

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：解巍位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城）涉案房地产
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：2022年1月25日

估价报告编号：湖北衡胜睿信房评报字[2022]第0118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，对申请执行人马春丽与被执行人解巍民间借贷纠纷一案中所涉及的被执行人解巍通过拍卖取得且登记在荆门宏城建材有限责任公司名下的位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城）的房屋进行房地产价值评估（建筑物总建筑面积为331.90 m²及国有出让土地使用权面积为1775.27 m²），价值时点为：2022年1月12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，选用科学合理的估价方法，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满足估价的假设及限制条件下的市场价值总额为：人民币（大写）贰佰零伍万陆仟叁佰元整（RMB: 205.63万元）（其中331.90 m²的建筑物及所占土地使用权价值为75.47万元、剩余1652.15 m²土地使用权价值为130.16万元）。详见估价对象房地产价值一览表。

估价对象房地产价值一览表

331.90 m ² 的房地产价值					
建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (万元)		备注	
331.90	2274	75.47		房屋占地面积为123.12 m ² (含通道)	
剩余 1652.15 m ² 土地价值					
用途	使用类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (万元)	备注
综合用地	划拨	1652.15	787.81	130.16	详见附件土地估价报告
合计				205.63	

特别提示:

1、评估总值包含 331.90 m²建筑物及室内装饰装修价值（不包含可移动的设备设施的价值）和 1775.27 m²的土地使用权的价值。

2、至价值时点，估价委托人未提供房屋所有权权益信息，只提供了《土地登记审批表》，《土地登记审批表》中记载估价对象的土地用途为划拨综合用地，经注册房地产估价师实地查勘，估价对临白云大道。本次评估，设定估价对象 1 楼为商业用途，2 楼以上为住宅用途，并以此为估价前提，最终以不动产行政管理部门核定为准。若不动产行政管理部门的用途与本报告不一致，则本报告应相应调整。

3、本次估价对象的建筑面积和土地使用面积以估价委托人提供的《执行裁定书》中记载的建筑面积和土地使用面积为评估依据。

4、评估总值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。

5、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 2022 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 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。

6、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。

7、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。

特此函告

湖北衡胜睿信房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年一月二十五日

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	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	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价报告作业日期	14
(十四) 其他说明	14
四、附 件	15
(一) 土地估价报告	15
(二) 评估委托书	15
(三) 估价机构营业执照、资质证书复印件	15
(四) 房地产估价师资格证书、土地估价师资格证书复印件	15
(五) 《土地登记审批表》、《执行裁定书》复印件	15
(六) 现场勘查记录表复印件	15
(七) 现场勘察图片	15

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. 我们于 2022 年 1 月 12 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) 本次估价设定估价委托人提供的《土地登记审批表》、《执行裁定书》资料真实、准确、合法、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) 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) 根据估价委托人提供的《土地登记审批表》中记载，估价对象的土地用途为划拨综合用地，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象临白云大道。本次估价以房屋合法用途 1 楼为商业，2 楼以上为住宅为假设。

5) 本次估价对象的建筑面积和土地使用面积以估价委托人提供的《执行裁定书》中记载的建筑面积和土地使用面积为评估依据。

6) 估价对象由申请执行人现场指认，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。本次估价以申请执行人指认准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

7) 由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看外观，本次估价以室内装修为简单装修为假设。

2. 未定事项假设

由于估价委托人未提供房屋平面图，估价对象房屋占地面积根据现场勘测的数据为依据。

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

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格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3) 本估价报告估价结果为估价委托人执行工作需要而提供房地产司法处置价值参考，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

本次估价对象为解巍所有的位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城），总建筑面积为 331.90 m²及国有出让土地使用权面积为 1775.27 m²，结构为混合结构，用途为商住的房地产。此次估价对象估价范围包含 331.90 m²建筑物及室内装饰装修价值（不包含可移动的设备设施的价值）和 1775.27 m²的土地使用权的价值。

2、估价对象土地概况

(1)、土地登记状况

估价对象位于掇刀交通村的一宗国有土地，待估宗地的宗地名称、宗地位置、土地等级、用途、面积、级别、土地登记证书号等土地登记状况详见下表。

估价对象土地登记状况表

土地使用权人	解巍
宗地位置	掇刀交通村
土地证证号	荆国用（1999）字第 01040500241 号
登记使用权面积（m ² ）	1775.27
登记用途	综合用地
设定年限	/（划拨）
登记时间	1999 年 11 月 22 日

评估面积(m ²)	1652.15 (1775.27-123.12)
土地级别	IV
土地权属性质	国有划拨土地使用权
登记机关	荆门市国土资源局掇刀分局

(2)、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，由解巍以划拨方式取得，根据估价委托人提供的权属资料，在评估期日四至界限清楚，权属无争议。在评估期日未设置司法鉴定权等他项权利限制。

土地权利状况表

土地使用权	解巍
土地所有权	国家所有
他项权利状况	估价对象权属明确，未发现他项权利登记
土地使用权取得时间	1999年11月22日
划拨金数额	---
批准使用年限	---
已使用年限	---
设定年限	/ (划拨)
土地证号	荆国用(1999)字第01040500241号
土地使用权终止日期	---

(3)、土地利用状况

经评估人员现场勘查(2022年1月12日)及估价委托人提供的资料，评估宗地实际开发程度红线外达到“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯)和宗地红线内“六通一平”，根据评估目的设定开发程度为红线外“六通”(通路、通供水、通排水、通电、通气、通讯)和宗地内“场地平整”。估价对象土地范围内有一幢三层建筑物，建筑面积为331.90平方米。

3、估价对象房产概况

估价对象房产简况表

基本状况	名称	解巍所有的房地产					
	坐落	荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城）					
	四至	东至	----			南至	创业二路
		西至	白云大道			北至	-----
	规模	土地面积	1775.27 m ²	建筑面积	331.90 m ²	其他	
			规划用途		商住	设计用途	
	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	
		权利人	解巍	其他				土地承包经营权	
	房屋 所有权人		解巍						
区位 状况	位置	估价对象位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城），详见估价对象坐落示意图。							
	交通	估价对象临白云大道，交通较便捷，有 8、30 路公交车及后港、沙市至荆门的客运车经过。							
	周围环境和景观	估价对象环境一般，周边无高压输电线路等辐射物及影响环境的公共设施。							
	外部配套设施	估价对象市政条件较好，六通一平，所需的上下水、供电、通讯条件均能满足其使用。附近有掇刀高新技术产业开发区政务服务中心及一些工厂。							
实物 状况	土地实物状况	该土地六通一平，为长方形状，地势平整。							
	建筑物实物状况	根据现场勘察，估价对象位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城），所在建筑物共 3 层，所在层为 1-3 层，房屋建筑面积为 331.90 m ² ，土地使用权面积为 1775.27 m ² ，建筑结构为混合结构。估价对象 1 楼只有一间房，2 楼只有一间房（位于通道北侧），3 楼有 3 间房（申请执行人及当事人描述，并结合外观，3 楼高 6 米）。由于被执行人没有到现场，无法入户，根据现场查看外观，本次估价以室内装修为简单装修为假设。							

估价对象坐落示意图



4、房地产权状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城），房屋所有权人：解巍，建筑面积为 331.90 m²。

（五）价值时点

2022 年 1 月 12 日。

（六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

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

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市场价格的波动，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。本次估价以市场上同一供求范围内并在结构、功能、用途等方面与估价对象相同、相似的房地产的重置价格作为替代求取估价对象的价值。

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) 《中华人民共和国民法典》；
- (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《土地登记审批表》、《执行裁定书》；

4. 估价人员调查收集的相关资料

估价人员现场勘测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 331.91 m²的建筑物及所占土地采用比较法，对剩余 1652.15 m²的土地采用市场比较法、剩余法进行评估，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、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象的价值时点时市场价值。

市场比较法在求取宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法和余值法。从发展的观点看，土地本身没有价值，土地的价值在于土地之上可以营建的建筑物出售价值减去建筑物本身价值，即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身价值。假设开发法是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用，将地价和房价分离以计算土地价格的方法。

（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〔解巍位于荆门市掇刀区交通村（掇刀宏城）涉案房地产〕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）**贰佰零伍万陆仟叁佰元整(RMB: 205.63 万元)**（其中 331.90 m²的建筑物及所占土地使用权价值为 75.47 万元、剩余 1652.15 m²土地使用权价值为 130.16 万元）。

（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）实地查勘期

二〇二二年一月十二日

（十三）估价报告作业日期

二〇二二年一月十二日至二〇二二年一月二十五日

（十四）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

二〇二二年一月二十五日

四、附件

- （一）土地估价报告
- （二）评估委托书
- （三）估价机构营业执照、资质证书复印件
- （四）房地产估价师资格证书、土地估价师资格证书复印件
- （五）《土地登记审批表》、《执行裁定书》复印件
- （六）现场勘查记录表复印件
- （七）现场勘察图片