# 涉执房地产处置司法评估报告

HENG SHENG RUI XIN

**估价项目名称：** 梁吉成、党平位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线 69 号（锦绣东城）2 幢 604 号涉案房屋价值评估报告

**估价委托人：** 湖北省荆门市掇刀区人民法院

**房地产估价机构：** 湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：** 胡东胜、李厚发

**估价报告出具日期：** 2021 年 4 月 21 日

**估价报告编号：** 湖北衡胜睿信房评报字[2021]第 0417 号

# 致估价委托人函

**湖北省荆门市掇刀区人民法院:**

受贵院委托，我公司选派注册房地产估价师胡东胜，注册号为4220040166、李厚发，注册号为4220150002，对贵院受理的申请执行人罗鑫海与被执行人梁吉成健康权纠纷一案中所涉及的以被执行人梁吉成与案外人党平名义登记的位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线69号(锦绣东城）2幢604号的房屋进行房地产价值评估（建筑面积为110.53㎡及对应合理分摊的国有土地使用权面积，结构为混合结构，用途为住宅），价值时点为：2021年4月15日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家、湖北省及荆门市现行的相关法规和制度，以及估价委托人提供的有关资料，我公司估价人员经过实地勘察和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，选用比较法估价方法，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价格因素进行分析，最终确定估价对象在本报告价值定义条件下于价值时点的市场价值总额为：人民币（大写）**叁拾万零伍仟玖佰元整(RMB：30.59万元)，单价为人民币2768元/㎡。**

**特别提示:**

1、本次估价结果没有考虑因司法处置，应由转让方承担而转嫁给买受人承担的转让税费对市场价值的影响因素。

2、评估总值包含建筑物和分摊的土地使用权的价值及室内装修价值（不包含可移动的设备设施的价值）。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即使用期限为2021年4月21日至2022年4月20日。若报告使用期限内，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。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设及其他说明。

特此函告

湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

法定代表人：

二O二一年四月二十一日

HENG SHENG RUI XIN

# 目　录

致估价委托人函 ..... 1
目　录 ..... 3
一、注册房地产估价师声明 ..... 4
二、估价的假设和限制条件 ..... 5
三、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 ..... 8
（六）价值类型 ..... 9
（七）估价依据 ..... 10
（八）估价原则 ..... 10
（九）估价方法 ..... 10
（十）估价结果 ..... 11
（十一）注册房地产估价师 ..... 11
（十二）估价作业日期 ..... 11
（十三）其他说明 ..... 11
四、附　件 ..... 12

HENG SHENG RUI XIN

# 一、 注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

1. 本估价报告中陈述的事实是真实的和正确的。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们在2021年4月16日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，取得了委估房地产目前的真实状况资料，并以此作为估价的重要依据。

6. 在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

7. 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，不得作为其它用途。

**注册房地产估价师:**

HENG SHENG RUI XIN

# 二、 估价的假设和限制条件

1. 一般假设

1) 本次估价设定估价委托人提供《不动产权登记信息查询结果证明》等资料真实、准确、合法、完整。

2) 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，即能满足以下条件:

（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;

3) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2. 未定事项假设

由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看，本次估价是以室内装修为中装为假设。

3. 背离事实假设

1) 本次估价价值时点为2021年4月15日，完成实地查勘日期为2021年4月16日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事实，故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对

档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及记载的内容进行核实。本次估价以估价委托人提供的资料真实、准确、合法、完整为前提，若因该资料的真实性、合法性、完整性和准确性出现错误，应由估价委托人承担其责任。

6. 估价报告使用限制条件

1)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

2) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

3) 本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4) 本报告附件与正文不可分割，并构成完整的法律文件。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。

HENG SHENG RUI XIN

# 三、 估价结果报告

**（一）估价委托人** 湖北省荆门市掇刀区人民法院

**（二）房地产估价机构**

1、单位名称：湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

2、单位地址：荆门市东宝区象山大道 125 号新世界中心 D 座 1514 号

3、法人代表：胡东胜

4、资质等级：贰级

5、联系电话：（0724）2308399

**（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、估价对象界定

本次估价对象为梁吉成、党平共同所有的位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线 69 号（锦绣东城）2 幢 604 号、总建筑面积为 110.53 ㎡、混合结构、用途为住宅的房地产。此次估价对象建筑物共 6 层，所在层数为 6 层，估价范围包含建筑物和所分摊土地使用权的价值及室内装修价值（不包含可移动的设备设施的价值）。

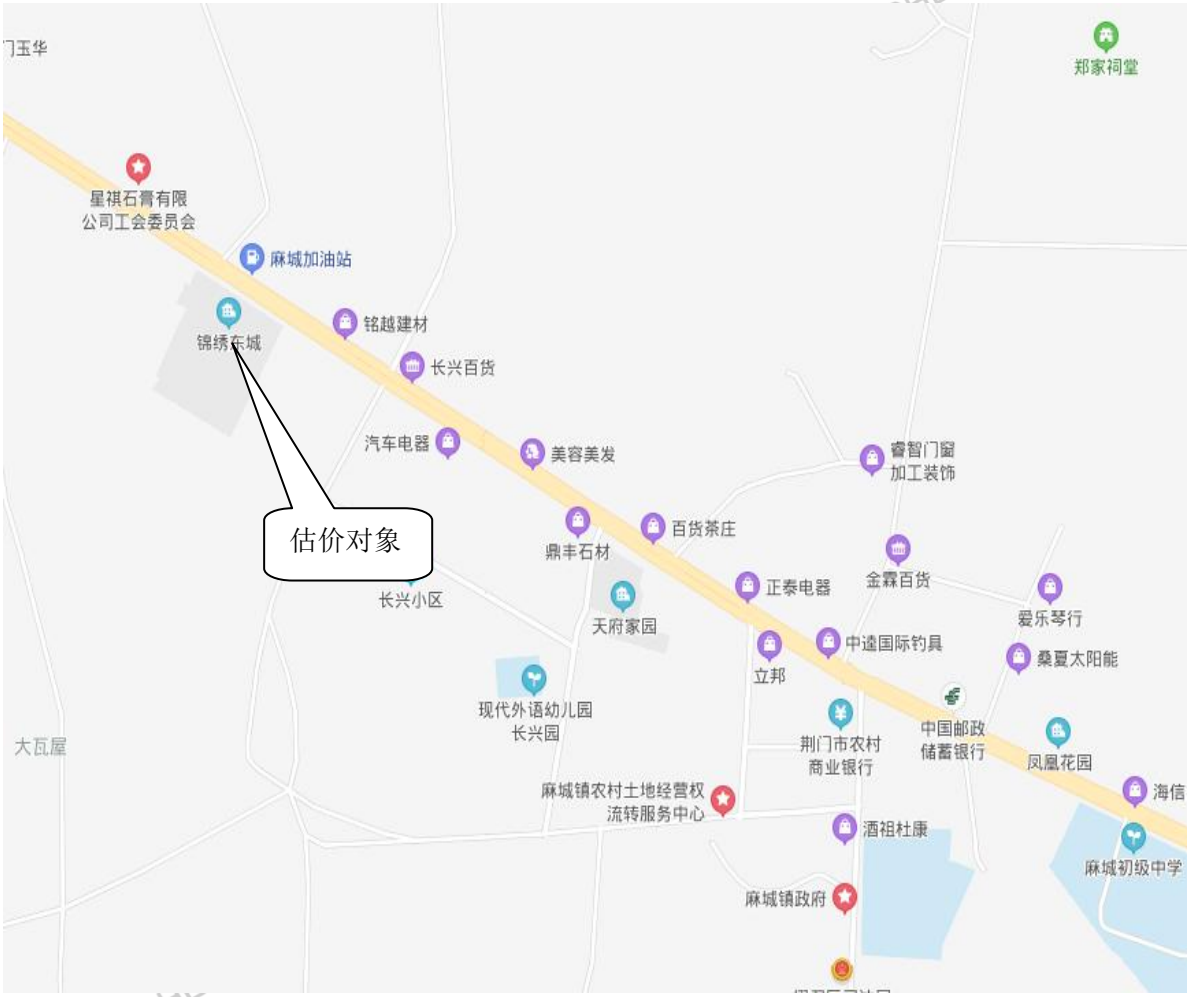
2、估价对象概况

估价对象房地产简况表

<table>
<tr><td rowspan="15">基本状况</td><td colspan="3">名称</td><td colspan="6">梁吉成、党平住宅</td></tr>
<tr><td colspan="3">坐落</td><td colspan="6">荆门市掇刀区麻城镇荆新线 69 号（锦绣东城）2 幢 604 号</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">四至</td><td>东至</td><td colspan="2">长兴路</td><td>南至</td><td colspan="2">-----</td></tr>
<tr><td>西至</td><td colspan="2">------</td><td>北至</td><td colspan="2">348 国道</td></tr>
<tr><td colspan="3">规模</td><td>土地面积</td><td>------</td><td>建筑面积</td><td>110.53 ㎡</td><td>其他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">用途</td><td>规划用途</td><td colspan="2">住宅</td><td colspan="2">设计用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>实际用途</td><td colspan="2">住宅</td><td colspan="2">预期用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">权属</td><td colspan="2">土地所有权</td><td>国有土地</td><td colspan="2">✓</td><td colspan="2">集体土地</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地使用权</td><td rowspan="2">权利种类</td><td rowspan="2">建设用地使用权</td><td>出让</td><td></td><td>划拨</td><td></td><td>宅基地使用权</td><td></td></tr>
<tr><td>其他</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">土地承包经营权</td><td></td></tr>
<tr><td>权利人</td><td colspan="7">----</td></tr>
<tr><td colspan="2">房屋所有权人</td><td colspan="7">梁吉成、党平</td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| 区位状况 | 位置 | 估价对象位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线 69 号（锦绣东城）2 幢 604 号，详见估价对象坐落示意图。 |
| | 交通 | 交通较便捷，有 6 路公交车及沙洋至荆门的客运车经过。 |
| | 周围环境和景观 | 估价对象环境较好。 |
| | 外部配套设施 | 估价对象市政条件好，六通一平，所需的上下水、供电、通讯条件均能满足其使用。 |
| 实物状况 | 土地实物状况 | 该土地六通一平，为长方形状，地势与街道持平。 |
| | 建筑物实物状况 | 现场勘察，估价对象所在建筑物共 6 层，所在层为 6 层，混合结构。由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看，本次估价是以室内装修为中装为假设。 |

估价对象坐落示意图




3、房地产权状况

根据估价委托人提供的相关资料及现场勘察情况，估价对象位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线 69 号（锦绣东城）2 幢 604 号，房屋所有权人：梁吉成、党平，不动产权证号为鄂（2019）掇刀区不动产权第 20001505 号。

**（五）价值时点**

2021年4月15日。

**（六）价值类型**

未设定法定优先受偿权下的公开市场价值标准（以人民币计价）。

法定优先受偿是规定的特定债权人优先于其它债权人甚至优先于其它物权人受偿的权利。

公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格:

1. 交易双方都是自愿进行交易的;
2. 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;
3. 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;
4. 交易双方有比较充裕的时间进行交易;
5. 交易双方掌握必要的市场信息;
6. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

**（七）估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

2、 合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用原则为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用原则应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、 价值时点原则

价值时点应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、 替代原则

房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

## （八）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《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）；

(2) 《中华人民共和国房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(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》；

(6) 《中华人民共和国物权法》；

(7) 《中华人民共和国担保法》；

2. 技术标准、规程、规范

(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 18508-2014) ;

(4) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）（最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合制定）；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 估价委托人提供的评估委托书;

(2) 估价委托人提供的《不动产权登记信息查询结果证明》；

4. 估价人员调查收集的相关资料

估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

## （九）估价方法

根据通行的评估惯例，以及国家和荆门市有关政策法规的规定，遵循

估价原则，依据评估目的，并结合委估房地产的特点和我们掌握的资料，经过反复研究，确定对估价对象采用比较法进行评估，得出估价结论。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、期日、区域以及实物状况进行比较修正，得出估价对象的价值时点时市场价值。

**（十）估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象（梁吉成、党平位于荆门市掇刀区麻城镇荆新线69号（锦绣东城）2幢604号涉案房屋）在本报告价值定义条件下于价值时点的市场价值总额为人民币（大写）**叁拾万零伍仟玖佰元整(RMB：30.59万元)，单价为人民币2768元/㎡。**

**（十一）注册房地产估价师**

中国注册房地产估价师:

（注册证号：4220040166）

中国注册房地产估价师:

（注册证号：4220150002）

**（十二）估价作业日期**

2021年4月16日至2021年4月21日

**（十三）其他说明**

申请执行人或被执行人如对本次评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起5日内，以书面形式提出异议和理由或提交证明材料，我公司将视其合理性进行答疑或修改，逾期不重新申请，我公司将视此评估结果无异议。

湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

二O二一年四月二十一日

# 四、附　　件

一、评估委托书

二、估价机构营业执照、资质证书复印件

三、房地产估价师资格证书复印件

四、《不动产权登记信息查询结果证明》复印件

五、现场勘察图片

HENG SHENG RUI XIN