



日晟行

RISING SUN INDUSTRY

估价报告书



湖北日晟行房地产评估有限公司

HUBEI RISING SUN INDUSTRY REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD



扫描全能王 创建



防伪查询

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：公安县荣军路（伟星孱陵风景）第24幢第7层704号房房地产市场价值评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孔旭华（注册证书号：4420030178）
陈蓉（注册证书号：4220180058）

价值时点：2022年3月15日

估价报告出具日期：2022年5月12日


估价报告编号：鄂日晟行房估字[2022]第JZ00184号



扫描全能王 创建

注册房地产估价师声明

- 1、注册房地产估价师在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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是理智和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、本次评估假定该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为估价委托人转交，且仅能提供复印件。至价值时点，估价委托人提供



了《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》、《不动产产权情况表》、《国用土地使用权证》、《伟星·孱陵风景个人土地分摊面积表》等原件及复印件资料，该资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、估价人员于2022年3月15日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积和土地面积分别来源于《不动产产权情况表》和《伟星·孱陵风景个人土地分摊面积表》，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《不动产产权情况表》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象房屋规划用途为住宅，房屋现状用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。



7、本次估价结果没有考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

8、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2074 年 7 月 31 日止，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

10、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产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

11、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，估价人员对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求估价委托人和相关当事人提供相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价人员在实地查勘时进行了走访，但无果。故本次评估无法考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，在此提请报告使用者注意。

12、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员通过实地查勘也未发现、掌握其租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

13、估价委托人未书面明确估价对象交易税费的负担方式，遵循



合法原则，本次评估系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

14、本次评估是以估价对象被迫转让及处置后被执行人自愿配合交付为前提的。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

四、依据不足假设

1、估价人员曾于2022年3月15日对估价对象进行了实地查勘，但因产权人的原因，估价人员不能进入估价对象内部进行实地查勘，故估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，未能确认其使用状况、内部布局及设备情况，本次评估中假设估价对象室内不存在影响正常使用的重大影响因素，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、估价人员曾于2022年3月15日对估价对象进行了实地查勘，由于产权人的不配合，估价人员未进入估价对象室内，无法直接查勘装修状况，亦未收集到估价对象房屋的租赁情况资料，因此估价人员根据小区物业管理工作人员介绍及估价人员通过窗户观察及调查，估价对象目前自用，室内已经进行了装修，且不存在租赁情况；本次估



价根据小区物业管理工作人员介绍及估价人员查勘推定估价对象于价值时点室内装修状况为一般装修，并以此作为估价前提，若与事实不符，则估价结果应做相应调整。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人介绍及提供的《不动产产权情况表》等资料，至价值时点估价对象存在抵押、查封状况。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估未考虑估价对象已抵押、已被查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑价值时点之后国家宏观经济政策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。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册



房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，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。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包含了附着在建筑物上的、和建筑物不可分离的附属设备设施和室内装饰装修的价值，不包括可移动的存货、电器等动产的价值。



9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照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估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未



来条件变化的影响。



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

承办人：刘长林

联系电话：13329771544

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

注册地址：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

资质证书有效期：2021 年 5 月 13 日至 2024 年 5 月 12 日

联系电话：027-82860288

技术负责人：陈蓉

联系电话：0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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

（一）估价对象范围

（1）实物范围

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》《国有土地使用权



证》和《伟星·孱陵风景个人土地分摊面积表》复印件记载，估价对象的产权人为李四军，建筑面积为 148.13 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅；分摊土地使用权面积为 88.88 平方米，土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2074 年 7 月 31 日止。

(2) 房地产权利价值范围

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和维持正常使用的装饰装修的权利价值。

(二) 估价对象基本状况

1、权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象房地产权属登记情况如下：

不动产登记信息			
业务号	PLF-3DD944037D2747078B3B 6B9AA277088EFC	登记类型	转移登记
不动产权证书号	公安房权证潺字第 20103215 号	档案号	潺 20100756
登记时间	2010/8/17	权属状态	登记
不动产坐落	荣军路（伟星孱陵风景）第 24 幢第 7 层 704 号房		
房屋所有权人	李四军	证件种类	身份证
证件号码	432322197109073237	共有情况	
不动产单元号		土地使用权面积 (m ²)	
土地使用权人		土地权利类型	其他权利
土地用途	其他土地	土地权利性质	其他性质
土地使用期限			
房屋用途	其他	房屋性质	其他
房屋结构	混合	所在层/总层	7/0



				数			
建筑面积 (m ²)	148.13	专有建筑面积 (m ²)			分摊建筑面积 (m ²)		
竣工时间				异议情况	无		
抵押情况	已抵押			查封情况	已查封		
权利其他状况							
附记							
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额 (元)	债务履行期限	登记日期	
中国农业银行股份有限公司公安县支行	潯20102037证明			182000	2010-08-17起 2020-09-17止	2010-08... ...	
查封情况							
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	
荆州市荆州区人民法院	(2020)鄂1003财保70号	轮候查封	轮候查封: 荣军路(伟星孱陵风景)第24幢第7层704号房		2020-11-19起 2023-11-18止	2020-11-19 16:12:04	
荆州市沙市区人民法院	(2018)鄂1002财保465号	查封	查封: 荣军路(伟星孱陵风景)第24幢第7层704号房		2019-01-03起 2022-01-03止	2019-01-03 14:09:58	
操作人				复核人			
申请人签字				日期		2021-07-29 09:59:31	

2、实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象房地产所在宗地四至：东至居民用地，南邻荣军路，西邻环城路，北邻马嘶桥路。宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整，地上有建筑物，以下同）。估价对象房地产所在宗地形状较规则，地势平坦，地质状况较好。



(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表：

建筑物概况	估价对象位于公安县荣军路（伟星孱陵风景）第24幢第7层704号房，建筑面积为148.13平方米，建筑物结构为混合结构，约建成于2006年。
房屋用途	房屋用途为住宅用途。
平面布置	估价对象整体平面呈矩形，平面布置较优。
通风采光情况	估价对象所在大楼为南北朝向，通风采光较优。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙为涂料，楼梯过道墙面为刷白，楼梯地面铺地砖。
室内装修情况	估价对象房屋入户门为防盗门； 室内：未入室查勘，本次评估设定室内装修为一般装修。
设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视、网络接入及消防设施，小区有地上停车位。
物业服务	有物业管理
使用维护及完损状况	建筑物承重构件较好，非承重墙较好，整体面层较好，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面平整。门窗较优，上下水管道通畅，无腐蚀；电器设备线路、各种照明装置较好，其他设备使用正常，维护、保养较好。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为85%。

(三) 估价对象区位状况

经委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于公安县荣军路（伟星孱陵风景）第24幢第7层704号房，东至居民用地，南邻荣军路，西邻环城路，北邻马嘶桥路。地处公安县住宅2级地段，地理位置较优越。
	商业繁华度	估价对象位于公安县荣军路（伟星孱陵风景）第24幢第7层704号房，周边聚集了中国工商银行、中国建设银行（中小企业贷款支行），还分布有大明酒店等，以及信达城市广场，人流量、客流量较大，商业繁华度较优。
	与重要场所的距离	估价对象距离环城路约20米，距离会心小学约1400米，距离信达城市广场约150米，距离中国建设银行（中小企业贷款支行）约450米，距离公安县人民医院分院约820米。
	临街状况	估价对象所在小区临街，所在楼栋不临街。
	楼层	估价对象所在大楼地上共7层，估价对象位于第7层。
交通状况	道路状况	估价对象所在位置周边有环城路、荣军路、马嘶桥路等主要道路，路网较为密集，道路通达度较优。
	出入可利用工具	估价对象距离三湾路公交站约80米，有3路、5路等公交通达于此；市内公共交通便利度较高。



	交通管制情况	无交通管制。
环境状况	自然环境	估价对象周边自然环境较优。
	人文环境	估价对象周边无特殊人文景观，人文环境较优。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套较完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共配套具体有： 中小学：会心小学； 医院：公安县人民医院分院； 银行：中国建设银行(中小企业贷款支行)； 所在区域公共设施配套较完善。
	分析结论	估价对象位于公安县荣军路（佳里居陵风景）第 24 幢第 7 层 704 号房，周边道路通达度较优，交通便捷程度较优，基础设施及公共设施较完善，估价对象区域内人流量较大，商服繁华度较高。

(四) 估价对象他项权利状况

1、抵押及查封权利状况

(1) 抵押登记状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载及相关介绍，估价对象房屋存在抵押状况。

(2) 查封登记状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象房屋存在查封状况。

由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象抵押情况、查封状况对估价结果的影响。

2、租赁及占用情况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象目前自用，无租赁、占用情况。

3、居住权



根据现有资料，未发现估价对象设置了居住权。

五、价值时点

价值时点是估价结果成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所采用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的。

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至实地查勘完成的时间为 2022 年 3 月 15 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2022 年 3 月 15 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

(1) 房地产范围：不动产产权情况表登记面积的房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。



(3) 权利状况：估价对象产权人为李四军，房屋建筑面积为148.13平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅。估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，出让终止日期至2074年7月31日止。估价对象不存在租赁、占用状况，已抵押，已查封（本次评估不考虑抵押、查封状况对评估价值的影响），未发现估价对象设置了居住权（设定未设置居住权）。

(4) 土地开发程度：宗地开发程度已达到“六通一平”（宗地红线内、外通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整。

(5) 建筑结构：混合结构。

七、估价原则

（一）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都是公平合理的价值。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。

（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。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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）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。

（四）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处的区域范围。

(五) 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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 国家法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号）、自2021年9月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税(1988)255号、1988年10月1日起施行）；
- 3、《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[90]55号令、1990年5月19日起施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修正)；

5、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第483号、2007年1月1日起施行)；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修正)；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订)；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订、自2021年9月1日起施行)；

9、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行)；

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、自2016年5月1日起施行)；

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、自2016年5月1日起施行)；

12、《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]16号,自2009年11月20日起执行);

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,自2018年9月1日起施行);

14、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,自2016年5月1日起施行);

15、《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,2016年12月1日起施行);

16、《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第48号,2011年9月1日起施行);

17、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国人民代表大会,自2021年1月1日起施行);

18、《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令(第五十二号),自2021年9月1日起施行)

(2) 省市法律、法规和政策性文件

1、《湖北省契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(湖北省人民代表大会常务委员会公告(第二百九十七号),自2021年9月1日起施行);

2、《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第302号,2007年5月19日起施行);

3、《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58号,2016年4月7日施行);

(二) 技术标准、规程、规范



- 1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 2、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- 3、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)；
- 4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；
- 6、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会联合发布、2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》【(2022)鄂 1002 评委字第 012 号】；
- 2、《不动产权情况表》复印件；
- 3、《国用土地使用权证》复印件；
- 4、《伟星·孱陵风景个人土地分摊面积表》复印件；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；
- 2、估价对象附近房地产投资回报状况；



3、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

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估。

1、选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象房屋用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值



远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法。

2、方法定义

(1) 比较法：比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第i年的报酬率（%）；

n — 收益期或持有期（年）

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用比较法与收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：



估价对象在价值时点 2022 年 3 月 15 日满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB70.90 万元，大写：人民币柒拾万零玖仟元整；房地产单价为 RMB4786 元/平方米。

湖北日晟行房地产评估有限公司

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (项目经理)	孔旭华 4420030178		2022.5.12
注册房地产估价师 (审核经理)	陈 蓉 4220180058		2022.5.12

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2022 年 3 月 15 日，完成现场勘查之日为 2022 年 3 月 15 日。

十三、估价作业日期

2022 年 3 月 15 日至 2022 年 5 月 12 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2022 年 5 月 12 日起生效；估价报告使用期限为一年（2022 年 5 月 12 日至 2023 年 5 月 11 日）。



估价对象现场照片（一）



周边环境



附近公交站台



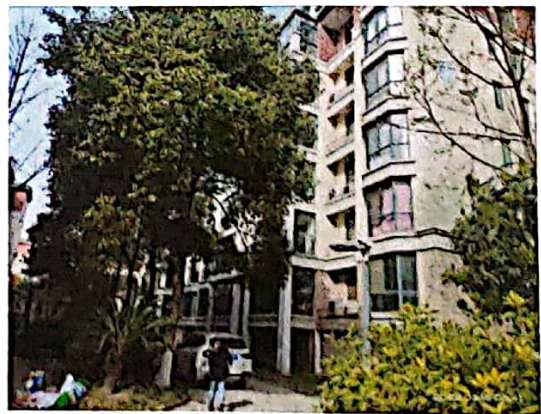
小区入口



小区环境



小区环境



大楼外观



估价对象现场照片（二）



大楼外观



大楼外观



单元入口



楼梯



入户门



现场查勘人员



公 国用 (2008 第 1011 号

土地使用权人	荆州市伟星管业有限公司		
座 落	斗湖堤镇房陵新区外环路		
地 号	22-18-14-0667-2	图 号	
地类 (用途)		取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	89415.75M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

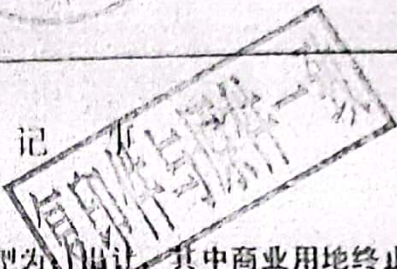
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

公安县人民政府 (章)

200 年 06 月 08 日

202205151140





本宗地使用权类型为出让，其中商业用地终止日期为2044年7月31日，住宅用地终止前期日期为：2074年7月31日，总宗地面积为89415.75平方米；其中用地面积为78939.07平方米，代征面积为10476.68平方米。

_____年____月____日
 _____平方米，剩余土地面积
 _____平方米，公办人：彭国雷

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

《中华
人民共
和国
土地使
用权
法
规，为
土地使
用权，经

府 (章)
月 0日

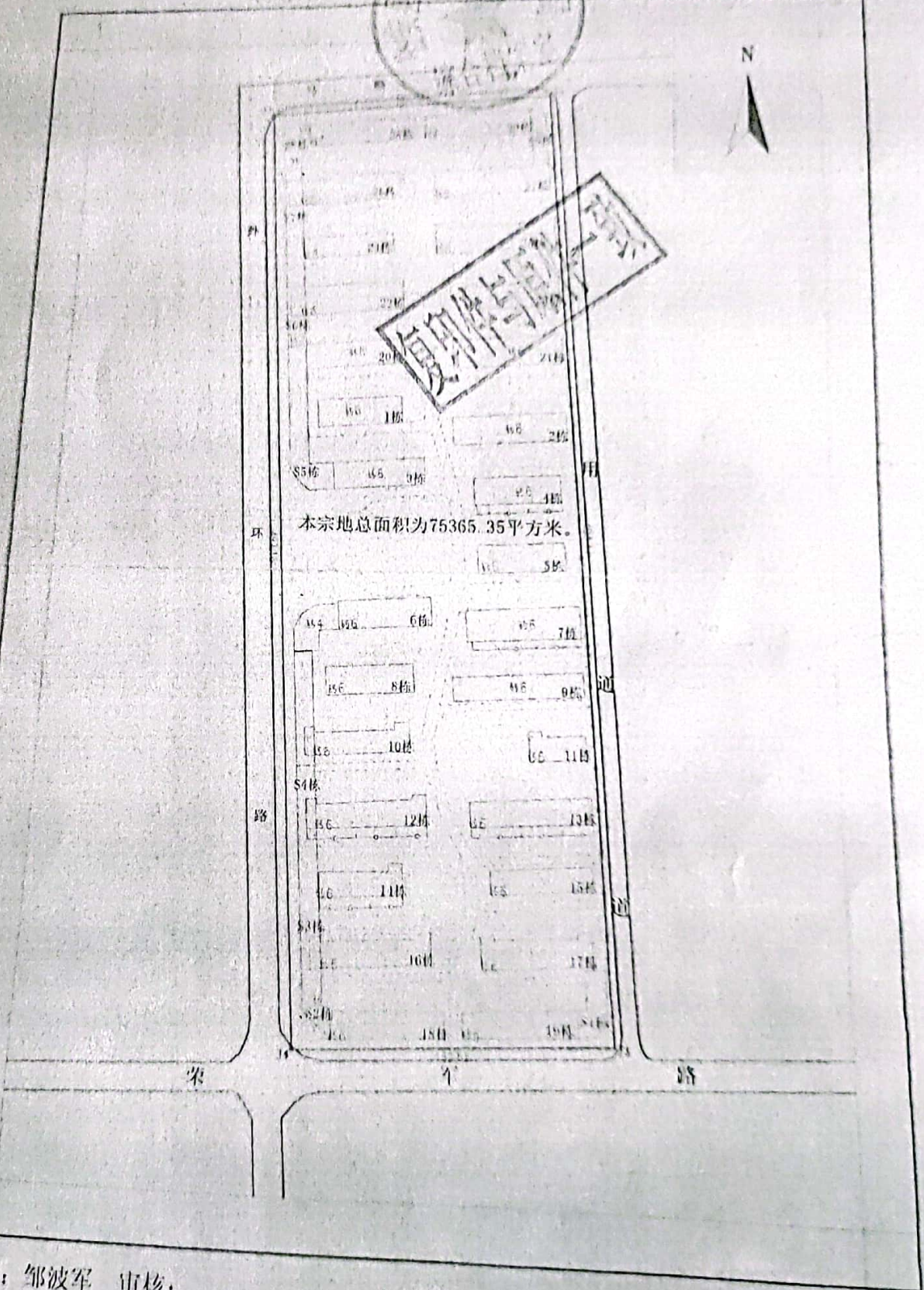
(章)
20年 月 日



2022.03.15 11:40



Z30100415621



公安县土地勘测规划院

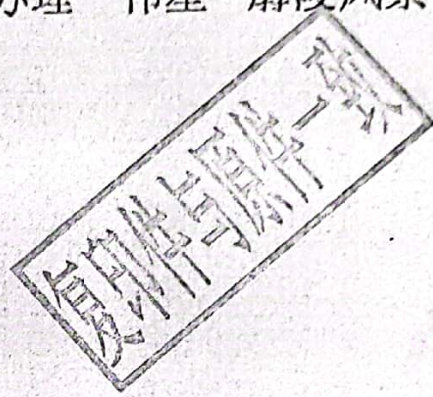
制图：邹波军 审核：

1:2000

2010年01月16日
2022.03.15 11:41



兹委托伟星房产全权办理“伟星·孱陵风景”土地分
户证。



委托人：伟星·孱陵风景第二十四栋业主

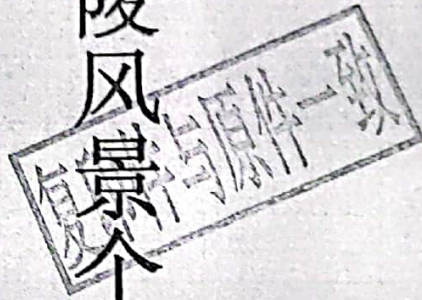
2010-03-16

孔定海

2022.03.15 11:41



伟星·孱陵风景个人土地分摊面积表



2022.03.15 11:40



2		24	24-202	住宅	148.13	88.88	
3		24	24-203	住宅	148.13	88.88	
4		24	24-204	住宅	148.13	88.88	
5	江定海	24	24-301	住宅	148.13	88.88	1178
6	王以忠	24	24-302	住宅	148.13	88.88	(2012) 7 00522
7	陈平	24	24-303	住宅	148.13	88.88	1817
8	赵三双	24	24-304	住宅	148.13	88.88	
9	何红艳	24	24-401	住宅	148.13	88.88	12015701287
10	何	24	24-402	住宅	148.13	88.88	1818
11		24	24-403	住宅	148.13	88.88	
12	陈国林	24	24-404	住宅	148.13	88.88	1822
13	左明松	24	24-501	住宅	148.13	88.88	(2012) 711
14	李晴	24	24-502	住宅	148.13	88.88	1822
15	易波明	24	24-503	住宅	148.13	88.88	0370(201)
16	岑红银	24	24-504	住宅	148.13	88.88	2735
17	汪艳	24	24-601	住宅	148.13	88.88	1823
18		24	24-602	住宅	148.13	88.88	
19		24	24-603	住宅	148.13	88.88	
20		24	24-604	住宅	148.13	88.88	
21	王艳	24	24-701	住宅	148.13	88.88	
22		24	24-702	住宅	148.13	88.88	
23		24	24-703	住宅	148.13	88.88	
24		24	24-704	住宅	148.13	88.88	
25		24	24-101	住宅	15.31	9.19	
26		24	24-102	住宅	13.33	8.00	
27		24	24-103	住宅	17.78	10.67	
28		24	24-104	住宅	8.89	5.33	
29		24	24-105	住宅	8.89	5.33	
30		24	24-106	住宅	17.78	10.67	
31		24	24-107	住宅	13.33	8.00	
32		24	24-108	住宅	15.31	9.19	
33		24	24-109	住宅	15.31	9.19	
34		24	24-110	住宅	13.33	8.00	
35		24	24-111	住宅	17.78	10.67	
36		24	24-112	住宅	8.89	5.33	
37		24	24-113	住宅	8.89	5.33	
38		24	24-114	住宅	17.78	10.67	

2022.03.15 11:41

