

鹏信房估字[2020]第EWH053号



防伪二维码

关于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3  
门1楼2号住宅房地产市场价格价值评估

# 报告书

# 房地产估价报告

---

估价项目名称：关于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼  
2号住宅房地产市场价格评估

---

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

---

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：唐浩生            注册号：4420090034  
                            张思菊            注册号：4220190146

---

估价报告出具日期：2020年8月10日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2020]第 EWH053 号

---

## 致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我公司对关于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号住宅房地产市场价值进行评定估算，估价目的是为荆州市沙市区人民法院审理的申请执行人中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行与被执行人王睿琦金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供价值参考依据。

根据2020年04月02日查询的《不动产登记资料查询结果证明》及委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载，估价对象位于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号，产权属王睿琦单独所有，房屋建筑面积为129.24平方米，分摊土地使用权面积为23.09平方米，房屋规划用途为住宅，土地地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、产权人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法、收益法为主要估价方法，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，确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年六月十八日满足各项假设和限制条件下的房地产总价为RMB88.01万元，**大写人民币捌拾捌万零壹佰元整。**详见下文评估结果明细表。

评估结果汇总表

序号	证载产权人	估价对象	规划用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	王睿琦	沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号	住宅	混合	1/7	129.24	6810	88.01
合计						129.24		88.01

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 

二〇二〇年八月十日

# 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.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附件.....	14



## 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估价对象没有利害关系，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。

姓名	注册号	签名
唐浩生	4220090034	
张思菊	4220190146	



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、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《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》所记载数据为准进行相关说明和测算。

2、注册房地产估价师张思菊于 2020 年 6 月 18 日在领堪人章华的带领下，对估价对象进行了查勘，估价对象的楼栋号、单元号及房号与《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载信息一致，注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容是由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

3、我们对估价对象外部进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，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按照规划用途安全使用。

4、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

5、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

6、假设估价对象不存在权属纠纷及隐性费用，即假设估价对象至价值时点止无欠缴的物业费、水电费等费用。

7、假设估价对象能按设计用途并能保持目前的使用环境和条件，同时能合法享用估价范围内房地产的各项权益，以及确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施和公共部分的基本装修。

8、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

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



- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 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，故本报告无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象处于已抵押、已查封的状态，抵押权人为中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行，查封单位为荆州市沙市区人民法院；根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产拍卖、变卖估价的，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，根据本次估价目的，本次估价未考虑物业抵押和查封对本次估价的影响

## (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，故本报告无不相一致事项假设。

## (五) 依据不足假设

1、因估价对象的《不动产登记信息查询记录》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的复印件，由估价委托人转交，报告中有关产权证明材料由委托人提供并负责准确性和真实性，估价机构和估价人员不具产权界定功能，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任。本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。



2、注册房地产估价师在能力所及范围内已尽职调查，仍无法确定估价对象于价值时点是否存在租赁情况，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁情况对其价值的影响，若与实际情况不符，本报告应作相应调整或重新评估。提请报告使用人注意。

3、估价对象注册房地产估价师于 2020 年 6 月 18 日与当事人中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行代表章华一同对估价对象进行了查勘，因无法与被执行人王睿琦取得联系，通知其到现场配合本次评估工作，故注册房地产估价师能力所及的范围内未能进入估价对象房屋内部进行查勘，无法获知房屋室内的装修情况，根据与当事人中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行代表章华沟通，本次评估假设估价对象室内为毛坯，并以此为前提进行评估，若此评估前提发生变化，本报告应作相应调整或重新评估。

4、本次评估注册房地产估价师受客观条件限制，估价人员未能入内查勘，无法获知房屋内部的使用情况，根据《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载，估计对象规划用途为住宅，本次估价以估价对象房屋内部能够满足其作为居住用房的基本条件为前提，如有不符，本报告应作相应调整或重新评估。

5、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2012 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告估价目的是为荆州市沙市区人民法院审理的申请执行人中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行与被执行人王睿琦金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供价值参考依据，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等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，也没有考虑强制变现、处置费用、税费转嫁等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

4、本报告估价结果已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值和估价对象所占用的国有土地使用权价值，不包含估价对象室内装饰、装修价值。

5、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。

6、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。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、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、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇二〇年八月十日至二〇二一年八月九日止，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。

10、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

名称：荆州市沙市区人民法院

住所：荆州市沙市区明珠大道9号

### （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

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

为人民法院确定估价对象市场价值提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象的范围

估价对象为关于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号，建筑面积为129.24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，房屋规划用途为住宅，地类（用途）为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值，但不包含室内装饰、装修价值。

#### 2、估价对象概况



## (1) 实物状况

### 1) 土地实物状况

①坐落：关于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号；

②面积：根据荆州市不动产交易中心出具的《国有土地使用证》记载估价对象分摊土地使用权面积为为 23.09 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，该宗地东邻江汉北路，南邻长港路，北邻沙市第五中学，西邻住宅；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通度一般，被洪水淹没可能性小、积水的可能性大；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上现建有学府街坊小区。

### 2) 建筑物实物状况

①坐落：荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号；

②所在层数/总层数均为：1/7；

③建筑结构为：混合结构；

④建筑总面积为：129.24 平方米；

⑤装饰装修：未能进入房屋内部，本次评估设定估价对象室内为毛坯；

⑥维护、保养状况及新旧程度：整栋楼基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，房屋承重构件完好，非承重墙完好，整体维护、保养情况一般，综合确定估价对象成新率为 75%；

## (2) 权益状况

### 1) 价值时点权益状况：

根据估价委托人提供的查询时间为 2020 年 4 月 2 日荆州市不动产交易中心出具的《不动产登记资料查询结果证明》记载如下：

产权人为：王睿琦



共有情况为：单独所有

坐落：沙市区江汉北路（学府街坊）7 栋 3 门 1 楼 2 号

地号为：4210020030010118

面积：分摊土地使用权面积为 23.09 平方米、建筑面积为 129.24 平方米

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

用途为：城镇住宅用地/住宅

使用期限为：2076 年 4 月 6 日

房屋所有权证证号为：荆州房权证沙字第 201011860 号

国有土地使用证证号为：荆州国用（2012）第 W0203020856 号

抵押情况：估价对象存在抵押情况

查封状态：已查封、无租赁情况。

### （3）权益状况分析

本次估价目的是为荆州市沙市区人民法院审理的申请执行人中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行与被执行人王睿琦金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供价值参考依据，未考抵押、查封、租赁情况对估价结果的影响。

## （五）价值时点

根据实地查勘日期作为本次价值时点，即本次评估价值时点为二〇二〇年六月十八日。

## （六）价值类型

### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2、价值定义

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



## （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、替代原则为操作性原则。

### 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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。“独立”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；“客观”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；“公正”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。

### 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，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、权属证书、有关批文和合同等。

### 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的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

### 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的原则。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。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制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 5.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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### （八）估价依据

本次评估依据国家、荆州市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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（5）《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）；

（6）《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号，自2015年3月1日起施行）；

（7）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（8）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号2016年12月1日起实施）；

（9）《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号；2007年10月1日施行）；



- (10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- (11) 《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）；
- (12) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。
- (13) 《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）。
- (14) 《荆州市沙市区人民法院协助执行通知书》（〔2017〕鄂沙市民初字第1293号）；
- (15) 湖北省和荆州市有关法规和政策；

## 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) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
- (4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）。

## 3、估价委托人提供的资料

- (1) 委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- (2) 委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- (3) 委托人与我公司签订的委托估价书；

## 4、其他资料

- (1) 《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）；
- (2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (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

本次估价选择了比较法和收益法对估价对象价值进行评估。

1、比较法：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。

2、收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

### （十）估价结果

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，本次估价采用比较法和收益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，确定委托估价对象在价值时点二〇二〇年六月十八日及满足各项假设和限制条件下的房地产总价为 **RMB88.01** 万元，大写金额：人民币捌拾捌万零壹佰元整。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
唐浩生	4420090034		2020年8月10日
张思菊	4220190146		2020年8月10日





**(十二) 实地查勘期**

二〇二〇年六月十八日

**(十三) 估价作业期**

二〇二〇年六月一日至二〇二〇年八月十日




## 附件

- (一) 《估价业务委托书》复印件
- (二) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (三) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- (四) 估价对象位置示意图
- (五) 估价对象照片
- (六) 《估价机构营业执照》复印件
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (八) 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

# 沙市区人民法院司法鉴定案件对外委托书

(2020)鄂1002鉴委字第028号

委托单位	沙市区人民法院	委托时间	2020年6月1日
案件编号		委托类别	评估类
承办人	刘长林	联系电话	13329771544
简要案情			
<input checked="" type="checkbox"/> 初次鉴定 <input type="checkbox"/> 补充鉴定 <input type="checkbox"/> 重新鉴定( 次)			
鉴定项目及 要求	见对外委托工作交接表中委托要求		
送鉴资料	不动产信息查询表		
鉴定申请人	中国建设银行股份有限公司 荆州沙市支行	联系人及 电话	梁松 18627236661
鉴定被申请人	张明燕	联系人及 电话	15327799177
鉴定费用缴纳 人	建行荆州沙市支行	联系人及 电话	梁松 18627236661
鉴定机构选择 方式	<input checked="" type="checkbox"/> 协商选定 <input type="checkbox"/> 抽签(摇号)选定 <input type="checkbox"/> 法院指定		
受委托鉴定机 构	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司荆州分公司		
	联系人		联系电话
对外委托部 门领导意见	 2020年6月1日(印章)		
备注	请将结果寄：荆州市沙市区明珠大道9号沙市区人民法院 刘长林收 13329771544		

本表一式两份

028

# 对外委托工作交接表

(用于拍卖类案件)

**案由** 金融借款合同纠纷

**简要案情** 申请执行人：中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行，住所地：荆州市沙市区北京中路265号。  
 负责人：张志琼，该支行行长。  
 被执行人：王顺强，男，汉族，1965年5月13日出生，住荆州市沙市区大岳路19号。  
 被执行人：张明燕，女，汉族，1971年2月1日出生，住荆州市沙市区肉联路五星三村87号。  
 被执行人：王睿琦，女，汉族，女，1993年4月30日出生，住荆州市沙市区肉联路五星三村87号。

委托事项

对被执行人王顺强、张明燕、王睿琦所有的位于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼1号房产（产权证号：沙201011857号）；被执行人张明燕所有的位于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋4门1楼1号房产（产权证号：沙200800663号）；被执行人王睿琦所有的位于荆州市沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号房产（产权证号：沙201011860号）、荆州市沙市区长港路16号（金港花园）7栋3单元1楼101号房产（产权证号：201103480号）、荆州市沙市区长港路16号（金港花园）7栋4单元1楼101号房产（产权证号：201103479号）进行评估。

委托材料

(2020)鄂1002执72号之一执行裁定书一份、协助执行通知书一份、送达回证一份、不动产查询信息表5份。



当事人

申请执行人：中国建设银行股份有限公司荆州沙市支行	联系人姓名及电话	姓名	委托执行代理人梁松/章华	
		电话	18627236661/13986685161	
	被执行人：张明燕、王顺强、王睿琦	联系人姓名及电话	姓名	张明燕、王顺强、王睿琦
			电话	15327799177

委托部门

执行局	联系人	王义兵
	电话	0716-8258854

沙市区法院(证件号：0)

2020年04月02日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为

2020040200018号。

经查询，结果如下：

不动产权号	沙20101860	登记时间	2010年11月24日
权利人	王睿琦(421002199304300524)		
权利状况	单独所有		
坐落	沙市区江汉北路(学府街坊)7栋3门1楼2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：129.24m <sup>2</sup>		
权利期限			
登记状态	登记	异议状态	无异议
查封状态	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
建设银行股份有 限公司荆州沙市支行	TX201402002			2100000	2014-03-04 起 2019-03-04...	2014-03-27 16:23:11

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
沙市区人民法 院	[2017]鄂1002民初 1293号	查封	查封：沙市区江 汉北路(学府街 坊)7栋3门1楼2号	协助执行通 知书	2017-08-21 起 2020-08-20...	2017-08-22 11:24:07

2020年04月02日 15时46分08秒

荆州市不动产登记交易中心(印章)

荆州房产证 沙字第 201011860 号

权利人  
王容琦

共有情况  
单独所有

坐落  
沙市区江汉北路（学府街坊）7栋3门1楼2号

取得时间  
2010年11月24日

房屋用途  
住宅

其他

套内建筑面积

(m<sup>2</sup>)

建筑面积

(m<sup>2</sup>)

7

129.24

115.91



3220 641190132

备注

产权来源：买卖

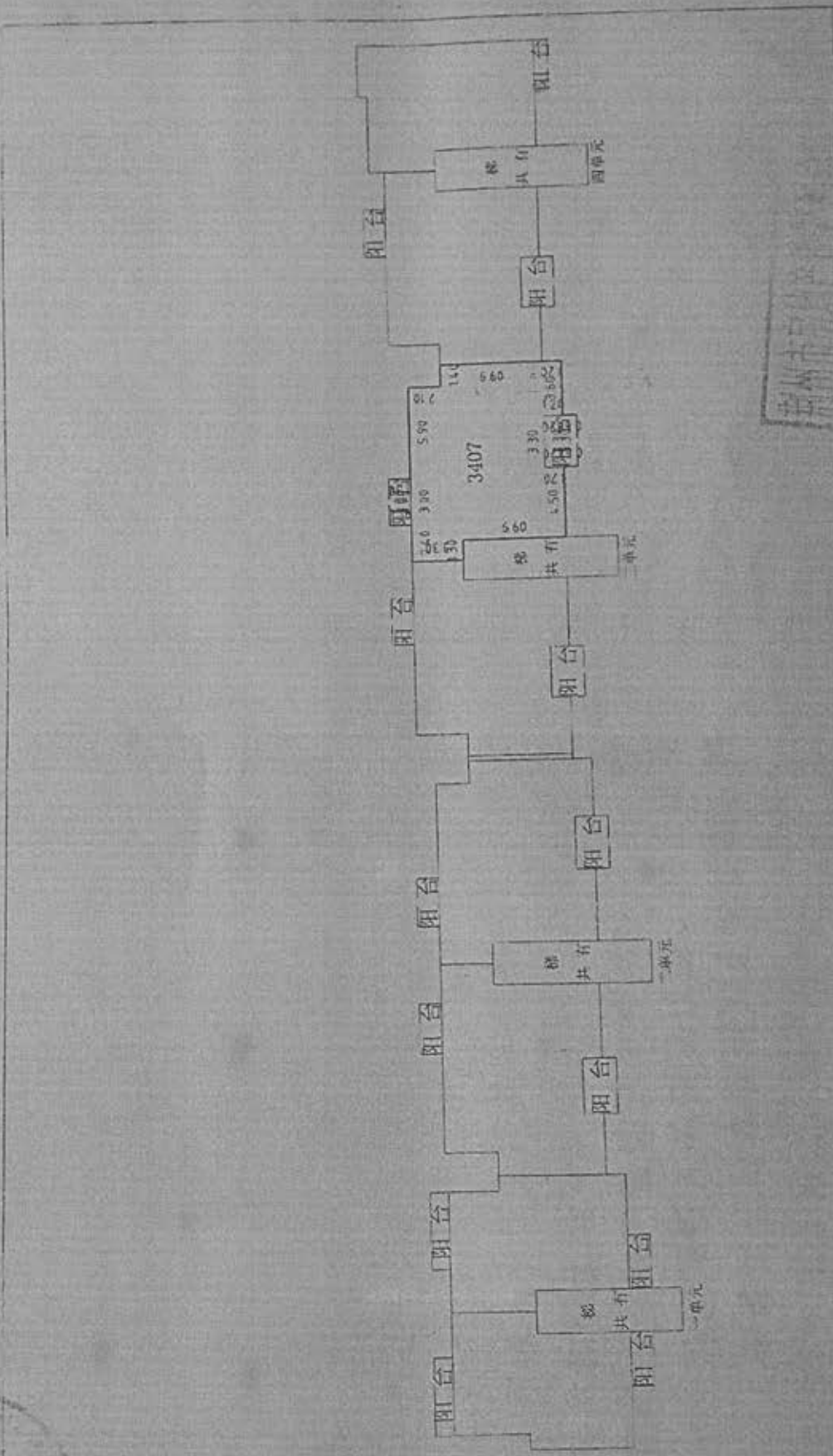
产权人满足法定年龄前，由其监护人代为管业。



# 注意事项

图幅号:

## 房屋分层分户平面图



产权证号	产权人	结构	混合	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	115.91
证号		层数	6+1	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.33
户号		层数	01	产权面积(m <sup>2</sup> )	129.24
栋号	沙市区江湾北路(沙市旧站)7栋			整层面积(m <sup>2</sup> )	

王若琦  
2000年1月16日

国用 ( 2013 ) 第 030020855 号

土地使用权人	王春琦		
座落	沙市区江汉北路 ( 学府街坊 ) 7 栋		
地号	图号	/	
地号	4210030030010118	/	
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2076年4月6日
使用权面积	23.09 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	23.09 M <sup>2</sup>

占地面积 6400.64  
 建筑面积 121.84  
 1:100 1:500

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。

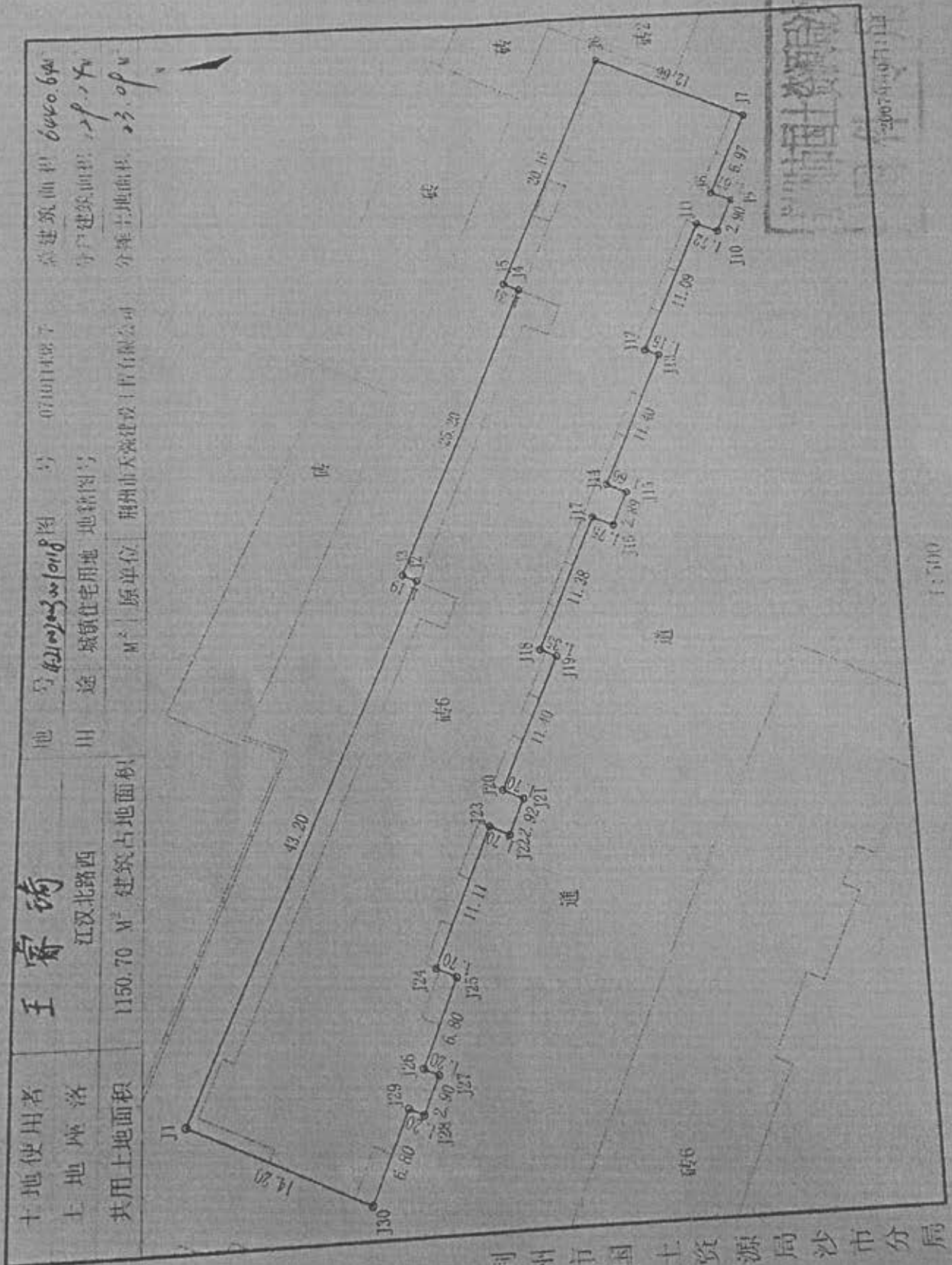
登记机关



人民政府 ( 草 )



# 宗地 图



荆州市国土资源局沙市分局

绘图员: 杨琛

1:500

荆州市国土资源局

2007.11.13



### 估价对象位置图





## 估价对象照片

我司估价人员于2020年6月18日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片。



估价对象周边道路



估价对象小区大门



估价对象小区道路



估价对象外观



估价对象外观



估价对象单元门



# 营业执照

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监督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：住房和城乡建设部 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.



No. 00187514

姓名 / Full name

黄旭生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197710045030

注册号 / Registration No.

120080034

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湖北分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

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. 00195207

姓名 / Full name

张思菊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

422401197202223022

注册号 / Registration No.

4220190146

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湖北分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效