



中证集团

# 估价报告书

中证房地产评估造价集团有限公司

ZhongZheng Real Estate Appraisal & Engineering Cost Group Co.,Ltd.



扫描全能王 创建



# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：荆州市沙市区人民法院委托执行的吴世云与邓丰借款合同纠纷一案涉及的位于荆州市荆州区东升村一组房地产市场价格咨询评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

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：二〇二一年一月六日

估价报告编号：中证（荆州鉴）估字(2021)第 0002 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）



## 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，但受到本估价报告书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12月24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。

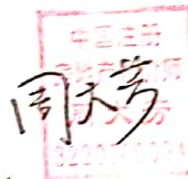
房地产估价师

注册证书号

签字

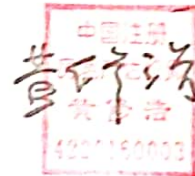
周大芳

3220100094



黄修浩

4220160003



二〇二一年一月六日



## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托方名称：荆州市沙市区人民法院

### (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 489.33 平方米、土地使用权面积为 109.26 平方米。

#### 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 <sup>2</sup> )	用途			权属
					规划	实际	设定	
1	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	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,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 489.33 m <sup>2</sup> 土地使用权面积为 109.26 平方米。	住宅	住宅	住宅	土地为国有划拨建设用地使用权。

#### 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	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	东临住宅楼，北临北湖路，南临北京西路，西临武德路。	/

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 <sup>2</sup> )	形状	地势	开发程度
1	邓丰	109.26	/	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 <sup>2</sup> )	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	荆州市荆州区东升村一组	489.33	砖混	1、4、5	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	邓丰	墙面仿瓷、水泥地面，铝合金窗，木门	/	/

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	邓丰	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。	简单装修	—

(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	使用权人	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 <sup>2</sup> )
1	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	荆州国用(2014)第1010200319号	/	2014年1月28日	4210020010050843	2130501146	住宅	划拨	/	109.26

(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	房屋所有权人	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 <sup>2</sup> )
1	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	/	/	/	/	/	/	489.33

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	房屋所有权人	座落	租赁权	抵押权	其他特殊状况
1	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	/	/	/

(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	房屋所有权人	坐落	与相关场所距离			临街	楼层
			距湖北蓝特陶瓷建材城 500 米	距万达广场 1000 米	距文湖公园 1500 米		
1	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	距湖北蓝特陶瓷建材城 500 米	距万达广场 1000 米	距文湖公园 1500 米	北京西路	1、4、5

(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	邓丰	荆州市荆州区东升村	北京西路	无名小路	较好	101、103、等路	较好	一般



		一组					
--	--	----	--	--	--	--	--

(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	邓丰	荆州市荆州区东升村一组	文湖公园	一般	一般	一般	一般

(四) 估价目的

为委托方办理执行的吴世云与邓丰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十二月二十四日。

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采用的各种标准、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 12 月 24 日, 因此, 本报告书的价值时点确定为 2020 年 12 月 24 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



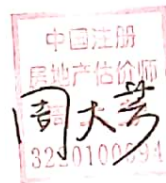
资料，结合贵方所提供的资料、本次估价目的、估价对象房地产的特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，选取适宜的估价方法—比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产（房屋建筑面积为 489.33 平方米、土地使用权面积为 109.26 平方米）在完整权利状态及满足各项假设前提条件下、于价值时点 2020 年 12 月 24 日的市场价值为 ¥164.81 万元，大写人民币壹佰陆拾肆万捌仟壹佰元整。详情见下表 4-13：

产权人	地址	用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
邓丰	荆州市荆州区 东升村一组	住宅	1 层、4 层	302.05	4993	150.80
			5 层	187.28	748	14.01
合计		—	—	489.33	—	164.81

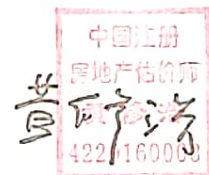
(十一) 估价人员

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十二月二十四日，完成现场勘查之日为二〇二〇年十二月二十四日。

(十三) 估价作业日期

二〇二〇年十二月二十四日至二〇二一年一月六日。

(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二〇二二年一月五日），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。





荆州 国用 ( 2014 ) 第 1010200319 号

土地使用权人	邓丰			
座落	荆州区武德路			
地号	4210020010050843	图号	2130501146	
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	/	
使用权类型	划拨	终止日期	/	
使用权面积	109.26 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	M <sup>2</sup>
			分摊面积	109.26 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。



2014年01月28日进行了国有土地使用权变更登记,土地证号荆州国用(2014)第1010200319号.



宗地 图

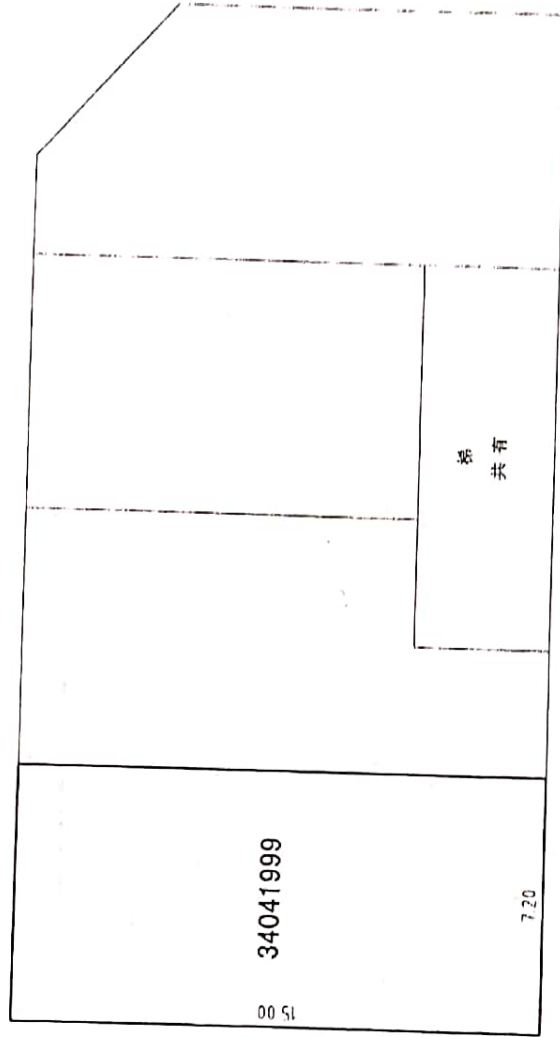
土地使用者	邓丰	地号	4210020010050843	图号	2130501146	宗地面积	109.26 M <sup>2</sup>
土地座落	荆州区武德路	用途	城镇住宅用地	宗地用途	住宅	宗地用途	住宅
宗地面积	218.51 M <sup>2</sup>	宗地用途	住宅	宗地用途	住宅	宗地用途	住宅

荆州区土地勘测规划院



扫描全能王 创建

# 房屋分层分户平面图



图幅号	57.5-73.5	产政区	荆州	宗地号	1111
丘号	1111	宗地	荆州	宗地号	1111
幢号	1	层数	1	宗地号	1111
户号	1	层数	1	宗地号	1111
楼号	荆州区东昇村一里	宗地	荆州	宗地号	1111

1:200

制图单位: 荆州市房地产测绘队  
测量: 江波 审核:

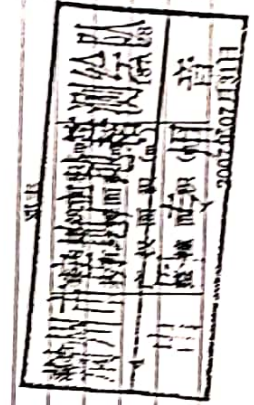
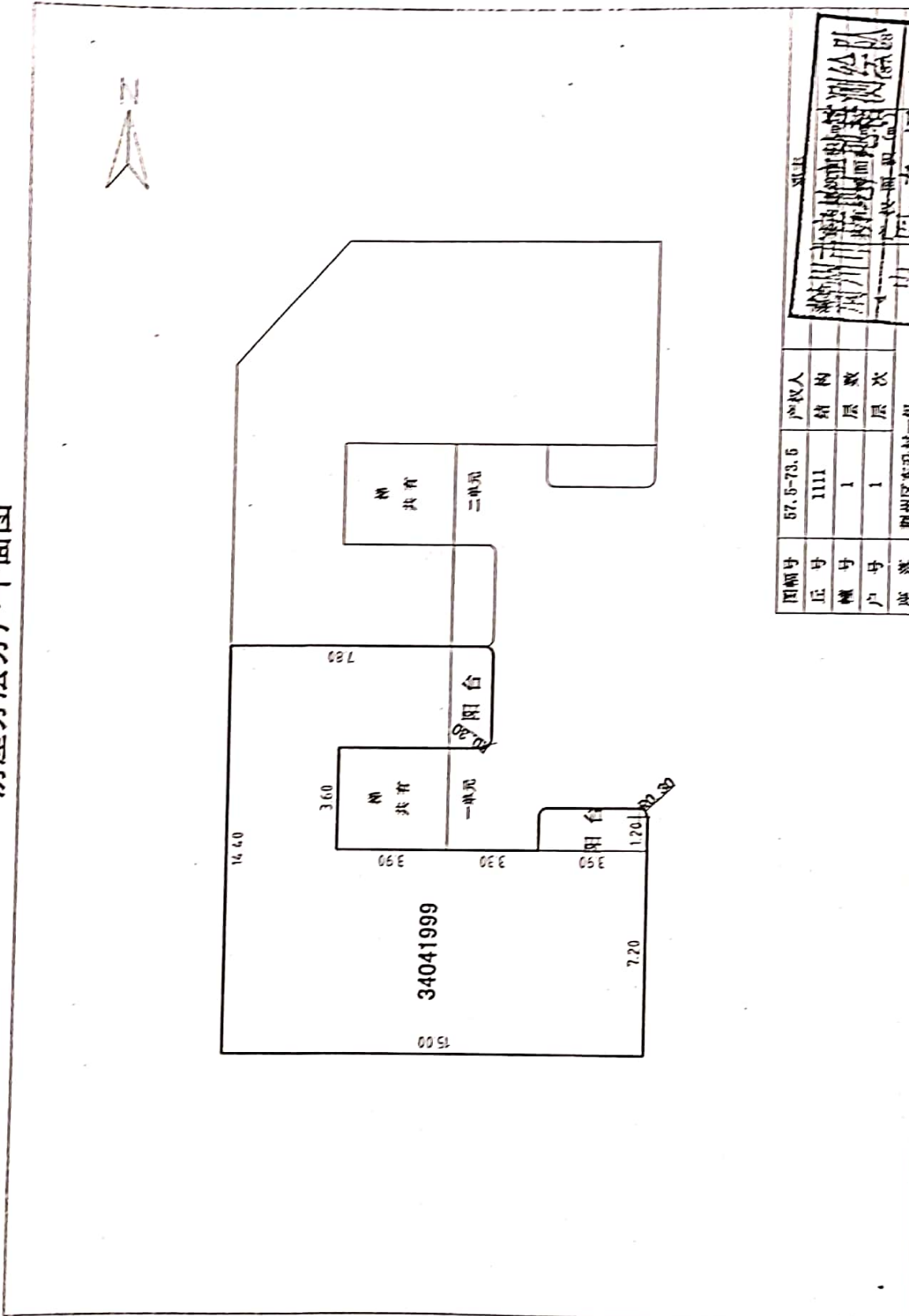
荆州市房产管理局



扫描全能王 创建

3750  
158

# 房屋分层分户平面图



图幅号	57.5-73.5	产权人	
丘号	1111	结构	
幢号	1	层数	
户号	1	层次	
座落	荆州区东洋村一里		

1:200

制图单位：荆州市房地产权籍测绘队  
测量：江波 校核：

荆州市房产管理局



扫描全能王 创建



## 估价对象实地查勘照片

