

# PENGXIN

## 報告書



鵬信資產評估土地房地產估價有限公司  
PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD



扫描全能王 创建

鹏信房估字[2021]第EWH034号



防伪二维码

关于沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期54栋1单元9层904号住宅房地产市场价值评估

# 报告书



# 房地产估价报告

---

估价项目名称：关于沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期 54 栋 1 单元 9 层 904 号住宅房地产市场价格评估

---

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

---

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师：唐浩生            注册号：4420090034

张思菊                                  注册号：4220190146

---

估价报告出具日期：2021 年 4 月 16 日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2021]第 EWH034 号

---





## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制；
- 3、我们与本估价报告中的被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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名
唐浩生	4220090034	
张思菊	4220190146	







## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《不动产权情况表》及《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委贷字第 0100276 号）复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

2、注册房地产估价师张思菊于 2021 年 4 月 13 日在领堪人王兰兰的带领下，对估价对象进行了查勘，估价对象的楼栋号、单元号及房号与《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委贷字第 0100276 号）复印件记载信息一致，注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容是由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

3、我们对估价对象外部进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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按照规划用途安全使用。

4、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

5、假设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，并已交纳相关税费。

6、假设估价对象不存在权属纠纷及隐性费用，即假设估价对象至价值时点止无欠缴的物业费、水电费等费用。

7、假设估价对象能按设计用途并能保持目前的使用环境和条件，同时能合法享用估价范围内房地产的各项权益，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施和公共部分的基本装修。

8、假设估价对象在法定年限内，估价对象的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。





9、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

#### (二) 未定事项假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）复印件记载，估价对象宗地为共有宗地，共有宗地面积为 165584.95 平方米，合同内估价对象分摊土地情况不详。本次估价以估价对象可合理分摊土地使用权并合法处置为前提。

#### (三) 背离事实假设

根据委托人提供的《不动产权情况表》及《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）复印件记载，估价对象存在抵押情况，抵押单位为荆州住房公积金管理中心，处于已查封的状态，查封单位为荆州市沙市区人民法院；根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产拍卖、变卖估价的，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，根据本次估价目的，本次估价未考虑物业抵押和查封对本次估价的影响。

#### (四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件记载估价对象权利人为该物业开发公司荆州中大豪盛置业有限公司所有，另根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委贷字第 0100276 号）复印件记载估价对象权利人为李海涛所有，《不







动产产权情况表》复印件、《商品房买卖合同》复印件及《住房公积金借款抵押/质押合同》复印件记载权利人不一致，根据注册房地产估价师调查了解估价对象为荆州中大豪盛置业有限公司开发物业，李海涛以商品房预售网签形式与荆州中大豪盛置业有限公司于2012年2月21日签订了《商品房买卖合同》(备案号：荆房备 N12602322474 号)，于2012年5月11日签订了公积金借款抵押/质押合同，估价对象交房后李海涛一直未到相关产权部门办理不动产权证进行产权更名登记。本次评估以《商品房买卖合同》及《住房公积金借款抵押/质押合同》复印件记载为准，并以此为估价前提。

2、根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件及《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》记载，估价对象位于荆州市沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期54栋010904，《商品房买卖合同》(备案号：荆房备 N12602322474 号)及《住房公积金借款抵押/质押合同》(编号：2012年公委贷字第0100276号)复印件记载，估价对象位于沙市区荆沙大道楚天都市佳园第54栋1单元9层904号房，《不动产权情况表》复印件及《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》登记座落位置与《商品房买卖合同》复印件及《住房公积金借款抵押/质押合同》复印件记载权利人不一致，根据注册房地产估价师调查了解《不动产权情况表》复印件及《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》登记座落位置为单元号、楼层及房号为简化数字填写，本次评估以《商品房买卖合同》及《住房公积金借款抵押/质押合同》复印件记载为准，并以此为估价前提。

#### (五) 依据不足假设

1、因估价对象的《不动产登记信息查询结果证明》、《商品房买卖合同》(备案号：荆房备 N12602322474 号)及《住房公积金借款抵押/质押合同》(编号：2012年公委贷字第0100276号)的复印件，由估价委托人转交，报告中有关产权证明材料由委托人提供并负责准确性和真实性，估价机构和估价人员不具产权界定功能，我们不负责任因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任。本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。





2、注册房地产估价师在能力所及范围内已尽职调查，仍无法确定估价对象于价值时点是否存在租赁情况，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁情况对其价值的影响，若与实际情况不符，本报告应作相应调整或重新评估。提请报告使用人注意。

3、估价对象注册房地产估价师于 2021 年 4 月 13 日与当事人王兰兰一同对估价对象进行了查勘，因无法与被执行人李海涛取得联系，通知其到现场配合本次评估工作，估价师和当事人未能入内查勘，无法获知房屋室内的装修情况，经与当事人王兰兰，当事人法官张法官，承办人刘长林协商，本次以估价对象室内为毛坯为前提进行评估，若此评估前提发生变化，本报告应作相应调整或重新评估。

4、本次评估注册房地产估价师受客观条件限制，估价人员未能入内查勘，无法获知房屋内部的使用情况，根据《不动产产权情况表》、《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602300474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委贷字第 0100276 号）复印件记载，估计对象规划用途为住宅，本次估价以估价对象房屋内部能够满足其作为居住用房的基本条件为前提，如有不符，本报告应作相应调整或重新评估。

5、估价对象《不动产产权情况表》、《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委贷字第 0100276 号）复印件未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2013 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为荆州市沙市区人民法院审理的申请执行人王兰兰与被执行人李海涛房屋买卖纠纷一案确定估价对象市场价值提供价值参考依据，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可







抗力对房地产价值的影响，也没有考虑强制变现、处置费用、税费转嫁等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

4、本报告估价结果已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值和估价对象所占用的国有土地使用权价值，不包含估价对象室内装饰、装修价值。

5、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

6、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇二一年四月十六日至二〇二二年四月十五日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

10、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。





## 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

住所：荆州市沙市区明珠大道9号

### （二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

为人民法院确定估价对象市场价值提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象的范围

估价对象为沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期54栋1单元9层904号，建筑面积为88.04平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，房屋规划用途为住宅，地类（用途）为商住用地，土地使用权类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值，但不包含室内装饰、装修价值。

#### 2、估价对象概况





(1) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期 54 栋 1 单元 9 层 904 号；

②面积：根据委托人提供的《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）复印件记载估价对象为共有宗地，分摊土地面积不详，估价对象共有宗地为 165584.95 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，该宗地东邻住宅，南邻荆沙大道，北邻明珠大道，西邻住宅；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通度一般，被洪水淹没可能性小、积水的可能性大；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上现建有新加坡城·国际小区。

2) 建筑物实物状况

①坐落：沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期 54 栋 1 单元 9 层 904 号；

②所在层数/总层数均为：9/18；

③建筑结构为：钢混结构；

④建筑总面积为：88.04 平方米；

⑤装饰装修：外墙涂料或方砖，未能进入房屋内部，本次评估设定估价对象室内为毛坯；

⑥维护、保养状况及新旧程度：整栋楼基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，房屋承重构件完好，非承重墙完好，整体维护、保养情况一般，综合确定估价对象成新率为 85%；

(2) 权益状况

1) 价值时点权益状况：







根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（备案号：荆房备 N12602322474 号）及《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012 年公委字第 0100276 号）复印件记载如下：

产权人为：李海涛

共有情况为：单独所有

坐落：沙市区荆沙大道楚天都市佳园一期 54 栋 1 单元 9 层 904 号

面积：共有宗地面积为 165584.95 平方米、建筑面积为 88.04 平方米

用途为：商住用地/住宅

使用期限为：2077 年 4 月 6 日止

商品房预售备案证号为：荆房备 N12602322474 号

国有土地使用证证号为：荆州国用（2012）第 1020204026 号

抵押情况：估价对象存在抵押情况

查封状态：已查封、无租赁情况。

### （3）权益状况分析

本次估价目的是为荆州市沙市区人民法院审理的申请执行人王兰兰与被执行人李海涛房屋买卖纠纷一案确定估价对象市场价值提供价值参考依据，未考虑抵押、查封、租赁情况对估价结果的影响。

### （五）价值时点

根据实地查勘日期作为本次价值时点，即本次评估价值时点为二〇二一年四月十三日。

### （六）价值类型

#### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### 2、价值定义





市场价值是指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。

### （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

#### 1、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。“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

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

#### 3.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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

#### 4.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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 5.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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### (八) 估价依据

本次评估依据国家、荆州市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

##### 1、法律、法规和政策文件

(1) 《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《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）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；（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《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) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

(5) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)；







(6) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号，自2015年3月1日起施行）；

(7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(8) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号2016年12月1日起实施）；

(9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

(10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(11) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

(12) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

(13) 《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）。

(14) 湖北省和荆州市有关法规和政策；

## 2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T19008-2014）

(4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 委托人提供的《不动产产权情况表》复印件；

(2) 《商品房买卖合同》（备案号：荆房备N12602322474号）复印件；

(3) 《住房公积金借款抵押/质押合同》（编号：2012年公委字第0100276号）

复印件；

(4) 《沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》（2020）鄂1002评委字第165号。

## 4、其他资料





(1) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号）；

(2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### （九）估价方法

本次估价选择了比较法和收益法对估价对象价值进行评估。

1、比较法：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。

2、收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

### （十）估价结果



经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，本次估价采用比较法和收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二一年四月十三日及满足各项假设和限制条件下的房地产总价为 **RMB81.70 万元**（取整至百位），**大写金额：人民币捌拾壹万柒仟元整**。详见评估结果明细表。





(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐浩生	4420090034		2021年4月16日
张思菊	4220190146		2021年4月16日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年四月十三日

(十三) 估价作业期

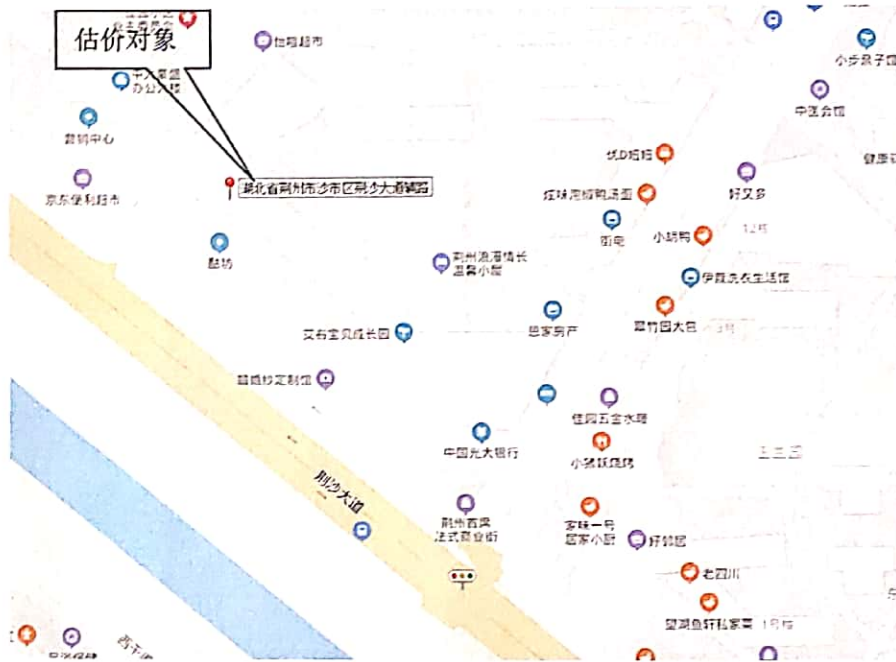
二〇二〇年十一月二十五日至二〇二一年四月十六日








### 估价对象位置图





### 估价对象照片

我司估价人员于 2021 年 4 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片。

	
估价对象小区大门及查勘人	估价对象小区
	
估价对象楼栋外观	估价对象单元门
	
估价对象入户门	估价对象小区环境







## 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

我司估价人员于 2021 年 4 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片。



估价对象小区环境



估价对象小区环境



估价对象周边道路



估价对象周边道路

