

涉执房地产处置司法 估价报告

估价项目名称：申请执行人肖文清与被执行人陈炳坤、熊少平民间借贷纠纷一案涉及的位于武穴市武穴办事处女儿村的一栋住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：武穴市人民法院

房地产估价机构：黄冈市海正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：汪震超（注册号：4220040037）
张 杰（注册号：4220190036）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十三日

估价报告编号：黄海房估字【2022】第 643 号



黄冈市海正房地产评估有限公司

公司总部地址：	黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产大楼二楼	0713-8693126
公司分部地址：	红安县沿河路金沙世纪城侧街 113 号	0713-3851288
	黄梅县迎宾大道 640 号（房产局斜对面）	0713-3367698
	麻城市金桥大道 126 号	13227396068
	武穴市刊江大道 59 号兴雨科技大楼 406 室	18671652282
	英山县温泉镇莲花小区	15171351678
	浠水县清泉镇经济开发区重阳阁路 10 号	15327485138
	罗田县凤山镇发展大道 9 号	15997365186
	蕲春县漕河大道 38 号（房管局院内）	0713-7235131

致估价委托人函

武穴市人民法院：

受贵法院 2021 年 11 月 11 日委托，我公司估价人员于 2021 年 11 月 12 日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产价值，现函告如下：

估价对象：根据委托事项，本次估价对象位于武穴市武穴办事处女儿村，为一栋住宅房地产，估价范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内外装饰装修，详见《估价对象明细表》：

估价对象明细表

房地产权利人	位置	房屋所有权证号	国有土地使用证号	建成年份(年)	登记用途	房屋/土地权利性质	所在楼层/总层数	结构	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	土地出让终止日期
陈炳坤	武穴市武穴办事处女儿村	武穴房权证武办字第 0002353 号	武穴国用(2000)字第 010013343 号	1999	住宅/住宅用地	自建房/出让	1-4/4	混合	375.58	100	2005 年 04 月 07 日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 11 月 12 日。

价值类型：本次估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严

谨的估价程序，经过现场查勘，在认真分析现有资料的基础上，并结合实际影响房地产价格因素，选用比较法和收益法，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为 **RMB70.08 万元**，大写金额（人民币）：**柒拾万零捌佰元整**。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

产权人	估价对象位置	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
陈炳坤	武穴市武穴办事处女儿村	375.58	100	1865.9	70.08

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

2、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而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至 2023 年 06 月 22 日止，报告使用人必须在有效期内使用，在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告估价结果不等同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。

7、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告 5 日内向估价机构咨询或书面申请复估，或在签收本估价报告 15 日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

8、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

特此奉达！

法定代表人：

二〇二二年六月二十三日

目 录

估价师声明	7
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	11
一、 估价委托人	11
二、 估价方	11
三、 估价目的	11
四、 估价对象	11
五、 价值时点	14
六、 价值类型	14
七、 估价原则	14
八、 估价依据	16
九、 估价方法	17
十、 估价结果	18
十一、 注册房地产估价师	18
十二、 实地查勘期	18
十三、 估价作业期	18
十四、 估价报告应用的有效期	19
房地产估价技术报告	20
(仅供估价机构存档和有关管理部门查阅, 不向报告使用人提供)	
附 件	46
一 估价对象区位示意图	
二 估价对象现场查勘照片	
三 湖北省武穴市人民法院评估委托书	
四 湖北省武穴市人民法院执行裁定书	
五 湖北省武穴市人民法院民事判决书	
六 《房屋所有权证》(复印件)	
七 《国有土地使用证》(复印件)	
八 估价机构营业执照(复印件)	
九 估价机构资质证书(复印件)	
十 房地产估价师注册证书(复印件)	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师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偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师张杰和汪震超于 2021 年 11 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
汪震超	4220040037		
张杰	4220190036		

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师对委托方提供的估价对象相关资料复印件（《房屋所有权证》《国有土地使用证》）内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托方提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象共涉及一栋住宅房地产，建筑面积为 375.58 平方米，土地使用权面积为 100 平方米，数据来源于委托方提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》注明的面积，仅作为本次估价之依据，并以此为估价的前提条件。

4、由于房屋所有权人拒不到场，本次现场查勘未能入室查勘，但估价人员对估价对象周边环境、区位状况、市场行情等因素进行了详细的调查。由于该房屋目前空置且可通过窗户查看大致实物和装修状况，本次评估假设其装修状况为普通装修，以此为估价的前提条件。

5、估价对象登记用途为住宅，实际用途与登记用途一致。本次评估假设估价对象能够按照住宅的用途继续使用，并以此为估价的前提条件。

6、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买

方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

7、任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。

8、在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。

9、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、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，也不存在任何留置权和要求权。

10、委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

委托方所提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等资料均为复印件，未提供原件。我们进行了审慎的检查但未与原件核实，在无理由怀疑其真实的情况下，假设委托方提供的资料是真实的且与原件一致。

六、估价报告使用限制

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5、本估价报告的有效期限自出具估价报告之日起为一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，须重新进行估价（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

【页眉_估价地址】【页眉_房屋所有权人】

估价结果报告

一、 估价委托人

- (一) 委托人名称：武穴市人民法院
- (二) 地址：武穴市城东新区
- (三) 联系电话：17771352819

二、 估价方

- (一) 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
- (二) 法定代表人：付险峰
- (三) 工商注册号：91421100730853961B
- (四) 机构地址：黄州区西湖二路 56 号黄冈房地产二楼
- (五) 房地产估价机构等级：贰级
- (六) 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第 43 号
- (七) 执业范围：执业范围不受限
- (八) 估价机构备案号：2020420026
- (九) 联系电话：0713-8693126

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

(一) 估价对象范围的确定

根据委托事项，本次估价对象位于武穴市武穴办事处女儿村，为一栋住宅房地产，估价范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内外装饰装修，详见《估价对象明细表》：

估价对象明细表

房地产权利人	位置	房屋所有权证号	国有土地使用证号	建成年份(年)	登记用途	房屋/土地权利性质	所在楼层/总层数	结构	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	土地出让终止日期
陈炳坤	武穴市武穴办事处女儿村	武穴房权证武办字第 0002353 号	武穴国用(2000)字第 010013343 号	1999	住宅/住宅用地	自建房/出让	1-4/4	混合	375.58	100	2005 年 04 月 07 日

（二）估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于武穴市武穴办事处女儿村，所在住宅楼东临私人住宅且靠近玉湖路，西临私人住宅，南、北临社区通道，四至清晰。

2、外部配套设施

（1）、城市基础设施状况

估价对象所处区域为武穴市城市建设成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯等基础设施完善，能满足业主日常生活需求。

（2）、公共服务设施状况

估价对象所处的区域为武穴市城市建设成熟区，以估价对象 1000 米为半径分布有下关小学、武穴市第二实验小学、武穴市中医医院、仁爱医院、好又多购物广场、新春超市龙洲店、武汉农商行、中石化加油站等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

3、交通条件

估价对象位于玉湖路西侧，玉湖路为武穴城区混合型主干道，自南向北分别与沿江大道、永宁大道、广济大道等道路相接，道路条件较好，可及性较强；估价对象房屋前后道路较窄，车辆停放不甚便利；交通条件总体较好。

4、周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边无特殊景观，自然环境一般；区域内无污染性工业企业，空气质量、卫生条件均较好；估价对象不直接临街，声环境较好；故周边环境总体较好。

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，周边环境较好，均对估价对象的价格有一定的影响。

（三）估价对象实物状况

本次估价对象为位于武穴市武穴办事处女儿村的一栋住宅，现状用途和证载用途均为住宅。

(1) 土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

用途	住宅用地
面积	100 平方米
四至	所在宗地四至东临私人住宅且靠近玉湖路，西临私人住宅，南、北临社区通道，四至清晰
土地使用期限	至 2005 年 04 月 07 日止，至价值时点土地使用权已到期
形状	所在宗地形状较规则
地形、地势及工程地质	宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。
开发程度	宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)
土地利用状况	宗地内已按规划建成整幢住宅
基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

建筑物用途		规划用途：住宅；实际用途：住宅
建筑物基本情况	建成年代	1999 年
	建筑面积	375.58 m ²
	总层数	4 层
	所在楼层	1-4 层
	建筑结构	混合
	层高	约 3 米
	垂直交通	楼梯
	朝向	南
	外墙装饰	正面和背面贴白色墙砖
	设施、设备	水、电、气、视、讯
	空间布局	平层
	通风采光	较好
	利用现状	空置
装修状况	入户防盗门，室内假设为普通装修	
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	设计使用年期为 50 年，已使用约 22 年，尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	保养较差

	装修装饰	保养较差，门窗、室内装饰均较陈旧，门窗局部破损
	物业管理	无

（四）估价对象权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（武穴房权证武办字第 0002353 号），估价对象房屋所有权人为陈炳坤，房屋产别为私有，结构为混合结构，证载用途为住宅，共四层，建筑面积为 375.58 平方米。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（武穴国用（2000）字第 010013343 号），估价对象土地使用权人为陈炳坤，地类用途为住宅用地，使用权面积为 100 平方米，使用权类型为出让，出让终止日期为 2005 年 04 月 07 日，至价值时点土地使用权已到期。

五、价值时点

二〇二一年十一月十二日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价价值定义为房地产市场价格。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指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效益，并掌握必要的市场信息，有效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。

七、估价原则

本次估价应遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公

正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，具体包括3个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度。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最有效发挥为前提。

本次评估对象证载用途为住宅，实际用途与证载用途一致；根据合法原则及最高最佳利用原则，本次评估按照住宅房地产的特性进行评估。

4、房地产替代性原则

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。

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市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

八、 估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修正）（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 5、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；
- 7、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第 40 号）；
- 8、《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）；

(二) 本次估价采用的技术标准和规范类文件：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50419.29-2013《房地产估价基本术语标准》；

(三) 委托方提供的有关资料：

- 1、 《湖北省武穴市人民法院评估委托书》
【(2021)鄂武穴评委字第 33 号】；
- 2、 《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》
【(2020)鄂 1182 执 357 号、(2020)鄂 1182 执 357 号之十二】；
- 3、 《湖北省武穴市人民法院民事判决书》
【(2016)鄂 1182 民初 2379 号】；
- 4、 《房屋所有权证》（武穴房权证武办字第 0002353 号）；

5、《国有土地使用证》（武穴国用（2000）字第 010013343 号）；

6、委托方提供的其他相关资料；

（四）本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录：

1、估价人员现场查勘记录；

2、估价对象现场查勘照片；

3、评估人员现场查勘、调查所获取资料及市场收集的资料；

4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料，以及评估机构收集的
有关询价资料和参数资料等。

九、 估价方法

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指预测估价对象的未来收益，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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。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。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象作为住宅，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，交易案例较多且易于收集，市场依据充分，故宜选用市场法评估；而估价对象可用于出租，存在潜在租金收益，故可选择收益法评估。

十、 估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经过现场查勘，在认真分析现有资料的基础上，并结合实际影响房地产价格因素，选用比较法和收益法，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格**为 RMB70.08 万元**，大写金额（人民币）：**柒拾万零捌佰元整**。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

产权人	估价对象位置	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
陈炳坤	武穴市武穴办事处女儿村	375.58	100	1865.9	70.08

十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名
汪震超	4220040037	
张 杰	4220190036	

十二、 实地查勘期

估价人员于二〇二一年十一月十二日进入估价对象现场并完成实地查勘。

十三、 估价作业期

二〇二一年十一月十一日至二〇二二年六月二十三日。

十四、 估价报告应用的有效期

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自出具之日（2023年06月23日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从2022年06月23日起至2023年06月22日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

附件

- 一、估价对象区位示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、《湖北省武穴市人民法院评估委托书》【(2021)鄂武穴评委字第33号】
- 四、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》【(2020)鄂1182执357号、(2020)鄂1182执357号之十二】
- 五、《湖北省武穴市人民法院民事判决书》【(2016)鄂1182民初2379号】
- 六、《房屋所有权证》
- 七、《国有土地使用证》
- 八、估价机构营业执照（复印件）
- 九、估价机构资质证书（复印件）
- 十、房地产估价师注册证（复印件）

二、估价对象现场查勘照片



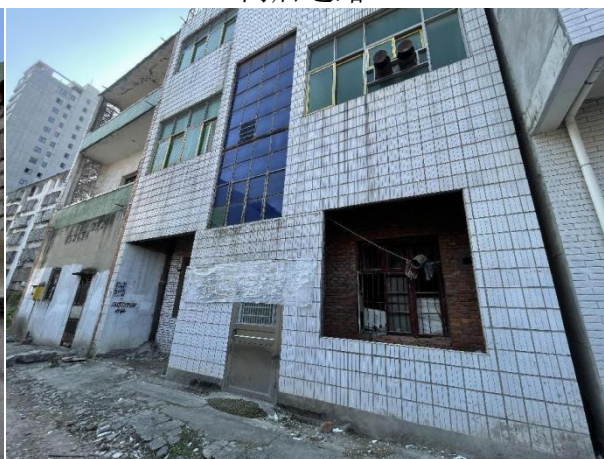
门前道路



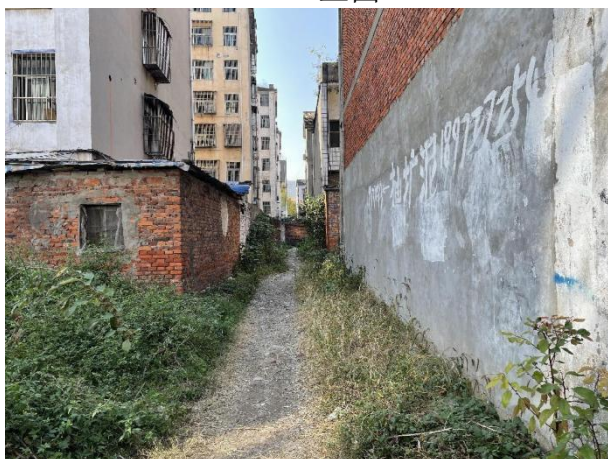
门后道路



正面



背面



东侧道路



前院



大门



外景



内景



内景



内景



内景

三、《湖北省武穴市人民法院评估委托书》【(2021)鄂武穴评委字第 33 号】

湖北省武穴市人民法院
评估委托书

(2021)鄂武穴评委字第 33 号

黄冈市海正房地产评估有限公司：

本院执行的申请执行人肖文清与被执行人陈炳坤、熊少平民间借贷纠纷一案，以(2020)鄂1182执357号之十二执行裁定书，裁定对被执行人陈炳坤所有的位于武穴市武穴办事处女儿村(证号：武穴房权证武办字第0002353号)房屋的价值进行评估。2021年11月11日，本院依法选定你公司为本案的评估机构，特委托你对上述标的物价值进行评估(评估基准日：2021年11月12日)。于2021年12月11日前将评估报告送交我院。

特此委托

二〇二一年十一月十一日



执行承办法官：雷玉兴

联系电话：17771352819

四、《湖北省武穴市人民法院执行裁定书》

【(2020)鄂1182执357号、(2020)鄂1182执357号之十二】

湖北省武穴市人民法院
执行裁定书

(2020)鄂1182执357号

申请执行人：肖文清，男，1969年8月20日出生，汉族，住湖北省武穴市窝陂塘路10号2栋2单元201室。公民身份号码421182196908200018。

被执行人：陈炳坤，男，1972年1月20日出生，汉族，住湖北省武穴市永宁大道广济商城1栋1107室。公民身份号码422129197201200210。

被执行人：熊少平，女，1973年1月5日出生，汉族，住湖北省武穴市永宁大道广济商城1栋1107室。公民身份号码420111197301054040。

本院依据已发生法律效力(2017)鄂11民终1198号民事判决书，于2020年4月17日向被执行人陈炳坤、熊少平送达了执行通知书，责令被执行人陈炳坤、熊少平自通知书送达之日起五日内履行生效法律文书确定的义务，但被执行人陈炳坤、熊少平至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人陈炳坤所有的位于武穴市武穴办事处女儿

村（证号：武穴房权证武办字第 0002353 号）房屋。

二、查封期间被执行人陈炳坤负责保管被查封的财产。在查封期间内，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限三年。

需要续行查封的，申请人应当在查封期限届满前十五日内向本院提出续行查封的书面申请；被执行人履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 程 峻



书 记 员 陈 玲

本件与原件核对无异

湖北省武穴市人民法院 执行裁定书

(2020)鄂1182执357号之十二

申请执行人：肖文清，男，1969年8月20日出生，汉族，住武穴市窝陂塘路10号2栋2单元201室。公民身份号码421182196908200018。

被执行人：陈炳坤，男，1972年1月20日出生，汉族，住武穴市永宁大道广济商城1栋1107室。公民身份号码422129197201200210。

被执行人：熊少平，女，1973年1月5日出生，汉族，住武穴市永宁大道广济商城1栋1107室。公民身份号码420111197301054040。

本院在执行申请执行人肖文清与被执行人陈炳坤、熊少平民间借贷纠纷一案中，于2020年10月15日作出(2020)鄂1182执357号执行裁定书及协助执行通知书查封陈炳坤所有的位于武穴市武穴办事处女儿村(证号：武穴房权证武办字第0002353号)房屋。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人陈炳坤所有的位于武穴市武穴办事处女儿村(证号：武穴房权证武办字第0002353号)房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 程 峻



书 记 员 郭 校 娟

本件与原件核对无异

湖北省武穴市人民法院 民事判决书

(2016)鄂1182民初2379号

原告：肖文清，男，1969年8月20日出生，汉族，住武穴市窝陂塘路10号2栋2单元201室。

委托诉讼代理人：黄晓生，武穴市法律援助中心律师。一般代理。

被告：陈炳坤，男，1972年1月20日出生，汉族，武穴市永宁大道东85号1栋1107室。

被告：熊少平，女1973年1月5日出生，汉族，武穴市永宁大道东85号1栋1107室。

原告肖文清与被告陈炳坤、熊少平民间借贷纠纷一案，本院于2016年10月18日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告肖文清及其委托诉讼代理人黄晓生、被告陈炳坤到庭参加诉讼，被告熊少平经传票传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告肖文清向本院提出诉讼请求：1、要求陈炳坤、熊少平返还借款429705元，并自2015年9月25日起按月利率20%承担利息；2、诉讼费用由陈炳坤、熊少平负担。事实和理由：2014年11月，陈炳坤、熊少平因欠张树生借款50万元到期未

还，通过熟人找肖文清借款 52 万元用于偿还张树生的借款本息，约定了借款期限至 2014 年 12 月 31 日，借款利率按月 3% 计算，陈炳坤、熊少平于 2014 年 11 月 14 日向肖文清出具了借条。借款到期后，陈炳坤分别于 2015 年 2 月 15 日支付利息与本金 6.9 万元，下欠本金 476 740 元；2015 年 8 月 3 日、9 月 1 日支付利息与本金 14 万元，下欠本金 429 705 元；2016 年 2 月 6 日支付利息 1 万元。现陈炳坤、熊少平拖延拒付所欠借款，故肖文清诉至法院。

被告陈炳坤辩称，借款属实，本金是 50 万元，另 2 万元是强加进去的。肖文清所诉还款情况属实，但都是本金，不存在利息。

被告熊少平未作答辩。

本院经审理认定事实如下：对于当事人没有争议的事实，本院予以确认。双方当事人有争议的事实有二：一、借款本金是 50 万元是 52 万元；二、借款逾期后是否应计算利率？利率多少？

（一）借款本金问题。肖文清与陈炳坤均认可双方借款关系的产生是基于肖文清代陈炳坤、熊少平偿还向案外人张树生的 50 万元借款，根据《借款合同》可以看出，该借款需要支付按月利率 20‰ 的利息，三个月期限的利息为 3 万元，因此肖文清代偿的借款本息为 52 万元是合理的，陈炳坤虽然提出其 52 万元的借条中有 2 万元是强加的，但并未提供证据证明，强加之说不

能成立，故应认定肖文清代陈炳坤、熊少平偿还了 52 万元借款本金。该 52 万元对陈炳坤、熊少平来说含有利息，但对肖文清而言，则是其借出去的款项，因此本案借款本金应认定为 52 万元。

（二）借款利率问题。陈炳坤、熊少平出具的欠条并未约定借款利息，但约定还款日期为 2014 年 12 月 31 日，因此可认定借款期限内没有利息约定，那么陈炳坤、熊少平未按期还款，是否应支付逾期利息呢？肖文清提供陈炳坤用手机发送的其单方结算本息的结算单，用以证明双方借款应计算逾期利息。虽然陈炳坤认为该结算单是在协商阶段起草的，且无日期及签名，但该结算单是其亲笔书写并以手机信息的形式发送给肖文清，而非废弃不用的草稿，能反映其对利息如何结算的意思表示，并向对方进行了传达，充分证明双方对借款逾期后的利息是有约定的。肖文清接收结算单后并未提出异议，视为其对结算的认可，因此本院对该结算单予以采信。根据该结算单，可以认定：2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 2 月 15 日按月利率 33‰ 计算利息，以后按月利率 30‰ 计算利息；2015 年 2 月 15 日还款 69 000 元，2015 年 8 月 3 日还款 4 万元，2015 年 9 月 1 日还款 10 万元。另 2016 年 2 月 6 日，陈炳坤还款 1 万元。

本院认为，被告陈炳坤、熊少平向原告肖文清借款 52 万元有其出具的欠条为证，应当返还，并应支付逾期付款利息。根据

《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条的规定，借贷双方对逾期利率有约定的，从其约定，但以不超过年利率 24% 为限，原、被告双方对逾期利率的约定超过了法律规定，应以年利率 24%，即月利率 20‰ 为准。据此，根据还款情况，截止 2015 年 9 月 1 日，被告陈炳坤、熊少平尚欠借款本金（52 万元+52 万元×20‰×1.5 个月-6.9 万元）+（52 万元+52 万元×20‰×1.5 个月-6.9 万元）×20‰×6.5 个月-14 万元=387 258 元应予返还，自 2015 年 9 月 2 日起按月利率 20‰ 承担逾期利息，但应扣减 2016 年 2 月 6 日所还的 1 万元。

综上所述，原告肖文清诉请要求被告陈炳坤、熊少平返还借款并承担逾期利息于法有据，应予支持，但返还的借款本金应为 387 258 元。依照《中华人民共和国合同法》第二百零六条“借款人应当按照约定的期限返还借款。……”、第二百零七条“借款人未按照约定的期限返还借款的，应当按照约定或者国家有关规定支付逾期利息。”、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条“被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。”规定，判决如下：

限被告陈炳坤、熊少平自本判决生效之日起十五日内向原告肖文清返还借款 387 258 元，并自 2015 年 9 月 2 日起至本判决确定的履行期届满之日止按月利率 20‰ 承担逾期利息（应从中

扣减 1 万元);

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 7 745.57 元，减半收取计 3 872.78 元，诉讼保全申请费 2 670 元，合计 6 542.78 元，由原告肖文清负担 542.78 元，被告陈炳坤、熊少平负担 6 000 元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于黄冈市中级人民法院。

审 判 员 黄 胜 华



书 记 员 陆 泽 洪

本件与原件核对无异

七、《国有土地使用证》

武穴 国用 (2000) 字第 010013343 号


中华人民共和国
国有土地使用证


2000.9.9. 武穴市国土资源局



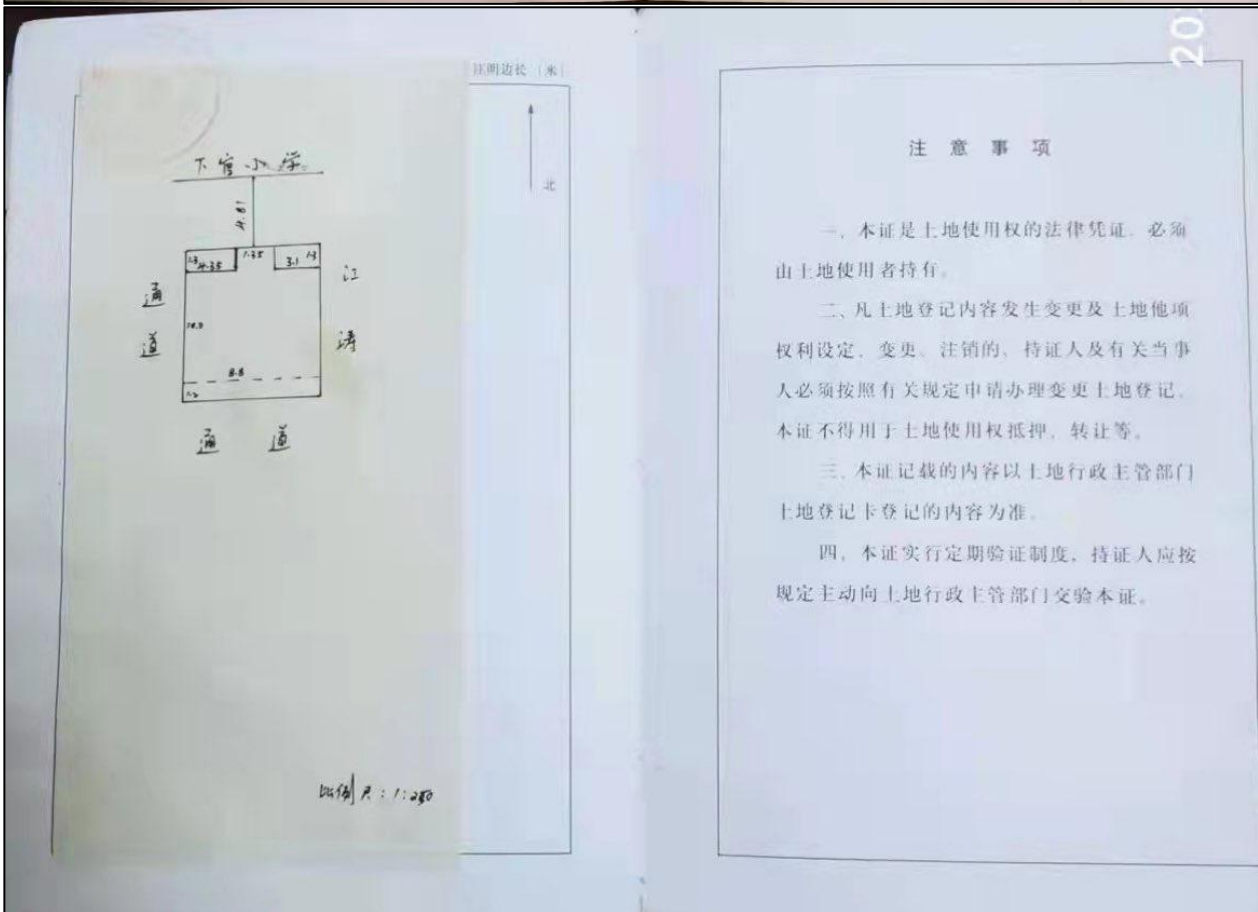
№ 011673311简

位于武穴市武穴办事处女儿村，陈炳坤所有的一栋住宅房地产价值评估

土地使用者	陈炳坤		
座落	武穴办事处下关村女儿村		
地号	010013343	图号	3850-3900
用途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	国有土地使用权	终止日期	自2000.4.-2054.4
使用权面积	用地面积: 100m ² , 建筑面积: 89.85m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关			



记 事	
日期	内 容



八、估价机构营业执照（复印件）

页码, 1/1



统一社会信用代码

91421100730853961B

营业执照



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、许可监管信息。

名称 黄冈市海正房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 付险峰

经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务；土地评估；编制项目可行性研究报告；市场调研服务；可行性研究服务；社会稳定风险评估与咨询。（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）

注册资本 贰佰零壹万圆整

成立日期 2001年08月09日

营业期限 2001年08月09日至2031年08月08日

住所 黄冈市西湖二路



登记机关

2022年05月16日

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

国家市场监督管理总局监制
2022/5/17

九、估价机构资质证书（复印件）



因诚而生信 凭信久生利



2005年6月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家二级房地产估价机构资质，2010年取得土地评估资质，成为黄冈市首家具备国家二级房地产评估资质和土地评估资质的估价机构。



因诚而生信 凭信久生利





2005年6月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家二级房地产估价机构资质，2010年取得土地评估资质，成为黄冈市首家具备国家二级房地产评估资质和土地评估资质的估价机构。

十、房地产估价师注册证（复印件）



黄冈市西湖二路56号
TEL:0713-8693126
因诚而生信 凭信久生利

	姓名: Full Name	汪震超
	性别: Sex	男
	出生年月: Date of Birth	1978.11
	专业类别: Professional Type	房地产估价师
	批准日期: Approval Date	2003.10
持证人签名: Signature of the Bearer	签发单位盖章: Issued by	
	签发日期: Issued on	办 年 月 日

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00200165</p>	姓名 / Full name	汪震超
	性别 / Sex	男
	身份证件号码 / ID No.	4220040037
	注册号 / Registration No.	4220040037
	执业机构 / Employer	黄冈市海正房地产评估有限公司
	有效期至 / Date of expiry	2023-1-20
	持证人签名 / Bearer's signature	

位于武穴市武穴办事处女儿村，陈炳坤所有的一栋住宅房地产价值评估



黄冈市西湖二路56号
TEL: 0713-8693126
因诚而生信 凭信久生利

