

涉执房地产处置司法评估报告

周豹 王潘

估价项目名称：襄阳市襄城区人民法院办理案件涉及的高新区江
山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室房地
产市场价格评估

周豹 王潘 王潘

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

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 2022-030 号

估价报告出具日期：二〇二二年五月十二日

致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

我公司于2022年3月3日接受贵方委托，对贵方办理案件（委托书编号：（2021）鄂0602鉴164号）涉及的房地产市场价格进行评估，至2022年5月12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《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号）等相关资料，经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室，产权为周豹、王潘共同共有，房屋建筑面积110.92平方米，分摊土地使用权面积53.89平方米；房屋证载用途为住宅，土地证载用途为城镇住宅用地；土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至2078年08月08日；在价值时点估价对象目前为空置状态，实际能作为住宅使用。

2、估价目的：为襄阳市襄城区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格。

3、价值时点：2022年3月3日

4、价值类型：市场价格

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格进行了测算，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3日的房地产总价值为RMB106.21万元，大写金额：人民币壹佰零陆万贰仟壹佰元整，房地产单价为RMB9575元/平方米，大写金额：人民币每平方米玖仟伍佰柒拾伍元整。

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) 本次估价结果包含估价对象房屋及其土地使用权价值及室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

(6) 根据估价委托人提供的《不动产登记信息》、《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0602执568号之一）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。

(7) 本次估价未考虑估价对象欠缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋拍卖成交后，受让方自拍卖标的交付之日起需承担欠缴的水、电、气、物业等费用，在此提请报告使用人注意。

(8) 本次估价未考虑强制处分、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，在此提请报告使用人注意。

(9) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号）和《不动产登记信息》，其权利状态和附记栏未记录其是否设立居住权。房屋拍卖成交后，根据《中华人民共和国民法典》第十四章居住权相关条款规定，在此提请报告使用人注意可能存在的居住权对其影响。

(10) 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5月12日至2023年5月11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：



二〇二二年五月十二日



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
(一) 估价假设条件	7
(二) 估价报告使用限制	8
三、房地产司法鉴定估价结果报告	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) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	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) 估价作业期	18
四、附件	19

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 武少华 对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2022 年 3 月 3 日。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
熊瑜	4220110013		2022年5月12日
武少华	4220200117		2022年5月12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《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171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，且受不动产登记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，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《不动产登记信息》、《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0602执568号之一）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

估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

（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、本次估价结果包含估价对象房屋及其土地使用权价值及室内二次装修价值，在此提请报告使用人注意。

5、本次估价未考虑估价对象欠缴的水、电、气、物业等费用对其房地产价值的影响。房屋拍卖成交后，受让方自拍卖标的交付之日起需承担欠缴的水、电、气、物业等费用，在此提请报告使用人注意。

6、本次估价未考虑强制处分、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，在此提请报告使用人注意。

7、根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号）和《不动产登记信息》，其权利状态和附记栏未记录其是否设立居住权。房屋拍卖成交后，根据《中华人民共和国民法典》第十四章居住权相关条款规定，在此提请报告使用人注意可能存在的居住权对其影响。

8、根据估价委托人提供的《不动产登记信息》、《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0602执568号之一）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。

9、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。

10、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5月12日至2023年5月11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。

11、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。

12、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、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：襄阳市襄城区人民法院

住所：襄阳市襄城区青龙庙路

联系人：宋科长

联系电话：18908677212

(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

为襄阳市襄城区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格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号）等相关资料，经估价人员实地查勘及估价委托人介绍，估价对象位于高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室，产权为周豹、王潘共同共有，房屋建筑面积110.92平方米，分摊土地使用权面积53.89平方米；房屋证载用途为住宅，土地证载用途为城镇住

宅用地；土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至2078年08月08日；在价值时点估价对象目前为空置状态，实际能作为住宅使用。

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《不动产权证书》（鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号），确定估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权已由周豹、王潘合法取得，土地使用权类型为出让，土地使用年限至2078年08月08日止，在价值时点土地剩余使用年限为56.43年；估价对象权属状况内容详见下表。

《不动产权证书》

《不动产权证书》证号	鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号
权利人	周豹、王潘
共有情况	共同共有
坐落	高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室
不动产单元号	420606007029GB00029F00030023
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：12346.4 m ² /房屋建筑面积：110.92 m ²
使用年限	国有建设用地使用权2078年08月08日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：53.89 m ² ，房屋结构：钢筋混凝土结构，套内建筑面积：96.11 m ² ，分摊建筑面积：14.81 m ² ，房屋总层数：12层，所在层数：第3层
登记机构	襄阳市国土资源局
发证日期	2018年05月14日

根据估价委托人的委托，本次评估范围为上述《不动产权证书》登记的全部房地产，其房屋建筑面积为110.92平方米，土地使用面积为53.89平方米。

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《不动产登记信息》，在价值时点估价对象房地产已设立抵押，抵押机构为中国农业银行股份有限公司襄阳襄城支行。

②查封状况。根据估价委托人提供的《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0602执568号之一），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房屋为空置；除上述已说明的抵押和查封情况外，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）襄阳市不动产权第0030171号），估价对象土地位于高新区江山南路，估价对象分摊的土地使用权面积为53.89平方米，估价对象土地实物状况详见下表：

不动产单元号	420606007029GB00029F00030023
使用权面积	53.89 m ²
用途	城镇住宅用地
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高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室，房屋约建成于2011年。估价对象建筑物实物状况详见下表：

房号	7幢2单元3层4室
所在楼层/总层数	3/12
建筑外形	长方形
实际结构	钢混
实际用途	空置
层高（m）	3
建成年限（年）	2011
已使用年限/经济耐用年限	11/60

室内外装修情况	外墙面：涂料外墙；入户门：防盗门；室内地面：厨卫地砖，其余为地板；内墙面：乳胶漆；天棚：乳胶漆；
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；

（五）价值时点

2022年3月3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格，市场价格简称市场价或市价，是估价对象在该时间的现实市场上的平均交易价格。

（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；

(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) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（（2021）鄂0602鉴164号）；

(2) 《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（（2021）鄂0602执568号之一）；

(3) 《不动产权证书》（证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第0030171号）；

(4) 《不动产登记信息》；

(5) 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格进行了测算，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 3 日的房地产总价值为 **RMB106.21** 万元，大写金额：人民币壹佰零陆万贰仟壹佰元整，房地产单价为 **RMB9575** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米玖仟伍佰柒拾伍元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊瑜	4220110013		2022年5月12日
武少华	4220200117		2022年5月12日

(十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 3 日

(十三) 估价作业期

2022 年 3 月 3 日至 2022 年 5 月 12 日

四、附件

- 1、《襄阳市襄城区人民法院鉴定委托书》复印件
- 2、《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》复印件
- 3、《不动产权证书》复印件
- 4、《不动产登记信息》复印件
- 5、估价对象概貌性现场照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资格证书复印件
- 9、房地产估价师注册资格证书复印件

中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司

估价对象图辑（一）



临路状况



小区入口



小区环境



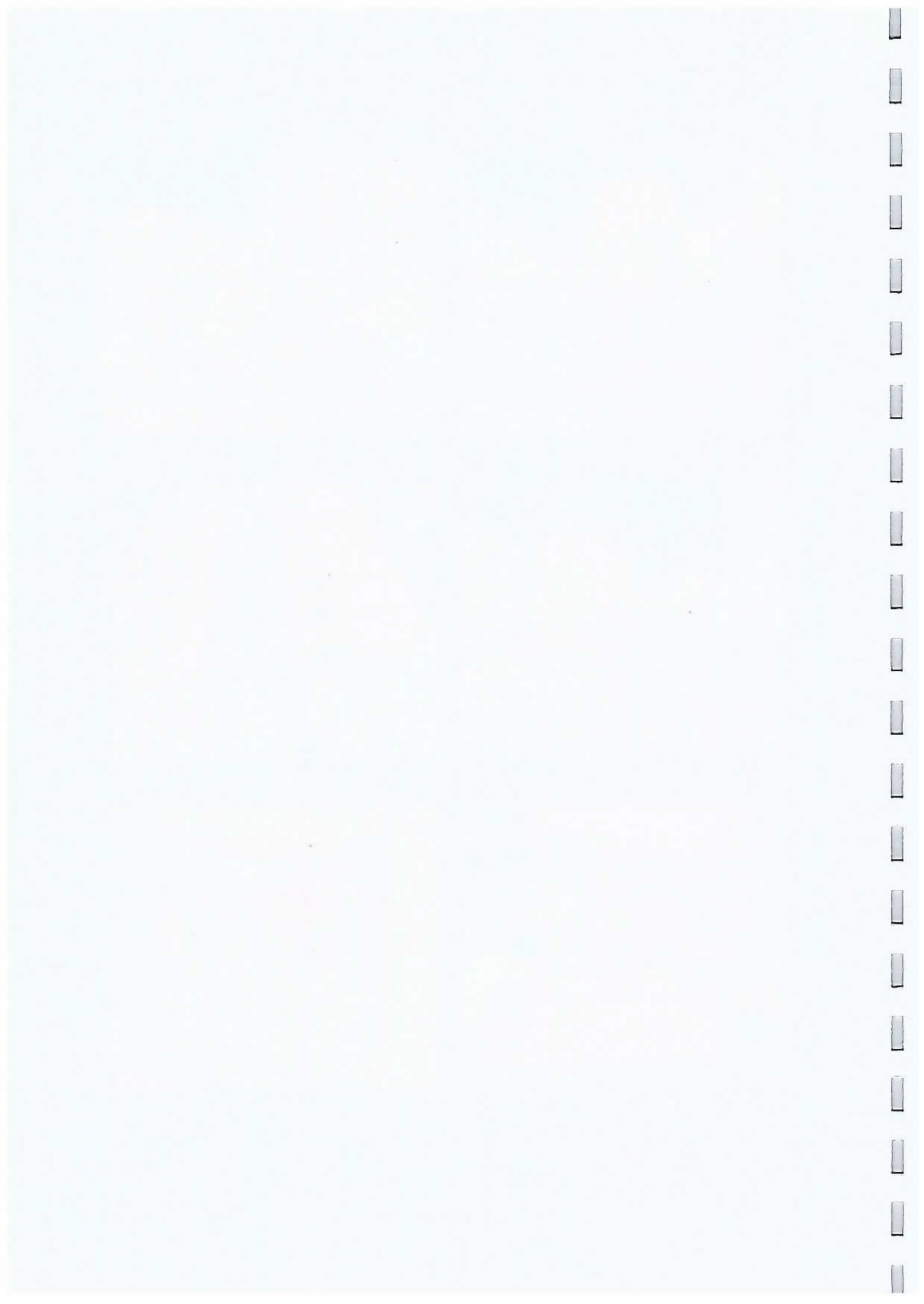
大楼外观



单元入口



入户门



估价对象图辑（二）



室内状况一



室内状况二



室内状况三



室内状况四



室内状况五



室内状况六

估价对象区位示意图



襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2021]鄂 0602 鉴 164 号

湖北远达房地产估价有限公司襄阳分公司：

本院在执行中国农业银行股份有限公司襄阳襄城支行与周豹、王潘借款合同纠纷一案中，需对位于襄阳市高新区江山南路艺苑·景观豪庭 7 幢 2 单元 3 层 4 室房屋（不动产单元号：420606007029GB00029F00030023）依法进行评估。依照人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，委托你公司进行评估。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与当事人有其它不正当交往。

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、鉴定机构接受委托后、应在三日内指定 2 名或 2 名以上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出具补充鉴定材料清单。

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秘密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。

二〇二一年十一月十日



湖北省襄阳市襄城区人民法院 执行裁定书

(2021)鄂0602执568号之一

申请执行人：中国农业银行股份有限公司襄阳襄城支行，住所地襄阳市襄城区南街28号。统一社会信用代码：91420600879401445J。

负责人：杨汉杰，该行行长。

被执行人：周豹，男，1984年10月20日出生，汉族，住襄阳市襄州区双沟镇东街10组，公民身份号码420621198410202879。

被执行人：王潘，女，1987年5月14日出生，汉族，住襄阳市襄州区双沟镇东街10组，公民身份号码42062119870514272X。

关于申请执行人中国农业银行股份有限公司襄阳襄城支行与被执行人周豹、王潘借款合同纠纷一案，本院作出的(2020)鄂0602民初2203号民事判决书已发生法律效力，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年3月18日立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十四条的规定，裁定如下：

查封被执行人周豹、王潘名下位于襄阳市高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室。(不动产单元号：

420606 007029 GB00029 F00030023)。查封期限为三年；查封期间，不得办理被查封房屋的转让、变更、抵押等登记事宜。

本裁定送达后即发生法律效力。

主 执 行 官 张 艳
执 行 员 邓 子 潭
执 行 员 刘 麒 方
二〇二一年七月二十三日
书 记 员 段 梦 希

不动产登记信息

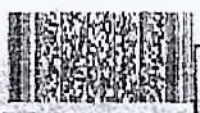
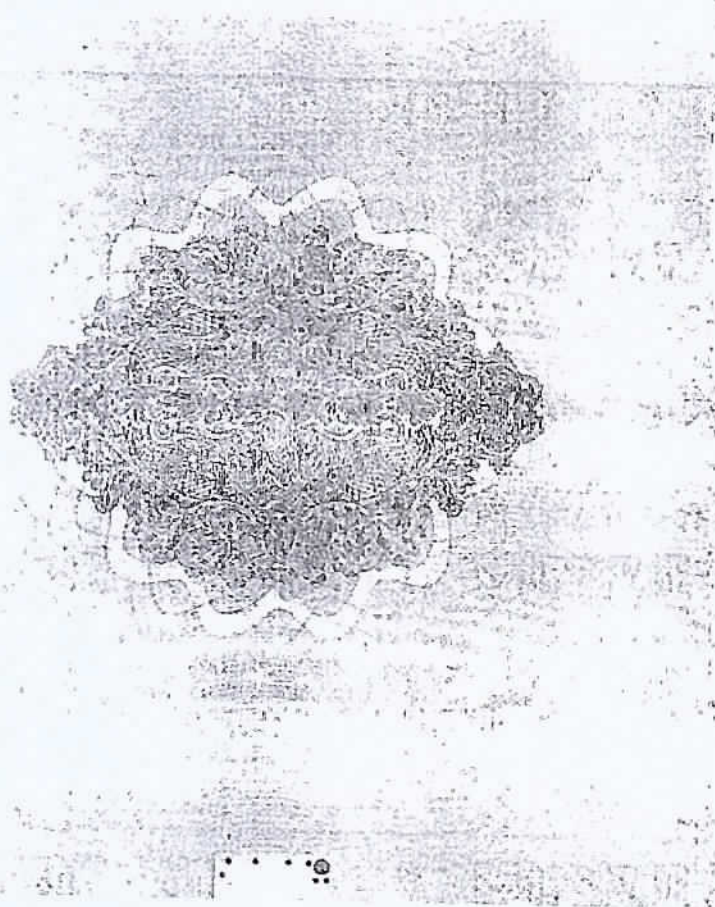
权利人	周豹、王潘	权利人证件号码	420621198410202879、42062119870514272X
不动产权证号(证明)	鄂(2018)襄阳市不动产权第0030171号	不动产单元号	420606007029GB00029F00030023
权属来源	存量房买卖	坐落	高新区江山路艺苑·贵城豪庭7幢2单元3层4室
用途	住宅	面积	110.92平方米
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	0
是否抵押	已抵押	是否查封	无查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	结束(现势)
登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	总层数	12
所在层数	3	竣工时间	
权利性质	出让	登记时间	2018-05-14 09:23:21
房屋性质	市场化商品房	查封文号	
查封期限		查封登记时间	
土地是否查封	土地无查封	抵押机构	中国农业银行股份有限公司襄阳襄城支行
查封机关		抵押方式	一般抵押

查询人(签字):

查询单位(盖章):

查询日期: 2021年7月5日 14时31分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产登记统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



2018年05月04日

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 42236697135

鄂 (2018) 襄阳市 不动产权第 0030171 号

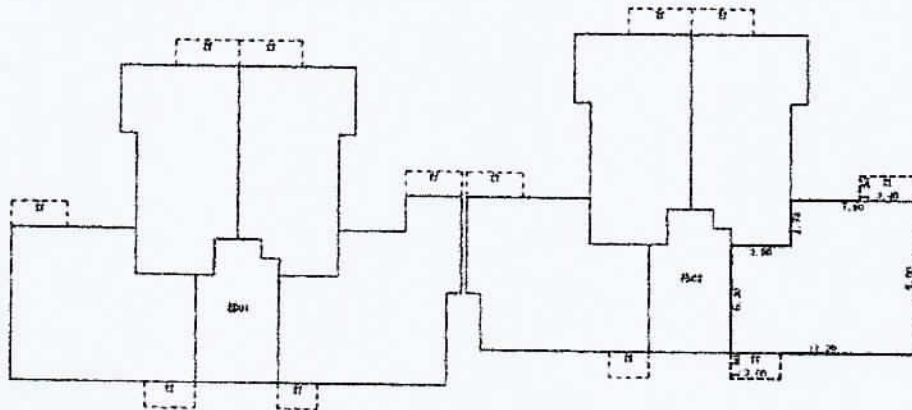
附 记

本复印件与原件一致
赵庆人

权利人	周豹、王潘
共有情况	共同共有
坐落	高新区江山南路艺苑·景观豪庭7幢2单元3层4室
不动产单元号	420606 007029 GB00029 F00030023
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：12346.4m ² /房屋建筑面积：110.92m ²
使用期限	国有建设用地使用权2078年08月08日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：53.89m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：96.11m ² ，分摊建筑面积：14.81m ² 房屋总层数：12，所在层数：第3层

房屋分户平面图

本复印件与原件一致
 王潘



襄阳市房屋测绘中心

丘号	4206060700097	测绘人	王潘
幢编号	211040009	结构	钢筋混凝土
层号	7	共有分摊面积(m²)	3.81
层名称	7层	产权面积(m²)	110.92
户号		地址	襄阳市高新区江山南路艺苑·景观苑7楼

测绘:

绘图: 刘霞

1: 300

2018年04月20日

营业执照

(副本)

1-2

统一社会信用代码

9142010679877854XJ

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 中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年04月18日

法定代表人 朱黎明

营业期限 长期

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；商务代理代办服务；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；融资咨询服务；社会经济咨询服务；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 武昌区紫阳路77号梅苑二期1栋1616层



登记机关

2022 03 01



房地产估价机构备案证书

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
联系电话：13296625683
组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期：2007年04月18日
注册资本：200万人民币
备案等级：房地产估价机构备案壹级
证书编号：鄂建房估证字第151号
统一社会信用代码：9142010679877854XJ
有效期至：2024年07月06日



本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2021-12-31至2024-07-06



发证机关



2021年12月27日

请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码

准予变更登记通知书

(昌市监) 登记内变字[2021]第17975号

中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司:

经审查,提交的企业名称、经营范围的变更登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。

变更信息:

变更事项	变更前	变更后
企业名称	湖北远达房地产资产评估测绘有限公司	中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司
经营范围	房地产评估、土地评估、房地产测绘(以上均凭有效资质证书经营,未取得资质证书的不得开展经营活动);房地产中介服务;房地产经纪服务;投资咨询(不含金融、证券、期货咨询);房地产评估人员培训;土地登记手续代理;资产评估;投入或变更资本验证;投资项目评估;企业信誉评估咨询;建设项目可行性研究及论证。(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)	一般项目:资产评估;房地产评估;社会稳定风险评估;房地产咨询;土地调查评估服务;不动产登记代理服务;土地整治服务;商务代理代办服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程管理服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);融资咨询服务;社会经济咨询服务;破产清算服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:测绘服务(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)



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.



发证机关

No. 00260482

姓名 / Full name

熊瑜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420111198402125543

注册 / Registration No.

4220110013



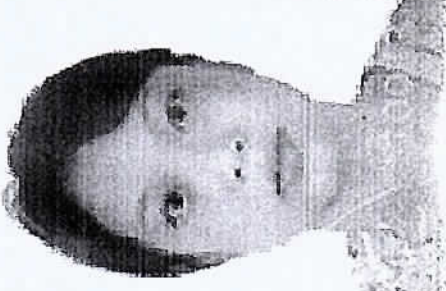
就业机构 / Employer

中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-22

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.



发证机关

No. 00260475

姓名 / Full name

武少华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

42068219890430304X

注册号 / Registration No.

4220200117

执业机构 / Employer

中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-14

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件与原件一致
再次复印无效

