

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

我公司于2024年6月26日接受贵方的委托，于2024年6月27日选派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行了评估。评估的主要情况如下：

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：估价对象位于沙市区红门路宏泰·中央华府33栋1门1楼1号，产权人为向志军，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，房屋建筑面积为147平方米，分摊土地面积为81.67平方米。

3、价值时点：2024年6月27日。

4、价值类型：市场价格，为估价对象在价值时点、完整权利状态、持续使用（经营）且满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

5、估价方法：比较法、收益法、成本法

6、估价结果：估价对象房地产市场价格为RMB100.50万元，大写人民币壹佰万零伍仟元整。（详见表1估价结果一览表）

表1 估价结果一览表

序号	估价对象范围	部位	产权人	不动产权证书（明）号	结构	所在楼层/总层数	规划用途	建筑面积（m ² ）	分摊土地面积（m ² ）	房地产单价（元/m ² ）	房地产总价（万元）
1	沙市区红门路宏泰·中央华府33栋1门1楼1号	产权部分	向志军	沙201307182	钢混	1/18	住宅	147	81.67	6290	92.46
2		赠送部分		/	钢混	架空层/18	/	43	/	1869	8.04
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	100.50

7、特别提示：估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至2025年6月30日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件及以下事项：

（1）本报告估价结果已包含估价对象分摊（占有）的国有土地使用权价值。

(2) 本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 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。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：



二〇二四年七月一日

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的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任何现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

(五)我们是依照《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修正】、《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】、《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】、《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】、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学（2021）37号】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设前提条件

1、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（1）估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》等资料复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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）估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

（3）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象产权房屋建筑面积根据委托人提供的《不动产产权情况表》复印件确定。

（4）本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用，并以其规划用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

（5）假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

（6）假设估价对象的物业所有权人合法拥有其房屋所有权及土地使用权，并已支付相关费用，不存在任何产权纠纷，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该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。

（7）根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的

调查，估价对象在价值时点不存在拖欠应缴的相关税金及费用（物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金），本次评估以估价对象在价值时点不存在拖欠上述费用为前提。

（8）根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的调查，在价值时点，未发现估价对象存在租赁权、用益物权（如居住权）及占有情况，本次评估以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况为假设前提。

（9）根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产交易税费（房地产交易税费由竞买人全额承担），提醒报告使用人注意。

（10）根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，提醒报告使用人注意。

2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价人员实地查勘，估价对象存在赠送房屋（一楼车库），该部分房屋建筑物面积以估价人员现场测量并经当事人确认的数据（建筑面积 43 平方米）为准，若与最终专业部门测绘的面积不符，则本报告需作调整。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象存在抵押及查封情况，根据本次特定的估价目的，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响，即假设估价对象于价值时点未设立法定优先受偿权利。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋规划用途、土地规划用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据

的用途或权利人、名称等的合理假定。

委托人提供的《委托书》中记载的估价范围为“沙市区红门路宏泰·中央华府 33 栋 1 门 1 楼 1 号”，经估价人员现场查勘，估价对象存在赠送房屋，经与委托人及当事人沟通，本次评估范围包括估价对象赠送房屋，估价结果包含了赠送房屋的成本价值。

5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地调查了解并查询资料，房屋建成年代约为 2013 年，本次估价房屋建成年代以估价人员实际调查为准。

（二）本报告使用的限制条件

1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的数字，相应的责任由委托人承担。

2、本报告中委托人、案件当事人应当按照法律规定和本评估报告载明的估价目的、使用期限使用评估报告。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、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

4、估价对象为证载范围内的房屋所有权及分摊土地使用权，估价结果包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值，以及估价对象室内二次装修及估价对象赠送房屋的价值，但不包含估价对象室内可移动家具家电的价值。

5、本报告估价结果的计算是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，

未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价格，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价格，估价报告使用者应合理使用评估结果，若以后估价对象的权利状态、规划用途、使用（经营）方式发生变化，或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可使用，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

7、本次评估结果为估价对象在估价值时点（估价人员现场勘察完成之日）对应的房地产状况、房地产市场状况下的市场价值，若财产拍卖或者变卖之日估价对象房地产状况、房地产市场状况、欠缴税费状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

8、本次评估范围由委托人提供并经当事人确认。

9、本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、登记主管部门和当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

10、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

11、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；当事人、利害关系

人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

12、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、涉执房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

联系人：刘长林

电话：

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证书号：鄂建房估证字第 10 号

(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、估价对象实物状况：

(1) 估价对象财产范围：估价对象位于沙市区红门路宏泰·中央华府 33 栋 1 门 1 楼 1 号，产权人为向志军，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，建筑面积为 147 平方米，分摊土地面积为 81.67 平方米。估价对象范围包含证载房地产，且包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值，以及估价对象室内二次装修及估价对象赠送房屋的价值，但不包含估价对象室内可移动家具家电的价值。

(2) 估价对象基本状况：估价对象所在建筑物建成于 2013 年，钢混结构，房屋总层数为 18 层，房屋维护和保养状况较好，约八五成新；所在楼栋已安装有供水、供电、通讯、通气、电梯、消防等设备设施，本次估价对象位于第 1 层及架空层，建筑面积为 147 平方米，南北朝向。估价对象所在单元为 1 梯 1 户。至价值时点，估价对象使用现状为产权人自用作住宅。估价对象存在赠送房屋（车库，现状改为厨房使用），建筑面积约 43 平方米，估

价对象对象产权部分及赠送部分通过室内木楼梯连通。估价对象装修状况为：外墙粘贴面砖，入户防盗大门，彩钢窗；产权部分：客厅：顶棚石膏吊顶，内墙面粘贴墙纸及软包，电视背景墙，地面铺设地板砖，榉木踢脚线；卧室：顶棚石膏吊顶，内墙面粘贴墙纸，地面铺设木地板，榉木踢脚线，安装有整体衣柜；卫生间：顶棚铝扣板吊顶，内墙面瓷砖墙裙到顶，地面铺设防滑地砖，并安装有整体面盆、淋浴隔断及坐便器等。赠送部分：顶棚石膏吊顶，内墙面粘贴墙纸及瓷砖墙裙，地面铺设地板砖，并安装有整体橱柜。估价对象室内整体安装有中央空调。

(3) 土地基本状况：估价对象宗地地上已建成有中央华府住宅小区，所在宗地东至其他小区，南临江津中路，西临红门路，北临长港路；所在宗地地势平坦，所在地块形状较规则；所在宗地无坡度，与周围邻地无高差；所在宗地地质土壤较优，有足够的承载力；所在宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，其中估价对象对应的分摊土地面积为 81.67 平方米，土地用途为城镇住宅用地，国有建设用地使用权终止日期为 2075 年 10 月 24 日。

2、估价对象权益状况

(1) 估价对象权属情况

根据委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象权属登记情况见表 3.1 所示。

表 3.1 估价对象不动产产权情况一览表

查询编号	CXSSQ202406060031	查询日期	2024-06-06 11:37:57
查询申请人	沙市法院 (1)		
不动产登记信息			
业务号	FC-S266352	登记类型	转移登记
不动产权证书 (明) 号	沙 201307182	档案号	S21A-03-02-02-09
登记时间)	/	登记状态	现势
不动产坐落	沙市区红门路宏泰·中央华府 33 栋 1 门 1 楼 1 号		
所有权人	向志军	证件种类	身份证
证件号		共有情况	单独所有
不动产单元号	421002004002GB00212F0010001	土地使用权面积 (m ²)	81.67
独用土地面积 (m ²)	/	分摊土地面积 (m ²)	81.67
共有宗地面积 (m ²)	/	土地用途	城镇住宅用地
土地使用权人	向志军	土地权利性质	出让

土地权利类型	国有建设用地使用权		土地使用期限	/				
起始日期	1900-01-01		终止日期	2075-10-24				
规划用途	住宅		/ 房屋性质	/				
房屋结构	钢混		所在层 / 总层数	1/18				
建筑面积 (m ²)	147		专有建筑面积 (m ²)	0				
分摊建筑面积 (m ²)	0		竣工时间	/				
抵押情况	已抵押		异议情况	无				
居住权情况	无		查封情况	已查封				
宗地号抵押情况	无		宗地号查封情况	无				
权利其他状况	/							
行政限制情况								
附记	/							
备注	/							
抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额 (元)	抵押期限	登记日期	抵押人
湖北荆州农村商业银行股份有限公司直属支行	沙 2013116 21				1000000	2013-11-29 起 2016-11-28 止	2013-12-03	向志军
查封冻结情况								
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结文件	查封冻结范围	期限	登记日期	备注	
荆州市沙市区人民法院	2019鄂1002执保202号	轮候查封	协助执行通知书	轮候查封: 沙市区红门路宏泰·中央华府33栋1门1楼1号	2020-08-11 起 2023-08-10 止	2020-08-11		

(2) 出租和占用情况

根据估价人员现场查勘, 估价对象现为产权人自用作住宅。

(3) 用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料及其介绍, 至价值时点止, 未发现估价对象存在用益物权。

(4) 他项权利及担保物权设立情况

根据估价委托人提供的资料, 至价值时点止, 估价对象存在抵押权设立情况。

(5) 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的资料, 至价值时点止, 未发现估价对象存在拖欠税费情况。

(6) 查封等限制权利情况

根据估价委托人提供的资料及其介绍，至价值时点止，估价对象存在查封等限制权利情况。

(7) 权属清晰情况

根据估价委托人提供的资料及其介绍，至价值时点止，估价对象权属清晰。

3、估价对象区位状况：

(1) 位置状况

①坐落：沙市区红门路宏泰·中央华府 33 栋 1 门 1 楼 1 号。

②方位：估价对象所在小区东至其他小区，南临江津中路，西临红门路，北临长港路。

③距离：估价对象项目距太师渊公园约 200 米。

④朝向：估价对象房屋朝向为南北。

⑤楼层：房屋总楼层共 18 层，估价对象位于地上第 1 层及架空层。

(2) 交通状况

①道路状况：估价对象所在宗地项目临红门路、江津中路，周边道路网络分布较密集，道路状况较优。

②出入可利用交通工具：估价对象邻近公交站中央华府南站站，有 17 路、19 路等公交线路途经，出入可乘坐公共交通，也可自驾；该区域对外交通便捷度较高。

③交通管制情况：无特殊交通管制。

④停车方便程度：估价对象小区内地下停车位能够满足停车需求。

(3) 环境状况

①自然环境：区域内空气良好，有轻度噪音污染。

②人文环境：周边人文环境较优。

③景观：景观环境较优。

(4) 周边配套设施状况

①基础设施：外部基础设施配套较完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信等设施保障度高。

②公共服务设施：估价对象所在区域各项基础和生活配套设施较完备，商业繁华程度较高，周边分布有克丽缇娜(江津中路店)、中韬酒店(吾悦广场第一人民医院店)、大润发(荆州店)、苏宁易购(荆州大润发店)等商业；有中国建设银行(荆州华府支行)、湖北荆州农商银行(红源支行)等金融网点；有博凡中央华府国际幼儿园、荆州市沙市第十一中学等学校；有美仁康大药房、荆州市第一人民医院等医疗机构，有福耀名城、香榭丽都、玉兰花园(江津中路)等物业。

(五) 价值时点

2024年6月27日，为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态、持续使用(经营)及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是

要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。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

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。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二