

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号房地产
市场价值估价

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张志波（注册号：4220040168）

闵培君（注册号：4220070068）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 21 日

估价报告编号：苏天房估字（2019）荆第 S005 号

委托函号：（2019）沙法鉴委字第 024 号

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

我单位于 2019 年 3 月 13 日接受贵院的委托，委派注册房地产估价师对沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号房地产（以下称估价对象）进行了以房地产司法鉴定为目的的价格评估。

估价目的：为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

估价对象：根据委托方提供的《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》（编号：（2019）沙法鉴委字第 024 号）、《不动产登记资料查询结果证明》复印件（编号：荆 BDCXXCX2019021800010 号）、《土地登记发证档案》复印件（编号：SF-421002004003GB00231-1010-13），估价对象为位于沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号房地产，建筑面积为 108.91 平方米，估价对象位于第 5 层（估价对象总层数为 7 层）。

价值时点：2019 年 5 月 13 日（现场查勘日）。

价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，确定估价对象-沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号房地产于价值时点 2019 年 5 月 13 日的价值如下：

估价对象市场价值为：总价 RMB69.34 万元，大写：人民币陆拾玖万叁仟肆佰圆整。单价 RMB6367 元/平方米，大写：每平方米人民币陆仟叁佰陆拾柒圆整。

特别提示：（1）本次估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年。（2）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！特提醒估价委托人和报告使用方注意。

特此函告

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：张琪

2019 年 5 月 21 日



目录

一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、房地产估价结果报告	7
1、估价项目名称	7
2、估价委托人	7
3、房地产估价机构	7
4、估价目的	7
5、价值时点	7
6、估价对象	7
7、价值类型	8
8、估价依据	8
9、估价原则	8
10、估价方法	8
11、估价结果	8
12、注册房地产估价师	8
13、实地查勘期	8
14、估价作业期	8
四、附 件	9
1. 估价对象区位示意图；	
2. 估价对象图籍；	
3. 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》；	
4. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；	
5. 《土地登记发证档案》复印件；	
6. 《房地产估价机构资质证书》复印件；	
7. 《准予变更登记通知书》复印件；	
8. 《估价机构营业执照》复印件；	
9. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、注册房地产估价师与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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2019 年 5 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

6、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、我们在本次估价项目中没有得到他人提供的重要专业帮助。

8、本报告仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权属确认依据。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	资质	注册号
闵培君	房地产估价师	4220070068
张志波	房地产估价师	4220040168

估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、一般假设

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) 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。

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. 我们依据委托方提供的《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件、《土地登记发证档案》复印件等资料进行评估，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4. 由于当事人吴定虎、李德伟未到现场配合评估工作，估价对象房门紧闭，注册房地产估价师未能进入室内查勘，本次评估设定估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载建筑面积一致。 ✓

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题、室内设施等对房屋质量无影响，估价对象可在剩余经济耐用年限内持续使用。

二、未定事项假设

1. 根据委托方提供的《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》和《土地登记发证档案》复印件上记载的估价对象位置，估价人员在法院组织下对估价对象进行了现场查勘，本次估价是以现场查勘的房地产即为估价对象的前提下进行估价的。

三、背离事实假设

1. 根据委托方提供的相关资料，估价对象在价值时点有抵押、查封情况，本次评估假设估价对象于价值时点无抵押、租赁、查封、买卖纠纷等他项权利的限制，即本报告评估价值为估价对象在价值时点无抵押、租赁、查封、买卖纠纷、地役权等限制权利状况下的市场价值。

2. 本估价报告未考虑估价对象在短期内强制变现对评估价值的影响，亦未考虑办理产权和强制变现时的有关税费及税费转移对价值的影响。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务等因素对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 委托方仅提供《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件、《土地登记发证档案》复印件，本次评估设定估价对象为完全产权条件下的房地产，并以此为假设前提。本报告以估价委托人提供的相关资料真实合法有效为假设前提，因受相关法规限制本公司无法核实相关资料的合法有效性，其因不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2. 本次评估由于当事人吴定虎、李德伟未到现场配合评估工作，估价对象房门紧闭，估价人员未能进入估价对象室内查勘，本次评估设定估价对象

室内卧、厅、厨、卫等平面布局合理且可正常使用，室内装修为毛坯，并以此为假设前提。
?

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅供估价委托人按报告约定的估价目的使用，不作它用。

2. 估价对象附着物与房屋作为一套整体住宅类不动产，不可对其产权进行再次分割。本次评估包含房屋、房屋相应分摊的建设用地使用权及与其不可分割的水、电等满足其使用功能的辅助设施。

3. 本报告使用期限为一年。即本次估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年，超过一年，需重新进行评估，超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

4. 本报告仅为估价委托人及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容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. 本估价报告不能作为办理相关产权证件的证明文件。

6. 本估价报告需经房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

估价项目名称	沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号房地产市场价值估价				
估价委托人	荆州市沙市区人民法院		联系电话	0716-8255770	
房地产估价机构	机构名称	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司			
	机构地址	荆州市沙市区便东住宅大楼北单元 3 楼 6 号			
	法定代表人	张琪			
	资质等级	房地产（国家一级）	苏建房估备（壹）南京 00028		
土地（全国执业）		苏土估备字（2018）0119 号			
估价目的	为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据				
价值时点	2019 年 5 月 13 日				
估价对象	权益状况	房屋坐落	沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号		
		国有土地使用证证号	荆州国用（2010）第 0204020891 号		
		房屋所有权证证号	荆州房权证沙字第 200910331 号		
		权利人	李德伟		
		建筑面积（m ² ）	108.91	土地使用权分摊面积（m ² ）	16.18
		土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期	/
		房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
	实物状况	建筑物现状用途	设定为住宅	朝向	南北
		房屋建筑结构	钢混	楼层	5/7
		临街状况	不临街	物业管理	较好
		通风采光	较好	小区绿化	一般
		房地产概况	估价对象所在建筑物约 2006 年前后建成，成新率为 80%，估价对象位于沙市区江津中路翠竹馨苑 6 栋 2 门 5 楼 1 号（总层数为 7 层），1 梯 2 户。估价对象外墙为涂料，入户门为防盗门，窗为铝合金窗， <u>因产权人不配合，未能入户</u> ，整体装修情况不明，假定为毛坯。		
		四至	东临景湖商城 西临香榭丽都	南临粤港新村 北临江津中路	
		繁华程度	所在区域位于大润发附近，周边有较多临街商铺，商业繁华程度较高。		
		交通便捷度	估价对象距大润发公交站约 146 米，有 19 路、28 路等公交线路在此停靠；距江津汽车客运站 464 米；距荆州火车站约 7.9 公里，对内对外交通较便捷。		
		环境状况	所处区域临近太师渊公园，无大气、水污染，环境质量较优。		

	公共配套设施	所处区域分布有：荆州市第一人民医院、荆州市沙市人民医院；沙市实验中学、沙市第二中学；招商银行（荆州沙市支行）、荆州农商银行（红源支行）、中国建设银行（荆州华府支行）；大润发（荆州店）、芙蓉兴盛（江津中路）；沙市市中山公园、蛇入山公园；电信、邮政等公共配套设施。		
价值类型	市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额			
估价依据	《中华人民共和国物权法》 《中华人民共和国城市房地产管理法》 《中华人民共和国资产评估法》 《中华人民共和国土地管理法》 《房地产估价规范》 《房地产估价基本术语标准》； 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》； 《不动产登记资料查询结果证明》复印件； 《土地登记发证档案》复印件			
估价原则	独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。			
估价方法	估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，通过可比实例的价格修正可以得出估价对象房地产市场价格，故可采用比较法进行评估。			
估价结果	估价对象市场价值为：总价 RMB69.34 万元，大写：人民币陆拾玖万叁仟肆佰圆整。单价 RMB6367 元/平方米，大写：每平方米人民币陆仟叁佰陆拾柒圆整。			
注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
	张志波	4220040168	张志波	2019.5.21
	闵培君	4220070068	闵培君	2019.5.21
实地查勘期	2019 年 5 月 13 日			
估价作业期	2019 年 3 月 13 日-2019 年 5 月 21 日			

附 件

1. 估价对象区位示意图；
2. 估价对象图籍；
3. 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》；
4. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
5. 《土地登记发证档案》复印件；
6. 《房地产估价机构资质证书》复印件；
7. 《准予变更登记通知书》复印件；
8. 《估价机构营业执照》复印件；
9. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。

估价对象区位示意图



估价对象图籍



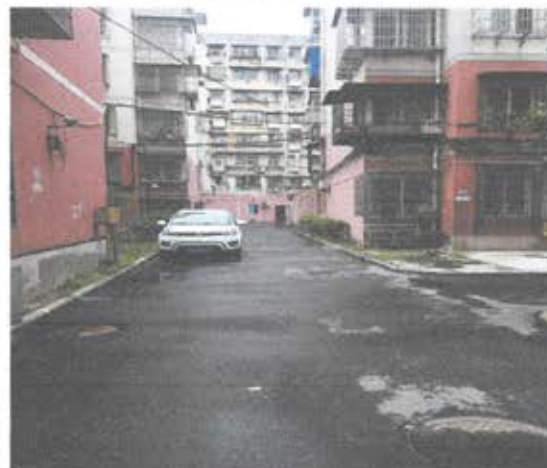
小区入口



建筑外观



小区物业



小区道路



小区环境



单元入口

荆州市沙市区人民法院
鉴定委托书

(2019)沙法鉴委字第024号

江苏天圣房地产土地估价
咨询评估有限公司荆州分公司:

我院审理执行的余红梅与李德伟合同纠纷

一案, 因有 房屋价格

需委托你公司予以鉴定。现将有关材料送去, 请指派专业人员进行鉴定, 由鉴定部门和鉴定人员于 年 月 日前出具鉴定书。鉴定书内容应当包括: 鉴定的依据及使用的科学技术手段; 对鉴定过程的说明; 明确的鉴定结论, 如无法给予明确鉴定结论的, 应给予书面说明; 对鉴定人或鉴定机构的鉴定资格说明; 鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

我院送过去的有关材料, 请一并退还我院。

对登记在被执行人李德伟名下, 位于沙市区
鉴定内容: 江津中路翠竹馨苑6栋2门5楼1号房屋进行评估。

附件:

申请人余红梅丈夫
吕定虎 18727438888
被申请人李德伟 15927777779



不动产登记资料查询结果证明



编号：荆 BDCXXCX2019021800010号

李德伟(证件号：421002198701301817)：

2019年02月18日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 BDCXXCX2019021800010号。

经查询，结果如下：

权证号	沙200910331	登记时间	2009年10月14日
权利人	李德伟(421002198701301817)		
共有情况	单独所有		
坐落	沙市区江津中路翠竹馨苑6栋2门5楼1号		
权利类型	房屋所有权	权利性质	
用途	住宅	不动产单元号	
面积	房屋建筑面积：108.91m ²		清查一下该房屋土地登记情况
使用期限			
登记状态	登记	异议状态	无异议
抵押状态	有抵押	查封状态	有查封

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)	抵押期限	登记日期
中国工商银行股份有限公司荆州中山路支行	沙201000111			126000	2007-02-26 起 2022-02-26...	2009-12-10:18:4

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
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执257号	查封	查封：沙市区江津中路翠竹馨苑6栋2门5楼1号	协助执行通知书	2017-10-17 2020-02-17	2017-10-17 15:00



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张琪

住所：南京市洪武路358号409、410室

统一社会信用代码：91320000745580556M

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00028

有效期限：2015年10月21日 至 2021年11月15日



31



准予变更登记通知书

(荆工商) 登记内变字[2018]第 27923 号

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司荆州分公司：

经审查，提交的经营范围、分公司名称的变更登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。

变更信息：

变更事项	变更前	变更后
经营范围	为公司承接业务：房地产价格评估、土地评估、房地产经纪、工程造价咨询、资产评估(不含国有资产)评估、不动产测绘。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	为公司承接业务：房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估；不动产测绘、工程测量、工程项目咨询、投资可行性研究、土地规划、土地整理设计、招投标代理、土地登记代理、房地产经纪和营销策划。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
分公司名称	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司荆州分公司	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司荆州分公司

(印章)

核准日期 2018年09月07日



营业执照

统一社会信用代码 91421000MA48QN751C

名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司荆州分公司

类型 有限责任公司分公司

营业场所 荆州市沙市区便东住宅大楼北单元3楼6号

负责人 闵培君

成立日期 2016年12月19日

营业期限 2016年12月19日至2033年01月21日

经营范围 为公司承接业务: 房地产评估, 土地评估, 资产评估, 社会稳定风险评估; 不动产测绘, 工程测量, 工程项目咨询, 投资可行性研究, 土地规划, 土地整理设计, 招投标代理; 土地登记代理, 房地产经纪和营销策划。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 09 07

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00119744

姓名 / Full name

闵培君

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

420106198201021288

注册号 / Registration No.

4220070068

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司武汉分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature

闵培君

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00119743

姓名 / Full name

张志波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

421003197308130515

注册号 / Registration No.

4220040168

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司武汉分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature

张志波