

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：湖北省荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：唐浩生 注册号：4220090034

张思菊 注册号：4220190146

估价报告出具日期：2023 年 11 月 8 日

估价报告编号：鹏信房估字[2023]第 EHB254 号

致估价委托人函

湖北省荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我公司对项卫位于沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号住宅房地产市场价格进行评定估算，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据《不动产权情况表》复印件记载，估价对象位于沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号住宅房地产，权利人为项卫所有，房屋建筑面积为 104.27 平方米，共有共有土地使用权面积为 51187.20 平方米，房屋规划用途为住宅，地类（用途）为住宅用地。（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、估价委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，估价对象采用了比较法、收益法为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定估价对象在价值时点二〇二三年十月二十五日满足各项假设和限制条件下的房地产总价为 RMB71.32 万元，大写人民币柒拾壹万叁仟贰佰元整；详见下文评估结果明细表。

结果明细表

序号	证载产权人	估价对象	规划用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	项卫	沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号	住宅	钢混	20/34	104.27	6,840	71.32
合 计						104.27		71.32

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇二三年十一月八日

目 录

估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
附件.....	15



估价师声明

我们郑重声明：

1、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；

2、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；

3、我们与本估价报告中的被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师张思菊于2023年10月25日已对本报告中估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师唐浩生（注册房地产证号：4220090034）、注册房地产估价师张思菊（注册房地产证号：4220190146）参加了此次估价并做上述申明。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名
唐浩生	4220090034	
张思菊	4220190146	



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《不动产权情况表》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

2、注册房地产估价师张思菊于价值时点 2023 年 10 月 25 日在申请执行人代表王美芸的带领下对估价对象进行了查勘，估价对象具体位置以申请执行人现场指认为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常按照规划用途安全使用。

4、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

5、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。

6、我司估价人员无法获取有关估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其相关费用，此次估价未考虑估价对象可能存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其相关费用，若于实际情况不符，则估价结果应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

7、关于拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。根据《中华人民共和国拍卖法》的规定，拍卖成交后，拍卖人直接从买受人缴付的拍卖保证金中扣收，资



产拍卖底价超过 200 万元的，按 0.2% 交纳拍卖佣金。根据《诉讼费用交纳办法》财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照分段累计缴纳。根据《律师服务收费管理办法》的规定，涉及财产关系的，按照争议标的额分段按比例累加收费。我们无法确定拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的具体金额。本次评估时，我们不考虑上述相关处置费用对估价结果的影响。

8、假设估价对象能按规划用途并能保持目前的使用环境和条件，同时能合法享用估价范围内房地产的各项权益，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施和公共部分的基本装修。

9、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充分自由的占有、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。

10、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

交易双方是自愿地进行交易的；

- (1) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (2) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (4) 该房地产可以继续使用；
- (5) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (6) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象宗地为共有宗地，共有宗地面积为 51187.2 平方米，情况表内估价对象分摊土地情况不详。本次评估以上述估价对象能合法现状处置，估价结果仅考虑上述估价对象对土地现状占有、使用的权利并以此为估价前提，未考虑土地其它权利对估价结果的影响，如最终与相关部门认定不符，评估结果做相应调整。



（三）背离事实假设

根据委托人提供的《不动产权情况表》复印件记载，估价对象不存在抵押情况，存在查封情况，查封单位为荆州市沙市区人民法院；根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产拍卖、变卖估价的，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，根据本次估价目的，本次估价未考虑物业抵押和查封对本次估价的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

1、因估价对象的《不动产权情况表》复印件由估价委托人转交，且仅提供复印件，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象上述权属证明材料的原件，在此条件限制的情况下，本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价人员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。

2、由于委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，故本次评估假设按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即估价对象过户登记手续由买受人自行办理，办理过程中所涉执的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水、电、气等欠缴费均由买受人自行承担；买受人应自行办理水、电、气等户名变更手续，相关费用自理，可能存在的物业费、水、电、气等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担；上述以列举的或未列举的具体费用请竞买人于竞买之前至相关单位自行咨询确认。若与实际情况不符，则本评估报告应做相应调整，提醒报告使用者注意。

3、租赁权、用益物权及占有使用情况：

①租赁权：根据估价人员现场勘察，估价对象现为闲置状态，无租赁情况，除此之外，本次估价未发现其他租赁情况；



②用益物权：根据《不动产产权情况表》复印件记载，项卫以出让方式取得沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号分摊的国有土地使用权，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护；除此之外，本次估价未发现其他用益物权情况。

③占有使用情况：根据估价委托人介绍及经实地查勘，估价对象现为闲置状态，室内毛坯状态；住宅格局，除此之外，本次估价未发现其他占用使用情况。

综上所述，估价对象不存在赁情况、未发现其他用益物权情况、未发现其他占用使用情况。故本次估价未考虑租赁、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。若与实际情况不符，则本评估报告应做相应调整，提醒报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑强制变现、处置费用、税费转嫁等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产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保证。

4、本报告估价结果已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值和估价对象所占用的国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估作为估价对象价值量与估价结果相加。

5、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。



6、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇二三年十一月八日至二〇二四年十一月七日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

10、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）特别提示

1、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；

2、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。

3、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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、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；

5、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委托评估行业组织进行专业技术评审。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：湖北省荆州市沙市区人民法院

住所：荆州市沙市区明珠大道 36 号

（二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（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、估价对象的范围

根据《不动产权情况表》复印件记载，估价对象位于沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号住宅房地产，权利人为项卫所有，房屋建筑面积为 104.27 平方米，共有土地使用权面积为 51187.20 平方米，房屋规划用途为住宅，权力类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施以及装饰、装修，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。



2、估价对象概况

(1) 实物状况

1) 土地实物状况

- ①不动产权证书号：鄂（2021）荆州市不动产证明第 0041045 号；
- ②坐落：沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号；
- ③面积：根据委托人提供的《不动产权情况表》复印件记载估价对象共有土地使用权面积为 51187.20 平方米；
- ④土地权利类型：国有建设用地使用权；
- ⑤土地用途：城镇住宅用地；
- ⑥土地权利性质：出让；
- ⑦形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，该宗地东邻塔桥北路，南邻住宅，北邻津乡大道，西邻住宅；
- ⑧开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；
- ⑨地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；
- ⑩利用现状：整宗地块上现建有（金辉·楚樾云著）。

2) 建筑物实物状况

- ①坐落：沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号；
- ②房屋用途：住宅；
- ③房屋性质：市场化商品房；
- ④所在层数/总层数：20/34；
- ⑤建筑结构：钢筋混凝土结构；
- ⑥建筑总面积：104.27 平方米；
- ⑦装饰装修：室内未进行装修，毛坯状态；



⑧维护、保养状况及新旧程度：整栋楼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，非承重墙完好，整体维护、保养情况一般，综合确定估价对象成新率为 90%；

（2）权益状况

1) 价值时点权益状况：

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件记载如下：

权利人：项卫

共有情况：单独所有

坐落：沙市区塔桥北路 106 号金辉·楚樾云著 6 栋 1 单元 20 层 1 号

面积：共有土地使用权面积 51187.20 平方米/房屋建筑面积 104.27 平方米

用途：城镇住宅用地/住宅

使用权类型：出让

不动产单元号：421002007001GB0008F00060115

终止日期：2088 年 9 月 14 日

房屋结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：30 层，所在层数：28 层

抵押情况：根据《不动产权情况表》复印件记载，估价对象不存在抵押情况，存在查封情况，查封单位为荆州市沙市区人民法院。

租赁情况：无。

2) 权益状况分析

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑抵押、查封、租赁情况对估价结果的影响。

（五）价值时点

本次估价以查勘日期作为本次价值时点，即本次评估价值时点为二〇二三年十月二十五日。



（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格。

2、价值定义

市场价格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）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、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原则。“独立”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、经验和职业道德进行估价；“客观”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；“公正”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或价格的原则。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，国务院所属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、权属证书、有关批文和合同等。

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或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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或价格偏差在合理范围内的原则。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。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制的结果，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或价格。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、荆州市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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) 《中华人民共和国民法典》（2013 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；



(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修订实施）；

(6) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(7) 《不动产登记暂行条例》（2020 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2013 年 3 月 1 日起施行）；

(8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号；2007 年 10 月 1 日施行）；

(10) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

(11) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 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) 湖北省和荆州市有关法规和政策。

2、技术规程

(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 19008-2014）；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 委托人提供的《不动产产权情况表》复印件；

(2) 委托人提供的《协助执行通知书》复印件；

(3) 《湖北省荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》（2023）鄂 1002 评委字第 134 号。

4、其他资料

(1) 《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）；



- (2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。本次估价选择了比较法和收益法对估价对象价值进行评估。

(1) 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。

(2) 收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，本次估价对象采用比较法和收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二三年十月二十五日及满足各项假设和限制条件下的总价为

RMB71.32 万元，大写金额：人民币柒拾壹万叁仟贰佰元整。