

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：荆州市沙市区三湾路 17 号奥林香樟园 12 栋 1

单元 1-2 层 1 号住宅房地产公开市场价值评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：戚邦恒 注册号 4420190212

王 青 注册号 4220200113

估价报告出具日期：2025 年 05 月 14 日

估价报告编号：苏天房估荆（2025）字第 0276 号



致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

我公司于 2025 年 05 月 08 日接受贵院委托，对贵院委托的位于荆州市沙市区三湾路 17 号奥林香樟园 12 栋 1 单元 1-2 层 1 号的住宅房地产公开市场价值进行评估，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。

根据贵院提供的《不动产产权情况表》，确定房屋所有权人：肖志潜。房屋坐落：荆州市沙市区三湾路 17 号奥林香樟园 12 栋 1 单元 1-2 层 1 号，用途：住宅，建筑面积 212.74 m²，建筑物总层数为 7 层，估价对象所在楼层为第 1-2 层。土地使用权人：肖志潜，坐落：荆州市沙市区三湾路 17 号奥林香樟园 12 栋 1 单元 1-2 层 1 号，用途：城镇住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积 32.20 m²。估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施等。

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵院提供的相关资料，选用比较法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2025 年 05 月 12 日的公开市场价值为人民币 901167 元（大写为人民币柒拾捌万柒仟陆佰壹拾捌元整），单价为 RMB 4236 元/平方米。

特别提示：

1. 上述估价结果中不包含法定优先受偿权、欠缴税费及处置时的登记税费、拍卖佣金、司法诉讼费及其他应付费用等；
2. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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处置成

交价格的保证；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖与变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果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后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后5日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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；

7、估价结果未扣除假定在价值时点处置房地产时发生的费用和税金等；

8、估价委托人设定，本次估价是评估其在完整权利状态下的公开市场价值，不考虑估价对象的债权债务状况，租赁、抵押等他项权利限制及查封冻结等因素对其价值的影响，也不考虑估价对象将来可能承担的违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；

9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；

10、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，估价结果可作为估价对象的市场价格参考。超过一年，需重新进行估价。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2025 年 05 月 14 日



目 录

估价师声明.....

估价假设和限制条件.....

 一、估价假设条件.....

 二、估价限制条件.....

涉执房地产处置司法评估结果报告.....

 一、估价委托人.....

 二、房地产估价机构.....

 三、估价目的.....

 四、估价对象.....

 五、价值时点.....

 六、价值类型.....

 七、估价原则.....

 八、估价依据.....

 九、估价方法.....

 十、估价结果.....

 十一、注册房地产估价师.....

 十二、实地查勘期.....

 十三、估价作业期.....

附 件.....

 1. 估价对象区域位置图和现状照片.....

 2. 估价对象《不动产权情况表》复印件.....

 3. 房地产估价机构营业执照复印件.....

 4. 房地产估价机构资格证书复印件.....

 5. 注册房地产估价师资格证书复印.....

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系及偏见。
4. 注册房地产估价师依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）以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师戚邦恒、王青已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。由于产权人不同意我们对房屋进行入户查勘，我们对估价对象的现场勘察仅限于小区内部环境和房屋外观。
6. 本估价报告依据的有关估价对象权属和面积等资料、文件均由

- 估价委托人提供，估价委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。
7. 本报告仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权属确认依据。
8. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
9. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。估价委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

姓名	注册号	签名
戚邦恒	4420190212	
王 青	4220200113	

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价以委托方提供的估价资料真实合法为前提，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，经实地外部查勘观察，其与委托方提供的《不动产产权情况表》记载的建筑面积大体相当。

4. 估价人员未对房屋进行入户查勘，本次评估假设估价对象房屋已作普通装修可正常使用。

5. 本次估价采用市场价值标准，并基于下列假设：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

⑥为使交易完成以及达成合理价格，是需要一个合理的谈判周期，在这个周期内，房地产物理状况、价格水平将保持稳定；

⑦市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性变化。

6. 本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

7. 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。

8. 估价委托人设定，本次估价是评估其在完整权利状态下的公开市场价值，不考虑原有的债权债务状况、其他优先受偿权，租赁、抵押等他项权利限制及查封冻结等因素对其价值的影响，也不考虑估价对象将来可能承担的违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；

9. 估价结果未考虑未来处置的风险。

(二) 未定事项假设：

1. 估价结果未考虑估价对象及不动产权利人已承担的债务、或有债务及欠缴税费等对估价对象价值的影响。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

(三) 背离事实假设：无。

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：有。

二、估价限制条件

(一) 本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，即仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的则使用本报告无效。凡因估价报告使用不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(二) 本次估价的价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在特定估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(三) 本估价报告结果未考虑未来处置风险。

(四) 本次估价的范围、面积等基础数据以及估价目的是由估价委托人提供或指定的，如发生变化，本估价报告随之失效。

(五) 本报告对估价对象权益状况的披露是在现有资料基础上进行的，我们所披露的信息不作为有关各方对估价对象权益确认的依据。

(六) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中

计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结果的准确性。

(七) 本次估价报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见,这个意见本身并无强制执行的效力,估价师只对结论本身符合规范要求负责,而不对房地产定价决策负责。

(八) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价结构或估价人员对估价对象可实现价格的保证。

(九) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担任何责任。

(十) 未经本公司和估价人员同意,本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人,也不得发表在任何公开媒体上。报告解释权为本公司所有。

(十一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若在报告使用期限内,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。超过一年,需重新估价。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：张琪

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00028

有效期限：2025年11月16日至2027年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

住所：南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城3幢2709室

联系人：孙迪

联系地址：湖北省荆州市沙市区解放街道北湖路16号荆州智谷创业园2号楼505室

联系电话：0716-8081789

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、估价对象财产范围

估价对象为位于荆州市沙市区三湾路17号奥林香樟园12栋1单元1-2层1号房地产，包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可

分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和不可移动的装修装饰。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：荆州市沙市区三湾路17号奥林香樟园12栋1单元1-2层1号

方位：估价对象所在小区位于荆州市沙市区三湾路17号

与重要场所（设施）的距离：距玉桥公园约1200米；距荆州理工职业学院（东校区）约1300米。

临街（路）状况：西临三湾路

楼幢：第12栋

所在楼层/房屋总层数：1-2/7

朝向：朝南

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在小区西临三湾路，主要由这条道路构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有10路、19路、64路、5路、9路/6路、1路、18路、41路、37路等多路公交车及出租车经过，交通比较便捷。

交通管制情况：货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，所在区域一般为地面停车，停车较为便利。

(3) 周围环境

自然环境：周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度较高，道路两侧绿化条件良好，亮化程度较高，区域景观总体较优。

（4）外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有金三湾国际酒店、智慧生活馆、荆州市第三人民医院、荆州理工职业学院（东校区）等生活配套设施和公共配套设施。

3、估价对象实物状况

（1）房屋建筑物实物状况

名称：荆州市沙市区三湾路17号奥林香樟园12栋1单元1-2层1号
成套住宅

建筑规模：建筑面积212.74m²

用途：住宅

层数：1-2/7层

建筑结构：混合结构

设施设备：步梯房、停车自动录入系统、监控系统、24小时保安、单元防盗门，设施设备完善。

装饰装修：估价对象外墙面砖、刷防水涂料；

内部装修情况：/

层高：2.8米

空间布局：位于同一楼层

平面布置：

建筑功能：用于居住，通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果好

工程质量：良好

建筑年代：

外观：估价对象为多层成套住宅，外墙贴面砖、刷防水涂料，外观效果较好。

新旧程度：较新

物业管理：封闭式物业管理

(2) 土地实物状况

名称：荆州市沙市区三湾路17号奥林香樟园12栋1单元1-2层1号

四至：东至玉宏小区、南至东方新城、西临三湾路、北至金三湾国际大酒店

土地面积：32.20m²

用途：城镇住宅用地

形状：多边形

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基好，承载力大，进行建设时只需作

简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”，房屋已建成并投入使用。

4、估价对象权益状况

权利人：肖志潜

共有情况：单独所有

《不动产权证》证号：200602351、荆州国用（2008）第106205805号

不动产单元号：421002006010GB00012F001200001

权利类型：出让/市场化商品房

用途：城镇住宅用地/住宅

面积：分摊土地面积32.20m²/房屋建筑面积212.74m²

使用期限：国有土地使用权至2073年07月24日止

土地使用权状况：国有建设用地使用权

他项权利设立情况：已抵押

用益物权设立情况：无记载

担保物权设立情况：无记载

租赁或占用情况：无记载

拖欠税费情况：无记载

查封等形式限制情况：已查封

权属清晰情况：权属清晰

其他特殊情况：无记载

五、价值时点

2025年05月12日（为注册房地产估价师实地查勘估价对象之日）

六、价值类型

1. 公开市场价值，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。

2. 本报告估价结果包括估价对象应分摊的土地使用权价值、房屋建筑物价值，也包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水电等配套设施设备价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎原则。

（一）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。房地产估价机构和注册房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位及个人影响，完全从实际出发，凭借专业知识、经验和职业道德，不偏袒任何一方，公平正直的进行估价。

（二）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。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

（三）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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

（四）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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（五）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。即在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产价格。

（六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月8日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自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》（中华人民共和国主席令第 112 号，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通过修订并开始施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号，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通过修订并开始施行）

4、《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，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2021 年 4 月 21 日国务院常务会议通过）

6、《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》（国务院令第 55 号发布，2020 年 11 月 29 日国务院常务会议删去第五十二条）

7、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自 2005 年 10 月 1 日起施行）

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释【2004】第 16 号）

9、《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【2009】第 16 号）

10、《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》（法释【2011】第 21 号）

- 11、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）
- 12、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖和变卖等工作管理规定》（法办发【2007】第 5 号）
- 13、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章
- 14、省、市及有关部门颁布的有关房地产评估的法规和政策性文件

（二）技术依据

- （1）《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015，2015 年 12 月 1 日起实施）
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）
- （3）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

（三）委托方提供资料

- 1、《不动产产权情况表》复印件
- 2、《司法评估委托书》

（四）受托估价方掌握的有关资料

- （1）估价对象所在区域房地产市场方面的资料
- （2）估价人员实地查勘调查和实地拍摄的有关资料

九、估价方法

（一）估价方法的选择：

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。估价对象为住宅用房，本公司估价人员根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘（包括对估价对象地理位置、现状用途、规模大小、外形、结构特征、周围环境及配套设施等）和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，根据估价对象的利用类型、价值时点与所处区

域类似房地产市场调查情况,发现在估价对象所在区域可获取满足规范要求的可比实例,完全可以从可比实例的成交价格调整得出估价对象价值,因此可以采用比较法一种方法作为估价方法。根据以上分析,本次评估采用比较法进行评估。

(二) 估价方法定义与估价技术路线:

比较法定义: 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。

技术路线:

1、在同一供需圈内的类似地区, 广泛搜集房地产买卖的实例。

2、从房地产买卖实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的, 具体条件如下:

- ①交易实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同;
- ②交易实例必须是正常交易, 或可修正为正常交易;
- ③ 与待估房地产的建筑结构相同;
- ④交易实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

3、将估价对象与参照实例进行比较, 对影响房地产市场价值的交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等四个方面进行修正, 求取估价对象比准价格。

① 交易情况修正:

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{比较案例房地产交易情况条件指数}}$$

② 交易日期修正:

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区域因素修正:

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 个别因素修正：

$$\lambda = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}}$$

⑤ 得到比准价格：

$$Vi = V\text{比较实例成交价} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda$$

4、将上述求得的各比准价格采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

5、综合确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵院提供的相关资料，选用比较法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2025 年 05 月 12 日日未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币 901167 元（大写为人民币柒拾捌万柒仟陆佰壹拾捌元整），单价为 RMB4235 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
戚邦恒	4420190212	 戚邦恒 注册号：4420190212
王 青	4220200113	 王青 注册号：4220200113

十二、实地查勘期

2025 年 05 月 12 日

十三、估价作业期

2025 年 05 月 12 日至 2025 年 05 月 14 日