

鹏信房估字[2020]第 014 号



关于湖北省宣恩县民族路 7 号幢号：2，房号  
101 的房地产估价

# 报告书

# 房地产估价报告

---

估价项目名称：关于湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101的房地产估价

---

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

---

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：聂竹青      注册号：4420120128

庄贺然      注册号：4419980117

---

估价报告出具日期：2020年02月24日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2020]第014号

---

# 致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，我对湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101之市场价值进行评定估算，估价目的为委托人拍卖财产提供价值参考。


估价对象为湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101的建筑面积为124.28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，以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较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，确定委托评估物业在价值时点二〇二〇年一月七日的市场价值为**390,239**元，大写人民币**叁拾玖万零贰佰叁拾玖**元整，详见评估结果明细表。

评估结果明细表

项目名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101	住宅	124.28	3,140	390,239

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年二月二十四日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
附件 .....	12
(一) 委托评估合同	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象相关照片	
(四) 《抵押权登记信息单》复印件	
(五) 《房地产权登记信息》复印件	
(六) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 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评估对象没有利害关系，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。





## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、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《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，估价对象的现状用途为住宅，与《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件的记载用途一致。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，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安全使用。

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

- （1）该房地产可以继续使用；
- （2）在此期间物业价值将保持稳定；
- （3）不考虑特殊买家的额外出价。

### （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）背离事实假设

根据委托人提供的《抵押权登记信息》复印件显示，估价对象已抵押给湖北省宣恩农村商业银行股份有限公司万寨支行，被担保债权数额为 200000.00 元，债务履行



期限为：2013 年 05 月 14 日至 2018 年 05 月 14 日；本次估价以其解除抵押为前提进行估价，未考虑物业抵押对估价结果产生的影响。

#### （四）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假设。

#### （五）依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象的《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件，但无法提供产权原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的产权资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、由于条件受限，我司估价人员未能进入估价对象内进行查勘，仅能查勘其外部状况及周边环境情况，本报告假设估价对象达到普通装修且室内无重大隐患。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为委托人拍卖财产提供价值参考，不对其他用途负责。

2、本报告的评估价值不包含物业未来转让时买卖双方应缴纳的税费等，为评估市场价值。物业未来转让时应缴纳的税费等以有关主管部门核定为准。

3、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。

4、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

5、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、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

6、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年二月二十四日至二〇二一年二月二十三日止，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。

7、当事人如对本报告有异议，请在收到本报告后十天内向法院申请复议，如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视为认同本报告内容。

8、在与委托方没有事先协议的情况下，我们不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。但我们认为我们的估价是在独立、客观、公正的基础上进行的，并充分实施了评估的法定程序，以及充分考虑了对被评估物业价值影响的主要因素，亦即估价结论是公允的。

9、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

委 托 人：深圳市龙岗区人民法院

### （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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

本次估价目的为委托人拍卖财产提供价值参考。

### （四）估价对象

估价对象为湖北省宣恩县民族路 7 号幢号:2, 房号 101 的房产, 建筑面积为 124.28 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, 以及房屋内部装修。根据委托人提供的《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件, 估价对象具体情况如下:

#### 1、估价对象的实物状况描述



名称		谭元秀
土地 实物 状况 描述	不动产权证号	0868
	共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	未记载
	四至	东面临工农街、南面临民族路、西面地税一分局宿舍、北面临农贸市场
	规划用途	住宅
	形状	规则
	地形地势	场地平坦
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好
	开发程度	宗地红线外“六通”，红线内场地平整
	其他	——
建筑 物实 物状 况描 述	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	124.28
	建筑结构	未记载
	房屋现状用途	住宅
	设施设备	水电暗装、消防栓、宽带接口
	电梯 (部)	无
	总层数及评估楼层	共7层，估价对象位于第1层
	层高 (米)	约3米
	空间布局	平面
	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好
	维护状况	维护和保养状况一般
	成新率	-
	装饰装修	由于估价条件受限，我司估价人员未能进入估价对象内部进行查勘，仅能查勘其小区外部状况及周边环境情况，本报告假设估价对象内部装修为普通装修且室内无重大隐患
其他	——	



## 2、权益状况描述与分析

名称		湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101
房地产权基本 信息	产权人	谭元秀
	份额	全部
	不动产权证号	0868
	登记日期	2008年07月01日
土地权益 状况 描述	土地所有权状况	国有
	土地使用起止日期	—
	土地所有权来源	出让
	土地用途管制	无
	其他	无
出租或占有情况		自住
房屋权益 状况 描述	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	124.28
	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	110
	购买价 (元)	未记载
	房屋用途	住宅
	其他	—
他项权利		根据委托人提供的《抵押权登记信息》复印件显示，估价对象已抵押给湖北省宣恩农村商业银行股份有限公司万寨支行，被担保债权数额为200000.00元，债务履行期限为：2013年05月14日至2018年05月14日。

### (五) 价值时点

本次价值时点为查勘之日，即二〇二〇年一月七日。

### (六) 价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二〇年一月七日，对湖北省宣恩县民族路7号幢号：2，房号101的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。



## （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、谨慎性原则为操作性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 6、谨慎性原则

谨慎性原则是指在存在不确定因素的情况下对估价对象作出判断时，应当保持必要的谨慎，充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

## （八）估价依据

本次评估依据国家、湖北省、恩施州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》（主席令第 72 号 2009 年 8 月 27 日修订）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；

(4) 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考若干问题的规定》2018 年 9 月 1 日起施行；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2019 年 4 月 23 日修订）；

(6) 《城市房地产管理办法》（原建设部令第 56 号，2001 年 8 月 15 日修订）。

## 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) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）；

(4) 《房地产估价技术指引》（编号：SZDB/Z 273-2017）；

(5) 《人民法院委托评估工作规范》（2018 年）15 号。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件及委托人提供的其它法律性文件、相关资料；

(2) 委托人与我公司签订的委托评估合同。

## 4、其他资料

(1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(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

本次估价选择了比较法对物业价值进行评估。



比较法是指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。

$$\text{公式： } P=PI \times A \times B \times C$$

式中：P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况调整

C ---房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）

市场调查三个与估价对象房地产条件类似的物业成交案例作为可比实例，将案例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况分别与估价对象房地产相比较调整。

## （十）估价结果

1、湖北省宣恩县民族路 7 号幢号：2，房号 101 的物业市场价值确定：

本次估价采用比较法测算出估价对象湖北省宣恩县民族路 7 号幢号：2，房号 101 的市场单价为 3,140 元/平方米，即有：

$$\begin{aligned} & \text{湖北省宣恩县民族路 7 号幢号：2，房号 101 的市场价值} = \text{市场单价} \times \text{建筑面积} \\ & = 3,140 \text{ 元/平方米} \times 124.28 \text{ 平方米} \\ & = 390,239 \text{ 元人民币} \end{aligned}$$



2、估价结论

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，选用比较法确定委托评估物业在价值时点二〇二〇年一月七日的市场价值为 390,239 元，大写人民币叁拾玖万零贰佰叁拾玖元整，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
聂竹青	4420120128		2020年02月24日
庄贺然	4419980117		2020年02月24日

**(十二) 实地查勘期**

二〇二〇年一月七日

**(十三) 估价作业期**

二〇二〇年一月七日至二〇二〇年二月二十四日。



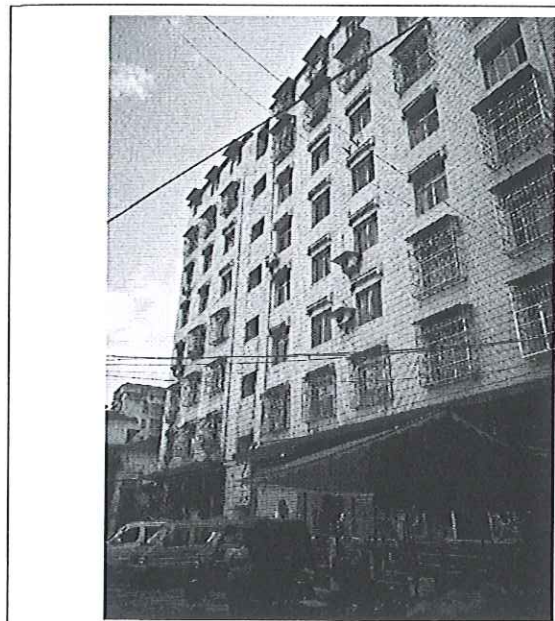
## 附件

- (一) 委托评估合同
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《抵押权登记信息》《房地产权登记信息》复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

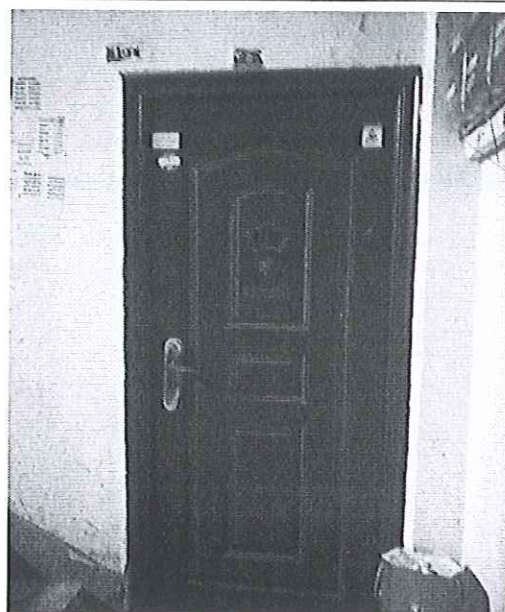




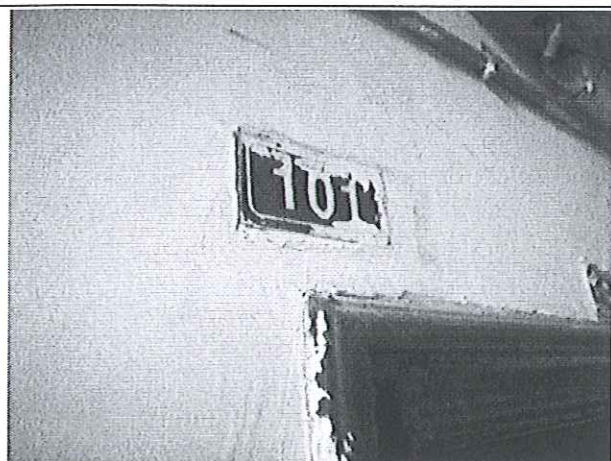
附件三：估价对象相关照片



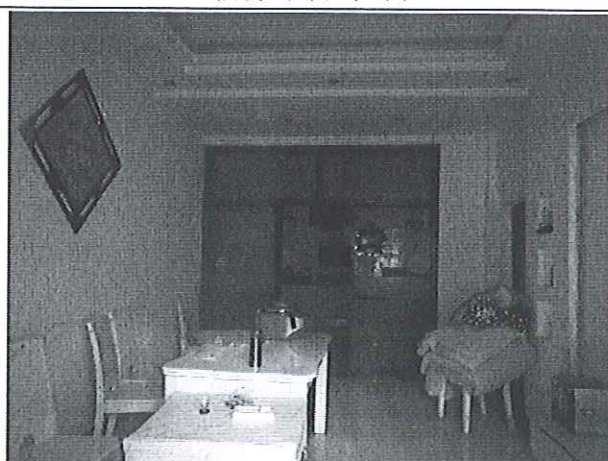
估价对象外景



估价对象入户门



估价对象门牌



估价对象内景



估价对象外景



估价对象外景



## 房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:		房地坐落: 民权路7号幢号:2,房号:101		
内容	业务号	XT20060417000000001		
房屋所有权人	2	谭元秀/覃尊福		
证件类型				
证件号				
房屋共有情况				
权利人类型				
登记类型		转移登记		
登记原因		买卖		
土地使用权人				
专用土地面积 (m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )				
土地使用期限		起 止		
房地产交易价格 (万元)				
规划用途		住宅		
房屋性质				
房屋结构		混合结构		
所在层数/总层数		1/7		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		124.28		
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )		110.0		
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )		11.18		
竣工时间				
不动产权证书号		0868		
登记时间		2008年07月01日		
登记人		/系统导入		
附记				

### 抵押权登记信息

不动产单元号				抵押不动产类型： <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他			
业务号	XT200604180900000002	XT200708360000000006	XT201305150000000001				
内容	抵押权人	宜恩县双山佃农村信用合作社	宜恩农村信用合作社联合社	湖北宜恩农村商业银行股份有限公司万善支行			
	证件类型						
	面积						
	抵押人	谭元秀(娘)	谭元秀(爷爷)	谭元秀(谭元秀)			
	抵押方式	顺抵押	顺抵押	最高额抵押			
	登记类型	首次登记	首次登记	首次登记			
	登记原因	83516.16	96938.00	2000001.00(2000000.00)			
	坐落	民权路7号附号2单元101	民权路7号附号2单元101	民权路7号附号2单元101			
	抵押期限						
	抵押担保债权最高额(万元)						
	首次抵押登记日期	2006年04月17日 起 2009年04月16日 止	2007年08月30日 起 2009年08月29日 止	2013年05月14日 起 2018年05月14日 止			
	不动产单元号	2006040055	200708169	201305111			
	登记日期	2008年07月01日	2008年07月01日	2013年05月15日 15时48分27秒			
	权利人	系统导入	谭吉凤(系统导入)	谭吉凤(系统)			
	注销抵押业务号	XT200708240000000000	XT201102150000000001				
	注销抵押原因						
	注销时间	2008年07月01日	2011年02月15日 15时48分43秒				
	注销人	系统导入	谭吉凤				
	备注	登记时间: 2008年07月01日。	登记时间: 2008年07月01日。	登记时间: 2013年05月15日 15时48分27秒。			





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

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

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日





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：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：聂竹青  
(执行事务合伙人)

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

统一社会信用代码：914403007084267362

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200040

有效期限：2022年01月03日止



发证机关(盖章) 01月03日



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.



发证机关

No. 00152624



姓名 / Full name

夏竹青  
性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

4223021970092114758  
注册号 / Registration No.

4420130128  
执业机构 / Employer

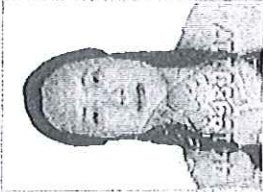
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2021-4-19  
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产生价业务，有权在房地产生价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

庄贺然

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220104196901262227

注册号 / Registration No.

4419980117

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-24

持证人签名 / Bearer's signature

庄贺然



发证机关

No. 00191264



房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:		房地坐落: 民权路7号幢号:2.房号:101		
业务号	XT20060417000000001			
内容	2			
房屋所有权人	谭元秀 / 覃尊福			
证件种类				
证件号				
房屋共有情况				
权利人类型				
登记类型	转移登记			
登记原因	买卖			
土地使用权人				
建设用地面积 (m²)				
分摊土地面积 (m²)				
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	住宅			
房屋性质				
房屋结构	混合结构			
所在层数/总层数	1/7			
建筑面积 (m²)	124.28			
专有建筑面积 (m²)	110.0			
分摊建筑面积 (m²)	11.18			
竣工时间				
不动产权证书号	0868			
登记时间	2008年07月01日			
登簿人	/系统导入			
附记				