



湖北循其本价格鉴定评估有限公司
HUBEI XUNQIBEN PRICE APPRAISE CO.,LTD

评估报告书

Assessment Report

中国·湖北



湖北循其本价格鉴定评估有限公司简介

循其本：寻求其本源。万事万物循其本溯其源，方能求真、行其路。循：遵循、按照、找寻。本：本源、本质、出处。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司(简称“公司”)成立于2014年11月，是省内第一家价格主管部门核准以价格鉴定评估公司模式直接命名的综合涉诉讼类价格评估机构。2017年2月，经中国价格协会批准，成为中国价格协会会员单位，同时取得了中国价格协会颁发的价格评估机构资质登记证书，具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

公司注册地位于湖北省咸宁市，公司总部在湖北省武汉市设立常年办事机构，自组建以来，已在全省17个地市州及周边省市共设立分公司80余家。专门从事司法机关、行政执法机关、仲裁机构在办理各类案件中涉及的各种民事、经济、行政案件中涉及的各种有形、无形财产价格评估鉴定，以及接受自然人、法人或者其他组织委托的各类财产价格评估鉴定工作。

公司聚集了一批专职价格鉴证师和业内资深专家、学者，包括曾经参与办理全国有影响的大案要案“全国百名资深价格鉴证师”；从业十年以上在刑事、行政执法、民事案件等领域有着丰富实战经验，经国家人社部、国家发改委统一考试并获得执业认可的价格鉴证师16名；近年来由中国价格协会组织考试并发证的价格鉴证师30余名、价格鉴证员50余名；珠宝、玉石、古玩、字画等业内专家6名；通过国家有关部门考试考核取得森林资源资产、机动车等资格的价格评估专业人员50余名。

我们将遵守国家法律法规，职业操守，秉承公平、公正、公开的原则，凭借专业团队的实力服务司法、服务民众、服务社会。

「万事万物循其本、溯其源，方能求真、行其路」
——庄子·秋水

声明

本价格鉴定评估报告，是在价格评估人员对纳入价格评估范围的委估财产进行了认真的核实、依据操作规程评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、我们在执行本财产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的鉴定数据清单由委托方填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与价格鉴定评估报告中的鉴定评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们及其所在机构具备本价格鉴定评估业务所需的执业资质和相关专业价格鉴定评估经验，本价格鉴定评估报告没有利用其他机构报告的情形。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及财产进行了现场调查；已对评估对象及其所涉及财产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及财产的法律权属资料进行了查验。

摘 要

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受洪湖市人民法院的委托，本着独立、客观、公正的原则，依据国家有关法律、法规和政策，对位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号房屋等进行了价格鉴定评估。评估人员依据国家有关评估准则，实施了实物勘验、市场调研、评定估算、专家论证等必要程序，对该房屋的价格鉴定评估做出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：对该房屋在评估基准日2020年12月07日的现时价值进行评估，为你院审理执行案件提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：本次价格鉴定评估对象为有形财产价值，评估范围为位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号房屋等，详见价格评估过程。

价格鉴定评估基准日：2020年12月07日。

价格鉴定评估方法：市场法。

价值类型：市场价值。

评估结论：位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋在价格鉴定评估基准日2020年12月07日的评估总价值为大写人民币贰拾玖万叁仟肆佰柒拾伍元（¥293475.00）；位于洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号房屋及部分物品在价格鉴定评估基准日2020年12月07日的评估总价值为大写人民币叁拾伍万贰仟柒佰肆拾陆元（¥352746.00）。

特别事项说明:

1、对公司存在的可能影响财产评估值的瑕疵事项，在公司委托时未作特殊说明而价格评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表价格评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

3、本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2020 年 12 月 07 日起至 2021 年 12 月 06 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

关于洪湖市农具厂宿舍房屋和粮食储运公司院内房屋等价格评估报告

鄂循价鉴[2020]第 33078 号

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受洪湖市人民法院的委托，本着独立、客观、公正的原则，依据国家有关法律、法规和政策，对位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601 号房屋等进行了价格鉴定评估。评估人员依据国家有关评估规定和准则，实施了市场调研、评定估算、专家论证等必要程序，对该标的的价格鉴定评估做出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方简介

单位全称：洪湖市人民法院

单位地址：洪湖市玉沙路 46 号

二、评估目的

对位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601 号房屋等在评估基准日 2020 年 12 月 07 日的现时价值进行评估，为你院审理执行案件提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围：本次价格鉴定评估对象为有形财产价值，

评估范围为位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号房屋等，详见评估过程。

四、价值类型及其定义

根据本次评估对象及评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值，即估价对象在估价时点，满足各项限制条件下的公开市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2020年12月07日。

选择上述时点为此次评估基准期日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准期间后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估参数。

六、评估依据

(一) 国家、地方有关法律、法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》；
- 6、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协〔2020〕39号；
- 7、《价格鉴证评估执业规范》；
- 8、《价格评估专业人员自律守则》；
- 9、《价格评估行业职业操守》。

(二) 委托方提供的资料

1、湖北省洪湖市人民法院（2020）鄂洪湖鉴委字第045号鉴定委托书；

2、其他材料。

（三）评估方收集的有关资料

1、实地勘测资料；

2、市场调查资料等。

七、评估方法

综合本次鉴定评估对象、价值类型和评估人员收集的资料，确定采用市场法进行评估。

八、价格鉴定评估程序实施过程和情况

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受洪湖市人民法院的委托，对位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋和洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号房屋等进行价格鉴定评估。价格评估人员对纳入评估范围内的财产完成了必要的评估程序。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体价格评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估财产的有关情况，明确评估目的、评估范围和评估对象，与委托方共同确定评估基准日；根据财产评估规范要求，准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据财产类型及涉及的财产量组建了价格评估项目小组，并对评估标的制定了项目情况和评估计划。

（三）财产核实及现场调查

根据委托方提供的评估申报资料，价格评估人员于2020年12月07日对委估财产组织了勘查，并对相关情况进行调查。

1、评估对象洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋概况

本次估价对象为位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋，依据委托方资料，土地所有权属单位集体户头，未办理个人土地使用证，房屋权证号：洪湖市房权证新堤字第010600957号，房屋所有权人刘荣华，房屋坐落新洪路农具厂宿舍，产别为私有，结构为混合，房屋用途住宅，所在层1层，总层4层，建筑面积67.45 m²。

房屋户型为二间一层，无卧室，临街朝东，原为餐馆（啊糊小酒馆）经营使用，钢化玻璃和卷闸门，室内简装，墙面涂白，厅地砖（规格600mm*600mm），矿棉板（规格600mm*600mm）吊顶，卫生间简单装修，通水电。

2、评估对象房屋区位状况

评估对象位于洪湖市新洪路，周边分布均为住宅和商户，交通较便捷，公共配套设施完备程度较好。

3、评估对象房屋权益状况

至评估时点，本次评估权属认定以及采用的相关数据均来源于委托方提供的房屋权属证和土地证明相关资料。

（四）评定估算

依据委托方要求，本次标的房屋价值评估，按商业用途（现状用途）评估其价值。

根据同一供应圈内房地产具有替代性原则，我们在充分调查市场

的前提下,选择三个与鉴定标的类似房屋交易价格进行比较分析,通过比较计算比准出价格。可比案例的情况如下:

1、选择三宗可比实例,具体情况如下表

实例		A	B	C
座落		爱国路	宏伟北路	州陵大道
用途		商住	商住	商铺
交易日期		2019年09月	2020年04月	2019年10月
交易情况		正常	正常	正常
成交价(元/m ²)		9000	6000	7500
区域因素	繁华程度	稍好	相似	稍好
	交通状况	相似	相似	稍好
	配套设施	相似	稍好	相似
个别因素	结构	稍好	稍好	稍好
	权属	稍好	稍好	稍好
	临街状况	相似	相似	稍好

2、对可比实例价格进行修正:

1) 交易情况修正: 实例 A、B、C 均为正常交易, 无需修正, 其修正系数均为 100/100。

2) 交易日期修正: 经比较实例 A、B、C 与评估标的交易时间因素, 无需修正, 其修正系数均为 100/100。

3) 区域因素修正系数: 经比较实例 A、B、C 与评估标的区域因素, 确定其修正系数分别为 100/135、100/112、100/120。

4) 个别因素修正系数: 经综合分析实例 A、B、C 房屋新旧程度、装修、楼层、房屋权属等因素, 确定其修正系数分别为 100/140、

100/140、 100/140。

3、估价计算

比准价格 = 成交价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

实 例	A	B	C
成交价 (元/平方米)	9000	6000	7500
交易情况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素修正系数	100 / 135	100 / 112	100 / 120
个别因素修正系数	100 / 140	100 / 140	100 / 140
比准价格(元/平方米)	4762	3827	4464

对以上比准价格进行算术平均，得该房屋评估单价：

比准单价 = (4762+3827+4464) ÷ 3=4351 (元/平方米)

评估标的房屋价值为：4351 × 67.45 = 293475 (元)

1、评估对象洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601 号房屋概况

本次估价对象为洪湖市州陵大道房屋，依据委托方提供资料，土地所有权属单位集体户头，未办理个人土地使用证，洪湖市房权证新堤字第 011101211-2 号，房屋所有权人刘冬桂，共有情况为刘荣华和刘冬桂共同共有，房屋坐落洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601，登记日期 2011 年 07 月 01 日，规划用途为住宅，总层数 6 层，建筑面积 149.53 m²。

房屋户型为三室二厅二卫，封闭式阳台，朝向为南北，室内简装，墙面涂白，厅、阳台和卧室地砖（规格 600mm*600mm），一级吊顶，木质套装门，铝合金玻璃窗，厨房、卫生间地砖（规格 300mm*300mm），墙面砖，厨房、卫生间 PVC 扣板吊顶及简单洗浴用具，部分床、茶

几等生活家具，电器分别有格力空调挂机（KFR-32GW/K（3258）A 2002年02月）一台，海尔FCD-JTHML80-III 80L电热水器一台，创维21寸液晶电视一台，通水电。

2、评估对象房屋区位状况

评估对象位于洪湖市州陵大道和玉沙路交叉地段，周边分布均住宅和商户，交通较便捷，公共配套设施完备程度较好。

3、评估对象房屋权益状况

至评估时点，本次评估权属认定以及采用的相关数据均来源于委托方提供的土地及房屋等登记相关资料。

4、评定估算

A、房屋价值

根据同一供应圈内房地产具有替代性原则，我们在充分调查市场的前提下，选择三个与鉴定标的类似房屋交易价格进行比较分析，通过比较计算比准出价格。可比案例的情况如下：

2、选择三宗可比实例，具体情况如下表

实例		A	B	C
座落		名流公寓	玉宏大厦	物价局宿舍
用途		住宅	住宅	住宅
交易日期		2019年09月	2020年04月	2019年10月
交易情况		正常	正常	正常
成交价(元/m ²)		1900	2400	2600
区域因素	居住环境	稍差	相似	稍好
	交通状况	相似	相似	相似
	配套设施	相似	稍好	相似

个别因素	新旧	稍差	相似	相似
	装修	相似	稍好	相似
	楼层	相似	稍好	稍好

2、对可比实例价格进行修正：

1) 交易情况修正：实例 A、B、C 均为正常交易，无需修正，其修正系数均为 100/100。

2) 交易日期修正：经比较实例 A、B、C 与评估标的交易时间因素，无需修正，其修正系数均为 100/100。

3) 区域因素修正系数：经比较实例 A、B、C 与评估标的区域因素，确定其修正系数分别为 100/85、100/101、100/101。

4) 个别因素修正系数：经综合分析实例 A、B、C 房屋新旧程度、装修、楼层、房屋权属等因素，确定其修正系数分别为 100/102、100/102、100/102。

3、估价计算

比准价格 = 成交价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

实 例	A	B	C
成交价 (元/平方米)	1900	2400	2600
交易情况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素修正系数	100 / 85	100 / 101	100 / 101
个别因素修正系数	100 / 102	100 / 102	100 / 102
比准价格 (元/平方米)	2191	2330	2524

对以上比准价格进行算术平均，得该房屋评估单价：

比准单价 = (2191+2330+2524) ÷ 3=2348 (元/平方米)

评估标的房屋价值为： $2348 \times 149.53 = 351096$ （元）

B、部分物品

金额（人民币元）

序号	品 型	数量	评估金额	备注
1	格力空调挂机 (KFR-32GW/K(3258)A)	1 台	300	2002 年 02 月
2	海尔 FCD-JTHML80-III 电热水器	1 台	300	80L
3	创维电视	1 台	100	21 寸
4	床	1 套	200	
5	餐桌椅	1 套	400	
6	布艺沙发	1 套	350	
共计			1650	

C、评估总金额

$A+B=351096+1650=352746$ （元）

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核。经过公司内部审核后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估价值采用市场法作为评估基础，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。本次评估建立在以下假设和限定条件基础上：

1、市场假设：市场假设首先设定被评估对象在市场上供需平衡，并且良好。

2、权属假设：标的房屋和土地在权属所有中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，所有者将保持持续所有，并在所有权方式上与现时保持一致。

3、标的房屋和土地在市场上能正常办理权属转移及相关手续。

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对评估对象价值造成的重大不利影响，市场调查相关人提供的数据资料真实、可靠。

5、不考虑通货膨胀对价格和成本的影响。

评估人员根据财产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

通过价格鉴定评估，位于洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋在价格鉴定评估基准日 2020 年 12 月 07 日的评估总价值为 大写人民币 贰拾玖万叁仟肆佰柒拾伍元（¥293475.00）；位于洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601 号房屋及部分物品在价格鉴定评估基准日 2020 年 12 月 07 日的评估总价值为 大写人民币 叁拾伍万贰仟柒佰肆拾陆元（¥352746.00）。

（二）评估结论成立的条件

1、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2、评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑已经或将来可能承担的抵押、担保

事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估值的影响，也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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

4、委托方应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

5、评估结论是本公司出具的，受具体参加本项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估项目是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其它当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（二）标的房屋价值是指房屋及附属不可移动装饰装修，标的价值评估是以委托方提供权属相关资料结合现场勘查，相关数据以委托方权属资料确定为据（其中一套标的房屋是依据权属资料结合委托方提出意见进行价值评估）。财产评估是价格评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估结论不应被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

(三) 由委托方提供的与评估相关的行为、营业执照、产权证明等,是编制本报告的基础;针对本项目,评估师进行了必要的、独立的核实工作,委托方应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 评估师执行财产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中,评估人员已对委托提供方的评估对象法律权属数据和数据来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估财产在合法存在的前提下,对其价值进行评估,而非对委估财产的完整产权进行界定和确认。

(五) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效,它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(六) 本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的,因评估报告使用不当造成的后果与评估人员及其所在的评估机构无关。

(七) 本报告含有若干附件,附件构成本报告重要组成部分,与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的,并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 评估报告及相应的评估结论,只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 本评估报告未考虑权属交易相关课税对评估结论的影响。

(四) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(五) 本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

评估报告日为评估人员专业意见形成日，本次出具评估报告日期为 2020 年 12 月 20 日。

十四、价格鉴定评估机构

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构资质证号：中J170004

分公司名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司洪湖分公司

十五、价格鉴定评估人员

价格鉴证师：孙 坚



评估专业人员：刘 伟

十六、附件

- 1、价格评估委托书复印件；
- 2、湖北循其本价格鉴定评估有限公司价格评估机构资质证书、营业执照复印件；
- 3、价格鉴证师资格证复印件。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

2020年12月20日



湖北省洪湖市人民法院

鉴定委托书

(2020)鄂洪湖鉴委字第045号

湖北循其本价格鉴定评估有限公司：

本院在执行申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司洪湖市支行与被申请人刘冬桂、刘荣华金融借贷纠纷一案中，因执行需要对被申请人刘冬桂、刘荣华位于洪湖市新堤城区新洪路农具厂宿舍（房屋权证号：洪湖市房权证新字第010600957号）及位于洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号（房权证号：新堤字第011101211-2号）2套房产进行评估。现将所有材料送去，请你所指派专业人员进行鉴定，并出具一式五份书面鉴定意见，加盖公章寄送我院。

如不能达到鉴定条件或其他原因不能完成鉴定的，请出具书面退案函，并说明理由。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

二〇二〇年十一月十一日



洪湖市新洪路农具厂宿舍房屋



洪湖市州陵大道粮食储运公司院内房屋



证 明

贷款资料

因以下房产的土地所有权属单位集体户头，故未办理个人土地使用证。该单位集体土地证在我局无任何不良记录，也未办理相关抵押手续。

刘永忠：洪湖房产证号新字第 010600376 号
洪湖国用（1995）字第 021300031 号

刘荣华：洪湖房产证新字第 011101211-2 号
洪湖国用（2003）字第 2306 号
洪湖房权证新字第 010600957 号
洪湖国用（2006）字第 1184 号

特此证明

洪湖市国土资源局
二〇一二年一月四日



刘荣华

房屋所有权人		刘荣华										
房屋坐落		新洪路农具厂宿舍										
丘(地)号		产别		私有		设置用途						
幢号	房号	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设置用途						
1		混合	4	1	67.45	住宅						
房屋状况												
共有		0人		共有权证号		0		至		0		
土地使用状况摘要												
土地证号	使用面积(平方米)											
权属性质	使用年限		年		月		日至		年		月	
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						

刘荣华
新洪路农具厂宿舍

附 记



填发单位(盖章)
填发日期:

贷款资料



房地产平面图

房屋分层分户平面图

房屋座落: 洪湖市... (faded text)

第 栋 层 室

建面: 67.45m²



分摊共有面积: _____

洪湖市房屋产权管理处

年 月 日

比例: 1:200

校对: 李... (faded)

绘制: 李... (faded)

比例尺 1:

编号: 00032501

清证件。房屋所有

与建设国家有关房

交换、赠与、继

承、买卖(房地

产)的街道、门牌

除、倒塌、损毁建

筑(房地产权、

房屋或者土地灭

失等,权利人对

房屋所在地的民

众。

外,其它单位或

个人印章。

需要核查产权时

遗失、损毁的,须

须

洪湖市房屋产权管理处

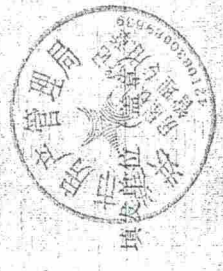
贷款资料

洪湖市房权证 新堤字第 011101211-2号

房屋所有权人	刘冬桂		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	市州陵大道粮食储运公司院内, 1幢1单元6楼601		
登记时间	2011-07-01		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	6	149.53	141.26
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

2011年11月18日
2011年11月18日
2011年11月18日

附 记
刘荣华和刘冬桂共同共有。

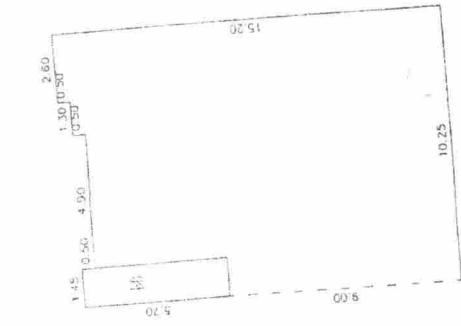


查 证 注 文。

房地产权产平面图

房屋分层分户(套)平面图

与原件相符
 提供人: 刘荣华 2011年11月8日
 接收人: 刘荣华 2011年11月8日



产 权 人	刘荣华	结 构	配 合	套内建筑面积(m ²)	141.26
用 途	居 住	层 数	6	共有分摊面积(m ²)	8.27
来 源	层 次	层 次	6	产 权 面 积 (m ²)	149.54
测 绘 站	香 港	序 号	香 港 人 道 康 自 强 公 司 院 内		



2011年11月29日
 珠海市不动产登记中心

1:200



刘荣华



营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码
91421200316573358E



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
督信息。

名称	湖北循其本价格鉴定评估有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2014年11月26日
法定代表人	魏胜凯	营业期限	2014年11月26日至2064年11月25日
经营范围	对有形、无形财产价格、服务价格鉴定及评估; 为机构、个人提供价格认证、咨询、代理服务活动; 鉴定、评估标的物交易; 经营价格数据共享网络服务平台。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)		
住所	湖北省咸宁市高新贺胜路(墨香苑小区)3栋5层504		

此件再次无效



登记机关

2020 03 27

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制

2020/3/27



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J170004

机构名称： 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构类别： 综合诉讼类

机构地址： 咸宁市长江产业园内

资质范围：

此件再次复印无效
(书苑社区) 单元12层1201号

该机构曾经咸宁市物价局批准，取得价格评估机构资质证书，证书号：鄂 L110001。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、损害赔偿、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至 2021 年 10 月 14 日止

发证单位：



2018 年 10 月 5 日

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：孙坚

性别：男

身份证号：420106196209082019

执业单位：湖北循其本价格鉴定
评估有限公司

持证人签名：

证书编号：0003035

签发日期：2017-03-01

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：章政军

性别：男

身份证号：420700197810151619

执业单位：湖北循其本价格鉴定
评估有限公司

此件再次复印无效

持证人签名：

证书编号：0011098

签发日期：2017-03-01

◎ 经营服务范围

具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



◎ 各地分支机构分布图

武汉市

武汉分公司 电话: 13638616326
地址: 武汉市武昌区中山路293号

江岸分公司 电话: 13871070022
地址: 黄陂区横店街创业大道

东西湖分公司 电话: 13971178300
地址: 东西湖区吴家山七雄路海国际企业城

武汉经开分公司 电话: 13554264444
地址: 武汉经济技术开发区莲湖路8号

黄陂分公司 电话: 18971699551
地址: 武汉市黄陂区前川街西寺大道180号3楼

新洲阳逻分公司 电话: 13886008890
地址: 新洲区阳逻大道212号

新洲分公司 电话: 13907125828
地址: 武汉市新洲区邾城街广场街168号

江夏分公司 电话: 18971986066
地址: 江夏区大桥新区连投广场23栋23层807号

硚口分公司 电话: 18140553877
地址: 硚口区古田二路汇丰企业天地汇贤楼2单元201室

洪山分公司 电话: 13387596000
地址: 武汉市洪山区黄陂路76号

咸宁市

咸宁分公司 电话: 18671508556
地址: 咸宁市贺路路墨香苑小区3栋2单元504号

嘉鱼分公司 电话: 13872177642
地址: 鱼岳镇发展大道163号南嘉公馆10幢519室

赤壁分公司 电话: 15827918177
地址: 赤壁市河北大道怡景花园

通山分公司 电话: 18727782633
地址: 通山县客运西站旁(原大通汽修厂)

通城分公司 电话: 13797237115
地址: 通城县隼水镇秀水路488号

崇阳分公司 电话: 13971819311
地址: 崇阳县隼水大道230号(新公安局对面)

黄冈市

黄冈分公司 电话: 18971710555
地址: 黄冈市黄州区东门路70号

黄冈分公司 电话: 13339956369
地址: 罗田县凤山镇山花街26号(河东街)

浠水分公司 电话: 15926781000
地址: 浠水县浠水经济开发区同一大道130号

黄梅分公司 电话: 13177359955
地址: 黄梅县迎宾大道58号

麻城分公司 电话: 13907258816
地址: 麻城市龙池办事处将军北路96号

鄂州市

鄂州分公司 电话: 18608651055
地址: 鄂东大道武汉国际家居博览城12号楼902室

黄石市

黄石分公司 电话: 15308682133
地址: 黄石市下陆区大畈路6号团城山大厦1栋1501室

仙桃市

仙桃分公司 电话: 18608660064
地址: 仙桃市工业园区纺织大道6号楼幢1层S106号

天门市

天门分公司 电话: 13972181856
地址: 天门市竟陵钟惺大道40号



十堰市

车城分公司 电话: 15926174688
地址: 十堰市张湾区阳光梧桐11号楼2503

十堰分公司 电话: 18007289797
地址: 十堰市政府网3楼

宜昌市

宜昌分公司 电话: 18727273701
地址: 宜昌市港容路58号

夷陵分公司 电话: 13997700878
地址: 夷陵区发展大道延伸段太平洋财产保险分公司

枝江分公司 电话: 13986137766
地址: 枝江市江汉大道111号

宜都分公司 电话: 15335709000
地址: 宜都市冰河时代广场旁园林里景

五峰分公司 电话: 13308600656
地址: 渔洋关镇后河大道27号政务中心一楼

秭归分公司 电话: 13997700878
地址: 秭归县茅坪镇建东大道152号

远安分公司 电话: 13507242513
地址: 宜昌市远安县鸣凤镇汪家村临沮大道214号

恩施州

恩施州分公司 电话: 13971898294
地址: 恩施市施州大道46号二栋一单元102室

来凤分公司 电话: 18671690288
地址: 翔凤镇油码头路9号

咸丰分公司 电话: 18602793688
地址: 高乐山镇楚蜀大道200号

利川分公司 电话: 18372506027
地址: 利川市木梳山安置小区

鄂西分公司 电话: 18671899156
地址: 湖北省建始县业州镇草子坝社区

建始分公司 电话: 13971898294
地址: 建始县业州镇朝阳社区机械厂小区

鹤峰分公司 电话: 13597785298
地址: 鹤峰县容美镇大桥路一栋一单元1601室

宣恩分公司 电话: 13971898294
地址: 宣恩县沿河路

襄阳市

襄阳分公司 电话: 17771110078
地址: 襄阳市鱼梁洲经济开发区大白路22号

襄阳东津分公司 电话: 15997265299
地址: 襄阳市襄州区名城路交警事故大队旁

枣阳分公司 电话: 18727068123
地址: 枣阳市交警大队快速处理中心

保康分公司 电话: 18062268299
地址: 保康县光北北路(老法院对面)

襄州分公司 电话: 15392785778
地址: 襄阳市襄州区春园东路地税局对面

宜城分公司 电话: 13545309206
地址: 宜城市公安局交警大队事故处理中队

汉水分公司 电话: 13377971555
地址: 襄阳市樊城区大庆西路99号

老河口分公司 电话: 18163105618
地址: 老河口市汉口路法院斜对面

随州市

随县分公司 电话: 13135738777
地址: 随州市交通大道K007号

广水分公司 电话: 15271327977
地址: 应山办事处广安路6号老车管所二楼

荆门市

荆门分公司 电话: 13085178072
地址: 荆门市掇刀区月亮湖南路交警事故大队旁

钟祥分公司 电话: 13772617668
地址: 钟祥市郢中镇莫愁大道84号

京山分公司 电话: 1337262299
地址: 轻机大道交通事故调解中心105室

沙洋分公司 电话: 18588995188
地址: 沙洋县洪岭大道南号

东宝分公司 电话: 17600222100
地址: 荆门市长宁8号

河南省

信阳分公司 电话: 15978537136
地址: 信阳市平桥区平桥街道西大街名吃城北街37号

荆州市

荆州分公司 电话: 13507218310
地址: 荆州城南开发区新风村三组3号

公安县分公司 电话: 13308611708
地址: 公安县斗湖堤镇源隆大道84号物价小区院内

洪湖分公司 电话: 15272410608
地址: 洪湖市爱国路1号(洪湖市四湖管理局一楼)

监利分公司 电话: 13508626419
地址: 监利市华容路8号

松滋分公司 电话: 15927939297
地址: 松滋市高扬实业有限公司院内

楚部分公司 电话: 15629880209
地址: 荆州市荆州区北环路5号

孝感市

孝感分公司 电话: 13607299830
地址: 孝感市长兴一路交警三大队对面

孝昌分公司 电话: 15972338958
地址: 孝昌县祥瑞景城G11-1-304室

应城分公司 电话: 13986464599
地址: 应城市盐化大道6号

安陆分公司 电话: 17707124552
地址: 安陆市碧溪东路85号

汉川分公司 电话: 13733528999
地址: 汉川市广场北路39号(老物价局二楼)

大悟分公司 电话: 13886853259
地址: 大悟县城关镇西岳大道310号

孝南分公司 电话: 15826834314
地址: 孝感市长兴一路交警三大队对面

云梦分公司 电话: 18971973108
地址: 云梦县白云商厦建材城2区16栋1-6号

湖南省

龙山分公司 电话: 1880792888
地址: 龙山县委安街道回龙社区组

湘西分公司 电话: 18671899156
地址: 湖南省吉首市光明新村二栋二单元302号

江西省

南昌分公司 电话: 18950256079
地址: 青山湖区北京东路1819号达观国际广场1#楼一单元1209室

吉安分公司 电话: 13970453575
地址: 吉安青原区贸易广场豪德星城银座17楼1702

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

HUBEI XUNQIBEN PRICE APPRAISE CO.,LTD

地址：湖北省咸宁市高新贺胜路（墨香苑小区）3栋5层504

网站：www.xunqiben.com 邮箱：boss@xqb.cn.com

电话：18086498893 18671508556



湖北省洪湖市人民法院

执行裁定书

(2019)鄂1083执620号之一

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司洪湖市支行。住所地：洪湖市新堤办事处州陵大道130号。

负责人：陈虎，系该行行长。

被执行人刘荣华，男，1970年1月29日出生，汉族，洪湖市人，住湖北省洪湖市新堤街道人民路59号，公民身份号码：420111197001294173。

被执行人刘冬桂，女，1972年1月10日出生，汉族，洪湖市人，住湖北省洪湖市新堤街道人民路59号，公民身份号码：421083197201100086。

被执行人刘永忠，男，1968年4月3日出生，汉族，洪湖市人，住湖北省洪湖市新堤街道宏伟南路32号科技局宿舍3单元5-2号。公民身份证号：422426196804030030。

被执行人叶珊芬，女，1974年2月15日出生，汉族，洪湖市人，住湖北省洪湖市新堤街道宏伟南路32号科技局宿舍3单元5-2号。公民身份证号：422423197402150027。

被执行人熊毅，男，1971年9月11日出生，汉族，洪湖市人，住洪湖市新堤街道赤卫西路98号2栋6号，公民身份证

号：422426197109110017。

被执行人朱丹，女，1980年3月5日出生，汉族，洪湖市人，住洪湖市新堤街道赤卫西路98号2栋6号，公民身份证号：422403198003050044。

本院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司洪湖市支行与被执行人刘荣华、刘冬桂、刘永忠、叶珊芬、熊毅、朱丹金融借款合同纠纷一案中，依据已经发生法律效力的（2018）鄂1083民初806号民事判决书，于2019年11月29日向上述被执行人发出执行通知书、报告财产令，责令上述被执行人3日内履行生效法律文书所确定的还款义务，但其均未按期履行。经查，该案在审理中，本院于2018年6月21日以（2018）鄂1083民初806号民事裁定书，分别对被执行人刘荣华所有的位于洪湖市新堤城区新洪路农具厂（房屋权证号：洪湖市房权证新字第010600957号）、被执行人刘荣华、刘冬桂共有的位于洪湖市州陵大道粮食储运公司院内1幢1单元6楼601号（房权证号：新堤字第011101211-2号）予以查封，该二处房产系本案抵押担保财产。现申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司洪湖市支行向本院提出申请，请求拍卖该抵押担保财产清偿上述被执行人所欠债务。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人刘荣华所有的位于洪湖市新堤城区新洪路农具厂（房屋权证号：洪湖市房权证新字第 010600957 号）及被执行人刘荣华、刘冬桂共有的位于洪湖市州陵大道粮食储运公司院内 1 幢 1 单元 6 楼 601 号（房权证号：新堤字第 011101211-2 号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 唐丽珍

人 民 陪 审 员 李华谋

人 民 陪 审 员 余致睦

二〇二〇年五月二十六日

书 记 员 白 磊