

沙市区人民法院委托的杨文安名下位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2  
楼5号商业房地产市场价值评估  
博文房估字(2020)第9737号  
(2020)鄂1002评委字第029号

## 房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

姚毅 4220160011

谢云峰 1520080002

2020年6月10日





### 致估价委托人函



沙市区人民法院：

受贵院委托【(2020)鄂1002评委字第029号】，我公司依据国家标准《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)、《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》以及湖北省有关法律法规政策规定，对杨文安名下位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号(建筑面积246.11 m<sup>2</sup>，土地面积37.48 m<sup>2</sup>)商业房地产市场价值进行了评估，估价目的是为委托方执行的湖北银行荆州江汉支行与杨文安金融借款合同纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2020年6月4日的市场价值为房地产总价332.99万元，大写人民币叁佰叁拾贰万玖仟玖佰元整，房地产单价：13530元/m<sup>2</sup>。

表1 估价对象详细信息一览表

权利人	坐落	权证号	用途	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )
杨文安	荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号	沙200802040	经营	1-2	246.11	13530
国有土地使用证	地号	使用权类型	终止日期	地类用途	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
/	070302159-1	出让	2037年12月23日	商业	17.97	332.99
/	070302159-1	出让	2037年12月23日	商业	19.51	



备注：

- 1、本次估价财产范围为估价对象的房屋所有权、土地使用权，但不包括室内装饰装修、动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。
- 3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：



二〇二〇年六月十日





## 目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附件.....	13
1.沙市区人民法院司法评估案件对外委托书 2.估价对象权属证明复印件 3.估价对象概貌性照片 4.估价对象区域位置示意图 5.估价机构营业执照复印件 6.估价机构资格证书复印件 7.估价师资格证书复印件	



## 估价师声明

我们郑重声明：



1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《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)、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
姚毅	4220160011	 中国注册 房地产估价师 姚毅 4220160011	2020年6月10日
谢云峰	1520080002	 中国注册 房地产估价师 谢云峰 1520080002	2020年6月10日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明调查资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本次估价对象由估价委托人及相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

### 6、估价报告使用限制：

(1)、本估价报告是受沙市区人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2)、本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管



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。

(3)、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4)、估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5)、由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告估价结果未考虑上述因素的影响。



## 估价结果报告

博文房估字(2020) 第 9737 号

### 一、估价委托人

估价委托人：沙市区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911 邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产咨询；工程监理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程设计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理；工程咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动。依法须经批准的项目，经相关部门批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司荆州分公司

住所：荆州市沙市区北湖路 13 号

### 三、估价目的

估价目的是为委托方执行的湖北银行荆州江汉支行与杨文安金融借款合同纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为杨文安位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园 1 栋





1-2楼5号商业房产及其占用范围内土地使用权,建筑面积246.11 m<sup>2</sup>。

## 2、估价对象土地状况

估价对象位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号,估价对象东邻玉棠苑、西邻工农路、南邻荆沙大道、北邻住宅,实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯),宗地内“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及场地平整,估价对象土地使用权面积为37.48m<sup>2</sup>,土地使用权类型为出让,土地登记用途为商业,土地终止日期为2037年12月23日。

## 3、估价对象建筑物状况

估价对象位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号,建筑面积246.11 m<sup>2</sup>。估价对象用途为经营,估价对象位于第1-2层,普通层高。至估价时点,室内正在进行装修。据估价人员现场勘察,估价对象维护状况较好,成新度较好。

## 4、他项权状况

根据本次估价目的,本次估价不考虑估价对象已经设立的担保物权等其他他项权利的影响。

## 五、价值时点

2020年6月4日(实地查勘之日)

## 六、价值类型

(一)价值标准:本次估价采用的价值标准为房地产市场价值,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担。

(二)价值内涵:本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”,遵循客观、独立、公开、合法原则,以证载经营用途,在价值时点2020年6月4日于规划条件下的市场价值,该价值内涵还包括:

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋所有权、土地使用权,但不包括室内装饰装修、动产以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

#### 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

5、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状况下的价值或价格。

#### 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行)；

2.《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32号，2020年1月1日起施行)；

3.《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32号，2020年1月1日起施行)；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正)；



5.《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布,2008年1月1日施行);

6.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,现予公布,自2016年12月1日起实施)。

7.《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,1990年5月19日起施行);

8.《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号);

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2011年9月11日)。

10.《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)。

(二) 本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号);

(三) 委托人提供的有关资料

1.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029号】;

2.估价对象权属证明复印件。

3.估价委托人提供的基本情况资料。

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

2.估价对象所在地统计资料;

3.估价对象所在地城市规划资料;



4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(五)注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

### (一)估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为经营房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

与其同一供求范围内多为自用型经营房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离商业价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有



投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点2020年6月4日的市场价值为房地产总价332.99万元，大写人民币叁佰叁拾贰万玖仟玖佰元整，房地产单价：13530元/m<sup>2</sup>。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚毅	4220160011	 中国注册 房地产估价师 姚毅 4220160011	2020年6月10日
谢云峰	1520080002	 中国注册 房地产估价师 谢云峰 1520080002	2020年6月10日

十二、实地查勘期

2020年6月4日

十三、估价作业日期

2020年6月4日至2020年6月10日



## 附件

- 1.沙市区人民法院司法评估案件对外委托书
- 2.估价对象权属证明复印件
- 3.估价对象概貌性照片
- 4.估价对象区域位置示意图
- 5.估价机构营业执照复印件
- 6.估价机构资格证书复印件
- 7.估价师资格证书复印件

# 不动产登记资料查询结果证明



编号：荆 BDCXXCX2019081300015号

陈彩舞(证件号：420400196710151821)：

2019年08月13日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为

BDCXXCX2019081300015号。

经查询，结果如下：

权证号	沙200802040	登记时间	2008年03月28日			
权利人	杨文安(420400197108201835)					
共有情况						
坐落	沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号					
权利类型	房屋所有权	权利性质				
用途	经营	不动产单元号				
面积	房屋建筑面积：246.11m <sup>2</sup>					
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
湖北银行股份有限公司荆州小微企业专营支行	鄂(2015)荆州市不动产证明第0004398号			5400000	2015-06-12起 2020-06-12...	2015-06-18 08:58:09
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民初1293号	轮候查封	轮候查封：沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号	协助执行通知书	2017-08-21起 2020-08-20...	2017-08-22 11:21:26
荆州市沙市区人民法院	2019鄂1002执144号	续查封	续查封：沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号	协助执行通知书	2019-05-15起 2022-05-14...	2019-05-15 16:56:51

荆州市(4008)第1120100号

土地使用权人	杨文安			
区 落	荆州市东岳小区(玉兰园)			
地 号	070302159-1	图 号		
地类(用途)	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2037年12月23日	
使用面积	17.97 M <sup>2</sup>	其中	自用面积	/ M <sup>2</sup>
			分摊面积	17.97 M <sup>2</sup>

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。

登记机关

090058



荆州市土地管理局



090133

0133



荆州市国土局(2008)第111000401号

土地使用权人	杨文安		
座落	荆州市东岳小区(玉兰园)		
地号	0703021S9-1	图号	
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2037年12月23日
使用权面积	19.51 M <sup>2</sup>	其中	
		使用面积	19.51 M <sup>2</sup>
		分摊面积	

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。



荆州市人民政府  
荆州市土地管理局  
荆州市东岳小区(玉兰园)  
2008年12月3日

000050

## 估价对象概貌性照片

估价对象座落：荆州市沙市区东岳小区玉兰园1栋1-2楼5号



估价对象周边



估价对象周边



估价对象外观



估价对象外观



估价对象外观



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

估价对象区域位置示意图





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：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16  
、18号6号楼8层804

统一社会信用代码：911100007394033502

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025号

有效期限：2018年9月26日 至 2021年9月25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.



No. 00172375

姓名 / Full name

姚毅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197701194157

注册号 / Registration No.

4220160011

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
荆州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

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. 00203253

姓名 / Full name

谢云峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130427197311260014

注册号 / Registration No.

1520080002

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
荆州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

