



国家一级

博文房地产评估造价集团有限公司

评估报告书



湖北省荆州市沙市区人民法院委托的雷光云名下位于荆州市沙市区长港路24号(荣鑫都市佳园)4栋2门305号住宅
房地产市场价值评估

博文房估字(2021)第15143号

(2021)鄂1002评委字第056号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

姚毅 4220160011

谢云峰 1520080002

2021年11月15日



致估价委托人函

湖北省荆州市沙市区人民法院：

受贵院委托【(2021)鄂1002评委字第056号】，我公司依据国家标准《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)、《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》以及湖北省有关法律法规政策规定，对雷光云名下位于荆州市沙市区长港路24号(荣鑫都市佳园)4栋2门305号(建筑面积117.73 m²)房地产市场价格进行了评估，估价目的是为委托方执行的王守珍与雷光云民间借贷纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2021年11月4日的市场价值为房地产总价74.64万元，大写人民币柒拾肆万陆仟肆佰元整，房地产单价：6340元/m²。

表1 估价对象详细信息一览表

房屋权证号	房屋所有权人	结构	所在层数/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价(元 /m ²)
沙200802657	雷光云	混合	3/6	住宅	117.73	6340
土地权证号	共有情况	使用权 类型	终止日期	地类用途	土地使用权 面积(m ²)	总价 (万元)
荆州国用(2008) 第106205337号	/	/	/	/	/	74.64

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。



3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：





估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本次估价对象由估价委托人及相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目估价委托方提供了估价对象的《不动产登记信息查询记录》，该查询记录未显示土地用途、分摊土地使用权面积和土地使用权类型，根据房屋与土地相一致原则，本次假设房屋用途与土地用途一致，估价对象为住宅，通常以出让方式取得，此次假设使用权类型为出让，故本估价报告存在依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1)、本估价报告是受湖北省荆州市沙市区人民法院的委托，评估



估价对象的房地产市场价格，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2)、本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3)、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4)、估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5)、由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告估价结果未考虑上述因素的影响。



估价结果报告

博文房估字（2021）第 15143 号

一、估价委托人

单位名称：湖北省荆州市沙市区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911 邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

备案等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产咨询；工程监理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程设计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理；工程咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动。依法须经批准的项目，经相关部门批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司荆州分公司

住所：荆州市沙市区北湖路 13 号

联系电话：0716-8345000

三、估价目的

估价目的是为委托方执行的王守珍与雷光云民间借贷纠纷一案司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围



本次估价对象为雷光云位于荆州市沙市区长港路24号（荣鑫都市佳园）4栋2门305号住宅房产及其占用范围内土地使用权（建筑面积117.73 m²）。

2、估价对象土地状况

估价对象位于荆州市沙市区长港路24号（荣鑫都市佳园）4栋2门305号，估价对象东邻周梁玉桥路、西邻住宅、南邻长港路、北邻住宅，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整，本估价项目估价委托方提供了估价对象的《不动产登记信息查询记录》，该查询记录未显示土地用途、分摊土地使用权面积和土地使用权类型，根据房屋与土地相一致原则，本次假设房屋用途与土地用途一致，估价对象为住宅，通常以出让方式取得，此次假设使用权类型为出让。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于荆州市沙市区长港路24号（荣鑫都市佳园）4栋2门305号，建筑面积117.73 m²。估价对象用途为住宅，所在建筑物共6层，估价对象位于3层，标准层高。具体装修情况如下：入户防盗门，室内地砖地面和木地板地面，乳胶漆墙面，石膏吊顶；厨卫地砖地面，瓷砖到顶墙面，扣板吊顶；估价对象所在单元楼具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况较好，成新度较好。

4、他项权状况

根据本次估价目的及委托方要求，本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点

2021年11月4日（实地查勘之日）

六、价值类型



(一)价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

(二)价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点 2021 年 11 月 4 日于规划条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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四十五号, 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》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号, 2019 年 4 月 23 日起施行);
5. 《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过, 自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);
6. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日起实施);
7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发 [2001] 23 号)
8. 《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》(法释 [2004] 16 号);
9. 《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) ;
10. 《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)。

(二) 本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
3. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);

(三) 委托人提供的有关资料

1. 湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书



书 ((2021) 鄂 1002 评委字第 056 号);

2. 估价对象权属证明复印件。
3. 估价委托人提供的基本情况资料。

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

2. 估价对象所在地统计资料;
3. 估价对象所在地城市规划资料;
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料;

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;
2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;
4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析,并进行了认真的实地勘察和调查了解,最终选择采用比较法,测算估价对象房地产价值。分析如下:

估价对象为住宅房地产,与估价对象位于同一供求范围内,并与其相类似的房地产交易案例较多,根据替代原则可选用比较法进行评



估；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 4 日的市场价值为房地产总价 74.64 万元，大写人民币柒拾肆万陆仟肆佰元整，房地产单价：6340 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚毅	4220160011		2021 年 11 月 15 日



谢云峰	1520080002		2021年11月15日
-----	------------	---	-------------

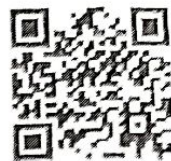
十二、实地查勘期

2021年11月4日

十三、估价作业日期

2021年10月20日至2021年11月15日

不动产登记信息查询记录



编号：荆 BDCXXCX2019070100014 号

依据下列申请人的申请，经查询本中心不动产登记信息系统，结果如下：

姓名	证件号	姓名	证件号
雷光云	4228281198111245710		

不动产登记信息系统查询结果如下：

类型	权利人	权证号	不动产坐落	用途	建筑面积/土地分摊面积	登记时间	状态	抵押情况	异议情况	查封情况
房屋	雷光云	沙200802657	沙市区长港路24号(荣鑫都市佳园)4栋2门305号	住宅	117.73/	2007-05-28	登记	已抵押	无	

查询时间：2019年07月01日 09时53分49秒

特别声明：①若此查询内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。

②本次查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与不动产登记信息系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。

③权证号以“YG”开头或含有“不动产证明”字样的其登记类型为预告登记。

④失效：该登记记载的权利已办理转移、变更、注销或补换证。

荆州市不动产登记交易中心

房屋所有人		曹光武					
房屋坐落		沙市区长港路24号(荆门市市管)4幢21305号					
房屋(幢)号				产权	私产		
房屋 层 数	幢号	房号	结构	层数 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
	4	305	混合	6	3	117.73	住宅
	荆门市房产局房屋所有权证第1						
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)			0.00		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定抵押权利摘要							
抵押人		抵押 种类	抵押 金额	抵押价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期
曹光武		住房	117.73	117.73	2005.11	2025.11	
中国银行荆州沙市支行							

不动产登记信息查询记录



编号：荆 BDCXXCX2021012700027 号

依据下列申请人的申请，经查询本中心不动产登记信息系统，结果如下：

姓名	证件号	姓名	证件号
雷光云	422828198111245710		

不动产登记信息系统查询结果如下：

类型	权利人	权证号	不动产坐落	用途	建筑面积/土地分摊面积	登记时间	状态	抵押情况	异议情况	查情
土地	雷光云	荆州国用(2008)第106205337号	荆州市长港路荣鑫4栋	326 /	/	2008-06-02	登记	无	无	

查询时间：2021年01月27日 11时09分12秒

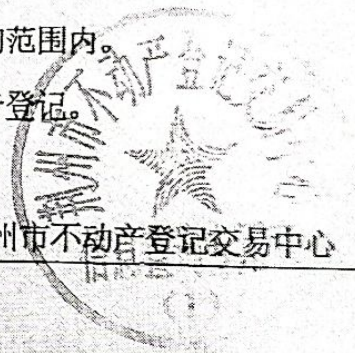
特别声明：①若此查询内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。

②本次查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与不动产登记信息系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。

③权证号以“YG”开头或含有“不动产证明”字样的其登记类型为预告登记。

④失效：该登记记载的权利已办理转移、变更、注销或补换证。

荆州市不动产登记交易中心



估价对象概貌性照片

估价对象座落：荆州市沙市区长港路24号（荣鑫都市佳园）4栋2门305号



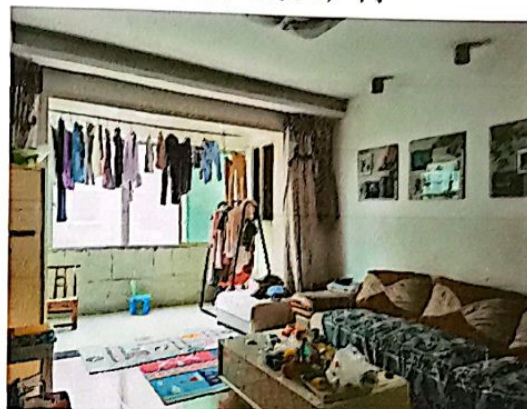
估价对象小区入口



估价对象入户门



估价对象单元入口



估价对象室内



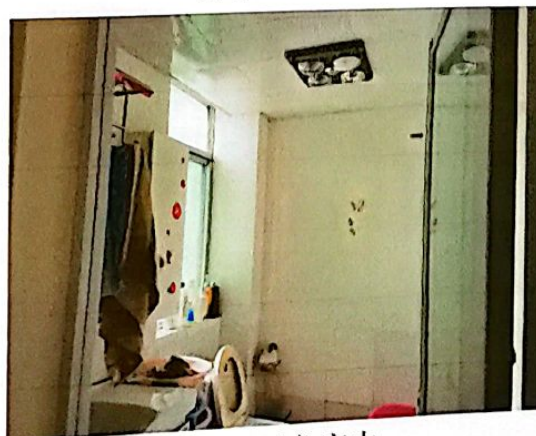
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内