

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：冯本刚、车慧洁位于荆门市高新区•掇刀区交通大道19号（聚盛国际）3幢1单元1101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9月23日

估价报告编号：湖北衡胜睿信房评报字[2021]第0917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中国农业银行股份有限公司荆门掇刀支行与被执行人冯本刚、车慧洁、荆门市聚能置业有限公司金融借款合同纠纷一案中所涉及的以被执行人冯本刚、车慧洁名义登记的位于荆门市高新区·掇刀区交通大道 19 号（聚盛国际）3 幢 1 单元 1101 号的房屋进行房地产价值评估（建筑面积为 109.37 m<sup>2</sup>及对应合理分摊的国有土地使用权面积，结构为钢混结构，用途为住宅），价值时点为：2021 年 7 月 29 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）叁拾肆万零伍佰元整（RMB: 34.05 万元），单价为人民币 3113 元/m<sup>2</sup>。

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饰装修价值（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 9 月 23 日至 2022 年 9 月 22 日。若报告使用期限内，房地产市

冯本刚、车慧洁位于高新区·掇刀区交通大道 19 号（聚盛国际）涉案房屋价值评估报告  
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：

二〇二一年九月二十三日

## 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 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	12
(十二) 估价作业日期 .....	13
(十三) 其他说明 .....	13
四、附 件 .....	14
(一) 评估委托书（复印件） .....	14
(二) 估价机构营业执照、资质证书（复印件） .....	14
(三) 房地产估价师资格证书（复印件） .....	14
(四) 现场勘查记录表（复印件） .....	14
(五) 《荆门市商品房买卖合同》（复印件） .....	14
(六) 现场勘察图片 .....	14

## 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 7 月 29 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：

## 二、估价的假设和限制条件

### 1. 一般假设

1) 本次估价设定申请执行人提供的《荆门市商品房买卖合同》资料真实、准确、合法、完整。

2) 估价人员于 2021 年 7 月 29 日对估价对象进行实地查勘，但未对估价对象建筑物基础、建筑结构等进行专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在质量问题、内部缺陷的前提下，本次估价以估价对象无任何结构质量缺陷为前提。

3) 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；

4) 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。

5) 本次估价中估价对象的建筑面积来源于《荆门市商品房买卖合同》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《荆门市商品房买卖合同》记载的建筑面积大体相当。

6) 估价对象为小区内的一套单元式住宅，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊所在小区的各项权益及各项配套设施为假设前提。

7) 估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人指认准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

8) 由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看外观，本次估价是以室内装修为普通装修为假设。

### 2. 未定事项假设



本次估价的估价对象不存在未定事项的事实，故本估价报告无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

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。

### 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

本次估价对象为冯本刚、车慧洁所有的位于荆门市高新区·掇刀区交通大道19号（聚盛国际）3幢1单元1101号、总建筑面积为109.37 m<sup>2</sup>、钢混结构、用途为住宅的房地产。此次估价对象建筑物共11层，所在层数为11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

基本状况	名称		冯本刚、车慧洁住宅							
	坐落		荆门市高新区·掇刀区交通大道19号（聚盛国际）3幢1单元1101号							
	四至		东至	福耀路			南至	福耀一路		
			西至	交通大道			北至	常青路		
	规模		土地面积	-----	建筑面积	109.37 m <sup>2</sup>		其他		
	用途		规划用途	住宅			设计用途			
			实际用途	住宅			预期用途			
	土地所有权		国有土地	✓			集体土地			
	权属		土地 使用 权	权利 种类	建设用地 使用权	出让	✓	划拨		宅基地使用权
						其他			土地承包经营权	
		权利人	-----							



	房屋所有权人	冯本刚、车慧洁
区位状况	位置	估价对象位于荆门市高新区·掇刀区交通大道19号（聚盛国际）3幢1单元1101号，详见估价对象坐落示意图。
	交通	交通较便捷，附近有20、28、35路公交车经过
	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。区域内有宜洋汽车市场、格林美循环产业园、荆门·聚盛国际孵化器、福耀玻璃（湖北）有限公司、湖北梦阳药业股份有限公司、荆门君泰隆纸业有限公司等工厂。
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11层，所在层为11层。钢混结构。由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看外观，本次估价是以室内装修为普通装修为假设。

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高新区·掇刀区交通大道 19 号（聚盛国际）3 幢 1 单元 1101 号，房屋所有权人：冯本刚、车慧洁，房屋预登记号为：荆门市房预掇刀区字第 50028320 号。

#### （五）价值时点

2021 年 7 月 29 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

本次在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下，我们具体依据合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

##### 1. 独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，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任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2. 合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②、在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格等为依据；③、在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据。

## 3. 价值时点原则

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，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

## 4. 替代原则

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，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象

相同或相近的房地产所在的区域范围。

#### 5. 最高最佳使用原则

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。最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

### （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《荆门市商品房买卖合同》；
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。

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：区域状况调整

K4：实物状况调整

#### （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（冯本刚、车慧洁位于荆门市高新区·掇刀区交通大道 19 号（聚盛国际）3 幢 1 单元 1101 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）叁拾肆万零伍佰元整（RMB: 34.05 万元），单价为人民币 3113 元/m<sup>2</sup>。

#### （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 9 月 23 日至 2021 年 9 月 22 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

二〇二一年九月二十三日



## 四、附件

- （一）评估委托书（复印件）
- （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）现场勘查记录表（复印件）
- （五）《荆门市商品房买卖合同》（复印件）
- （六）现场勘察图片