

—— **估价报告编号：**

武汉国佳（2019）估字第 FC20191101294 号

—— **估价项目名称：**

范高祥所有的荆州市城南开发区新风村二组一号小区
住宅房地产市场价值评估

—— **估价委托人：**

荆州市沙市区人民法院

—— **房地产估价机构：**

武汉国佳房地产资产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**

杨 健（注册号：4220170057）

李君成（注册号：4220120035）

—— **估价报告出具日期：**

二〇一九年十一月二十六日



**涉执房地产
处置司法评
估报告**



- 地址：荆州市荆州区北京西路荆州万达广场写字楼 B 座 12 楼 1204 室
- 电话：0716-8106529

致估价委托人函

Letter of Transmittal

荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于荆州市城南开发区新风村二组一号小区住宅房地产进行了估价，有关报告内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：财产范围包含证载面积房地产（不包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 766.80 平方米，土地使用权面积为 151.20 平方米；《房屋所有权证》证载设计用途为住宅，《国有土地使用证》证载土地用途为住宅，实际用途为住宅；为独栋私宅，楼幢总层数 5 层，位于第 1-5 层；实际建筑结构为钢混二等；产权人为范高祥。

价值时点：2019 年 11 月 19 日（实地查勘完成之日）

价值类型：市场价值

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值总价：RMB335.09 万元

大写金额：叁佰叁拾伍万零玖佰元整

评估单价：4370 元/平方米

特别提示：

一、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

二、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

三、估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

四、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

五、经估价人员实地查勘调查，但仍无法核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠水电气费等情况，故本次估价未考虑欠缴税费情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

六、估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

七、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 11 月 26 日起壹年内有效，即从 2019 年 11 月 26 日起至 2020 年 11 月 25 日止。随此函附交伍份估价报告。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

武汉国佳房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇一九年十一月二十六日

目录

Contents

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	6
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
估价技术报告	16
一、估价对象描述与分析	16
二、市场背景描述与分析	18
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性分析	25
五、估价测算过程	25
六、估价结果确定	47
附件	48
一、《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《房屋所有权证》复印件	
五、估价对象《国有土地使用证》复印件	

- 六、 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 七、 专业帮助情况和相关专业意见
- 八、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、 房地产估价机构备案证书复印件
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

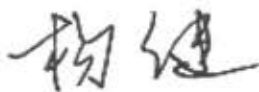
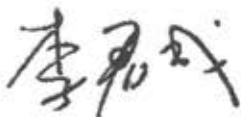
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师杨健已于 2019 年 11 月 19 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。（详见附件）

姓名及注册号	签名	签名日期
杨 健 (注册号：4220170057)		2019 年 11 月 26 日
李君成 (注册号：4220120035)		2019 年 11 月 26 日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、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。

(五) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,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。

(六) 本次估价结果未考虑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估价结论的影响。

(七) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(九) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十) 注册房地产估价师杨健已于 2019 年 11 月 19 日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。本次估价的时点按实地查勘完成之日确定为 2019 年 11 月 19 日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》(荆州国用(2007)第 1092417537 号)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十三) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》(荆州房权证南字第 200706277 号)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十四) 估价对象土地使用权取得方式为划拨。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

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

（一）根据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（二）根据估价人员实地查勘调查，在价值时点估价对象中的部分已经短租给周边学生，但估价委托人未提供《房屋租赁合同》，故本次估价无法考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

（一）估价对象的《房屋所有权证》证载房屋坐落为城南开发区新风村二组一号小区，《国有土地使用证》证载座落为城南开发区新风二组。经向委托人核实，两者实为同一地理位置，本次估价以《房屋所有权证》证载房屋坐落为准，并以此为估价前提。

（二）估价对象《房屋所有权证》证载估价对象的建筑结构为钢混，经估价人员实地查勘，实际建筑结构为钢混二等。本次估价以实地查勘结构为准，并以此为估价前提。

五、依据不足假设

（一）估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（部分）、《不动产登记资料查询结果证明》等资料的复印件，未提供《国有土地使用证》记事栏等资料的复印件，但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。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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（二）估价人员曾于 2019 年 11 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，但因产权人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，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、装修及设备情况，且未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，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。经征询人民法院意见，本次估价对象财产范围不包含室内二次装修部分。在此提请报告使用者注意。

（三）经估价人员实地查勘调查，但仍无法核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠水电气费等情况，故本次估价未考虑欠缴税费情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(四)根据估价委托人提供的《房屋所有权证》附图--《房屋分丘平面图》和《国有土地使用证》附图--《土地使用证附图》，估价对象的建筑占地面积为 153.36 平方米(10.80*14.20)，土地使用权面积为 151.2 平方米，建筑物已超出宗地红线范围；经征询人民法院意见，本次估价以估价对象记载的建筑面积 766.80 平方米均为合法产权，并以此为估价前提。在此提请报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

(一)估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二)未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三)本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四)本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 11 月 26 日起为壹年。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。

(五)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。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(六)本报告由武汉国佳房地产资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产资产评估有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]130 号

有效期限：至 2022 年 09 月 11 日

统一社会信用代码：91420102725760525R

业务承接人：许贤松

联系电话：17763066259

三、估价目的

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) 估价对象范围及基本状况

估价对象位于荆州市城南开发区新风村二组一号小区，位于城南开发区南部，新风一路与曲江路交叉路口的西北方向，汉科学苑附近。地处荆州市Ⅲ级住宅地价区段。

估价对象财产范围包含证载面积房地产（不包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 766.80 平方米，土地使用权面积为 151.20 平方米；《房屋所有权证》证载设计用途为住宅，《国有土地使用证》证载土地用途为住宅，实际用途为住宅；为独栋私宅，楼幢总层数 5 层，位于第 1-5 层；实际建筑结构为钢混二等；产权人为范高祥。

(二) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
荆州国用(2007)第1092417537号	范高祥	城南开发区新风二组	114801646	2070748384	住宅	划拨	/	151.20
合计	—	—	—	—	—	—	—	151.20

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	四至	宗地形状	土地开发程度	土地使用期限
城南开发区新风二组	东:毗邻曹胡杰私宅用地 南:临通道 西:抵熊文兵私宅用地 北:临通道	长方形	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气,宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整	/

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》,估价对象建筑物登记状况如下:

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	结构	房屋总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途	填发日期
荆州房权证南字第200706277号	范高祥	城南开发区新风村二组一号小区	私产	钢混	1-5/5	766.80	住宅	/
合计	—	—	—	—	—	766.80	—	—

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘,估价对象建筑物基本情况如下:

建筑物基本状况一览表

幢号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间(年)	使用及维护状况	新旧程度
/	住宅	钢混二等	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等配置齐全度一般,性能一般。	坡屋顶,瓷砖外墙,防盗大门。因产权人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘,内部装修状况不详,经征询人民法院意见,本次估价对象财产范围不包含室内二次装修部分。	层高3.0米;空间分区以及各空间的交通流线合理度一般	2004	一般	综合成新率80%。

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件,估价对象曾在中国工商银行股份有限公司荆州北京路支行设定过抵押登记,在价值时点尚未办理注销手续,抵押金额为70万元,抵押期限至2019年12月28日止。另外,查封情况如下:

估价对象查封情况一览表

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
荆州市沙市区区人民法院	(2015)鄂沙市执字第 00262 号	轮候查封	轮候查封:新凤村二组一号小区	协助执行通知书	2017-08-14 起 2020-08-13	2017-08-14 17:36:22
荆州市沙市区区人民法院	(2015)鄂沙市执字第 00262 号	轮候查封	轮候查封:新凤村二组一号小区	协助执行通知书	2018-07-16 起 2021-07-15	2018-07-16 13:58:12
沙市区人民法院	(2015)鄂沙市执字第 00168 号	续查封	新凤村二组一号小区		2017-02-22 起 2020-02-21	2017-02-23 11:13:53
汉川市人民法院	(2014)鄂汉川民初字第 00698-1 号	续查封	新凤村二组一号小区		2014-04-15 起 2016-04-14	2016-04-13 17:13:00
沙市区人民法院	2015 鄂沙市执字第 00263 号	续查封	新凤村二组一号小区		2016-07-14 起 2017-07-13	2016-07-14 11:27:05
湖北省荆州市沙市区人民法院	2017 鄂 1003 执字第 37 号	轮候查封	新凤村二组一号小区		2017-02-23 起 2020-02-22	2017-03-09 09:42:58
湖北省荆州市沙市区人民法院	2015 鄂沙市执字第 00262 号	轮候查封	新凤村二组一号小区		2017-02-24 起 2020-02-23	2017-02-24 11:17:30
查询时间:2019年8月30日 10时13分38秒 荆州市不动产登记交易中心						

另外,在价值时点估价对象中的部分已经短租给周边学生,但估价委托人未提供《房屋租赁合同》。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2019年11月19日(实地查勘完成之日)

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整、土地使用权类型为划拨条件下的住宅用途房地产市场价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一)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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”,就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,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产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的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

(三) 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的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

(四) 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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法中的收益、报酬率等参数参考市场同类房地产确定，这些遵循了替代原则。

(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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 国家法律、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暂行条例》(国发(1985)19号、1985年2月8日起施行)；

(2) 《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行)；

(3) 《划拨土地使用权管理暂行办法》(国家土地管理局令〔1992〕第1号、1992年3月8日起施行)；

(4) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次修正)；

- (6)《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发[2005]89号,2005年5月27日发布);
- (7)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第四48号、2005年10月1日起施行);
- (8)《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四483号、2007年1月1日起施行);
- (9)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六2号、2007年10月1日起施行);
- (10)《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号、2008年3月1日起施行);
- (11)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七2号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次修正);
- (12)《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);
- (13)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订);
- (14)《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第四8号、2011年9月1日起施行);
- (15)《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二56号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正);
- (16)《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号、自2016年5月1日起施行);
- (17)《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);
- (18)《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);
- (19)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四6号、2016年12月1日起施行);
- (20)《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号,2017年1月1日起实施);
- (21)《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行);
- (22)《关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号、自2018年5月1日起执行);

(23) 《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)；

(24) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办〔2018〕273号、2018年12月10日印发)；

2.省市法律、法规和政策性文件

(1) 《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府令2000年第190号、2000年2月21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) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地方税务局公告2015年第7号、2016年1月1日施行)；

(4) 《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. 《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)；

2. 《荆州市人民政府办公室关于更新荆州市中心城区土地级别与基准地价的通知》(荆政办发〔2014〕12号、2014年3月6日起施行)；

3. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、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2014年7月24日发布、2014年12月1日实施)；

4. 《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)；

5. 《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合研究制定、2018年12月10日印发)；

(三)估价委托人提供的资料

1. 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》((2019)沙法鉴委字第159号)；

2. 《房屋所有权证》(荆州房权证南字第200706277号)复印件；

3. 《国有土地使用证》(荆州国用(2007)第1092417537号)复印件；

4. 《不动产登记资料查询结果证明》(编号:荆BDCXXCX2019083000007号)复印件；

5. 估价委托人提供的其他有关资料；

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1.实地查勘、摄影和记录；
- 2.人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 3.估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4.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

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	比较法是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。	估价对象设计用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选用
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。	收益法适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，估价对象为住宅用途物业，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选用

（二）估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值；
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值；
- 3.将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均，确定估价对象房地产价值；

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）


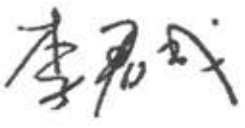
房地产市场价值总价：RMB335.09 万元

大写金额：叁佰叁拾伍万零玖佰元整

评估单价：4370 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名及注册号	签名	签名日期
杨 健 (注册号：4220170057) (项目负责人)		2019年11月26日
李君成 (注册号：4220120035)		2019年11月26日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
熊伟伟		2019年11月26日

十二、实地查勘期

2019年11月19日

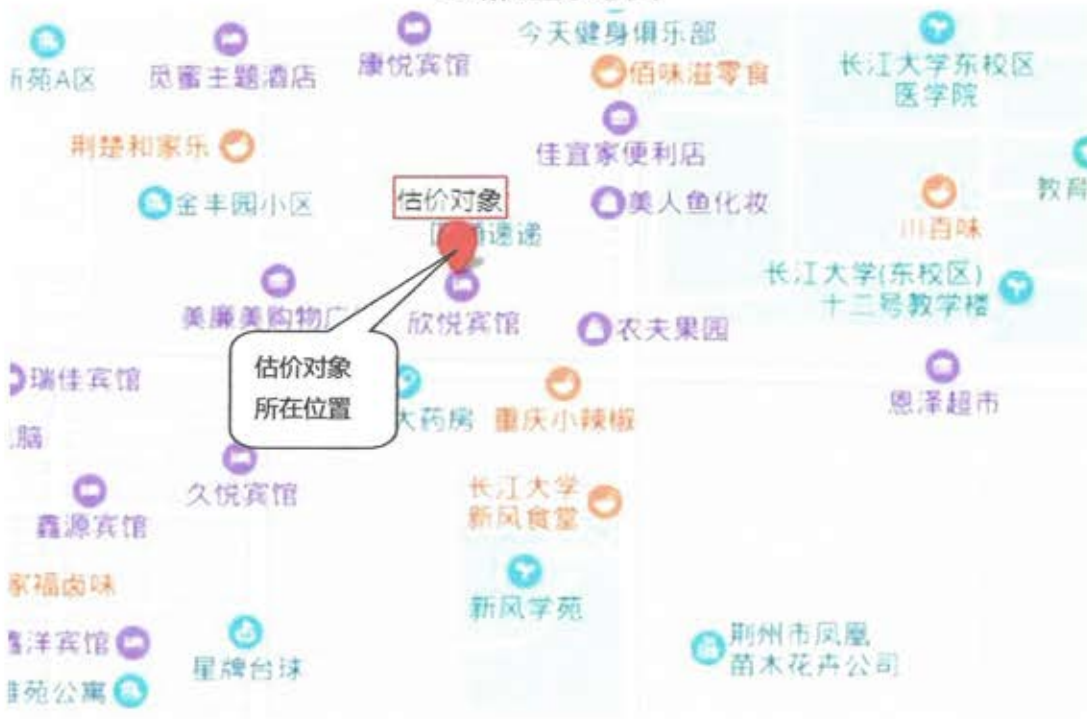
十三、估价作业期

2019年11月19日至2019年11月26日

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片



周边道路



周边道路



外观 1



外观 2



正门



后门

以上照片拍摄于 2019 年 11 月 19 日

专业帮助情况和相关专业意见

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

荆州市沙市区人民法院
鉴定委托书

(2019)沙法鉴委字第159号

武汉国佳房地产
评估有限公司荆州分公司:

我院审理执行的中国工商银行股份有限公司北京路支行与范高祥等借款合同纠纷一案，因有房屋价值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。

鉴定内容：对被执行人范高祥所有的位于荆州区新风村二组，产权证号为：南200706277，土地证号为

附件：荆国(2007)1092417537的房产进行评估。

申请方：工行北京路支行

孙学娟 13593837599

孙凯 17364254103

被申请方：范高祥



荆州 房权证 南 字第 200706277 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		范高祥					
房屋坐落		城南开发区新风村二组一号小区					
丘(地)号					产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			钢混	5	1-5	766.80	住宅
	荆州市房产管理局 房屋产权管理专用章						
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号	荆国(2007)10924.75			使用面积(平方米)		151.20	
权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
荆州市沙市区农村信用合作联社	抵押	766.8	600000.00	2007.9.3	2009.9.3	2009.9.11	

附

记

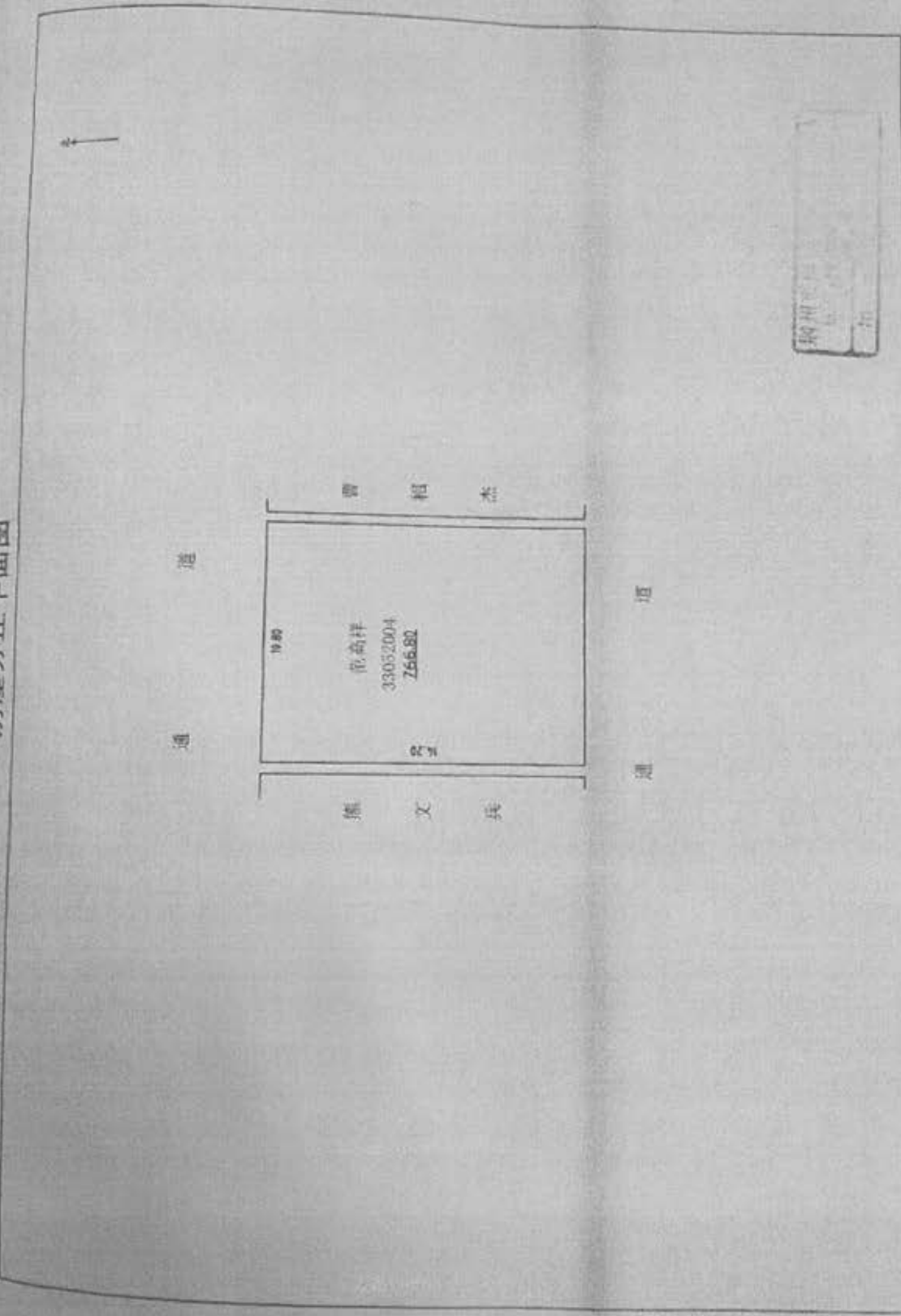


填表日期：2007年07月05日



房屋坐落：荆州城南开发区新风村二组一号小区

房屋分丘平面图



绘制：周平 校核：陈超平

荆州市房地籍测绘队

SHOT ON MI 8 SE
AI DUAL CAMERA

荆州 国用(2007)第10924号

土地使用权人	范高祥		
座落	城南开发区新风二组		
地号	114801646	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	151.20M ²	其中	独用面积 151.20M ²
		中	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。

荆州市人民政府 (章)

2007年 月 日

不动产登记资料查询结果证明



编号：荆 BDCXXCX2019083000007号

范高祥(证件号：420984196309074035)：

2019年08月30日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为

BDCXXCX2019083000007号。

经查询，结果如下：

权证号	南200706271	登记时间	2007年07月31日
权利人	范高祥(420984196309074035)		
共有情况			
坐落	新风村二组一号小区		
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：766.8m ²		
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北京路支行	南200906679			700000	2009-12-28 起 2019-12-28...	2009-12-28 16:18:51

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	(2015)鄂沙市执字第00262号 范高祥	轮候查封	轮候查封：新风村二组一号小区	协助执行通知书	2017-08-14 起 2020-08-13...	2017-08-14 17:36:22
荆州市沙市区人民法院	(2015)鄂沙市执字第00263号 牛沙	轮候查封	轮候查封：新风村二组一号小区	协助执行通知书	2018-07-18 起 2021-07-15...	2018-07-18 13:58:12

沙市区人民法院	(2015)鄂沙执字第00168号	续查封	新风村二组一号小区	2017-02-22 至 2020-02-21...	2017-02-23 11:13:53
汉川市人民法院	(2014)鄂汉川民初字第00698-1号	续查封	新风村二组一号小区	2014-04-15 至 2016-04-14...	2016-04-13 17:13:00
沙市区人民法院	2015鄂沙市执字第00263号 朱沙	续查封	新风村二组一号小区	2016-07-14 至 2017-07-13...	2016-07-14 11:27:05
湖北省荆州市沙市区人民法院	2017鄂1003执字第37号	轮候查封	新风村二组一号小区	2017-02-23 至 2020-02-22...	2017-03-09 09:42:58
湖北省荆州市沙市区人民法院	2015鄂沙市执字第00262号 黄正昕	轮候查封	新风村二组一号小区	2017-02-23 至 2020-02-22...	2017-02-24 11:17:30

查询时间: 2019年08月30日 10时13分28秒

荆州市不动产登记交易中心(章)



JZ Real Estate0007

JZ Real Estate0007



统一社会信用代码 91420102725760625R		营 业 执 照		扫描二维码， 享企业信用信息 服务，了解更多 信息，可复制粘贴。	
名 称	武汉国佳房地产评估有限公司	注册 资 本	叁佰万圆整	成 立 日 期	2000年10月31日
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)	营 业 期 限	2000年10月31日至2030年10月31日	住 所	武汉市江岸区建设大道702号
法 定 代 表 人	宋生华	经营范围 房地产评估、房地产交易代理、房地产营销策划、房屋建筑测量、土地评估咨询、土地登记代理、地质灾害性评估咨询、资产评估、工程咨询乙级、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、测绘服务、房屋征收代理、房屋拆迁工程、拍卖服务。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)			
			登 记 机 关	 2019 年 09 月 日	

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部



李君成

注册房地产估价师
注册土地估价师

房地产估价师注册证书



土地估价师注册证书





杨健
注册房地产估价师

房地产估价师注册证书

