

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的申请执行人湖北银行股份有限公司荆州分行与被执行人陈洪卫、陶晓燕借款合同纠纷一案涉及的位于荆州市沙市区北京东路 153 号 4-2-204 号房地产市场价格咨询评估

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(3220100094) 黄修浩(4220160003)

报告出具日期：二〇二〇年十二月一日

估价报告编号：中证（荆州鉴）估字(2020)第 0015 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，请特别关注本为确定估价房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格，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.....	3
三、估价假设和限制条件以及报告使用提示.....	4
(一) 估价的假设.....	4
(二) 估价的限制条件.....	6
(三) 估价报告使用限制及提示.....	6
四、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 估价机构.....	10
(三) 估价对象.....	10
(四) 估价目的.....	13
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价依据.....	15
(八) 估价原则.....	18
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	22
(十一) 估价人员.....	22
(十二) 实地勘察日期.....	22
(十三) 估价作业日期.....	22
(十四) 估价报告应用的有效期.....	22
(十五) 估价报告应用的限制.....	22
五、 附 件.....	24
(一) 《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》.....	24
(二) 估价对象《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件.....	24
(三) 估价对象位置图.....	24
(四) 估价对象概貌照片.....	24
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	24
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	24
(七) 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2020年9月18日受贵院的委托，对位于荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号房地产的市场价值进行评估。估价对象的房屋建筑面积为167平方米、土地使用权面积未分摊，登记的房屋所有权人及土地使用权人为陈洪卫，房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅，价值时点为2020年11月18日，估价目的是为委托方办理执行的湖北银行股份有限公司荆州分行与陈洪卫、陶晓燕借款合同纠纷一案提供市场价值咨询参考。

根据注册房地产估价师黄修浩（注册号4220160003）、周大芳（注册号3220100094）、估价人员向阳锋于2020年11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—比较法，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（房屋建筑总面积为167平方米、土地使用权面积未分摊）在完整权利状态及满足各项假设限制条件下、于价值时点2020年11月18日的市场价值为¥90.03万元，大写人民币玖拾万零叁佰元整。评估单价为5391元/平方米。

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二〇二一年十一月三十日。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：



中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年十二月一日



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、注册房地产估价师黄修浩、周大芳、估价人员向阳锋于2020年11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内部、装修和设施，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，也没有未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

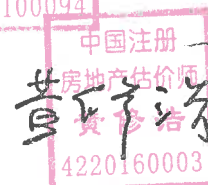
周大芳

3220100094



黄修浩

4220160003



二〇二〇年十二月一日

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 2020 年 11 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，不存在权属和债务纠纷，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。

本估价报告中的房地产的一切尺寸、度量及面积均以估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件载明的数据为依据，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。

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

无

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》、《国有土地使用证》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。

(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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及《国有土地房屋征收与补偿条例》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国有土地使用权的情况，能在《国有土地使用证》证载终止日期内合法、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，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，本报告同）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。土地、建筑物及其他地上定着物分离后的价值不能用于其他的估价或者单独作为市场物向银行另行申请贷款使用，否则是无效的。

(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《自然资源部房地产权结果信息一览表》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、依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，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贷款额度）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。

(3) 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

本次估价对象房屋建筑面积为 167 平方米、土地使用权未分摊。

1、 房地产基本状况

表 4-1 估价对象房地产基本状况

序号	名称	坐落	范围	规模 (m ²)	用途			权属
					规划	实际	设定	
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路 153 号 4-2-204 号	房屋及其占用范围内的土地和其他不动产。实物上由《住宅建筑规范》(GB 50368—2005) 及《关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》(国税发[2005]173 号) 规定的建筑(包括结构, 给排水系统、照明供电系统、燃气、防雷装置在内的电气等设施设备, 装饰装修)、建筑占用范围内的土地及外部环境(包括住宅间距、相邻关系, 合法享有的教育等公共服务设施, 道路交通, 绿地、人工景观等组成的室外环境) 组成; 权益上由《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号) 第七十条规定的业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权以及对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利以及相应的国有建设用地使用权、合法享有的教育等公共服务设施的各项权益组成。	建筑面积 167 m ² 土地使用权未分摊。	住宅	住宅	住宅	土地为国有 出让建设用地使用权。

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	名称	坐落	四至	土地级别
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	东临柳垸二路，北临北京路，南临跃进路，西临柳垸一路。	/

2) 面积、形状、地形、地势、开发程度、容积率

表 4-3 面积、形状、地形、地势、开发程度、容积率一览表

序号	名称	土地使用权面积 (m ²)	形状	地势	开发程度
1	陈洪卫	/	/	平坦	红线内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地红线内场地平整（有建筑物及其他地上定着物）

(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：

具体见下表。

表 4-4 建筑规模、建筑结构、层高、层数及建成年限表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	建筑结构	所在层次	用途	年限 (年)		
						建成年限	已使用年限	剩余年限
1	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	167	砖混	2	住宅	/	/	/

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	建筑物名称	装饰装修	设施设备	备注
1	陈洪卫	地砖地面、墙面乳胶漆、铝合金窗、石膏吊顶、入户防盗门、成套门。	给排水、宽带、燃气已进户	/

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，见房产平面图；基本满足办公功能的需要，未发现明显的缺陷。

4) 维护情况和完损状况：

表 4-6 维护情况和完损状况表

序号	建筑物名称	现状	结构部分	装修部分	水电卫设施
1	陈洪卫	现为住宅	地基基础有足够承载能力，承重构件、非承重墙完好牢固，屋面不渗漏，楼地面平整完好。	一般	—

(3) 其他地上定着物实物状况

经估价人员现场查看，宗地内埋在地下的管线、设施以及安装在建筑物中

的给排水等设备。

3、房地产权益状况

(1) 土地权益状况

表 4-7 土地使用权状况一览表

序号	使用人	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	分摊面积(m ²)
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	/	/	/	/	/	住宅	/	/	/

(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	房屋所有人	座落	证号	发证机关	发证日期	房屋性质	建成年限(年)	产权来源	建筑面积(m ²)
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	五200200695号	/	/	/	/	/	167

2) 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	房屋所有人	座落	租赁权	抵押权	其他特殊状况
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	/	有	/

(4) 其他地上定着物权益状况

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)第七十三条 建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

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	房屋所有人	坐落	与相关场所距离			临街	楼层
			距实验小学 500 米	距章华寺 1200 米	距荆州奥林匹克体育中心 500 米		
1	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	距实验小学 500 米	距章华寺 1200 米	距荆州奥林匹克体育中心 500 米	北京路	2

(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	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	北京路	/	好	101、103等等路	好	较好

(3) (用地红线外) 外部配套设施: 区域内基础设施达到“六通”(通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气); 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	陈洪卫	荆州市沙市区北京东路153号4-2-204号	荆州奥林匹克体育中心	较优	较优	优	较优

(四) 估价目的

为委托方办理执行的湖北银行股份有限公司荆州分行与陈洪卫、陶晓燕借款合同纠纷一案提供该房地产于估价时点的市场价值咨询参考。

(五) 价值时点

价值时点为二〇二〇年十一月十八日。

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:

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2020年11月18日, 因此, 本报告书的价值时点确定为2020年11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。

1、房地产: 依据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(real estate, real property) 是指土地、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。

其中：“建筑物”是指人工建造的供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所，包括房屋和构筑物；“其他地上定着物”是指附属或结合在土地或建筑物上，从而成为土地或建筑物的从物，应随着土地或建筑物的转让而一并转让的物，通常在物理上不可分，有时即使可以在物理上进行分离，但这种分离是不经济的，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者会使土地、建筑物的价值明显减损，如埋在地下的管线、设施，安装在建筑物中的给排水、采暖、中央空调、电梯等设备，建造在地上的围墙、假山、水池，种植在地上的树木、花草，镶嵌在墙里或直接画在墙上的画等。可移动的如房屋钥匙，本质上属于不动产范畴。

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)“第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”。“第七十三条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有”。“第一百零二条 以建筑物市场的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并市场。以建设用地使用权市场的，该土地上的建筑物一并市场。市场人未依照前款规定一并市场的，未市场的财产视为一并市场”。

(2) 《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72号《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，自公布之日起施行)第三十二条 房地产转让、市场时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、市场。

(3) 《中华人民共和国担保法》第九十二条 本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

2、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。

3、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《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件的土地、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，包括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权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：（详见表）。

(4) 其他：本估价报告仅列示估价对象房地产的总体价值。

(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》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第15号 中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议于1999年3月15日通过，自1999年10月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 根据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）；

(4) 《中华人民共和国建筑法》（中华人民共和国主席令第46号《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议于2011年4月22日通过，现予公布，自2011年7月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号 中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）；

(6) 《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72号《全人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正根据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)；

(7) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号)(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据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)；

(8) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第262号,2016年5月01日施行。);

(9) 《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第059号,2013年1月1日施行)；

(10) 《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》(中华人民共和国国务院令第55号)；

(11) 《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》(国发[2014]62号)；

(12) 《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》(法释[2000]44号)；

(13) 《最高人民法院关于人民法院执行设定市场的房屋的规定》(法释[2005]14号)；

(14) 《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》(法释[2009]16号,2009年11月20日起施行)；

(15) 《房屋建筑工程质量保修办法》(中华人民共和国建设部令第80号2000年6月26日经第24次部常务会议讨论通过,自发布之日起施行)

(16) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第96号《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》已经2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,自发布之日起施行)；

(17) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号2008年1月22日经建设部第147次常务会议讨论通过,自2008年7月1日起施行)；

(18) 《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号第12次部常务会议审议通过,自2011年2月1日起施行)；

(19) 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》(建规[2012]22号)；

(20) 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税[2014]101号)；

(21) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日财政部 国

国家税务总局令第50号公布 根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国住宅税暂行条例实施细则〉的决定》修订自2011年11月1日起施行）；

(22) 《国家税务总局关于进一步明确房屋附属设备和配套设施计征房产税有关问题的通知》（国税发[2005]173号）；

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》（2002年3月28日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过，2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(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）》（自2013年1月1日起施行）；

(3) 《湖北省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》（2003年2月1日起施行）；

(4) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府第45号令 第378号《湖北省人民政府关于规章清理结果的决定》已经2014年12月22日省政府常务会议审议通过，现予公布施行，自公布之日起生效）；

(5) 《湖北省土地管理实施办法》（《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》已由湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2014年9月25日通过，自公布之日起施行）；

(6) 《湖北省城乡规划条例》（《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》已由湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2014年9月25日通过，自公布之日起施行）；

(7) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》（《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》已由湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2014年9月25日通过，自公布之日起施行）；

3、部分的取值文件、依据

(1) 中华人民共和国财政部公告2014年第80号；

(2) 《关于调整个人住房转让住宅税政策的通知》（财税[2015]39号）；

(3) 湖北省地方税务局《关于房屋出租有关税收政策问题的公告》（2011年第3号）；

(4) 《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）；

(5) 省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告（2014年第7号）；

4、主要的技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

(4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

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

(6) 《住宅建筑规范》（GB 50368—2005）；

(7) 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

(8) 《湖北省定价成本监审固定资产折旧技术规范》（鄂价成〔2014〕103号发布自2014年10月1日起施行）；

(9) 全国房地产估价师执业资格考试用书《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）；

(10) 《房地产估价报告评审标准（试行）》等。

5、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》（（2020）荆委字第49号）原件；

(2) 估价对象《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他有关资料。

6、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。

估价对象土地地类（用途）城镇住宅用地，房屋规划用途住宅，现为途分别住宅，三者一致，故估价对象按各自用途使用符合最高最佳原则，在评估中应充分考虑其特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

（九）估价方法

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）及《房地产市场估价指导意见》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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）：①对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；②有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法；③收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；④具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；⑤在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(1) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，包括生地、毛地、熟地、旧房和在建工程等。估价对象系已建成在用房地产（房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权），同时，假设开发法中对估价对象开发完成后的价值的预测包含较多的不确定因素，并且其测算结果本质上是投资价值而不是本报告评估的市场价值，因此，不适宜采用假设开发法。

(2) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建筑物的重置或重建成本较易获取，但成本法的本质是以房地产重新开发成本为导向来求取房地产的价值或价格，而房地产的价值或价格直接取决于其效用而花费成本尤其是房地产交易市场较为成熟的住宅房地产，即房地产成本的增加并不一定增加其价值；因此，尽管估价对象的各项成本数据较易获取，仍不宜采用成本法。

(3) 估价对象住宅房地产，荆州市荆州区城区同类房地产交易市场较为成熟，在市场上同一供需圈内的类似房地产近期买卖交易较活跃、交易实例较多，能收集到至少三宗成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例，通过建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整以及房地产状况调整后计算求出一个综合结果，作为比准价格。

(4) 估价对象为住宅房地产，荆州市荆州区城区同类房地产市场较为成熟，但在市场上同一供需圈内的类似房地产近期租赁交易不活跃、租赁实例不多，不能收集到三宗正常的交易实例，不能通过比较法求取客观租金而求取估价对象的净收益，故不宜采用收益法进行评估。

综合上述分析，本次评估估价对象采用比较法估价法，综合确定房地产市场价值。

比较法：就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。其基本公式为：

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例成交价格} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

式中： K_1 ：交易情况修正系数

K_2 ：市场状况调整系数

K_3 ：房地产状况调整系数（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整系数）

(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—比较法,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(房屋建筑面积为 167 平方米、土地面积未分摊)在完整权利状态及满足各项假设限制条件下、于价值时点 2020 年 11 月 18 日的市场价值为 ¥90.03 万元,大写人民币玖拾万零叁佰元整,评估单价为 5391 元/平方米。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册证书号	签 名
----------	-------	-----

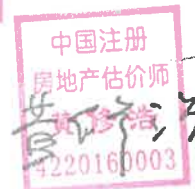
周大芳

3220100094



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二〇二〇年十一月十八日,完成现场勘查之日为二〇二〇年十一月十八日。

(十三) 估价作业日期

二〇二〇年十一月十八日至二〇二〇年十二月一日。

(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半年,即估价报告完成之后的一年内(本估价报告使用期限至二〇二一年十一月三十日),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办理执行的湖北银行股份有限公司荆州分行与陈洪卫、陶晓燕借款合同纠纷一案提供市场价值咨询参考,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。

五、 附 件

- (一) 《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》复印件
- (二) 估价对象《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象概貌照片
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

查询信息打印

自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2020)鄂1003执632号	被查询对象	陈洪卫
证件类型	居民身份证	证件号码	320624196508090832
承办人	张启华	书记员	姚艳琳

不动产单元号	421000NH20171101000100000270		
不动产权证书号	京200200695		
房地坐落	沙市区北京东路153号4栋2门2楼204号		
建筑面积	167.0	专有建筑面积	
土地使用期限起		土地使用期限止	
房屋性质	其他		
登记机构			
备注	反馈人	IP100000	
	反馈时间	2020/07/03 11:29:30	

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	TX201408275	土地和房屋	陈洪卫	一般抵押	80.00	2014-12-22 00:00:00.0	2019-12-22 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

制表时间: 2020/07/03 11:24:19

制表单位: 自然资源部

估价对象区位示意图



区域位置图



详细位置图

估价对象实地查勘照片



湖北省荆州市荆州区人民法院

鉴定委托书

(2020)荆委字第49号

中证房地产评估造价集团有限公司荆州分公司：

我院受理的申请执行人湖北银行股份有限公司荆州分行与被执行人陈洪卫、陶晓燕借款合同纠纷一案，需对被执行人的抵押财产荆州市沙市区北京东路153号4-2-204房屋（房屋所有权证号：玉200200695）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，请你进行鉴定，并及时向我院提出书面鉴定意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503



房地产估价机构资格证书复印件

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：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

(执行事务合伙人)

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00055

有效期限：2016年08月25日 至 2022年10月21日



发证机关(公章)
2019 09

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,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
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.


发证机关
No. 00187952

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
2022-07-04

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.


发证机关
No. 00167773

姓名 / Full name
黄修浩

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
420984198701242710

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



再次复印无效