儿园等教育设施；有平安医院等医疗设施，有中国农业银行、中国工商银行等服务设施。

(5) 商业繁华程度

估价对象所在区域周边有中心超市、惠美时装百货店、众福大药房、知味堂小碗菜等，该区域人口较为密集，人流量较高，商业繁华度较好。

（五）价值时点

本次评估实际查勘完成之日为二〇二二年六月七日，故价值时点定为二〇二二年六月七日。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其分摊的土地使用权、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备及公共配套设施的价值，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益的价值；没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法

处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(八) 估价依据

1、法律、行政法规、规章和政策文件

(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);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号(根据2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号);

(6) 《不动产登记暂行条例》(2013年11月12日中华人

民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
(湖北省人民政府令第 45 号)；

2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- (4) 《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。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《襄阳市樊城区人民法院委托书》(2022)鄂 0606 执
恢 393 号；

- (2) 《不动产登记信息》复印件；
- (3) 《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《房屋所有权证》复印件；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 《房地产估价现场查看表》；
- (2) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收
集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用和估价技术路线

根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应

以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法进行估价。

因此，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定估价对象的估价技术路线为：选取比较法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的公开市场价值。

2、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

（十）估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的评估方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇二二年六月七日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为：**RMB119.94 万元，大写：人民币壹佰壹拾玖万玖**

仟肆佰圆整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
赵艳娥	4420170057	
涂 杰	4220180082	

(十二) 实地查勘期

二〇二二年六月七日

(十三) 估价作业日期

二〇二二年六月七日至二〇二二年七月二十一日

(十四) 报告有效期

二〇二二年七月二十一日至二〇二三年七月二十日