



## 房地产估价报告

估价项目名称:湖北省十堰市郧阳区人民法院委托的  
李俊、孙燕共同所有的位于十堰市郧  
阳区域关镇菜园村4组制品巷7号1  
幢2单元1层102号涉案房地产价值  
司法评估报告

估价委托人:湖北省十堰市郧阳区人民法院

房地产估价机构:永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:陈新文(注册号:4220170044)

陈建国(注册号:3220020083)

估价报告出具日期:二〇二二年四月二十一日

估价报告编号:鄂永房[2022](估)字第SY0005号



## 致估价委托人函

湖北省十堰市郧阳区人民法院：

我公司于2022年3月22日受贵方的委托，对位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号涉案房地产进行评估。估价目的是为贵方确定涉案房地产的处置价提供参考，本次评估价值时点为现场踏勘之日2022年3月25日，价值类型为市场价格。

根据贵方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》【郧法鉴委(2022)第24号】、《房屋所有权证》【郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号】、《国有土地使用证》【郧阳国用(2015)第260303371-6号】复印件，估价对象坐落为十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号，登记房屋建筑面积为112.49平方米，分摊土地面积18.36平方米，根据贵方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》【郧法鉴委(2022)第24号】及现场核实，纳入本次评估范围的建筑面积为112.49平方米及其对应分摊土地使用权面积；土地登记用途为住宅用地，使用权类型为出让，房屋登记用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点2022年3月25日，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为人民币30.21万元，大写人民币



估价对象估价结果确定表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果	测算结果		单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
	比较法(50%)	收益法(50%)		

十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号	2705	2667	2686	30.21
--------------------------------	------	------	------	-------

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋登记用途	设定用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	产权依据
1	郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号	李俊、孙燕	十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号	住宅	住宅	112.49	2686	30.21	《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
合计	--	--	--	--	--	112.49	--	30.21	--

特别提示:

1、估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限至二〇二三年四月二十日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。

2、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价结果是为委托方确定估价对象的处置价值提供参考依据，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用，特提醒报告使用人注意。

特此函告！

估价机构法定代表人：

估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十一日



# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
四、附 件.....	18
(一) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)第24号).....	18
(二) 《房屋所有权证》(郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号)、《国有土地使用证》(郧阳国用(2015)第260303371-6号)复印件、现场勘察表.....	18
(三) 估价对象区位示意图.....	18
(四) 估价对象概貌性照片.....	18
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	18
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	18
(七) 房地产估价师注册证书复印件.....	18



## 一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

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；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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师陈建国和估价人员兰晨戈于2022年3月25日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师陈新文未进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、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，相应责任由委托方承担。

### 注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新文	4220170044	 陈新文 注册号:4220170044 执业编号:A03060	 2022年4月21日
陈建国	3220020083	 陈建国 注册号:3220020083 执业编号:A03051	 2022年4月21日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。
- 7、本次根据委托方提供的估价对象《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委（2022）第24号）、《房屋所有权证》（郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号）、《国有土地使用证》（郧阳国用（2015）第260303371-6号）复印件等资料进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的资料真实有效为前提的，其合法性、真实性、准确性和完整性应由委托人负责。
- 8、根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号）、《国有土地使用证》（郧阳国用（2015）第260303371-6号）复印件，估价对象坐落为十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号，登记房屋总建筑面积为112.49平方米，分摊土地面积18.36平方米，根据贵方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委（2022）第24号）及现场核实，纳入本次评估范围的建筑面积为112.49平方米及其对应分摊土地

使用权面积。本次评估结果以此为前提，若估价对象范围改变，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。

9、根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》【郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号】、《国有土地使用证》【郧阳国用(2015)第260303371-6号】，估价对象土地登记用途为住宅用地，使用权类型为出让，房屋登记用途为住宅，经估价人员实地查勘，实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

10、估价人员分别于2022年3月25日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。因委托方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》【郧法鉴委(2022)第24号】未明确价值时点，本次评估价值时点设定为现场查勘日期2022年3月25日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

11、本次评估假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

12、本次评估假设估价对象权属状况查询时间与价值时点权属状况一致。

13、因委托方未提供估价对象欠缴税费的相关情况说明及介绍，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)的情况，特此提醒报告使用者注意。

14、根据估价人员实地查勘及咨询委托方，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，评估结果不扣除上述费用。

15、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是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。

估价对象无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，发现估价对象存在抵押、查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委【2022】第24号）介绍，委托单位为湖北省十堰市郧阳区人民法院，其在执行申请执行人湖北郧县农村商业银行股份有限公司与被执行人李



俊、孙燕金融借贷合同纠纷一案中需确定涉案房地产处置参考价。需评估的财产为“十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号房产”。

本报告的评估范围是“十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号”房地产，不包含家电家具等动产及其他财产或权益。

2、本报告估价目的是为湖北省十堰市郧阳区人民法院确定位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号涉案房地产处置价提供参考，不适用于其他任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

5、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

6、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、委托方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、本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

#### (七) 估价报告使用提示

1、本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，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。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况



或者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会使用。

2、本次评估对象市场价格对应的交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担；本次评估仅对交易双方在交易过程中将产生交易税费进行估算，并未在估价结果中进行扣除，仅为报告使用人提供参考，实际交易税费应以相关主管部门的实际核定为准，特提醒报告使用者注意。

建筑面积(平方米)	112.49	土地面积(平方米)	-			
评估单价(元/平方米)	2686	评估总值(万元)	30.21			
税费	缴纳方式		费率	买方税费	卖方税费	备注
印花税	根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》，产权转移的按照万分之五贴花，其中“产权转移书据”，是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号），对个人销售或购买住房暂免征收印花税法。		0.05%	0	0	买卖双方
增值税及附加	根据《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）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》：个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。		5.33%		0	卖方
契税	1、住宅按1%计征。2、计征契税的成交价格不含增值税。		1.00%	0.30	0	买方
土地增值税	根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号），对个人销售住房暂免征收土地增值税。根据《国家税务总局湖北省税务局关于我省土地增值税预征率和核定征收率有关事项的公告》（2018年第6号），按普通住宅、非普通住宅及非住宅开发产品三种划分，分别调整为5%、7%、9%，对个人转让非住宅存量房，能够提供合法、		5%		0	卖方



	完整、准确的凭证，并能正确计算应纳税额的，应采取查账征收；对个人未能提供相关凭证，不能正确计算应纳税额的，统一按计税价格的7%核定计征土地增值税				
税费合计	-	—	0.30	0	—

3、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就估价报告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。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

- 1、委托单位：湖北省十堰市郧阳区人民法院
- 2、单位地址：十堰市郧阳区沿江大道26号
- 3、联系人：吴法官
- 4、联系电话：18995939466

#### (二) 房地产估价机构

- 1、估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、住 所：武昌区武车路水岸国际1栋20层1-24号
- 3、法定代表人：潘世炳
- 4、资 质 等 级：一级
- 5、资格证书编号：建房估证字[2013]076号
- 6、联 系 人：陈秀菊
- 7、联 系 电 话：(027) 87250819 (0719) 8114951 18995937869
- 8、传 真 电 话：(027) 87250566

#### (三) 估价目的

本报告估价目的是为湖北省十堰市郧阳区人民法院确定位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号涉案房地产处置价提供参考。

#### (四) 估价对象

本次估价对象为湖北省十堰市郧阳区人民法院委托的位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号的住宅房地产，纳入本次评估范围的建筑面积为112.49平方米及其对应分摊土地使用权面积。

##### 1、土地状况

###### (1) 土地权属及登记状况

估价对象土地位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号，土地所有权归国家所有，根据委托方提供的《国有土地使用证》（郧阳国用（2015）第260303371-6号）复印件，估价对象的土

地用途为住宅用地，使用权类型为出让，分摊土地面积 18.36 平方米。详见下表所示：

土地权属及登记状况表

序号	姓名	国有土地使用证号	座落	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期	土地使用权类型
1	李俊、孙燕	郧阳国用(2015)第260303371-6号	十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号	18.36	2077年11月7日	出让(住宅用地)

宗地四至为东临住宅楼，南临住宅楼，西临住宅楼、北临住宅楼。

至价值时点，根据委托方介绍及其提供的资料，发现估价对象存在抵押情况和查封情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

根据估价人员实地查勘及相关当事人介绍，估价对象现为自用住宅使用，不存在租赁情况。

## (2) 土地利用状况

估价对象所在宗地土地位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号，地上建筑物结构为钢混结构，总层数为8层，纳入本次评估范围的为1幢2单元1层102号，建筑面积为112.49平方米，分摊土地面积18.36平方米，证载土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，实际用途为住宅。估价对象所在宗地上建筑物具体状况详见《房屋建筑物状况表》。

## (3) 基础设施状况

估价对象所在宗地地势平坦，整块地呈规则几何形状，无坡度，与周围邻地无高差，实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率一般。

## 2、建筑物状况

### (1) 建筑物权属及登记

估价对象位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号，根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（郧县房权证

城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号)，权利人为李俊、孙燕，房屋登记用途为住宅。估价对象房屋坐落、层次、用途、建筑面积详见《房屋登记状况表》。

房屋登记状况表

序号	权利人	房屋坐落	不动产单元号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数/所在楼层	权利类型	权利性质	房屋用途	房屋所有权证号	房屋结构	权证状态
1	李俊、孙燕	十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号	-	112.49	8/1	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/市场化商品房	住宅	郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号	钢混结构	有效

至价值时点，根据委托方介绍及其提供的资料，发现估价对象存在抵押情况和查封情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

根据估价人员实地查勘及相关当事人介绍，估价对象现为自用住宅使用，不存在租赁情况。

### (2) 建筑物设备及装修

估价对象为钢混结构，水、电齐全，各项服务设施配置较好，交通条件较为便利。估价对象约建成于2009年，建筑物结构、设备、装修情况详见《房屋建筑物状况表》。

房屋建筑物状况表

序号	房屋坐落	规划用途	实际用途	结构	总层数/所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修情况
1	十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元1层102号	住宅	住宅	钢混结构	8/1	112.49	基础有足够承载力，承重结构稳定；层高3米；内墙为乳胶漆，地面铺地板砖，厨房和卫生间地面、墙面为瓷砖贴面，天花板为扣板吊顶；通水通电，塑钢窗，入户防盗门。

### (3) 使用及保养

估价对象现状实际作为住宅使用，水电已通，房屋为钢混结构，至价值时点，经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层平整基本完好，地基基础有足够的承载能力，

无不均匀沉降，地面较平整，维护及保养情况较好。

#### (五) 价值时点

2022年3月25日

根据委托方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》（郧法鉴委（2022）第24号），未明确评估价值时点，故本次评估价值时点设定为实际现场踏勘之日为2022年3月25日。

#### (六) 价值类型

价值定义：本报告中房地产价值为估价对象在价值时点的房地产市场价值。

1、用途：估价对象证载房屋用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为证载用途住宅。

2、权利状况：根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号）、《国有土地使用证》（郧阳国用（2015）第260303371-6号），权利人为李俊、孙燕，估价对象土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。

3、开发利用程度：估价对象所在宗地实际开发程度红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”。

4、建筑物结构：钢混结构。

#### (七) 估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

## 2、合法原则

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。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。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

## 3、最高最佳利用原则

即要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象房屋登记用途为住宅，土地用途为住宅用地，估价对象实际用作住宅，本次评估参照登记用途设定房地产用途为住宅。估价对象周边均为住宅，生活配套设施齐全，因此按照住宅进行评估符合最高最佳利用原则，在评估中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。

## 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象登记用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。



## 5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产 market 价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

### (八) 估价依据

#### 1、行为依据

(1) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)第24号)。

#### 2、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《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);

(2) 《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);

(3) 《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);

(4) 《中华人民共和国契税法》(由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行);

(5) 司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格(2005)1318号);

(6) 《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);

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

### 3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省十二届人大常委会11次会议第4次修订);

(2) 《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》(湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于2021年7月30日通过,自2021年9月1日起施行);

(3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第154号]);

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版)。

### 4、有关技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施);

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布、2014年12月1日实施);

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施);

(4) 《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)。

### 5、取价依据

(1) 《十堰建设工程价格信息》(2022年第1期);

(2) 《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);

(3) 根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号, 2019年7月4日);

(4) 《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发〔2019〕2号);

(5) 《国家税务总局湖北省税务局办公室关于印发〈国家税务总局湖北省税务局落实小规模纳税人免征增值税相关优惠政策实施方案〉的通知》(鄂税办发〔2019〕5号);

(6) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号)。

## 6、其他资料

(1) 委托方提供的估价对象《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)第24号);

(2) 委托方提供的估价对象《房屋所有权证》(郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号)、《国有土地使用证》(郧阳国用(2015)第260303371-6号)复印件;

(3) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的十堰市近期房地产市场行情;

(4) 委托方提供的其他有关资料。

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》,通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》,结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

### 1、估价方法选用分析

#### (1) 未选择估价方法的理由

① 估价对象系已建并投入使用的房地产,而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价,故不适宜采用假设开发法进行估价;

② 本次评估设定估价对象用途为住宅,采用成本法无法真实反映其价值水平,故不适宜采用成本法进行估价。

## (2) 已选择估价方法的理由

①本次评估设定估价对象用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

②本次评估设定估价对象用途为住宅，同类用房以出租方式获取收益的情形很多，所以可以运用收益法进行估价。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法和收益法进行评估。

### 2、方法原理：

**比较法：**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。

比较法公式：

房地产价格 = 可比实例房地产价格 ×  $K_1$  ×  $K_2$  ×  $K_3$

式中： $K_1$ ：交易情况修正

$K_2$ ：市场状况调整

$K_3$ ：房地产状况调整

**收益法：**预计估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

$A_i$  — 期间收益

$V_t$ —期末转售收益

$Y_i$  — 未来第 i 年的报酬率

$Y_t$  — 期末报酬率

t — 持有期（年）

## (十) 估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合



法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点2022年3月25日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为人民币 30.21 万元，大写人民币叁拾万贰仟壹佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
陈新文	4220170044	 陈新文 注册号:4220170044 执业编号:A03060	 2022年4月21日
陈建国	3220020083	 陈建国 注册号:3220020083 执业编号:A03051	 2022年4月21日

(十二) 实地查勘期

估价人员于2022年3月25日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇二二年三月二十五日至二〇二二年四月二十一日。



## 四、附 件

(一) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》(郧法鉴委(2022)第24号)

(二) 《房屋所有权证》(郧县房权证城关镇字第20111579-1/2号、20111579-2/2号)、《国有土地使用证》(郧阳国用(2015)第260303371-6号)复印件、现场勘察表

(三) 估价对象区位示意图

(四) 估价对象概貌性照片

(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) 房地产估价师注册证书复印件

# 湖北省十堰市郧阳区人民法院

## 鉴 定 委 托 书

郧法鉴委（2022）第 24 号

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司十堰分公司：

我院在执行申请执行人湖北郧县农村商业银行股份有限公司与被执行人李俊、孙燕金融借款合同纠纷一案时，湖北郧县农村商业银行股份有限公司申请对李俊、孙燕共同所有的位于十堰市郧阳区城关镇菜园村 4 组制品巷 7 号 1 幢 2 单元 1 层 102 号房屋【房权证号：郧县房权证城关镇字第 20111579-1/2 号、20111579-2/2 号，土地使用证号：郧阳国用（2015）第 260303371-6 号】的价值进行评估。现将相关材料移送你机构，请指派具有相应资质的专业人员进行评估，并在 30 个工作日内出具书面报告一式四份和电子档案光盘一张，签名并加盖单位公章后寄我院。

附件（第 1-3 项系复印件）：1、评估申请书。2、执行裁定书和协助执行通知书等。3、房屋所有权、土地使用证和他项权证。4、司法鉴定承诺书。

二〇二二年三月二十二日



## 评估拍卖申请

十堰市郧阳区人民法院：

我行因金融借款合同纠纷诉李俊、孙燕一案，贵院已作出判决，因被告未按生效法律文书履行偿还义务，我行向贵院申请了对其采取强制执行措施。现向贵院申请对被告李俊、孙燕夫妇在我行抵押的位于十堰市郧阳区城关镇菜园村4组制品巷7号1幢2单元102号的房屋（房权证号：郧县房权城关镇字第20111579号）进行评估拍卖。

申请人：湖北郧县农商银行股份有限公司

2021年7月27日





# 湖北省十堰市郧阳区人民法院

## 执行裁定书

(2020)鄂0304执581号

申请执行人：湖北郧县农村商业银行股份有限公司。住所地：湖北省十堰市郧阳区城关镇金沙路23号。组织机构代码：050001503。

法定代表人：周文，该公司董事长。

被执行人：李俊，男，1982年9月2日出生，汉族，住湖北省十堰市郧阳区杨溪铺镇陈家堰村7组8号。公民身份号码：420321198209024410。

被执行人：孙燕，女，1987年7月23日出生，汉族，住湖北省十堰市郧阳区杨溪铺镇黄畈村4组38号。公民身份号码：420321198707234429。

本院依据已经发生法律效力湖北省十堰市郧阳区人民法院(2019)鄂0304民初2221号民事调解书，于2020年7月17日向被执行人李俊、孙燕送达了执行通知书，责令其自通知书送达之日起3日内履行生效法律文书确定的义务。逾期后，被执行人李俊、孙燕未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条规定，裁定如下：

冻结、划拨、扣留、提取被执行人李俊、孙燕的银行存款（或合法收入）320000元，或查封、扣押其同等价值的其他财产。

本裁定立即执行。

审判员 龚红奎

二〇二〇年七月十七日

书记员 黄晶晶

（本行与原告核对无误）



# 湖北省十堰市郧阳区人民法院

## 协助执行通知书

(2020)鄂 0304 执 581 号

十堰市郧阳区不动产登记中心:

关于申请执行人湖北郧县农村商业银行股份有限公司与被  
执行人李俊、孙燕借款合同纠纷一案,十堰市郧阳区人民法院  
作出的(2019)鄂 0304 民初 2221 号民事调解书已经发生法律效  
力。因被执行人李俊、孙燕未履行生效法律文书确定的义务,  
根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关的规定,请协助执行  
以下事项:

查封被执行人李俊名下位于湖北省十堰市城关镇菜园村四  
组制品巷 7 号幢号: 7-1, 单元: 2, 房号: 102 (房产证号:  
20111579-1/2) 房屋一套。

查封时间: 2022 年 3 月 15 日起至 2025 年 3 月 15 日止, 期  
限为三年。

附: 十堰市郧阳区人民法院(2020)鄂 0304 执 581 号执行裁定书  
1 份。

2022年



十堰市郧阳区人民法院

送达回证

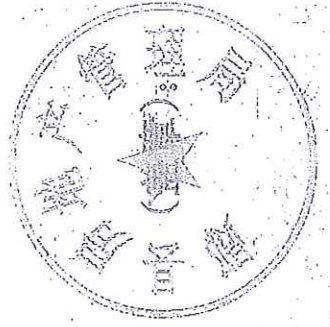


案由	借款合同	案号	(2020)字第 581号
送达文书名称和件数	协助执行通知书 执行裁定书		
受送达人	十堰市郧阳区不动产登记中心		
送达地址	该处		
受送达人签名或盖章	苗满	2020年 2月 17日	
代收人及代收理由	年 月 日		
备考	查封		

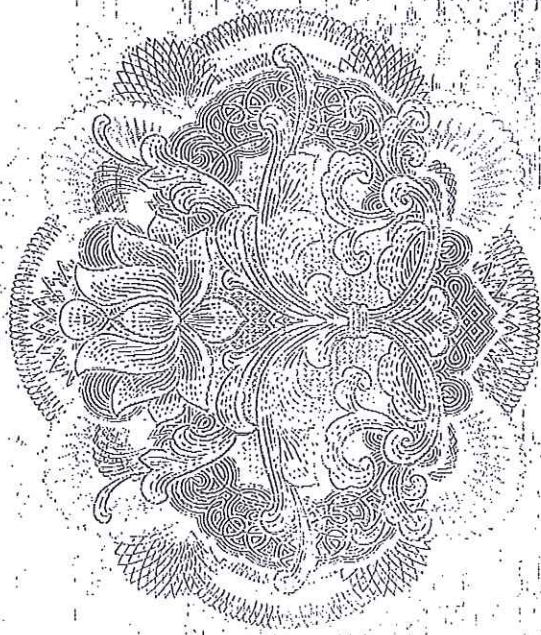
填发人 樊红奎

送达人 吴峰 王毅成

根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。



登记机构



郟县 房权证 城关镇 字第 2011579-1/2

房屋所有权人	李俊		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	城关镇菜园村四组制品巷7号, 7-1幢 2单元1层102号		
登记时间	2011-10-27		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	8	112.49	101.25
			其他
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记

共同共有人: 李俊 孙燕

郾县 房权证 城关镇 字第 20111579-2/5

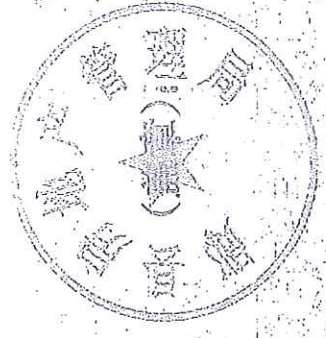
房屋所有权人	孙燕		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	城关镇菜园村四组制品卷7号, 7-1幢 2单元1层102号		
登记时间	2011-10-27		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	8	112.49	101.28
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

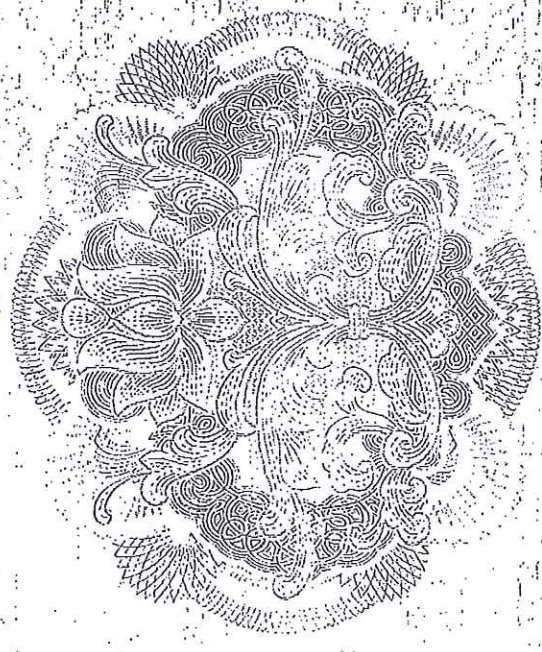
共同共有人: 李俊 孙燕

填发单位 (盖章)

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



郟县 房权证 城关镇 字第 20111579-2/号

房屋所有权人	孙燕		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	城关镇菜园村四组制品巷7号, 7-1幢 2单元1层102号		
登记时间	2011-10-27		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	8	112.49	101.25
			其他
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附记	共同共有人: 李俊 孙燕
----	--------------

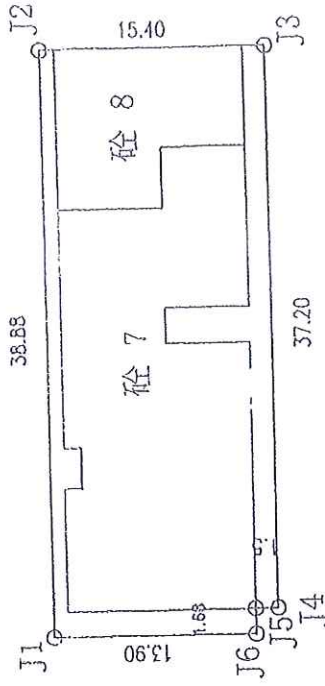


土地使用权人	李俊		
座落	城关镇菜园村四组		
地号	260303371	图号	35.3-82.0
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077/11/27
使用权面积	18.36 M <sup>2</sup>	其	M <sup>2</sup>
		中	M <sup>2</sup>
		独用面积	/
		分摊面积	*18.36

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。

记事

一号楼



登记机关

证书监制机关

2015年3月17日

十堰市郫阳区 人民政府 (章)  
2015年3月17日

No. 021226565 S

### 房屋建筑物现场勘察表

房屋序号:

地理位置:


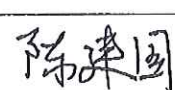
邵阳城关镇菜园村4组制品巷

勘察日期:

房屋证载栋号		7-1-2-102	房屋名称		城关镇菜园村4组制品巷7号, 7-1幢 2单元1层102号			
一般状况	建筑面积	112.49 m <sup>2</sup>	房屋所有权人		李俊, 孙燕			
	总层数	8	评估层数	1	层高	2.3	建成年代	
	结构	框剪 <input type="checkbox"/> 钢混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 其他 ( )			通风	好 <input type="checkbox"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/>		
	朝向	东 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 ( )			采光	一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>		
	平面布局	平面 <input checked="" type="checkbox"/> (2)房 (2)厅 (2)卫 复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 单身公寓 <input type="checkbox"/> 别墅 <input type="checkbox"/>						
装修状况	高档装修 <input type="checkbox"/> 中档装修 <input checked="" type="checkbox"/> 中低档装修 <input type="checkbox"/> 基本装修 <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/>							
	外墙	<input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	楼梯	<input type="checkbox"/> 地面砖 <input checked="" type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 不锈钢扶手 <input type="checkbox"/> 铸铁扶手 <input type="checkbox"/> 木扶手 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	门	入户门: <input type="checkbox"/> 防火门 <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 木夹板门 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
		内门: <input type="checkbox"/> 木夹板门 <input type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 铝合金玻璃门 <input type="checkbox"/> 镶玻璃木门 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	窗	<input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	内墙	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	天花	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 石膏吊角线 <input type="checkbox"/> 木吊角线 <input type="checkbox"/> 夹板造型吊顶 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	地面	厅: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
		房: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 复合地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	厨房	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
		墙面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 (□到顶 □1.5米 □1.8米) <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
		天花: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 塑料扣板 <input type="checkbox"/> 不锈钢扣板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
	卫生间	地面: <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
		墙面: <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 (□到顶 □1.5米 □1.8米) <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
天花: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/> 塑料扣板 <input type="checkbox"/> 不锈钢扣板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
卫生洁具: <input checked="" type="checkbox"/> 普通三大件 <input type="checkbox"/> 淋浴房 <input type="checkbox"/> 按摩浴缸 <input type="checkbox"/> 套装中高档组合洁具 <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
设施	一般	<input type="checkbox"/> 电梯 (品牌型号: ) <input type="checkbox"/> 煤气 <input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 采暖 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 宽带网						
	特殊	<input type="checkbox"/> 对讲系统 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 智能报警 <input type="checkbox"/> 其他 ( )						
现场鉴定	项目	完好程度	完好	基本完好	一般损坏	严重损坏	危房	
	结构	基础		✓				
		承重构件		✓				
		非承重构件		✓				
		屋面		✓				
	装修	门窗		✓				
		内外粉刷		✓				
		顶棚		✓				
		楼地面		✓				
	设备	其他		✓				
		水卫		✓				
电照			✓					
其他		✓						
物业管理	物业公司: ( ) 封闭式管理 <input type="checkbox"/> 半封闭式管理 <input type="checkbox"/> 开放式管理 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>							
区内环境	好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> (说明: )							

法院工作人员: 吴峰      申请评估人: 刚可      被申请人:      评估机构工作人员: 陈建国

## 告知事项

交易税费 负担方式	<p>A、人民法院书面明确评估对象交易税费负担方式的，根据人民法院书面意见进行评估，并在评估报告中说明具体的交易税费负担方式。 ( )</p> <p>B、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，应当恰当选择下列情形之一，明确评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，并在评估报告中予以说明：</p> <p>①按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担； ( )</p> <p>②全部由买受人负担； ( )</p> <p>③全部从财产处置价款中扣除； ( )</p> <p>④按照以往同类涉执房地产处置惯例负担； <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>⑤按照当地同类财产交易习惯负担； ( )</p> <p>⑥其他交易税费负担方式 ( )</p>
租赁权、用益 物权及占有使 用情况	<p>A、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，可以假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>B、评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的，应当恰当选择下列情形之一：</p> <p>①将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖，不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响； ( )</p> <p>②包含原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果需考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。 ( )</p>
欠缴税金及相 关费用情况	<p>A、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>B、评估对象存在有欠缴税金及相关费用情况的，应当恰当选择下列情形之一：</p> <p>①该欠缴税金及相关费用从财产处置价款中扣除的，评估结果无需考虑欠缴税金及相关费用的影响； ( )</p> <p>②该欠缴税金及相关费用不从财产处置价款中扣除、由买受人额外负担，评估结果应当扣除欠缴税金及相关费用。 ( )</p>
财产处置费用	<p>A、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，评估结果不扣除上述费用； <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>B、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用不从财产处置价款中扣除，评估结果应当扣除预估的上述费用。 ( )</p>
参加现场勘验人员签字	
法院工作人员	评估机构工作人员
	

备注：上述告知事项由法院工作人员在 ( ) 中打√确认，若现场勘验过程中无法确定的，以后期法院出具的书面材料为准。

# 估价对象区位示意图



估价对象概貌性照片



永业行估价人员现场拍摄

# 估价机构营业执照复印件



## 营 业 执 照

统一社会信用代码 91420106744614849L

名 称	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住 所	武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号
法定代表人	潘世炳
注册 资 本	贰佰万元整
成 立 日 期	2002年12月06日
营 业 期 限	2002年12月06日至2022年11月06日
经 营 范 围	土地（全国执业）、房地产评估（一级）、咨询、代理；房地产经纪；土地规划、土地整理；评估咨询培训；土地登记代理中介机构、土地规划（乙级）、土地整治项目可研、规划设计及预算编制备案。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登 记 机 关

2018年04月11日



## 估价机构资质证书复印件

# 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:永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人:潘世炳

(执行事务合伙人)

住所:三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号

统一社会信用代码:91420106744614849L

备案等级:房地产估价机构备案壹级

证书编号:建房估证字(2013)076号

有效期限:至2022年08月11日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

# 房地产估价师资格证书复印件

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. 00233700

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. 00255617



姓名 / Full name

陈新文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420607198802281214

注册号 / Registration No.

4220170044

执业机构 / Employer

永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

陈建国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197802147632

注册号 / Registration No.

3220020083

执业机构 / Employer

永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

持证人签名 / Bearer's signature