



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号
房地产市场价格评估

估价委托人：浠水县人民法院

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：勾 斌（注册号：4220180017）
何娅敏（注册号：4220200079）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十四日

估价报告编号：湖正房估字（2021）第 HGA056 号



地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室
电话：027-87363639

致估价委托人函

浠水县人民法院：

我公司于 2021 年 11 月 17 日接受贵方的委托，选派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行评估。评估的主要情况如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象位于浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷 7 号，权利人为李军、李彬，房屋规划用途为普通住宅，地类用途为住宅，房屋建筑面积为 234.57 平方米，附属物建筑面积合计为 242.58 平方米，土地使用权面积 100.00 平方米。

3、价值时点：2021 年 11 月 17 日

4、价值类型：市场价格，是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

5、估价方法：比较法和成本法

6、估价结果：估价对象房地产市场价格为 RMB62.58 万元，大写人民币陆拾贰万伍仟捌佰元整。（详见估价结果一览表）

估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至 2022 年 11 月 23 日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十一月二十四日



估价结果一览表

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2021年11月17日

本次估价范围：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号房地产

房屋建筑面积：234.57 m² 附属物建筑面积合计：242.58 m² 土地使用权面积：100.00 m²

表1 估价结果一览表

序号	估价对象范围	房屋所有权证	国有土地使用证	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	结构	所在楼层/总层数	规划用途	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号	房权证清泉镇字第01018633-1号、房权证清泉镇字第01018633-2号	浠水国用(2012)第120697号	234.57	100.00	混合	1-2/2	住宅	2554	59.91
2				103.24		钢	3/3	隔热层	140	1.45
3		15.18		混合		2/3	二楼杂物间	490	0.74	
4		9.35		混合		1/3	一楼杂物间	490	0.46	
5		114.81		砖		/	围墙	2	0.02	
合计				477.15	100.00					62.58

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”

二、其他需要说明的事项

1、本报告估价结果已包含估价对象分摊（占有）的国有土地使用权价值。

2、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调

整或委托估价机构重新估价。

3、本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

4、根据委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象所在宗地上另建有围墙、隔热层、杂物间等附属建筑物，该部分已纳入本次评估范围，特提请报告使用人注意。

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	1
三、 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.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、 附 件.....	17
(一) 估价对象位置图及现状照片	
(二) 《浠水县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(三) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	
(四) 《湖北正量行房地产估价咨询有限公司确认函》复印件	
(五) 《不动产登记信息》复印件	
(六) 《湖北省浠水县人民法院执行裁定书》复印件	
(七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
(八) 房地产估价师注册证书复印件	

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有任何现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

(五)我们是依照《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修正】、《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】、《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】、《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】、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学〔2021〕37号】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设前提条件

1、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记信息》、《湖北省浠水县人民法院执行裁定书》（(2021)鄂1125执恢153号）等相关资料复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

(3) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象有证房屋建筑面积根据《房屋所有权证》及《不动产登记信息》确定。

(4) 本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用，并以其规划用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

(5) 假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

(6) 假设权利人对估价对象具有合法产权并合理持续使用，产权人已支付相关费用，不存在任何产权纠纷、未设立居住权，也不存在任何隐性费用。

且在法定年限内，该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。

(7) 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

(8) 根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的调查，估价对象在价值时点不存在拖欠应缴的相关税金及费用（税收、卫生费、水电费及其滞纳金），本次评估以估价对象在价值时点不存在拖欠上述费用为前提。

(9) 根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的调查，估价对象在价值时点不存在租赁、用益物权及占有情况，本次评估以估价对象在价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

(10) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产交易税费，提醒报告使用人注意。

(11) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果未扣除房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，提醒报告使用人注意。

2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 根据委托人提供的资料及介绍，在价值时点，估价对象权利人的卫生费、水费、电费等费用交纳情况不详，本次评估未考虑权利人拖欠的相关费用对评估结果的影响，提醒报告使用人注意。

(2) 根据委托人带领现场查勘，估价对象所在宗地上另建有围墙、隔热层、杂物间等附属建筑物，委托人未能提供上述资产面积数量资料，上述附属建筑的面积由估价人员现场测量得出，并经委托人、当事人确认，本次评估附属建筑的面积根据《湖北正量行房地产估价咨询有限公司确认函》确定，并以此为假设前提。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点，发现估价对象存在抵押、查封情况，本次评估未考虑法院查封及已抵押等因素对估价结果的影响，即假设估价对象于价值时点为完整权利下的房地产市场价格。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

(1) 委托人提供的《房屋所有权证》记载估价对象房屋坐落为浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号，《国有土地使用证》记载土地座落为浠水经济开发区翟港村一组，经与委托人、当事人确认，上述为同一房地产，本次评估估价对象房屋坐落以《房屋所有权证》记载的信息为准。

(2) 根据委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象所在宗地上另建有围墙、隔热层、附属杂物间等附属建筑物，经与委托人、当事人确认，将该部分纳入本次评估范围，计算了成本价值，特提请报告使用人注意。

5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份为2000年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(二) 估价限制条件

1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人

员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人承担。

2、本报告中委托人、案件当事人应当按照法律规定和本评估报告载明的估价目的、使用期限使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

4、估价对象为证载范围内的房屋所有权及土地使用权，估价结果包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施及二次装修的价值，但不包含室内可移动的家电、家具（如电视、冰箱、空调、沙发、床）等物品的价值。

5、本报告估价结果的计算是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价格，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价格，估价报告使用者应合理使用评估价值，若以后估价对象的权利状态、规划用途、使用（经营）方式发生变化，或房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

7、本次评结果为估价对象在估价值时点（估价人员现场勘察完成之日）对应的房地产状况、房地产市场状况下的市场价格，若财产拍卖或者变卖之日，估价对象房地产状况、房地产市场状况、欠缴税费状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用，必要时需对估价对象重新评估，估

价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

8、本次评估范围由委托人提供并经当事人确认。

9、本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、登记主管部门和当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

10、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

11、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

12、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：浠水县人民法院

联系人：张金明

电话：18071819809

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城K-3地块/栋2单元27层1室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证书：鄂建房估证字第10号

(三) 估价目的

本次估价目的是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

1、估价对象实物状况：

(1) 项目名称：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号房地产市场价格评估。

(2) 估价范围：估价对象为位于浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号房地产，房屋建筑面积为234.57平方米，附属物建筑面积合计为242.58平方米，土地使用权面积为100.00平方米。估价对象范围包含证载房地产，且包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值和室内二次装修的价值。

(3) 估价对象状况：估价对象房屋建成于2000年，混合，所在房屋总层数共2层，为私房布局，估价对象位于浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号（九室二厅二厨二卫），南北朝向，室内净高约3米，空间布局较合理，水、电、通讯管网设施齐全，符合居住要求。估价对象大楼外墙面刷防水涂料，房屋入户安装普通防盗门，室内套装门，普通木窗，半封闭阳台；客厅

墙面刷大白浆，顶棚刷大白浆，地面铺设普通地砖；餐厅墙面刷大白浆，顶棚刷大白浆，地面铺设普通地砖；卧室墙面刷大白浆，顶棚刷大白浆并安装孔灯，地面铺设普通地砖；厨房及卫生间墙面刷大白浆，地面为水泥地面；安装有衣柜、酒柜、洗菜池、普通面盆、蹲式大便器等；房屋修护保养状况一般，室内通风、采光状态良好。估价对象房屋主体第三层加建有隔热层，钢结构；杂物间两间，混合结构；围墙两面。

(4) 宗地状况：估价对象地势较平坦，其所在地块形状较规则；所在项目宗地内坡度较小，与周围邻地有略有高差。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯）和红线内及红线内“场地平整”，宗地周围轻度污染。

(5) 土地利用现状：至价值时点，估价对象所在土地上建有本次估价对象所在的房屋。

2、估价对象权益状况

(1) 《国有土地使用证》

- 1) 证号：浠水国用（2012）第 120697 号；
- 2) 土地使用权人：李军、李彬；
- 3) 座落：浠水县经济开发区翟港村一组；
- 4) 地号：0100030058；
- 5) 地类（用途）：住宅；
- 6) 使用权类型：划拨；
- 7) 使用权面积：100.00 平方米。

(2) 《房屋所有权证》

- 1) 证号：房权证清泉镇字第 01018633-1 号；
- 2) 房屋所有权人：李军；
- 3) 共有情况：共同共有；
- 4) 房屋坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷 7 号；
- 5) 登记时间：2012-09-26；
- 6) 房屋性质：/；

7) 规划用途：普通住宅；

8) 房屋状况：

总层数：2，建筑面积：234.57 平方米，其他：所在 1-2 层；

9) 附记：此房屋属李军、李彬共同共有，各持一本房产证。

(3) 《不动产登记信息》

1) 权利人：李军、李彬；

2) 证件号码：422127196902080058,422127197404110319；

3) 不动产权证号（证明）：浠房权证清泉镇字第 01018633-1 号；

4) 不动产单元号：421125010003GB00015F00010001；

5) 坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷 7 号；

6) 用途：成套住宅；

7) 面积（平方米）：234.57；

8) 房屋结构：混合结构；

9) 抵押状态：已抵押。

10) 查封限制：已查封；

11) 总层数：2；

12) 所在层数：1-2；

13) 登记时间：2012-09-20；

14) 房屋性质：其它；

15) 查封文号：(2021)鄂 1125 执恢 153 号，(2021)鄂 1102 执 966 号之三；

16) 查封期限起：2021 年 09 月 09 日，2021 年 09 月 16 日；

17) 查封期限止：2024 年 09 月 08 日，2024 年 09 月 15 日；

18) 查封登记时间：2021 年 09 月 09 日，2021 年 09 月 17 日；

19) 抵押机构：中国邮政储蓄银行股份有限公司浠水县支行；

20) 查封机关：湖北省黄冈市黄州区人民法院浠水县人民法院；

21) 抵押方式：最高额抵押。

(4) 出租和占用情况

根据权利人介绍及估价人员现场查看，本次估价对象现为权利人自用。

(5) 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料及其介绍，截止价值时点止，估价对象存在查封、抵押情况。

3、估价对象区位状况：

(1) 坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号。

(2) 四至：估价对象所在宗地东至王海波、南至人行路、西至何俊、北至魏兆兰。

(3) 地段等级：估价对象处于浠水县城城区住宅用地Ⅱ级地段（根据《浠水县城城区住宅用地土地级别与基准地价图》确定）。

(4) 基础设施完备程度以及周边典型物业：估价对象所处区域的基础配套设施相对较完善，周边主要为商住混合区，邻近浠水购物广场，所在区域商业程度高，所在区域配套设施和齐全，附近有银河湾、锦湖花园等物业；有中百仓储、蓝城菜市场、中医院、红十字会医院、浠水县实验二小幼儿园、浠水县第二实验小学、实验中学等配套设施。邻近浠水文昌公园，所在区域景观环境较优。

(5) 交通条件：估价对象距知音公交车站约200米，途经公交车有浠水5路等，该区域对外交通便捷度较优。

(五) 价值时点

2021年11月17日，为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

1、建筑物规划用途为普通住宅，结构为混合结构。

2、地类用途为住宅，使用权类型为划拨。

3、土地开发程度为红线内外“五通”，红线内“场地平整”。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依

据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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

即房地产估价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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

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。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的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，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理

地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（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）；

（6）《中华人民共和国建筑法》（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）；

（7）《不动产登记暂行条例》（根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

（8）《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；

(9)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

(10)《财政部国家税务总局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)；

(11)《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

(12)《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令第五十二号,自2021年9月1日起施行)；

(13)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2021年9月1日起施行)；

(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,自2009年11月20日起施行)；

(15)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)；

(16)《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)；

(17)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

(18)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)等。

2、省市法规和政策性文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(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通过《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》修正)；

(2)《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》(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通过《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》修正)；

(3) 《湖北省城乡规划条例》(2011年8月3日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第25次会议通过)；

(4) 《湖北省地方税务局湖北省国家税务局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)；

(5) 《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(省第十三届人大常委会第二十五次会议通过,自2021年9月1日起施行)；

(6) 浠水县自然资源和规划局《关于公布实施浠水县基准地价标准的通知》(2019年12月26日发布)。

3、有关技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)；

(4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

(5) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

(6) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)；

(7) 《2018年浠水县城城区土地级别与基准地价更新技术报告》(2019)。

4、估价委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

(1) 《浠水县人民法院司法鉴定委托书》；

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

(3) 《不动产登记信息》复印件；

(4) 《湖北正量行房地产估价咨询有限公司确认函》复印件；

(5) 《湖北省浠水县人民法院执行裁定书》复印件；

(6) 国家和省、市政府颁发的其他有关法规和政策文件；

(7) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015),

对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对估价对象采用比较法、成本法进行评估。

方法选择的主要依据如下：（1）估价对象已属于现房，不适宜采用假设开发法。（2）估价对象为住宅用房，市场交易活跃，市场成交价与成本价差较大，不适宜采用成本法。（3）估价对象规划用途为住宅，其房地产市场价格主要由市场供求关系和对未来市场预期决定，目前市场租金水平不足以体现估价对象市场价格；另外，估价对象理论上可以选用收益法，但根据行业评估惯例“可比交易案例充分的居住房屋，如独立成套住宅，可以选用比较法一种方法评估”，本次评估，估价人员搜集到了足够多的相关近似房地产交易案例，所以本次估价不再选用收益法进行评估。（4）估价对象房屋规划用途为住宅，区域内同类型物业交易实例较多，房地产市场比较活跃，故对估价对象可采用比较法进行评估。估价对象附属物可采用成本法进行评估。

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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。公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、成本法：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式为：

建筑物现状价值=建筑物重置成本P×成新率

（十）估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 11 月 17 日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的公开市场价格为 RMB62.58 万元，大写人民币陆拾贰万伍仟捌佰元整，（详见表 1《估价结果明细一览表》）。

（十一）注册房地产估价师

角 色	姓 名	注册号	签 名
估价师	何娅敏	4220200079	
估价师	勾 斌	4220180017	

(十二) 实地查勘期

2021年11月17日

(十三) 估价作业期

2021年11月17日至2021年11月24日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《浠水县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- (三) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- (四) 《湖北正量行房地产估价咨询有限公司确认函》复印件
- (五) 《不动产登记信息》复印件
- (六) 《湖北省浠水县人民法院执行裁定书》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图

估价对象坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号

产 权 人：李军、李彬



估价对象现状照片（一）

估价对象坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号

产 权 人：李军、李彬



楼外观



院门



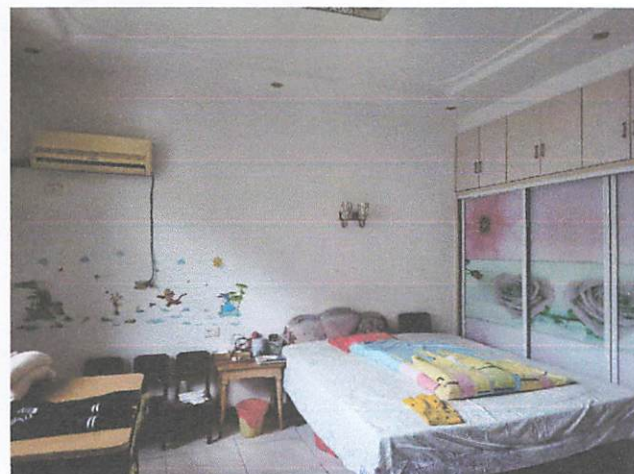
入户门



前院



室内实景



室内实景

估价对象现状照片（二）

估价对象坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号

产 权 人：李军、李彬



室内实景



室内实景



步梯



室内实景



室内实景




窗外景

浠水县人民法院

司法鉴定委托书

(2021)浠鉴委字第 156 号

受委托单位或部门	湖北正量行房地产估价咨询有限公司		
案由	借款合同纠纷		
申请人	中国邮政储蓄银行股份有限公司浠水支行	联系人	周向前
		联系方式	18062850666
被申请人	李彬	联系人	
		联系方式	18672544333
案情摘要	详见裁定书		
鉴定项目	对李彬、李军位于浠水县经济开发区翟港社区徐祠一巷7号的不动产（浠房权证清泉镇字第01018633-1号）进行评估。		
提供材料	1、委托书、2、房产信息、3、裁定书		
鉴定目的	用于执行。		
鉴定期限	16天、		
司法技术鉴定科移交 签名(盖章)	张金明 2021年11月 15日 	联系方式	18071819809
受委托单位或部门接 收签名(盖章)	年 月 日	联系方式	
备注	本案鉴定费用由申请人预缴。		

(此表一式两份,委托单位和受委托单位各一份)

房权证 清泉镇 字第 01018633-1 号

房屋所有权人	李军		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号		
登记时间	2012-09-26		
房屋性质	普通住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	234.57	所在1-2层
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

此房屋属李军、李彬共同共有，各持一本房产证。



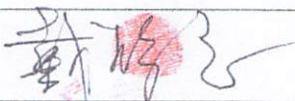
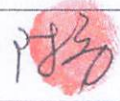
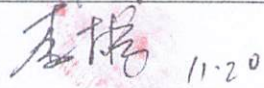

湖北正量行房地产估价咨询有限公司确认函

房屋坐落：浠水经济开发区翟港社区徐祠一巷7号

户主姓名：李军、李彬

调查日期：2021年11月20日

- 1、围墙：长度12.24米，两边墙宽度4.69米*2面；
- 2、房屋主体三层加层隔热层：平均高度3.3米，面积 $93.89+9.35=103.24$ 平方米；
- 3、二楼杂物间（在一楼厨房楼上）：4.6米*3.3米=15.18平方米，高度3.12米；
- 4、一楼杂物间：长6.03米，宽1.55米，面积 $6.03*1.55=9.35$ 平方米，高3.12米。

勘测人1: 	勘测人2: 
户主签名:  11.20	法院承办人: 

不动产登记信息

受理号	CDJ2012000274	权利人	李军, 李彬
证件号码	422127196902080058, 422127197404110319	义务人	
不动产权证号(证明)	浠房权证清泉镇字第01018633-1号	不动产单元号	421125010003GB00015100010001
权属来源		坐落	浠水经济开发区碧港社区碧桂园一期7号
用途	成套住宅	面积(平方米)	234.57
房屋结构	混合结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现房)
登记类型		总层数	2
所在层数	1-2	竣工时间	
附记		权利性质	
登记时间	2012-09-20 00:00:00	房屋性质	其它
查封文号	(2021)鄂1125执恢153号, (2021)鄂1102执966号之三	查封期限起	2021年09月09日, 2021年09月16日
查封期限止	2024年09月08日, 2024年09月15日	查封登记时间	2021年09月09日 11:04:59, 2021年09月17日 10:17:26
抵押机构	中国邮政储蓄银行股份有限公司浠水县支行	查封机关	湖北省黄冈市黄州区人民法院, 浠水县人民法院
抵押方式	最高额抵押		

查询日期: 2021年11月18日 09:42:59
 查询人(签字):
 查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得将查询获得的不动产登记资料。

湖北省浠水县人民法院

执行裁定书

(2021)鄂1125执恢153号

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司浠水县支行。营业场所：浠水县清泉镇沿河街59号。

负责人：邱伟，该支行行长。

被执行人：程行池，男，1965年7月24日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县散花镇禹山村十四组16号，公民身份号码422127196507247911。

被执行人：李军，男，1969年2月8日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇徐祠一巷6号，公民身份号码422127196902080058。

被执行人：王奇志，女，1968年4月20日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇新华正街58号，公民身份号码422127196804200028。

被执行人：李彬，男，1974年4月11日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇新华正街58号，公民身份号码422127197404110319。

被执行人：岑森，系被告李彬之妻，女，1975年8月13日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇新华正街58号，公民身份号码42112519750813002X。

被执行人：汪爱媛，女，1960年5月10日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇二小路23号，公民身份

号码 422127196005100020。

被执行人：谈汉云，系被告汪爱媛之夫，男，1963 年 10 月 6 日出生，汉族，湖北省浠水县人，住浠水县清泉镇十字横街 62-14 号，公民身份号码 422127196310060037。

被执行人：浠水县杰龙装卸有限责任公司。住所地：浠水县散花镇禹山村 14 组。

法定代表人：程行池，该公司经理。

本院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司浠水县支行与被执行人程行池、李军、王奇志、李彬、岑森、汪爱媛、谈汉云借款合同纠纷一案中，责令被执行人向申请执行人偿还借款本金 290000 元及其利息，但被执行人未能履行生效法律文书所确定的义务。查明，被执行人李彬、李军在浠水县经济开发区翟港社区有不动产一栋。现申请执行人向本院申请对上述不动产进行评估拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人李军、李彬名下，位于浠水县经济开发区翟港社区徐祠一巷 7 号的不动产一套（不动产权证号为：浠房权证清泉镇字第 01018633-1 号）。

本裁定送达后立即生效。





营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 914201067261297786

名称 湖北正量行房地产估价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 武昌区团结村福星惠誉国际城K-3地块/栋2单元27层1室
法定代表人 刘沛
注册资本 肆佰万元整
成立日期 2001年03月28日
营业期限 长期
经营范围 房地产估价(一级); 全国范围内从事土地评估业务; 资产评估、清算服务; 项目可行性论证; 地质灾害评估; 土地登记代理; 不动产登记代理; 房地产中介服务; 房地产经纪服务; 房产测绘服务; 地籍测绘服务; 土地整理服务; 房地产咨询服务; 工程招标代理服务; 政府采购代理服务; 接受金融机构委托从事金融业务流程外包及金融信息技术外包; 档案数字化技术服务; 档案管理服务; 为用户提供数据处理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年07月09日

重要提示: 企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年度的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://hb.gsxt.gov.cn/>。



房地产估价机构备案证书

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

住所：武汉市武昌区团结村福星惠誉国际城K-3地块/栋2单元27层1室

法定代表人：李军

联系电话：027-87363639

组织形式：有限责任公司

成立日期：2001年03月28日

注册资本：400万元

备案等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第10号

统一社会信用代码：914201067261297786

有效期至：2024年04月13日

本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2021-04-14 - 2021-04-30



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



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. 00156702

姓名 / Full name

勾斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420624198705073313

注册号 / Registration No.

4220180017

执业机构 / Employer

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

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. 00228250

姓名 / Full name

何娅敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420202198209261366

注册号 / Registration No.

4220200079

执业机构 / Employer

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

