

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（荆州）金土地（2023）（房估）字第 028 号

估价项目名称：湖北省荆州市沙市区人民法院委托评估位于沙市区北京西路 404 号丽景嘉园乾苑 E 栋 10-11 层 1 号的不动产市场价值司法评估报告

委 托 人：荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：孙 华 注册号：4220210032

熊德红 注册号：4220210091

估价报告出具日期：2023 年 12 月 18 日

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

受贵院委托，我公司依据国家标准《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）等有关法律法规政策规定，对贵院委托的位于沙市区北京西路404号丽景嘉园乾苑E栋10-11层1号的不动产市场价值进行评估。

估价目的：为荆州市沙市区人民法院确定位于沙市区北京西路404号丽景嘉园乾苑E栋10-11层1号的不动产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2023年12月7日

估价方法：根据估价目的和估价特点，采用比较法、收益法进行评估。

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，本次估价对象建筑面积为213.33平方米，分摊土地使用权面积20.79平方米。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，在完整权利状态下满足本次估价的全部假设和限制条件下，委估房地产在价值时点2023年12月7日的市场价值：人民币144.04万元，大写：人民币壹佰肆拾肆万零肆佰元整。

估价结果一览表

序号	门牌号	建筑物地址	房屋状况			建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
			结构	规划用途	所在层/总层数			
1	乾苑E栋 10-11层 1号	沙市区北 京西路 404号	钢混	住宅	10-11/11	213.33	6,752.00	1,440,400.00

备注：

1、估价对象相关参数均以《不动产登记资料查询结果证明》复印件确定，并以此为前提进行估价。

2、本次评估以估价对象能够合理合法的办理手续并在市场上进行交易，转让人和买受人各自负担相应的交易税费为前提，且未考虑其交易过程中交易税费和财产处置过程中相关处置费用。

3、本报告估价结果包含估价对象相应分摊的国有土地使用权价值即房地合一价值。

4、因评估人员无法进入现场进行内部查勘，本次评估假设估价对象简单装修进行估价，并不包含可移动家具家电等。

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二三年十二月十八日

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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次估价的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. 我们是按照《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们于 2023 年 12 月 7 日对估价对象进行了实地外部勘察，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对房产内部、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们均假设估价对象建筑物质量符合使用标准。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本报告确定的估价对象为位于沙市区北京西路 404 号丽景嘉园乾苑 E 栋 10-11 层 1 号的不动产。房屋建筑面积依据委托人提供的相关权属证明复印件确定。委托人对资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
孙 华	4220210032	 孙 华 4220210032	2023年12月18日
熊德红	4220210091	 熊德红 4220210091	2023年12月18日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象相关参数以《不动产登记资料查询结果证明》记载数据为准。

4. 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。

5. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本报告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。

7. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9. 本次估价未考虑委估房地产抵押权、租赁权、用益物权对估价结果的影响。

10. 委估房地产是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业、水电等）情况尚不明确，本次估价假定不存在相关情形。

二、未定事项假设：委托方提供的资料未记载建筑物的建成年份，经注

册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2004 年左右，本次估价房地产的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不做其它任何用途使用。

三、背离事实假设：本次估价未考虑资产承担的抵押、担保事宜、租赁事项、优先受偿权以及法律诉讼等特殊状态下可能追加付出的价格因素对评估价值的影响。

四、不相一致假设：无。

五、依据不足假设：因房屋所有权人未到场，评估人员无法进入内部查勘。注册房地产估价师通过外部观察，经评估申请人说明，房屋内部为简单装修。故本次评估假设该不动产内部装饰装修情况为简单装修。

六、报告的使用限制

(1) 本估价报告书仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不作为商品房实际买卖的最终成交价格，也不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本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) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 12 月 18 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果包括国有出让土地使用权价值和房屋装修价值。

(6) 本报告由本估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：荆州市沙市区人民法院

二、房地产估价机构

总机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

总机构地址：南通市崇川区星城路 299 号 2 幢 301、306 室

统一社会信用代码：913206027272321361

备案等级：壹级

资质证书号：苏建房估备（壹）南通 00005 号

法定代表人：丛全

有效期限：2014 年 3 月 11 日至 2026 年 3 月 10 日

三、估价目的

为荆州市沙市区人民法院确定位于沙市区北京西路 404 号丽景嘉园乾苑 E 栋 10-11 层 1 号的不动产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象实物状况：

位于荆州市沙市区北京西路 404 号丽景嘉园乾苑 E 栋 10-11 层 1 号的不动产，证载住宅用房，总层数为 11 层，估价对象所在楼层为第 10-11 层，钢混结构，该楼房为电梯房，一梯两户。估价对象所在建筑物维护良好，小区有地面停车位和地下停车位。

该小区北靠塔桥丰泽园、南靠金龙路、西邻文湖公园、东邻沙市北京路第三小学。

基础设施完善，宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）。地势较平坦，地质状况良好。

2. 估价对象房地产权益状况：

根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司荆州新桥支行，不动产证明号为鄂（2018）荆州市不动产证明第 0013312 号，抵押金额 1749300 元，抵押期限为 2018-03-23 起 2028-03-22。该房产无查封。

权益状况一览表

权证号	鄂（2018）荆州市不动产第 0005097 号
权利人	金洋
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	20.79m ² /213.33m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2073 年 03 月 07 日止

3. 估价对象区域因素状况：

(1) 位置状况描述：估价对象位于北京西路 404 号。

(2) 交通状况描述：临北京西路，通达度优，交通便利。估价对象小区有地上、地下停车位，停车便捷度较好。

(3) 周围环境状况描述：估价对象所在区域自然环境良好，空气质量较好，无噪音污染。居住环境以住宅小区为主。周边有文湖花园，荆襄河小区等，住宅聚集度高，距工商银行、湖北银行、邮储银行距离较近，距荆州市惠民医院近、附近有北京路第三小学。景观环境以绿化带和小区绿化为主。

(4) 外部配套设施状况描述：估价对象基础设施：估价对象所在区域通路、供水、排水、供电、电讯、供气等基础设施条件完善。公共服务设施：估价对象所在区域超市、银行、医院等公共服务设施较齐全。

(5) 繁华程度状况描述：估价对象周边多为住宅小区，周边有酒店、沿街商铺，人流量较大。

五、价值时点

价值时点为 2023 年 12 月 7 日，为估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

根据估价对象及估价委托人要求，本报告所评估的价格为估价对象在价值时点的市场价值。

所谓市场价格是估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可取得的合理价格：

- (1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；
- (2) 有一段合理交易时间；
- (3) 在此期间房地产市场保持稳定；
- (4) 房地产买卖符合国家法律规定。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价技术性原则：

合法原则：是要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

谨慎原则：在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计执行的房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损

失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

最高最佳使用原则：是要求法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价格达到最大的一种最可能的使用；需要特别指出的是，最高最佳使用原则不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）许可范围内的最高最佳使用。

替代原则：是要求房地产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。

价值时点原则：是要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价格。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《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）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第三次修正）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行，2021年7月2日第三次修正）；

1.5 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院第55号发布，1990年5月19日施行）；

1.6 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月11日）；

1.7 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37

号；

2. 技术标准规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

2.3 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3. 委托人提供的有关资料

3.1 荆州市沙市区人民法院（2023）鄂 1002 评委字第 171 号《司法评估案件对外委托书》；

3.2 《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

4. 本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产估价通常使用的方法主要有比较法，收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同一供需圈内，类似房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发价值或存在开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

根据此次估价的目的是估价价格类型，结合区域房地产市场的特点，选择相应的估价方法。

（1）估价对象用途为住宅，周边与估价对象用途、档次、结构等相近或相似的交易实例较多，房地产交易市场较活跃、市场依据充分，故可采用比较法进行估价；

（2）估价对象实际用途为住宅，周边类似房地产租赁市场较活跃，类似房地产客观租金亦可通过调查取得，且估价对象能通过出租获得持续收益，未来收益可以预测，故可采用收益法进行估价；

(3) 估价对象为已建成现房，故不宜采用假设开发法；

(4) 在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，采用成本法评估时仅为其各项成本的累加，没有考虑其地理位置以及独特设计、营销方式以及房地产开发用途差异带来的房地产超额利润的不同等因素对房地产价值的影响，不宜选用成本法进行估价。

因此，本次我们采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

1. 比较法

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。该方法基本公式如下：

估价对象房地产市场价格 = 可比案例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

2. 收益法

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。

计算公式

$$V = \frac{A}{R - G} \left[1 - \left(\frac{1 + G}{1 + R} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价格 R——房地产还原利率

A——房地产年净收益 n——房地产收益年期

G——净收益逐年递增的比率

十、估价结果

委托人委托评估位于沙市区北京西路 404 号丽景嘉园乾苑 E 栋 10-11 层 1 号的不动产在满足本次估价的全部假设和限制条件下，在价值时点 2023 年

12月7日的市场价值为：人民币 144.04 万元，大写：人民币壹佰肆拾肆万零肆佰元整。

估价结果一览表

序号	门牌号	建筑物地址	房屋状况			建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
			结构	规划用途	所在层/总层数			
1	乾苑E栋 10-11层 1号	沙市区北 京西路 404号	钢混	住宅	10-11/11	213.33	6,752.00	1,440,400.00

备注：

- 1、估价对象相关参数均以委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件确定，并以此为前提进行估价。
- 2、本次评估以估价对象能够合理合法的办理手续并在市场上进行交易，转让人和买受人各自负担相应的交易税费为前提，且未考虑其交易过程中交易税费和财产处置过程中相关处置费用。
- 3、本报告估价结果包含估价对象相应分摊的国有土地使用权价值即房地合一价值。
- 4、因评估人员无法进入现场进行内部查勘，本次评估假设估价对象简单装修进行估价，并不包含可移动家具家电等。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙华	4220210032	 孙华 4220210032	2023年12月18日
熊德红	4220210091	 熊德红 4220210091	2023年12月18日

十二、实地查勘期

2023年12月7日

十三、估价作业日期

2023年12月7日至2023年12月18日

十四、估价报告应用的有效期

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告的使用期限自估价报告完成之日起为壹年。

如自估价报告完成之日起壹年内房地产市场状况或政策法规发生重大变化和调整，应重新评估。