

G 20026
法院(阜河厂房)



中证集团

估价报告书

中证房地产评估造价集团有限公司
ZhongZheng Real Estate Appraisal & Engineering Cost Group Co.,Ltd.



房地产估价报告

估价项目名称：荆州市荆州区人民法院委托申请执行人王金花与被
执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案涉及的被执行人胡则全、郭先美
所有的位于公安县埠河镇义和村的房产和土地使用权的市场价值评估

估价委托人：荆州市荆州区人民法院

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：周大芳、黄修浩

估价作业日期：二〇一八年五月十八日至二〇一九年七月三日

估价报告编号：中证（荆州鉴）估字（2019）第 0005 号

（使用提示：①本报告未经本房地产估价机构书面同意，不得向除估价委托人和法律法规规定之外的第三
方提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；②应阅读报告全文，请特别关注本估价报告
中的价值内涵和估价假设，本报告须完整使用；③本报告估价目的仅为确定估价房地产市场价值提供参考，
不适用于其它任何目的，如果估价目的变更，须另行估价）

目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	5
三、估价假设和限制条件以及报告使用提示	6
(一) 估价的假设	6
(二) 估价的限制条件	9
四、房地产估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 估价机构	12
(三) 估价对象	12
(四) 估价目的	15
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	16
(七) 估价依据	16
(八) 估价原则	18
(十) 估价结果	21
(十一) 估价人员	23
(十二) 实地勘察日期	23
(十三) 估价作业日期	23
(十四) 估价报告应用的有效期	23
(十五) 估价报告应用的限制	23
五、附 件	24
(一) 《荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》[(2018)荆委字第 027 号]复印件	24
(二) 《荆州市荆州区人民法院鉴定补偿评估委托书》[(2018)荆委字第 027-1 号]复印件	24
(三) 《《房屋所有权证》[公安房权证埠字第 20091595 号、公安房权证埠字第 20091596 号、公安房权证埠字第 20091593 号、公安房权证埠字第 20091594 号]和《不动产信息登记查询记录》复印件;	53
(四) 《集体建设用地使用证》[公土集建(2009)字第 01-0023 号]复印件;	53
(五) 估价对象位置图	24
(六) 估价对象现场利用照片	24
(七) 房地产估价机构营业执照复印件	24
(八) 房地产估价机构资质证书复印件	24
(九) 注册房地产估价师注册证书复印件	24

一、致估价委托人函

荆州市荆州区人民法院：

我公司于 2018 年 5 月 18 日受贵院的委托，对胡则全、郭先美位于公安县埠河镇义和村的房产和土地使用权市场价值进行评估。估价对象的房屋总建筑面积为 2515.95 平方米、土地使用权面积为 3185.11 平方米，登记的房屋所有权人及土地使用权人均为胡则全，房屋规划用途为商住、其他用途，土地登记用途为工业用地，估价对象实际用途为厂房、住宅及工业用地，评估设定用途为工业，于价值时点为 2018 年 5 月 18 日，估价目的是为委托方受理申请执行人王金花与被执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案涉及的房地产提供市场价值参考。

根据注册房地产估价师黄修浩(注册号 4220160003)、周大芳(3220100094)、于 2018 年 5 月 18 日现场查看结果，维护保养较好。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—采用市场比较法和成本逼近法对工业用地土地使用权市场价值进行评估，采用成本法对房屋的市场价值进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下，于价值时点 2018 年 5 月 18 日的市场总价值为 208.73 万元，大写金额人民币贰佰零捌万柒仟叁佰元整，其中：房屋的评估价值为 ¥184.94 万元，土地使用权的评估价值为 ¥23.79 万元。详见表 1-1 估价结果汇总表。

表 1-1 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋情况				评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万 元)	备注
	房屋所有权证证号	实际用途	证载建筑面积 (m ²)	层数			
1	公安房权证埠字第 20091595号	厂房	167.4	1/1	640.84	10.73	
2	公安房权证埠字第 20091593号	厂房	541.76	1/1	640.84	34.72	
3	公安房权证埠字第 20091596号	展厅、住宅	572.76	1-2/3	1304.68	74.73	
		坡屋顶	286.38	3/3	119.09	3.41	
4	公安房权证埠字第 20091594号	厂房	798.85	1/1	640.84	51.19	
5	公安房权证埠字第 20122042号	厂房	148.8	1/1	682.86	10.16	
合计	—	—	2515.95	—	—	184.94	
序号	土地情况				评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万 元)	备注
	建设用地使用权证证号	证载用途	证载土地面积 (m ²)	层数			
1	公土集建(2009)字第 01-0023号	工业	3185.11	—	74.68	23.79	集体建 设用地
合计	—	—	—	—	—	208.73	

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至二〇二〇年七月二日。报告使用者应认真阅读本估价报告全文，另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

法定代表人  王军
 中证房地产评估造价集团有限公司
 二〇一九年七月三日

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师周大芳、黄修浩于2018年5月18日对估价对象进行了实地查看并拍照记录。现场勘察人员受专业知识尤其是估价委托人提供资料有限的限制，仅限于对估价对象外观和目前使用状况进行了观察，在条件许可下观察了建筑物外部和周边设施，然而，估价人员未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘，也没有测量建筑物结构和设备测验。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、本估价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、合法性、有效性和准确性负责。

房地产估价师

注册证书号

签 字

周大芳

3220100094



黄修浩

4220160003



二〇一九年七月三日

三、估价假设和限制条件以及报告使用提示

(一) 估价的假设

1、估价的一般假定条件

(1) 本估价报告的房地产市场价值为该房地产在价值时点的市场价值。其中：市场价值为估价对象在价值时点 2018 年 5 月 18 日公开市场前提下求取的房地产价值，公开市场价值的形成依据如下假设：

①市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，买卖双方均出于自己利益的需要进行，不是诸如亲友、业主与租户、母子公司、公司与员工等特殊或特别关系的关联交易；

②估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，具有完备的房屋所有权、土地使用权，不存在权属和债务借款纠纷执行，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，最高最佳利用、继续使用，可在公开市场上自由转让；

③买卖双方的行为都是精明的，既不过于乐观又不过于保守，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，即估价对象房地产以适当的方式在市场上进行了展示，在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

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) 估价委托人未提供有关专业机构对估价对象的鉴定、检测报告，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患。因此，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情况，完全符合国家、地方政府对建筑质量、环境、规划、使用规则及相关法律法规的所有要求。

因并不具备相关材料的有关知识，估价师并不知道（可以或不能在房地产上表现出来的）原材料具有的潜在危险性。譬如：如果使用了如石棉、甲醛绝缘泡沫以及其他具有潜在危险性的材料，这些材料可能会影响房地产的价值。对房地产价值的估价是在假设估价对象房地产表面或内部不含有这些物质的前提下进行的，否则房地产的价值将有所减损。估价师对上述提到的这些状况不

负责任。如果需要的话，希望报告使用者聘请这方面的专家。

(3) 估价对象的权属、面积等资料由估价委托人提供，并签名以示承诺，估价人员进行了审慎检查，受不动产管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

本估价报告中的地上建筑物及工业用地土地使用权的一切尺寸、度量及面积均以估价委托人提供的《房屋所有权证》和《不动产信息查询记录》复印件及《集体建设用地使用证》载明的数据为依据，估价人员未进行专业实测丈量。

(4) 估价对象能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。

(5) 待估宗地所属区域内尚未形成较成熟的集体建设用地使用权流转市场。根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（中共十八大文件）中“三、加快完善现代市场体系……（11）建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”以及《中共中央、国务院关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》（2014年1号文件）中“四、深化农村土地制度改革……18. 引导和规范农村集体经营性建设用地入市。在符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价，加快建立农村集体经营性建设用地产权流转和增值收益分配制度。”的文件精神，集体建设用地使用权应与国有土地“同权同价”，这是国家农村土地制度改革和发展的方向。

该宗地土地使用权类型为工业，结合《湖北省农民集体所有建设用地使用权流转管理试行办法》（湖北省人民政府令第294号）“第十一条集体建设用地使用权出让的最高期限，不得超过同类国有土地使用权出让的最高期限。第十二条集体建设用地使用权出让价格，不得低于省人民政府制定的当地国有土地出让最低价格标准。没有制定最低标准的，应参照农用地分等定级估价成果或相邻地段国有土地价格确定。”的文件规定，以及《划拨土地使用权管理暂行办法》（原国家土地管理局令[1992]第1号）第二十六条之规定“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。”和《湖北省城镇国有土地使用

权出让和转让实施办法》(1993年6月17日发布,湖北省人民政府令第45号,1997年12月30日修订)第四十一条之规定“划拨土地使用权转让、出租、抵押,补交或抵交出让金的额度,不得低于标定地价的40%”,确定此次评估的技术路线为:先按“同权同价”的技术原则,评估出正常市场下同用途的最高使用期限条件下的国有建设用地使用权出让价格,再参照划拨土地使用权补交或抵交出让金不低于40%额度扣除出让金后,得到集体建设用地使用权价格。

2、未定事项的假设

无

3、背离事实假设

无

4、不相一致的假设

根据委托方实际领勘和委托方提供的《房屋所有权证》[公安房权证埠字第20091596号],房屋登记建筑面积为859.14平方米,总层数为3层,建筑结构为混合,估价人员实际查勘估价对象实际层数为2层带坡屋顶,本次评估设定三层实际建筑面积相同,即第1-2层房屋建筑面积为572.76平方米,房屋结构为砖混,第3层房屋建筑面积为286.38平方米,房屋结构为简易;对《房屋所有权证》[公安房权证埠字第20091593号],房屋登记建筑面积为541.76平方米,总层数为1层,建筑结构为混合,估价人员实际查勘估价对象房屋结构为砖木,故本次评估按照实际房屋结构进行评估。

5、依据不足假设

(1) 估价人员已要求委托人出具《房屋所有权证》和《不动产信息查询记录》复印件及《集体土地建设用地使用证》复印件等产权证件的原件,以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但因委托人不是估价对象权利人、在市场期间等原因,估价人员未能查看上述产权资料原件,且受不动产管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。提供的估价对象《房屋所有权证》、《不动产信息查询记录》及《集体土地建设用地使用证》中载明的信息,以此为本次评估前提测算房地产市场价格。

(2) 估价对象不存在《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定的原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准可以收回集体土地使用权的情况,能在《房屋所有权证》、《不动产信息查询记录》及《集体土地建设用地使用证》上载

明的终止日期内合法、持续使用，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。

（二）估价的限制条件

1、估价的一般限制条件

（1）报告中所给出的估价结果是对房地产整体作出的，即为房地合一的市场价值。土地、建筑物及其他地上定着物（包括物质实体和依托于物质实体上的权益）在报告中未进行过事先阐明的，将整体估价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效。

（2）在未得到本报告署名估价师书面授权和许可的情况下，有关估价报告的任何内容（特别是估价结果、署名估价师的身份以及估价师所属房地产估价机构的信息）均不得通过广告、公共关系公司、新闻或其他媒介散布出去。

2、附加假定和限制条件

（1）未提供法定的描述或测量的情况下，估价师使用估价对象《房屋所有权证》及《集体土地使用证》复印件来确认估价对象房地产的物理尺寸和面积，使用网络地图来确定估价对象房地产的地理位置、方位以及与相关标的物的距离。

（2）报告中的主要信息、数据（如基准地价文件、银行存贷利率、房屋交易数据）来自国家相关部委、当地政府的官方网站，这些信息、数据被认为是可靠的，估价师对这些信息、数据进行了一定的处理（如将数据转换成图表）。

这里所作出的预测、估价等都是在当前市场条件，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。

（3）报告中提供的区位图、规划图、说明性材料等仅是为了帮助报告使用者对房地产有一个形象化认识，其中：报告中所有的有关估价对象房地产的照片，是估价人员通过数码照相机、在许可的条件下、通过自己的视角拍摄，目的是为了帮助报告使用者对估价对象房地产在一定范围和视角有一个形象化认识。但受拍摄者视角、相机、时间等影响，不能保证与实体状况完全一致。

（三）估价报告使用限制及提示

1、本估价报告仅用于司法鉴定，为委托方提供估价对象于估价时点的房地产市场价格参考，不适用于其它任何目的。

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。

如果估价目的变更，须另行估价。

2、本估价报告仅限于估价委托人使用，以及行业主管部门、行业协会或法律法规规定的使用者使用。非为法律规定的情况，未经房地产估价机构书面许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

3、本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计一年。

4、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，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理市场登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有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。因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变或（以及）房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。

估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

5、本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书在经估价机构法定代表人盖章、估价师签字、房地产估价机构盖章后与估价委托人提供的估价对象房地产的合法产权证明作为一个整体一并使用时有效。

对仅使用本估价报告中的的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构及签字房地产估价师不承担责任。

6、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的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方完善产权以满足出具估价报告的要求。

7、估价结果仅在估价报告载明的价值时点有效。价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、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。估价报告使用者应当根据价值时点后的估价对象状况和市场变化情况合理使用。

估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算的情况，估价人员和房地产估价机构对此类事项不承担责任。

8、注册房地产估价师执行房地产估价的目的是遵守相关法律、法规和房地产估价规范对估价对象价值进行估算并发表专业意见（专业意见的成果是对估价对象价值的一个估计值即评估价值，而不是交易各方对房地产交换价值认可的结果即市场上的实际成交价格），为相关当事人作出有关判断或决策（本估价报告为确定房地产市场价格）提供参考，相关当事人在决策时应正确、合理、恰当的使用本估价报告，避免因报告使用者的特殊目的或需要在定价决策方面附加条件而偏离本估价报告的假设和限制条件导致的错误使用本估价报告。估价结果不应当被认为房地产估价机构和签字注册房地产估价师是对估价对象在市场上可实现价格的保证。

9、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、价值时点后调整事项及说明

在价值时点后，估价报告有效期内如果估价对象的数量、质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，应按如下原则处理：

(1) 估价对象数量发生变化（如建筑面积增加或减少），在质量（如不动产毁损，下同）及价格标准（如政府公布实施新的基准地价，如房地产税费政策调整，如市场发生重大的涨跌变化，下同）没有发生变化时，应根据估价方法对估价对象价值额进行相应调整。

(2) 估价对象质量或价格标准发生变化，对估价对象的估价结果产生明显影响时，报告使用者应及时聘请有资格的房地产估价机构重新估价。

在本估价报告的价值时点后至估价报告出具前可能存在的对估价结果产生影响的期后事项，报告使用者应充分考虑，合理利用本估价结果。

(4) 应密切关注国家在房地产、土地、金融信贷以及税收等方面的政策以及地方政府的相应政策和经济态势对房地产市场及估价对象的影响。

11、本报告解释权最终归中证房地产评估造价集团有限公司。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：荆州市荆州区人民法院

(二) 估价机构

房地产估价机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估证字 JS10016

法定代表人：王军

联系人及电话：黄修浩 13972129823

邮政编码：210003

(三) 估价对象

本次估价对象共 5 栋房屋总建筑面积为 2515.95 平方米、土地使用权面积为 3185.11 平方米。

1、 房地产基本状况

表 4-1 估价对象房地产基本状况

序号	所有权人	坐落	范围	规模 (m ²)	用途			权属
					规划	实际	设定	
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	估价对象房屋及所占土地、与估价对象不可分离的构筑物、附属物及附带的权益	房屋总建筑面积 2515.95 m ² 土地面积为 3185.11 m ²	其他用途、商住	工业及工业附属用房、住宅	工业及工业附属用房、住宅	土地为集体建设用地使用权 房屋为其他用途、商住

2、 房地产实物状况

(1) 土地实物状况

①座落、四至及土地级别

表 4-2 座落、四至及土地级别一览表

序号	土地使用权人	坐落	四至	土地级别
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	北临 322 省道、南临义和村、西临公用路、东临义和村	/

②面积、形状、地形、地势、开发程度

表 4-3 面积、形状、地形、地势、开发程度一览表

序号	土地使用权人	土地使用权面积 (m ²)	形状	地势	开发程度
1	胡则全	3185.11	不规则	平坦	宗地红线外通路、通电、通讯宗地红线内通路、通电、通讯、和场地平整

(2) 建筑物实物状况

①坐落、建筑规模、建筑结构、层数、用途及建成年限:

表 4-4 建筑规模、建筑结构、层高、层数及建成年限表

序号	所有权人	坐落	证号	建筑面积 (m ²)	建筑结构	房屋总层数	登记用途	实际用途	年限 (年)			
									建成年限	耐用年限	已使用年限	剩余年限
1	胡则全	公安县 埠河镇 义和村	公安房权证埠字第 20091595号	167.4	砖木	1/1	其他	厂房	2009	30	10	20
2			公安房权证埠字第 20091596号	541.76	砖木	1/1	其他	厂房	2009	30	10	20
3			公安房权证埠字第 20091593号	572.76	砖混	1-2/3	商住	展厅、住宅	2009	50	10	20
								坡屋顶	2009	10	9	1
4			公安房权证埠字第 20091594号	798.85	砖木	1/1	其他	厂房	2009	30	10	20
5	公安房权证埠字第 20122042号	148.8	砖木	1/1	仓库	厂房	2012	30	7	23		
合计				2515.95								

②设施设备及装饰装修: 见下表。

表 4-5 设施设备、装饰装修表

序号	所有权人	证号	房屋名称	装饰装修	设施设备	备注
1	胡则全	公安房权证埠字第 20091595号	厂房	外墙水泥搓砂, 入户玻璃门, 铝合金窗户, 室内瓷砖地面, 内墙套白, 塑扣吊顶。	给水入户、水电均 可用;	
2		公安房权证埠字第 20091596号	厂房	外墙水泥搓砂、木窗, 室内水 泥地面, 内墙清水,	给水入户、水电均 可用;	
3		公安房权证埠字第 20091593号	展厅、住宅	一楼地砖地面、墙面乳胶漆、 集成吊顶; 二楼复合地板、铝 合金窗、墙面乳胶漆、造型吊 顶、整体橱柜, 坡屋顶毛坯	给水入户、水电均 可用;	
4		公安房权证埠字第 20091594号	厂房	外墙水泥搓砂、木窗, 卷闸门, 室内水泥地面, 内墙清水,	给水入户、水电均 可用;	
5		公安房权证埠字第 20122042号	厂房	外墙水泥搓砂、木窗, 室内水 泥地面, 内墙清水,	给水入户、水电均 可用;	

③空间布局及防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照: 空间分区及各空间的交通流线较合理, 基本满足住宅功能的需要, 未发现明显的缺陷。维护情况和完损状况:

表 4-6 维护情况和完损状况表

序号	所有权人	现状	结构部分	装修部分	水电卫设施
1	胡则全	工业	地基基础有足够承载能力, 承重构件、非承重墙完好牢固, 屋面无渗漏, 楼地面平整。	门窗基本完好, 开关部分灵活。	维护一般

3、房地产权益状况

(1) 土地权益状况

①土地所有权状况: 集体。

②土地使用权状况:

表 4-7 土地使用权状况一览表

序号	土地使用权人	座落	证号	发证机关	发证日期	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	面积(m ²)
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	公土集建(2009)字第 01-0023 号	公安县土地管理局	2009 年 4 月 1 日	22-01-28-0038	/	工业用地	/	/	3185.11
合计											3185.11

③土地使用管制: 建设用地。

④土地利用现状: 所在宗地地上有房屋等附着物。

(2) 建筑物权益状况

①房屋所有权状况:

表 4-8 房屋所有权状况一览表

序号	房屋所有权人	座落	证号	房屋名称	登记时间	规划用途	实际用途	总层数	建成年限(年)	产权来源	结构	建筑面积(m ²)
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	公安房权证埠字第 20091595 号	厂房	2009 年 4 月 7 日	其他	厂房	1	2009	/	砖木	167.4
2			公安房权证埠字第 20091596 号	厂房	2009 年 4 月 7 日	其他	厂房	1	2009	/	砖木	541.76
3			公安房权证埠字第 20091593 号	展厅、住宅	2009 年 4 月 7 日	商住	展厅、住宅	2	2009	/	混合	859.14
4			公安房权证埠字第 20091594 号	厂房	2009 年 4 月 7 日	其他	厂房	1	2009	/	砖木	798.85
5			公安房权证埠字第 20122042 号	厂房	2012 年 7 月 5 日	仓库	厂房	1	2012	/	砖木	148.8
合计												2515.95

(3) 房地产的其他权益状况

表 4-9 房地产权益状况一览表

序号	房屋所有权人	座落	租赁权	抵押权	其他特殊状况
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	无	有	/

4、房地产区位状况

(1) 位置:

表 4-10 估价对象附近配套设施

序号	房屋所有权人	坐落	临街
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	省道

(2) 交通条件:

表 4-11 估价对象交通条件统计

序号	房屋所有权人	坐落	区域内主干道	区域内次干道	人流量、车流量	公交便捷度	交通管制	停车便捷度
1	胡则全	公安县埠河镇义和村	322省道	交通型次干道	较少	无公交	较优	较优

(3) (用地红线外) 外部配套设施: 区域内基础设施达到“五通”(通路、供电、通上水、通下水、通电); 主要的公共服务设施见下表:

表 4-12 估价对象公共服务设施一览表

序号	房屋所有权人	坐落	周边公共设施	周边环境			
				自然环境	人文环境	治安状况	景观
1	胡则全、郭先美	公安县埠河镇义和村	/	一般	一般	较好	一般

(四) 估价目的

为委托方受理申请申请执行人王金花与被执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案涉及的被执行人胡则全、郭先美所有的位于公安县埠河镇义和村的房产和土地使用权的市场价值提供参考。

(五) 价值时点

价值时点为二〇一八年五月十八日。

价值时点是估价结果开始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看估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查看之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为 2018 年 5 月 18 日，因此，本报告书的价值时点确定为 2018 年 5 月 18 日。

（六）价值类型

价值类型：房地产市场价值为房地产在价值时点的公开市场价值。

市场价值：在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性最可能形成的价格。

综上所述，本次评估的具体设定如下：

（1）房地产范围：为估价委托人提供的房屋及土地依据采用《房屋所有权证》及《集体土地使用证》上载明的房屋及土地信息。

估价对象的房屋共 5 栋，位于公安县埠河镇义和村，总建筑面积为 2515.95 平方米、房屋结构为砖混、砖木，房屋登记用途为工业，实际用途为厂房、商住、仓库；土地用途为工业用地，土地面积为 3185.11 平方米，本次设定房地产用途为工业及工业用房。

（七）估价依据

1、部分法律、法规、部门规章、通知、条例

- （1）《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）《中华人民共和国合同法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国建筑法》；
- （5）《中华人民共和国物权法》；
- （5）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （6）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （7）《司法鉴定程序通则》；
- （8）《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （9）《中华人民共和国城镇集体土地使用权出让和转让暂行条例》；
- （10）《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》；
- （11）《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；

- (12) 《最高人民法院关于人民法院执行设定市场的房屋的规定》；
 (13) 《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》；

2、部分湖北省法规、政策、通知、办法及文件通知

- (1) 《湖北省司法鉴定管理条例》；
 (2) 《湖北省高级人民法院司法委托拍卖和变卖工作实施细则（试行）》；
 (3) 《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》；
 (4) 《湖北省城镇集体土地使用权出让和转让实施办法》；
 (5) 《湖北省土地管理实施办法》；
 (6) 《湖北省城乡规划条例》；
 (7) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》；

3、部分的取值文件、依据

(1) 《关于印发湖北省耕地占用税适用税额标准的通知》（鄂财税发（2008）8号、2008年10月12日起施行）；

(2) 《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》（湖北省人民政府令第353号、2012年9月1日起施行）；

(3) 《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（鄂土资函（2014）242号）、2014年3月17日起施行）；

(4) 《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发（2014）12号）、2014年4月1日起施行）；

(5) 《荆州市建筑工程二〇一八年第一季度造价指数》；

(6) 《关于荆州城区二〇〇八年度房屋重置价格的通知》；

(7) 《荆州市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2012）；

4、主要的技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

(4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

(6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

(7) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93(2002年版)）；

(8) 《住宅建筑规范》（GB 50368—2005）；

(9) 《房地产估价报告评审标准(试行)》等。

(10)、《公安县人民政府关于发布全县城镇基准地价的通告》(公政发[2015]6号)

(11) 《公安县乡镇土地级别与基准地价更新(2012)成果报告》

5、估价委托人提供的资料

(1) 《荆州市荆州区人民法院补充委托书》[(2018)荆委字第 027-1 号]复印件;

(2) 《房屋所有权证》[公安房权证埠字第 20091595 号、公安房权证埠字第 20091596 号、公安房权证埠字第 20091593 号、公安房权证埠字第 20091594 号]和《不动产信息登记查询记录》复印件;

(3) 《集体建设用地使用证》[公土集建(2009)字第 01-0023 号]复印件;

(4) 估价委托人提供的其他有关资料。

7、房地产估价机构掌握的资料

(1) 估价人员实地查勘、调查收集的资料;

(2) 本公司收集整理房地产价格资料。

(八) 估价原则

1、独立客观公正原则

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

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。所谓合法,是指符合国家的法律法规(包括最高人民法院和最高人民检察院发布的司法解释)、国务院所属部门颁发的规章政策、地方人民政府颁发的政府规章政策及估价对象的不动产登记簿、权属证书、批文、合同等有关规定,即必须以估价

对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。依法判定估价对象属于哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。①依法判定的估价对象状况通常是估价对象实际状况，但也可能不是实际状况，而是有关合同、招标文件等中约定的状况或根据估价目的的需要设定的状况；②依法判定估价对象权利类型及归属（一般应以不动产登记簿、权属证书及有关合同等为依据）、使用权（应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据）、处分权利（应以法律法规和政策或合同等允许的处分方式为依据）、其他权益（如评估价值应符合国家的价格政策）；③采用国家和估价对象所在地的有关估价技术标准，房地产估价机构和估价师应符合规定。

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。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。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（指法律上允

许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用) 状况下的价值或价格, 受到合法原则的约束, 包括下列 3 个方面: 最佳用途, 最佳规模, 最佳集约度(档次)。由于房地产具有用途的多样性, 不同的利用方式能为权利人带来不同收益量, 且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益, 并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据, 所以房地产价格是该房地产的效用在合法条件下作最有效发挥为前提。

(九) 估价方法

1、估价方法的选取

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上, 按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《城镇土地估价规程》(GB/T18509-2014) 的规定, 结合房地产估价机构掌握的有关资料、估价目的、具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况以及估价对象房地产市场具体特点来选择恰当的估价方法。

本次评估过程中依据具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况选择恰当的评估方法。

土地使用权价值——待估宗地位于公安县埠河镇义和村, 登记用途为工业用地工业用地适用的成本逼近法、基准地价修正法、市场比较法, 对于有潜在收益的土地和建筑物或房地产工业用地可采用收益法。通过市场调查, 近 2 年内估价对象所处的荆州市公安县埠河镇周边成交的工业用地案例较多, 故而采用市场比较法; 估价对象的所在区域的安置补偿的情况较易获得, 因此可选用成本逼近法; 最终确定估价对象的在价值时点的市场价值。

综上所述, 本次估价采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

地上建筑物价值——根据估价目的和委估房屋状况, 估价对象为房屋所有权人自用工业用房, 在同一供需圈内, 类似房地产的市场不发清、交易不活跃、无交易案例, 同时, 由于各项生产要素(土地、资本、劳动力等)产生的客观收益不易剥离即难以准确、科学的予以确定即估价对象的客观收益不易测算, 并且估价对象不属于具有房地产投资开发潜力的待开发房地产, 达不到《房地产估价规范》中比较法、收益法和剩余法的运用条件, 所以, 本次评估不适宜采用比较法、收益法和剩余法进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对邻近地区进行市场调查之后, 结合估价对象本身的特性、进行实地查勘和对邻近地区进行市场调

查之后，结合估价对象本身的特性，确定采用成本法进行估价。即：

$$\begin{aligned} \text{房地产市场价值} &= \text{房屋建筑物现值} \\ &= \text{房屋建筑物重置价格} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

对房屋建筑物重置价格的测算采用重置成本法，即以重新开放、重新建造估价对象所需要的各项必要成本费用之和，再加上应纳税金、正常开放利润来确定被评估房屋建筑物的重置价格。

成新率：房屋建筑物成新率是指一项房屋建筑新的程度的百分比。估价对象房屋的建成年限建于 2009 年和 2012 年，结合估价人员的现场勘查，故而本次成新率采用综合法判定估价对象的成新率，即采用年限法和观察法的综合结果来判定房屋成新率。

2、估价技术路线

(1) 市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。估价对象所在区域内同一供需圈内与估价对象类似的工业用地在土地一级市场上的正常交易实例较多，故宜采用市场比较法进行评估。采用成本逼近法，依据《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发〔2014〕12号）中公示的土地补偿费用进行评估测算，最终以两种方法测算的结果来确定估价对象土地的市场价值。

(2) 由于荆州市建设工程造价管理站公布的荆州市建筑工程造价指数中，无与估价对象房屋类型较为类似的房地产。根据荆州市物价局、荆州市房产局公布的《关于荆州城区二〇〇八年度房屋重置价格的通知》（荆价房〔2008〕4号），《荆州市建筑工程二〇一八年第一季度造价指数》进行调整；确定估价对象地上建筑物房屋重置成本价格，对有证部分考虑相关税费等费用对无证部分不考虑相关税费等确定，求取估价对象在价值时点的重置价格，扣除折旧，以此测算房屋建筑物的价值。

（十）估价结果

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），相关法律法规政策标准和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，遵循独立、客观、公正、合法的房地产市场估价原则，按照严谨的估价程序，经过实地查勘、收集相关资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—采用市场比较法和

成本逼近法对工业用地土地使用权市场价值进行评估,采用成本法对房屋的市场价值进行评估,综合分析影响房地产价格的各项因素,经过专业分析、测算和判断,最终确定估价对象房地产在完整权利状态及满足各项假设限制条件下,于价值时点2018年5月18日的市场总价值为208.73万元,大写金额人民币贰佰零捌万柒仟叁佰元整,其中:地面建筑物的评估价值为¥184.94万元,土地使用权的评估价值为¥23.79万元,详见表4-13估价结果汇总表。

表4-13 估价结果汇总表

币种:人民币

序号	房屋情况				评估单价(元/ m ²)	评估总价(万 元)	备注
	房屋所有权证证号	实际用途	证载建筑面积 (m ²)	层数			
1	公安房权证埠字第 20091595号	厂房	167.4	1/1	640.84	10.73	
2	公安房权证埠字第 20091593号	厂房	541.76	1/1	640.84	34.72	
3	公安房权证埠字第 20091596号	展厅、住宅	572.76	1-2/3	1304.68	74.73	
		坡屋顶	286.38	3/3	119.09	3.41	
4	公安房权证埠字第 20091594号	厂房	798.85	1/1	640.84	51.19	
5	公安房权证埠字第 20122042号	厂房	148.8	1/1	682.86	10.16	
合计	—	—	2515.95	—	—	184.94	
序号	土地情况				评估单价(元/ m ²)	评估总价(万 元)	备注
	建设用地使用权证 证号	证载用途	证载土地面积 (m ²)	层数			
1	公土集建(2009)字 第01-0023号	工业	3185.11	—	74.68	23.79	集体建设用 地
合计	—	—	—	—	—	208.73	

(十一) 估价人员

注册房地产估价师

周大芳

注册证书号

3220100094

签 名



黄修浩

4220160003



(十二) 实地勘察日期

估价人员进入估价对象现场之日为二〇一八年五月十八日，完成现场勘查之日为二〇一九年七月三日。

(十三) 估价作业日期

二〇一八年五月十八日至二〇一九年七月三日。

(十四) 估价报告应用的有效期

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为一年，即估价报告完成之后的一年内（本估价报告使用期限至二〇二〇年七月二日），实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过半年需重新进行评估。如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

(十五) 估价报告应用的限制

本报告估价目的仅为委托方受理申请申请执行人王金花与被执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案涉及的被执行人胡则全、郭先美所有的位于公安县埠河镇义和村的房产和土地使用权的市场价值提供参考，不适用于其它任何目的。

报告使用者必须完整使用本估价报告。报告使用者应认真阅读本估价报告全文，另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

湖北省荆州市荆州区人民法院

鉴定委托书

(2018)荆委字第027号

中证房地产评估造价集团有限公司荆州分公司：

我院审理的申请执行人王金花与被执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案，需对被执行人胡则全、郭先美所有的位于公安县埠河镇义和村的厂房（不动产权证书号：公安房权证埠字第20091595号、20091596号、20091593号、20091594号、20122042号）的房产进行评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行评估，并及时向我院提出书面评估意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503

二〇一八年五月十六日

湖北省荆州市荆州区人民法院

补充评估委托书

(2018)荆委字第027-1号

中证房地产评估造价集团有限公司荆州分公司：

我院审理的申请执行人王金花与被执行人胡则全、郭先美民间借贷纠纷一案，需对被执行人胡则全、郭先美所有的位于公安县埠河镇义和村的厂房【土地证号：公土集建(2009)字第01-0023号】的土地进行评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行评估，并及时向我院提出书面评估意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503

二〇一九年五月二十日



★ 所有权信息

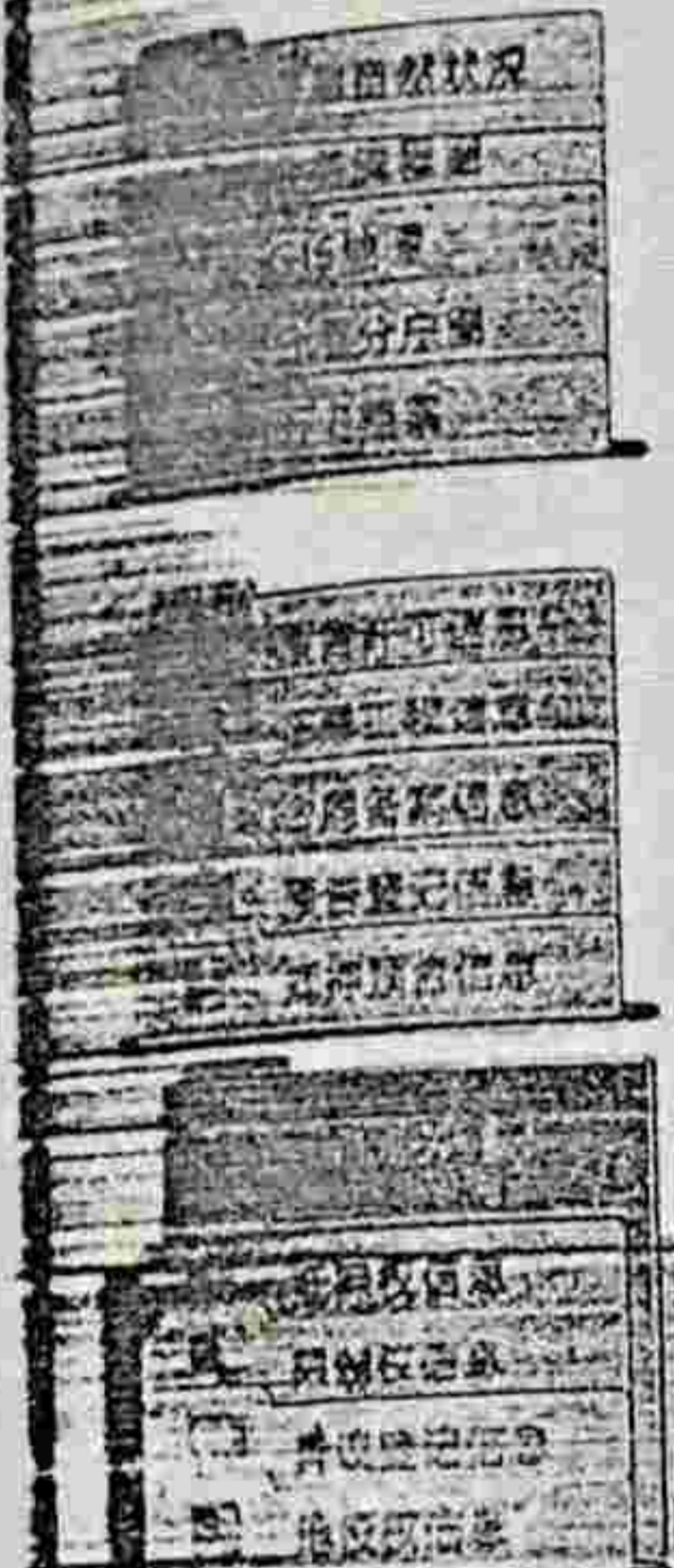
是否有效 有效 业务登记类型 所有权->初始登记->个人建造房屋->国有土地
 产权人(或注册申请人)名称 胡则全 产权人(或注册申请人)证件号码 421022196904252492 共有情况
 产权类别 私产 产权性质 档案来源 自建
 产权证号 坤20122042 权证编号 00087542 档案号 坤20120043
 成交金额 登簿人 徐明春 登簿时间 2012-07-05 00:00
 备注

附记
 房屋坐落 义和村三组第1层 幢号
 单元间号 所在层 1 总层数 0
 房屋 建筑面积(m²) 148.8 套内面积(m²) 分摊面积(m²)
 地号 建筑结构 砖木 房屋用途 仓库

● 登记列表

注: 双击列表查看电子档案

序号	前后手	是否有效	业务登记类型	产权人(或注册申请人)名称	产权人(或注册申请人)证件号码	共有情况
1		有效	所有权->初始登记->个人建造房屋...	胡则全	421022196904252492	



公安 房权证 埠 字第 20091596 号

房屋所有权人	胡则全		
共有情况	/		
房屋坐落	埠河镇义和村		
登记时间	2009年04月07日		
房屋性质	/		
规划用途	商住		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	859.14	/
房屋状况	房屋结构	房屋用途	房屋用途
	砖混	住宅	住宅
土地坐落	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	/	至 止

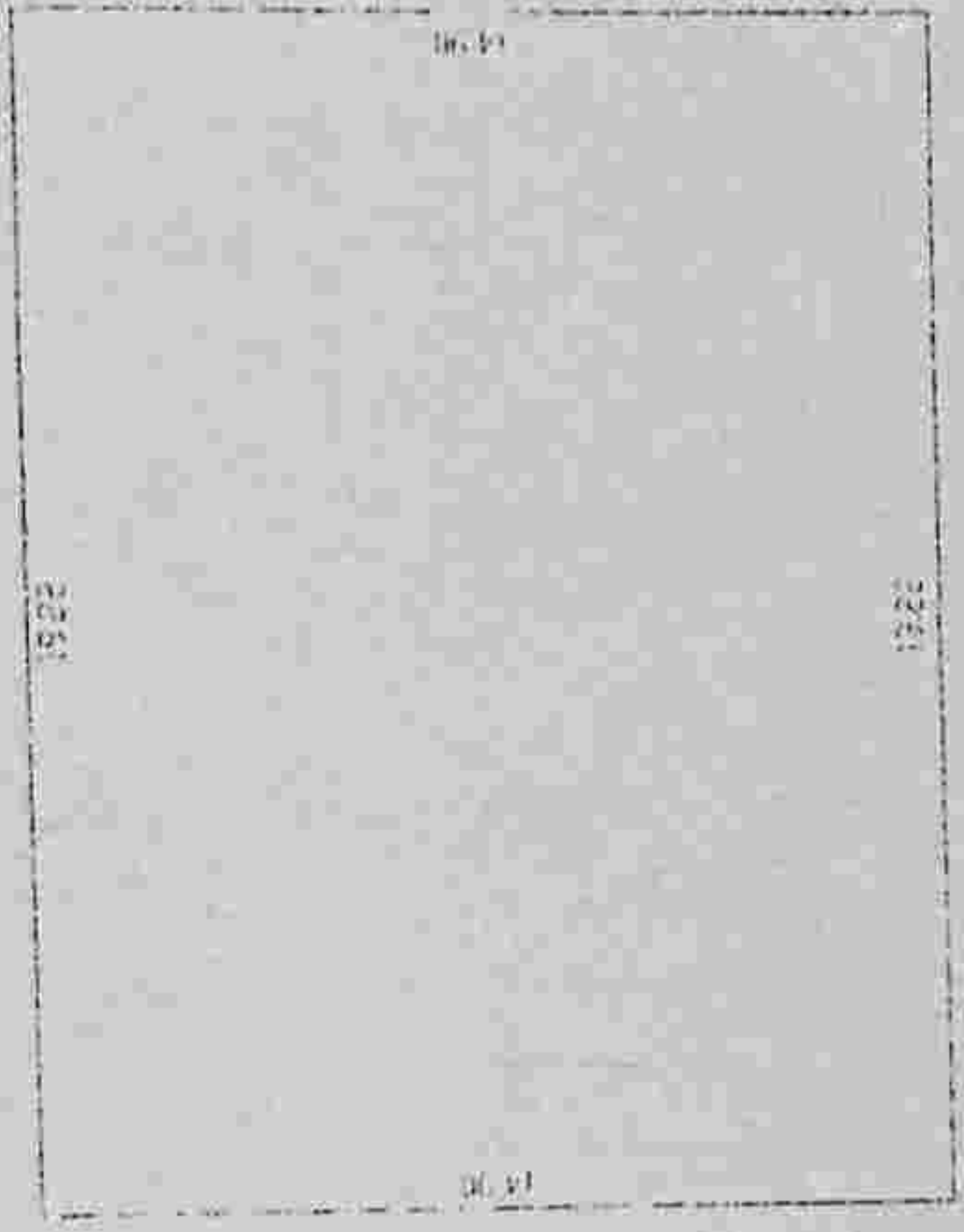
附 记



7/15/09

公安县房产分户图

房产座落	公安县埠河镇义和村		混合	套内面积 (m ²)
丘号	建成年份	总层数	3	分摊面积 (m ²)
幢号		所在层数	1-3	产权面积 (m ²)
房地号		产权单位	胡则全	



公安县嘉苑房产测绘有限公司

比例尺 1: 200

2009年4月测图

测绘人: 肖启武 校核人: 杨静

1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

公安 房权证 第 20091595 号

房屋所有权人	胡则全		
共有情况	/		
房屋坐落	埇河镇义和村		
登记时间	2009年04月07日		
房屋性质	/		
规划用途	其他用途		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 其他
	1	167.4	167.4
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	22-01-28-00 38	/	/

填发单位 (盖章)

1/3
68



公安县房产分户图

房产座落	公安县埠河镇义和村		砖木	套内面积(m ²)
丘号	建成年份	总层数	1	分摊面积(m ²)
幢号		所在层数	1	产权面积(m ²)
房地号		产权单位	胡则全	



公安县嘉苑房产测绘有限公司

比例尺 1: 200

2009年4月测图

测绘人: 肖启武 校核人: 杨莹

Handwritten signature and initials in the top right corner.

公安 房权证 埠 字第 20091594 号

附 记

房屋所有权人	胡则全			
共有情况	/			
房屋坐落	埠河镇义和村			
登记时间	2009年04月07日			
房屋性质	/			
规划用途	其它用途			
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	用途	
1	798.85	/	/	
房屋状况	/	/	/	
土地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
22-01-28-00	/		/	
状况	38		/	

德芳单位 (盖章)

2009

公安县房产分户图

房产座落	公安县埠河镇义和村		套内面积(m ²)	
丘号	建成年份	建筑结构	分摊面积(m ²)	
幢号		总层数	产权面积(m ²)	798.86
房地号		所在层数	产权单位	胡则全



公安县嘉苑房产测绘有限公司

比例尺 1: 300

2009年4月测图

测绘人: 肖启武 审核人: 杨静

Handwritten signature and initials in the top right corner of the page.

房屋所有权人	胡则全		
共有情况	/		
房屋坐落	埠河镇义和村		
登记时间	2009年04月07日		
房屋性质	/		
规划用途	其他用途		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	541.76	/ /
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	伏22-01-28-00	/	/ 至 / 止

颁发单位 (盖章)

1620
1
1

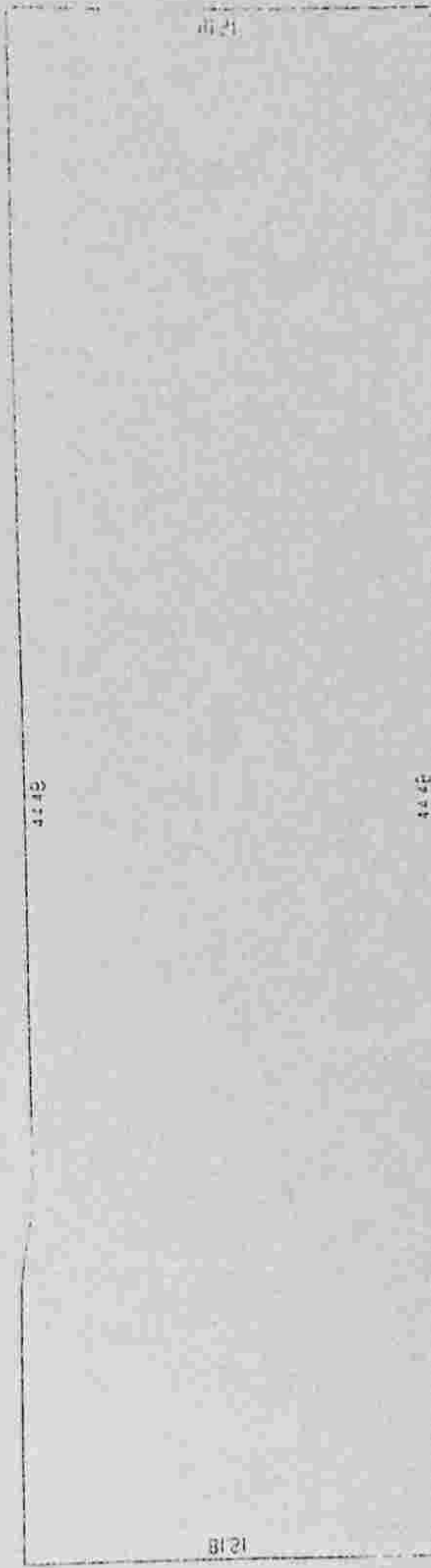
附 记

--

公安县房产分户图



房产座落	公安县埠河镇义和村		混合	套内面积(m ²)	
丘号	建成年份	总层数	1	分摊面积(m ²)	
幢号		所在层数	1	产权面积(m ²)	541.76
房地号		产权单位		胡则全	



2009年4月测图

比例尺 1: 200

公安县嘉苑房产测绘有限公司

测绘人: 肖信武 校核人: 杨俊

1/3

105

· 土地集建(2009)字第 01-0028 号

集体土地 建设土地使用证


注一第 []

100
/

面积单位：平方米

土地使用者	胡以全
地址	埠河镇文和村参组
图号	
地号	22-01-08-0038
土地类别	
土地等级	
用地面积	3185.11
其中：建筑占地	1320.73
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
用途	工业
四至	东：文和村 南：文和村 西：公用路 北：沙刘街道

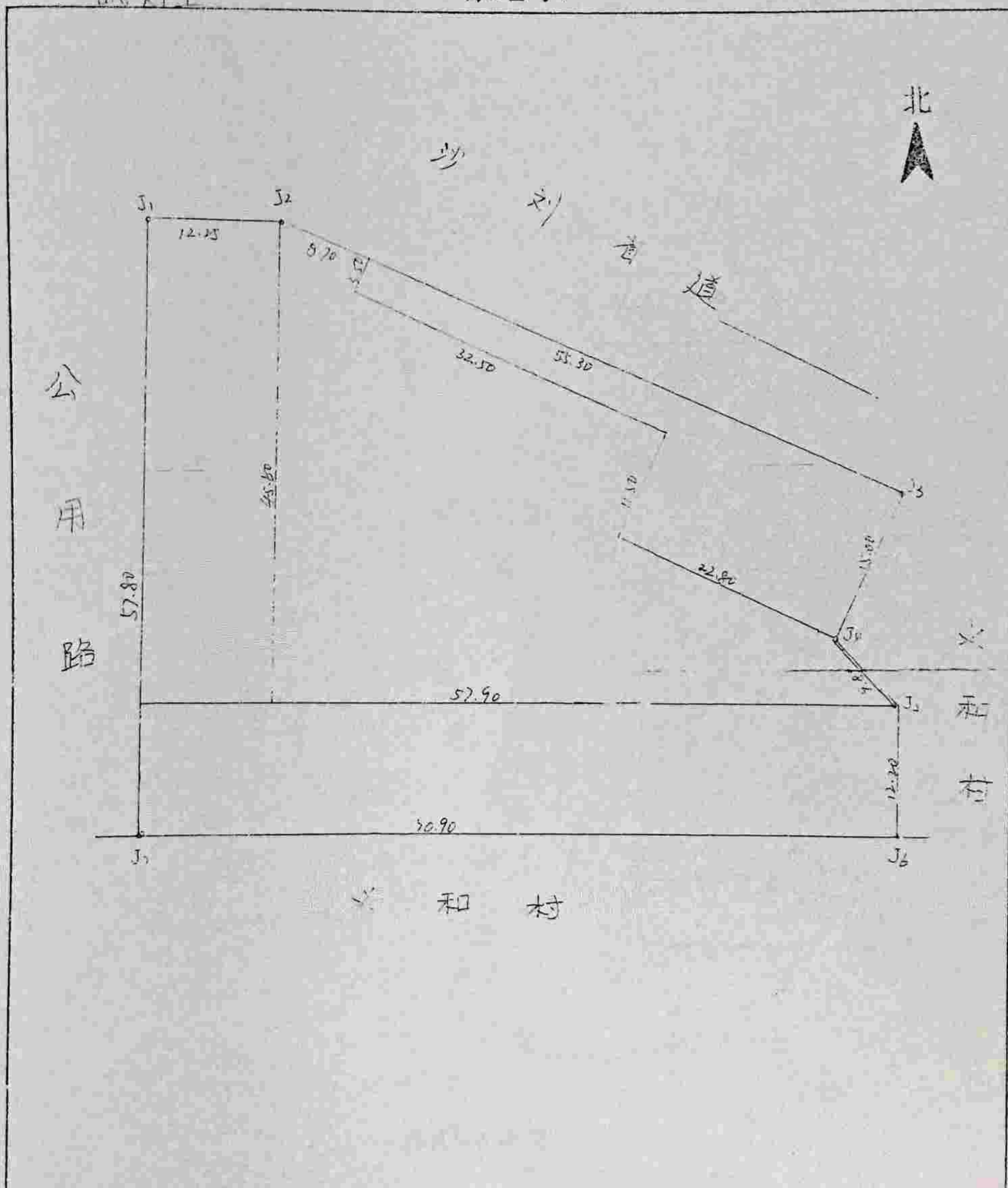
3

批准使用期限	
备注：	与原件核对相符 签名：谢芙蓉
填发机关	

宗 地 图

姓名: 胡则全

宗地号:



比例尺: 1:600

$S_{\#} = 3185.1m^2$

$S_{\text{建}} = 1320.73m^2$

绘图员: 王国翠

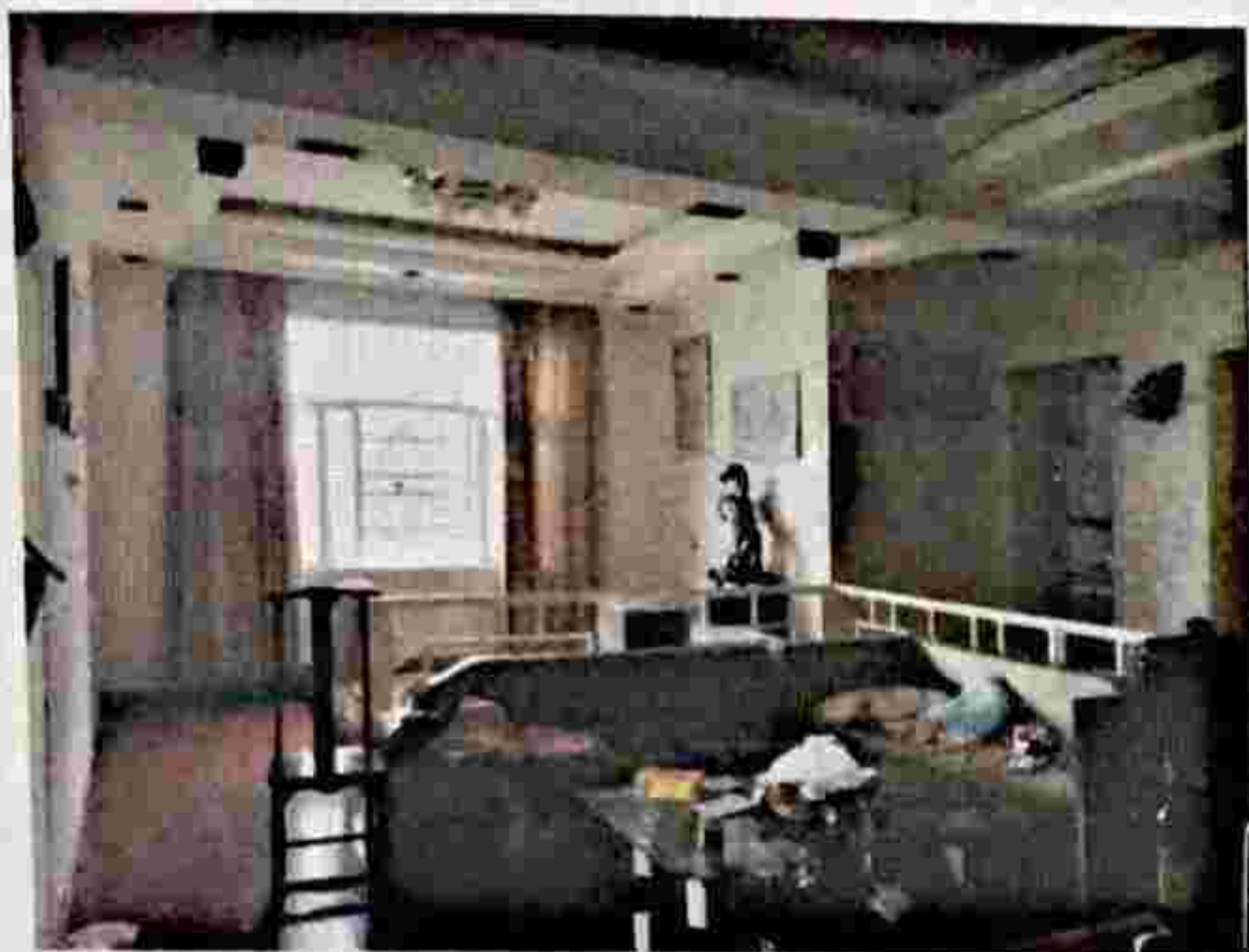
审核人: 王林

日期: 2009.3.2

估价对象实地查勘照片



估价对象实地查勘照片



房地产估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码 913201067541247987



请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报。逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示。年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913201067541247987 (1/1)

名称	中证房地产评估造价集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	南京市鼓楼区建宁路81号中央金地广场3幢1403-1406室
法定代表人	王军
注册资本	5000万元整
成立日期	2003年11月06日
营业期限	2003年11月06日至*****
经营范围	房地产价格评估、土地价格评估、机器设备、车辆、船舶、无形资产价格评估、股权价值评估、资产评估、企业信誉评估、安全和风险评估、社会稳定风险评估、工程概算、预算、决算编制和审核、工程造价审计、工程造价全过程控制、工程项目管理、项目可行性研究、评价、房地产测绘、地籍测绘、工程招标代理、工程监理、工程造价咨询、市场调查、土地利用规划、编制、设计与咨询、绩效评价。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年 01月 01日

04102273

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

中证房地产评估造价集团有限公司

机构名称:

王军

法定代表人:
(执行合伙人)

南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-14

住所:

913201067541247987

营业执照注册号:

壹级

资质等级:

行政许可决定书号:

苏建房估证字JS10016

证书编号:

2016年08月25日 至 2019年10月24日

有效期限:




行政许可机关(公章)

2016年08月25日

房地产估价人员资格注册证书复印件

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. 00120512

姓名 / Full name
 周大芳

性别 / Sex
 女


身份证件号码 / ID No.
 320723197907105425

注册号 / Registration No.
 3220100094

执业机构 / Employer
 中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

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. 00107773

姓名 / Full name
 黄修浩

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 420984198701212710

注册号 / Registration No.
 4220160003

执业机构 / Employer
 中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-11-22

持证人签名 / Bearer's signature

