

涉执房地产司法处置估价报告

估价项目名称：姜贵先、陶明兰所有的位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区 3 号楼 405 室的住宅房地产处置司法价值评估

估价委托人：湖北省枣阳市人民法院

房地产估价机构：湖北诚致行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 飞（注册号：4220200126）

张俊国（注册号：4220130005）

估价报告编号：鄂诚致行房鉴字[2022]第 0027 号

估价报告出具日期：2022 年 5 月 24 日

致估价委托人函

湖北省枣阳市人民法院：

我公司于2022年3月17日接受贵方委托，对位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区3号楼405室的住宅房地产市场价值进行了评估，至2022年5月24日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象为姜贵先、陶明兰所属的位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区3号楼405室的住宅房地产。根据提供的《商品房买卖合同》、《不动产登记审批表》、《查档情况说明》等资料复印件，估价对象房屋建筑面积为131.30平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，土地是以出让方式取得的商住用地，终止日期商业用地为2055年3月23日、住宅用地为2085年3月23日。

3、价值时点：2022年3月29日

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：根据估价对象用途、估价目的、当地房地产市场状况，以及房地产估价技术标准等要求，经过现场查勘和市场调查，在符合假设和限制条件下，遵循估价程序，选用比较法为估价方法。

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3月29日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币叁仟柒佰贰拾伍圆/平方米（¥3725元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币肆拾捌万玖仟壹佰圆整（¥48.91万元，取整到百位）。

7、特别提示：

（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国有土地使用权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。

(4) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

(5) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

(6) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(7) 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，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(8) 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5月24日至2023年5月23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。

湖北诚致行房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十四日

目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
(一) 估价假设条件	6
(二) 估价报告使用限制	7
三、房地产估价结果报告	10
(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	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
四、附 件	17

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]、《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、注册房地产估价师张俊国、杨飞对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年3月29日。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杨飞	4220200126		年 月 日
张俊国	4220130005		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，手续齐全，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）本次估价假定人民法院拍卖（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。

（5）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。

（6）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《商品房买卖合同》、《不动产登记审批表》、《查档情况说明》等资料复印件，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。

（7）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。

(8) 由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

(9) 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

经估价人员实地调查，房屋建成年份为2020年，本次估价房屋建成年份以实际调查结果为准，并以此为假设前提。

3、背离事实假设

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

4、不相一致假设

根据委托方提供资料，《评估委托书》中估价对象购买人为姜贵先，《商品房买卖合同》及《查档情况说明》买受人为姜贵先、陶明兰，本次估价对象产权人以《商品房买卖合同》记载为准，若与实际不符，则本报告需作相应调整。

5、依据不足假设

估价对象尚未办理产权证，本次估价对象房屋建筑面积以委托方提供的《商品房买卖合同》中记载的为准，若产权登记面积与《商品房买卖合同》面积不一致，则房地产价值=评估单价×建筑面积，在此提请报告使用方注意。

(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、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。

3、根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》等资料，估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期住宅用地至2085年3月23日止、商业用地至2055年3月23日止，至价值时点，其土地剩余使用年限住宅用地为62.98年、商业用地为32.98年，本次估价结果已充分考虑该因素对房地产价值的影响。此外，估价结果中已包含估价对象国有土地使用权价值。另外，房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

4、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。

提示报告使用人注意，若需将估价对象拍卖清偿时，除根据国家有关规定的优先受偿外，还有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费等。

5、至价值时点，估价对象房屋室内为毛坯，本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，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。

6、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5月24日至2023年5月23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。

7、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。

8、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

9、估价报告的解释权归湖北诚致行房地产资产评估有限公司所有。

三、房地产估价结果报告

(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：湖北诚致行房地产资产评估有限公司

住所：襄阳市襄城区檀溪路国际商都B4区第三层315号

法定代表人：喻勇

社会统一信用代码：91420600343409174Q

备案等级：贰级

证书编号：襄住建估审字[2020]第2号

有效期限：至二零二五年二月十五日

(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

1、估价对象范围

估价对象为姜贵先、陶明兰所属的位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区3号楼405室的住宅房地产。估价对象根据提供的《商品房买卖合同》、《不动产登记审批表》、《查档情况说明》等资料复印件，估价对象房屋建筑面积为131.30平方米。本次评估为该房地产价值。

2、估价对象概况

(1) 权益状况描述

① 权属登记状况

《商品房买卖合同》	
出卖人	湖北鹏润投资发展有限公司
通讯地址	枣阳市书院街78号
企业资质证书号	420600000216639
买受人	姜贵先、陶明兰
居民身份证号	420622196803024951、420622196801044983
土地取得方式	出让
土地坐落	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会

产权证号	鄂(2018)枣阳市不动产权第0000055号
土地使用权面积	8747.90平方米
土地用途	商住用地
土地使用权终止日期	2085年3月23日
商品房项目核准名称	玫瑰国际
建设工程规划许可证号	ZYGC20180009
建筑工程施工许可证号	4206832013002060101
预售批准单位	枣阳市住房保障和房屋登记局
预售许可证号	枣房预字第2018-18
商品房规划用途	住宅
建筑物结构	框架
总层数	6层,其中地上6层,地下0层
商品房坐落	3幢4层405号
预测建筑面积	131.3平方米

《不动产登记审批表》				
权利人姓名	湖北鹏润投资发展有限公司	共有方式	单独所有	
不动产单元号	420683003104GB00016 W00000000	坐落	枣阳市环城办事处孙庄社区居委会	
土地状况	使用权面积			
	批准/原证面积	8751.4	拟发证面积	8747.9
	调查面积	8747.9	面积差异造成原因	测量方法
	用途	商住用地	权利设定方式	地表
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
备注	注: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			
审批意见				
初审意见	该公司于2017年12月21日通过出让方式取得枣土储出字(2017)第31号国有土地使用 准通知书,批准使用权面积8751.4平方米,落宗宗地面积8747.9平方米,少3.5平方米差;土地用途商业、住宅,使用年限年40、70年。现申请办理国有建设用地使用权 依据国有土地使用权出让批准通知书、出让合同、权调成果及宗地图进行登记,请 审批人:邢军伟 审批时间:2018-01-03 09:19:01			
审核意见	已审,请予核定。 审批人:常永清 审批时间:2018-01-03 09:54:37			
核定意见	准予登记。 审批人:邱荣君 审批时间:2018-01-04 16:01:02			
登簿人	马玲玲	登簿日期	2018年01月04日	
不动产权证号	鄂(2018)枣阳市不动产权第0000055号	权证编号	0000055	

《查档情况说明》	
房屋登记情况	姜贵先（身份证号：420622196803024951）、陶明兰购买湖北鹏润投资发展有限公司位于枣阳市民族路北侧（玫瑰国际）的房屋于2020年8月25日进行商品房网上合同备案，合同编号：ZY2020002464（1#楼，房号1001，合同面积127.478平方米）；另一套3#楼405室目前处于“合同提交”状态。
查封情况	<p>2020年12月1日，枣阳法院下达（2020）鄂0683执保812号协助执行通知书要求：将姜贵先位于枣阳市玫瑰国际小区3号楼3-405号单元房的处分权予以查封，期限三年。于2020年12月24日解除查封。</p> <p>2020年12月1日，枣阳法院下达（2020）鄂0683执保814号协助执行通知书要求：将姜贵先位于枣阳市玫瑰国际小区3号楼3-405号单元房的处分权予以查封，期限三年。于2020年12月24日解除查封。</p> <p>2021年2月23日，枣阳法院下达（2021）鄂0683执保107号协助执行通知书要求：将姜贵先购买并网签备案的湖北鹏润投资发展有限公司开发的位于枣阳市玫瑰国际小区1号楼1001号房屋以及3号楼405号房屋的处分权予以冻结，期限三年。于2021年6月3日解除查封。</p> <p>2021年6月2日，枣阳法院下达（2021）鄂0683执1522号协助执行通知书要求：将姜贵先位于枣阳市玫瑰国际小区3-405号的房屋予以查封。</p>

②他项权利设立情况

A. 抵押权利状况

根据估价委托人提供的资料，至价值时点估价对象存在尚未注销的抵押登记。

B. 查封状况

据估价人员调查了解，至价值时点估价对象房地产已被法院查封。

C. 租赁和其他权利状况

至价值时点，估价对象房屋未出租，且在价值时点未发现估价对象存在其他他项权利。

③其他特殊情况

至价值时点，估价对象权属清晰、明确，不存在其他特殊情况。

（2）实物状况描述

①土地实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区，估价对象土地实物状况详见下表：

实际用途	商住用地
形状	多边形
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）及宗地红线内已有建筑物
宗地利用情况	在价值时点该宗地内建有多幢房屋、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民族路北侧玫瑰国际小区3号楼405室，约建成于2020年。估价对象建筑物实物状况详见下表：

建筑外形	长方形
实际结构	框架
实际用途	住宅
净高（m）	2.88
建成年限（年）	2020
已使用年限/经济耐用年限	2/60
室内外装修情况	外墙面：真石漆、入户门：防盗门、地面：水泥地面、内墙面：水泥砂浆、天棚：水泥砂浆、窗户：彩钢窗
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯、消防系统、闭路电视监控系统等设施设备
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；线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好
成新率	98%

（3）区位状况描述

据估价人员调查了解，估价对象区位状况详见下表：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于枣阳市民族路北侧玫瑰国际小区3号楼405室，四至：东临民族路，西邻枣阳新中环建材有限公司，南邻枣阳市神龙建材厂，北邻耕地，根据《枣阳市城区土地级别与基准地价更新技术报告（2019）》，估价对象所处位置为枣阳市住宅IV级地段
	商业繁华程度	估价对象所在位置商业聚集度一般，商业繁华度一般
	人流量	距区级商业购物中心新时代商业广场约2800米，区域内人流量一般

	临路状况	估价对象一面临街，东临民族路
	楼层	估价对象所在楼栋共6层，估价对象房屋位于第4层
交通状况	道路状况	所在建筑东临民族路，其为城市主干道
	公共交通便捷度	附近500米范围内设有中兴桥头、一景小区等公交车站，该区域内有枣阳6路等公交线路途经，距最近公交站点临时站约265米，公共交通较便捷
	停车方便程度	周边设有专用停车场或停车位，但数量有限
环境状况	环境条件	周边环境状况总体良好，无特殊自然人文景观
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，周边道路、供水、排水、供电、通讯、通气等均能满足生活的需要
	公共服务设施	周边2000米范围内设有亿鑫超市、孙庄小学、千家福超市、枣阳市鲜活特市场、建设银行、农村商业银行等公共服务设施，公共服务设施完善度一般

（五）价值时点

2022年3月29日，该价值时点为估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

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。

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。

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。

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。

（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》，中华人民共和国主席令第45号、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，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过、2020年1月1日起施行；
 - (3) 《中华人民共和国土地管理法》，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过、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74号，2013年1月1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确定财产处置参考价若干问题的规定（法释〔2018〕15号）》2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行；
 - (8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。
- ## 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日起实施；
- (2) 《城镇土地估价规程》，GB/T1850-2014，2014年12月01日实施；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日起实施；
- (4) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第678号、1985年1月1日起实施；
- (5) 《枣阳市城区土地级别与基准地价更新技术报告（2019）》。

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》（〔2022〕鄂0683委鉴39号）；
- (2) 《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（〔2021〕鄂0683执1522

号)；

(3) 《商品房买卖合同》；

(4) 《不动产登记审批表》；

(5) 《查档情况说明》；

(6) 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，最终采用比较法进行评估。

选择估价方法定义如下：

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

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3月29日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币叁仟柒佰贰拾伍圆/平方米（¥3725元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币肆拾捌万玖仟壹佰圆整（¥48.91万元，取整到百位）。

(十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	杨 飞	4220200126		年 月 日
审 核 人	张俊国	4220130005		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年3月29日至2022年3月29日

(十三) 估价作业期

2022年3月17日至2022年5月24日

四、附 件

- 1、《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》（〔2022〕鄂0683委鉴39号）复印件
- 2、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（〔2021〕鄂0683执1522号）复印件
- 3、《商品房买卖合同》（部分节选）复印件
- 4、《不动产登记审批表》复印件
- 5、《查档情况说明》复印件
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价对象概貌性现场照片
- 8、《房地产司法鉴定评估实地查勘记录表》复印件
- 9、房地产估价机构营业执照复印件
- 10、房地产估价机构资格证书复印件
- 11、房地产估价师注册资格证书复印件

估价对象图辑



临路状况



小区入口



大楼外观



室内状况一

估价对象图辑



室内状况二



室内状况三



室内状况四



室内状况五

估价对象区位示意图

