



防伪查询

房地产估价报告

估价项目名称：荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区 1-1-604 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：荆州区人民法院

估价机构：湖北日晟行房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孔旭华（注册证书号：4420030178）
陈蓉（注册证书号：4220180058）

价值时点：2021 年 05 月 13 日

估价报告出具日期：2021 年 06 月 29 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2021]第 JZ00496-3 号

致估价委托人函

荆州区人民法院：

受贵方委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则，对位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区 1-1-604 号住宅房地产进行了评估。价值时点为 2021 年 05 月 13 日。估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据申请执行人提供的《商品房买卖合同（预售）》复印件记载，估价对象买受人为鲁超，房屋建筑面积为 123.21 平方米，规划用途为住宅；土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2083 年 04 月 23 日止。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，采用比较法与收益法对估价对象进行了测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价值总价为 RMB39.14 万元，大写：人民币叁拾玖万壹仟肆佰元整，房地产单价为 RMB3177 元/平方米。

特别提示：

1、至价值时点，估价对象尚未办理权属证书，本次评估是以估价对象能够顺利办理产权证书为估价前提，且本次评估已经考虑不动产权证书的办证费用对估价结果的影响。

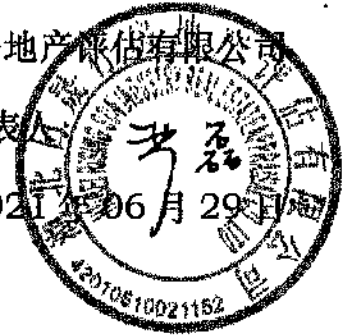
2、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2021 年 06 月 29 日起壹年内有效，即从 2021 年 06 月 29 日起至 2022 年 06 月 28 日止。

此致

湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人

2021年06月29日



目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价原则	15
八、估价依据	17
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘日期	23
十三、估价作业日期	23
十四、估价报告应用的有效期	23
附 件	24
一、估价对象位置示意图	24
二、估价对象现场照片	24
三、《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》复印件	24
四、《商品房买卖合同（预售）》复印件	24
五、评估机构营业执照复印件	24
六、评估机构资格证书复印件	24
七、注册房地产估价师资格证书复印件	24

注册房地产估价师声明



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本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、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以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、申请执行人提供了估价对象的《商品房买卖合同（预售）》

等资料的复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制而未予以核实，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的。

4、估价人员于2021年05月13日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、本次估价中估价对象的建筑面积来源于《商品房买卖合同（预售）》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同（预售）》记载的建筑面积大体相当。

6、估价对象规划用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

8、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2083 年 04 月 23 日，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、至价值时点，估价对象尚未办理权属证书，本次评估是以估价对象能够顺利办理产权证书为估价前提，且本次评估已经考虑不动产权证书的办证费用对估价结果的影响。

10、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

11、估价对象由申请执行人现场指认，估价人员根据申请执行人提供的资料进行了必要的审慎核实。本次估价以申请执行人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》记载，估价对象坐落位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区 1-1-604 号；而据估价人员现场查勘，估价对象实际位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区 1-1-608 号，经向物业核实，其编号系物业编号与不动产登记部门编号不一致造成，以上二处地址实为同一地理位置。本次评估以此为估价前提，并以《商品房买卖合同（预售）》记载的地址为准。

四、 依据不足假设

1、估价人员已要求产权人出具《商品房买卖合同（预售）》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。申请执行人仅能提供复印件，且受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

本次估价是以申请执行人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因申请执行人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、申请执行人未提供估价对象土地权属资料，本次估价假设估价对象能合法分摊土地使用权，并以此为估价前提。

五、 背离事实假设

1、根据相关当事人介绍，在价值时点，估价对象已抵押、已被查封。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人协助司法机关处置涉案房地产提供参考依据，故本次评估未考虑估价对象已抵押、已被查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估

价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。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或（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。因此，随着区域经济形势、国家金融政策、房地产市场的供求关系、估价对象状况、时间及相关价格影响因素的变化，该估价值需作相应调整。涉及估价对象范围及内容变化时，估价结果应作相应调整，乃至重新估价。估价委托人及相关当事人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；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。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，不包括可移动的存货、电器等动产的价值，亦不包括房屋二次装修的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，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，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北日晟行房地产评估有限公司所有。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、申请执行人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：荆州区人民法院

联系人：程时佳

联系电话：17371888503

二、估价机构

机构名称：湖北日晟行房地产评估有限公司

法定代表人：严磊

办公地址：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

联系电话：027-82860288

技术负责人：孔旭华

联系电话：0716-8865400

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，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

(1) 实物范围

根据申请执行人提供的《商品房买卖合同（预售）》复印件记载，估价对象买受人为鲁超，房屋建筑面积为 123.21 平方米，规划用途

为住宅；土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期至 2083 年 04 月 23 日止。

(2) 房地产权利价值范围

本次估价结果包括估价对象房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的设备设施和装饰装修的权利价值。

(二) 估价对象基本状况

1、房地产登记状况

申请执行人提供的《商品房买卖合同（预售）》信息如下：

合同编号	20160200873
楼盘名称	虎渡河畔
出卖人	湖北省龙孚房地产有限公司
买受人	鲁超
房屋坐落	荆州市弥市镇虎渡一路
国有土地使用证号	荆州国用(2013)第1010100094号
地块土地面积	8763.60 平方米
土地规划用途	住宅用地
土地使用年限	至 2083 年 04 月 23 日
建设工程规划许可证号	JGC201401007 号
施工许可证号	4204002013112719013
商品房预售许可证号	鄂荆州商预字 2014022 号
商品房用途	住宅
结构	钢筋混凝土
栋号	1
楼层/总楼层	6/11
房号	604
层高	2.9 米
建筑面积	123.21 平方米

2、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象房地产所在小区宗地四至：东、南、西至居民住宅，北

临虎渡一路。土地开发程度已达到宗地红线内、外“五通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地红线内“场地平整”，以下同）。估价对象所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质状况较好。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况详见下表：

建筑物概况	估价对象位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区 1-1-604 号，建筑面积为 123.21 平方米，房屋地上总层数共 11 层，估价对象分别位于第 6 层，建筑物结构为钢混，层高约 2.9 米。根据实地查勘，估价对象所在楼栋建成于 2017 年。
房屋实际用途	住宅用途。
平面布置	估价对象所在楼栋平面呈矩形，所在楼层为 1 梯 4 户，3 室 2 厅 2 卫。
通风采光情况	估价对象所在大楼为南北朝向，通风采光较好。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙而为面砖；楼梯过道墙而为刷白。单元门为对讲定制铝合金门。
室内装修	估价对象房屋入户门为防盗门，室内为毛坯，安装塑钢窗。
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、有线电视及消防设施，小区地上有停车场。
物业服务	无。
使用维护及完损状况	1. 结构部分： ①地基基础：有足够承载能力。 ②承重构件：完好牢固。 ③非承重墙：砖墙完好牢固，预制墙板节点牢固，拼缝处密实。 ④屋面：不渗漏，防水层、隔热层、保温层较完好；排水较畅通。 2. 装修部分： 无。 3. 水电卫设施部分： 较好。 本次估价根据现场勘察法结合年限法综合确定估价对象成新率为 95%。

(三)、估价对象区位状况

经估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区，东、南、西至居民住宅，北临虎渡一路，地理位置一般。
	与重要场所距离	估价对象距虎渡一路约 10 米，距弥市中学 200 米，距弥市小学 600 米，距弥市卫生院约 700 米，距弥市派出所约 900 米，距

		弥市镇政府约 1000 米。
	临街状况	估价对象所在小区临虎渡一路。
	楼层	估价对象所在大楼共 11 层，估价对象位于第 6 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有弥市大桥、弥市东街、弥中路等，道路通达，出行便利。
	出入可利用工具	估价对象附近有的士、麻木通达于此，公共交通便捷程度一般。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在项目设有地上停车场，停车较便捷。
环境状况	自然环境	估价对象所在片区属于弥市镇，区域内绿化率较优，噪音污染程度一般，空气质量一般。
	人文环境	估价对象附近多为私房，区域治安状况较好，人文环境一般。
	景观	估价对象附近有弥陀寺、荆州玫瑰园等。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障率较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理、社区服务、绿地（包括公园、小游园、组团绿地及其它块状、带状绿地）等公共配套具体有： 酒店餐饮：桥头宾馆、江南酒楼等； 教育：弥市中学、弥市小学等； 金融：邮政储蓄所等； 典型物业：聚兴花园小区、弥市花园小区等； 所在区域基础设施较完善，公共设施配套完备度较高。
	分析结论	估价对象位于荆州市荆州区弥市镇虎渡一路虎渡河畔小区，周边私房较密集，商业繁华程度较劣，居住人口较多。区域内配套设施较齐全，适宜居住。

(四) 估价对象他项权利状况

地役权	无
担保物权	有抵押。
租赁和占用情况	无。
居住权	无。
拖欠税费情况	无。
查封等形式限制权利情况	已被查封。

五、价值时点

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选用的各种标准、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勘估价对象期间的某个日期(原则上为完成估价对象实地查勘之日)确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至实地查勘完成的时间为 2021 年 05 月 13 日,因此,本报告书的价值时点确定为 2021 年 05 月 13 日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值,即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述,本次评估结论的具体价值内涵如下:

(1) 房地产范围:证载面积房地产及其它地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益,包括合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施权益。

(2) 房地产用途:住宅房地产。

(3) 权利状况:估价对象买受人为鲁超,房屋建筑面积为 123.21 平方米,规划用途为住宅,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,出让终止日期至 2083 年 04 月 23 日止,估价对象未登记居住权,已抵押、已被查封(本次评估不考虑抵押、查封状况对评估价值的影响),不存在租赁情况。

(4) 土地开发程度：土地开发程度已达到宗地红线内、外“五通”及宗地红线内场地平整（宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地红线内“场地平整”）。

(5) 建筑结构：钢混结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，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。具体地说，“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，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，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任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿

(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

(三) 价值时点原则

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,估价不是求取估价对象在所有时间上的价格,而是求取估价对象在某一时间上的价格,而这一时间不是估价人员可以随意假定的,必须依据估价目的来确定,这一时点即是价值时点,强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性,价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果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。估价结果同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(四) 替代原则

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,理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理,是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提;根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似的,价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件

下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）最高最佳利用原则

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的原则。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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

（1）国家法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发（1985）19号、1985年度起施行）；
- 2、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税（1988）255号、1988年10月1日起施行）；
- 3、《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》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（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订、自2020年1月1日起施行）；

- 5、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《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订、自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 05 月 28 日通过，2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021 年 01 月 01 日施行）；
- 8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
- 10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- 12、《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、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- 13、《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 日起执行）；

14、《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）；

15、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起执行）；

16、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号、2016年12月1日起施行）；

(2) 省市法律、法规和政策性文件

1、《湖北省契税征收管理实施办法》（修订）（湖北省人民政府令2000年第190号、2000年2月21日起施行）；

2、《湖北省城镇土地使用税实施办法》（湖北省人民政府令第302号、2007年5月19日起施行）；

3、《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、2016年4月7日施行）；

(二) 技术标准、规程、规范

1、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93(2002年版)）；

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

4、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

5、《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）；

6、《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)；

7、《荆州市土地定级与基准地价更新技术报告》；

8、《关于荆州城区二00八年度房屋重置价格的通知》；

(三) 估价委托人提供的资料

1、《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》复印件((2021)荆委字第51号)；

2、《湖北省荆州市荆州区人民法院协助执行通知书》复印件((2021)鄂1003执343号)；

3、《商品房买卖合同(预售)》复印件；

4、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1、实地查勘产生的影像资料和文字记录资料；

2、估价对象附近房地产投资回报状况；

3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估。

1、选择依据

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象的规划用途为住宅，为可取得收益的房地产项目，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

(4) 成本法一般是用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，例如测算某栋住宅楼中某套住宅价值，通常是先测算该幢住宅楼的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅价值。但由于估价对象所在大楼的各项成本数据难以获取，故不宜采用成本法。

2、方法定义

(1) 比较法：比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

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

调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法:

收益法是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。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，基本公式如下：

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

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第i年的报酬率（%）；


n — 收益期或持有期（年）。

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年05月13日的估价结果如下：

估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项估价假设限制条件下的房地产市场价格总价为 RMB39.14 万元，大写：人民币叁拾玖万壹仟肆佰元整，房地产单价为 RMB3177 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

角 色	姓 名	签 名	签名日期
注册房地产估价师 (审核经理)	孔旭华 4420030178		2021.06.29



注册房地产估价师 (项目经理)	陈蓉 4220180058		2021.6.29
--------------------	------------------	--	-----------

十二、实地查勘日期

估价人员进入估价对象现场之日为 2021 年 05 月 13 日,完成实地查勘之日为 2021 年 05 月 13 日。

十三、估价作业日期

2021 年 05 月 13 日至 2021 年 06 月 29 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告自出具之日 2021 年 06 月 29 日起生效;估价报告使用期限为壹年 (2021 年 06 月 29 日至 2022 年 06 月 28 日)。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》复印件
- 四、《湖北省荆州市荆州区人民法院协助执行通知书》复印件
- 五、《商品房买卖合同（预售）》复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象现场照片（一）



周边道路



小区入口



小区环境



大楼外观



单元入口

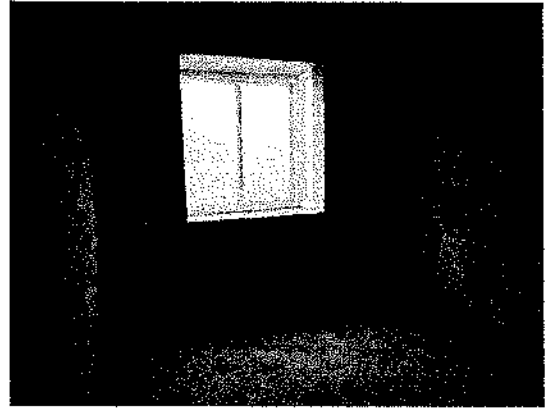


电梯

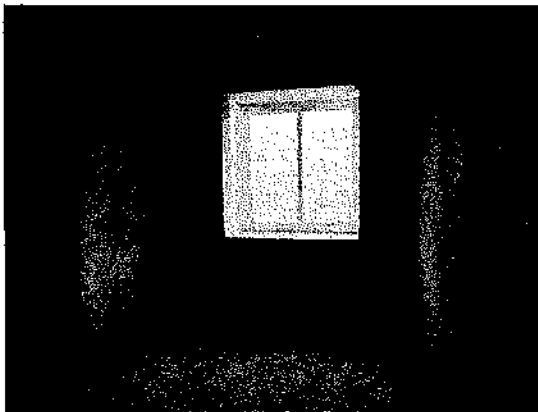
估价对象现场照片（二）



入户门



室内



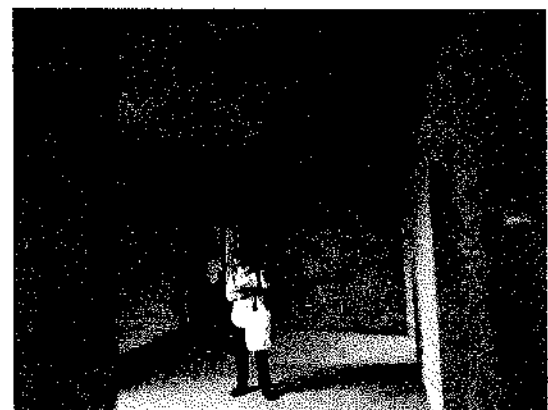
室内



室内



室内



室内

513 (12) 9-20

湖北省荆州市荆州区人民法院

鉴定委托书

(2021)荆委字第51号

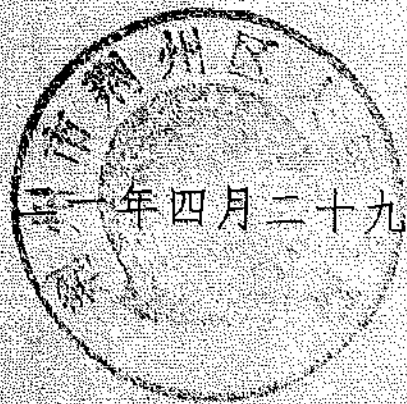
湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司：

我院受理的申请执行人中国农业银行股份有限公司荆州直属支行与被执行人鲁超、湖北龙孚房地产有限公司金融借款合同纠纷一案，需对备案登记在被执行人鲁超名下位于荆州市荆州区弥市镇虎渡河畔1幢1单元6层604号房屋进行评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行评估，并及时向我院提出书面评估意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503

二〇二一年四月二十九日



湖北省荆州市荆州区人民法院

协助执行通知书（稿）

（2021）鄂1003执343号

荆州市住房和城乡建设局：

关于申请执行人中国农业银行股份有限公司荆州直属支行与被执行人鲁超金融借款合同纠纷一案，本院作出的（2020）鄂1003民初1034号民事判决书已发生法律效力。申请执行人中国农业银行股份有限公司荆州直属支行向本院申请强制执行，本院受理后依法立案执行。因被执行人鲁超未按期履行生效法律文书确立的给付义务，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，请协助执行以下事项：

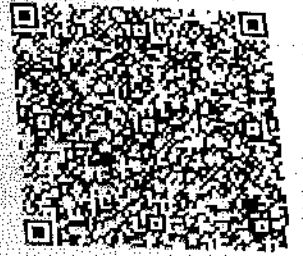
一、查封备案登记在被执行人鲁超名下的位于荆州区弥市镇虎渡河畔1幢1单元6层604号房屋（合同编号：20160200873）。

二、查封期限为三年，查封期间从2021年4月7日起至2024年4月6日止，查封期间未经本院许可不得办理过户、解除备案、变更备案等手续。

附： 执行裁定书 壹 份

二〇二一年四月七日

（院印）



GF-2014-0171

合同编号： 20160200873

商品房买卖合同(预售)



出卖人： 湖北省龙墅房地产开发有限公司

买受人： 鲁超

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

二〇一四年四月

商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：_____湖北省龙孚房地产有限公司_____

通讯地址：_____荆州区人民路4号第15栋2门4层3室_____

邮政编码：_____X_____

营业执照注册号：_____421000000131018_____

企业资质证书号：_____荆州开暂【2013】029号_____

法定代表人：_____龚树良_____联系电话：_____15971588888_____

委托代理人：_____X_____联系电话：_____X_____

委托销售经济机构：_____X_____

通讯地址：_____X_____

邮政编码：_____X_____

营业执照注册号：_____X_____

经济机构备案证明号：_____X_____

法定代表人：_____X_____联系电话：_____X_____

买受人：_____鲁超_____

【法定~~代表~~人】【负责人】：

_____鲁超_____

【国籍】【户籍~~所在地~~】：

_____湖北省公安县_____

证件类型：【居民~~身份~~证】【护照】【营业执照】【

_____X_____】，

证号：

421022199005012472

出生日期: 1980年6月1日 性别: 男
通讯地址: X
邮政编码: X 联系电话: 13503818967
【委托代理人】【法定代表人】:

X
【国籍】【户籍所在地】:

X
证件类型: 【居民身份证】【护照】【营业执照】【
X
证号:

X
出生日期: X 性别: 男
通讯地址: X
邮政编码: X 联系电话: X

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】【划拨】【X】方式取得坐落于荆州区弥市镇虎渡一路地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【X】为1010100094, 土地使用权面积为8763.6平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为住宅, 土地使用权终止日期为2083年4月23日。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为虎渡河畔。建设工程规划许可证号为JGC201401007, 建设工程施工许可证号为4204002013112718013。

第二条 预售依据

该商品房已由荆州市房产管理局批准预售, 预售许可证号为鄂荆州商预字2014022号。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【X】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土, 建筑总层数为11, 其中地上11层, 地下0层。

3. 该商品房为第一条规定项目中的1【幢】【座】【X】1单元6层604号。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影

◎◎该商品房平面图见附件一。

◎◎ Super Sensing Cine Camera 1 LEICA

附件一（该商品房图例应标明方位），其预测建筑面积共
123.21.1. 平方米，其中封闭式阳台建筑面积为 21.15.2. 平方米，非封闭式阳台建筑面积为 21.15.2. 平方米。详见附件二。

该商品房层高为 X 米，有 X 个阳台，其中 X 个阳台为封
闭式， X 个阳台为非封闭式，阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押类型： X ，抵押人：
 X ，

抵押权人： X ，抵押登记机构：
 X ，

抵押登记日期： X ，债务履行期限：
 X 。

抵押类型： X ，抵押人：
 X ，

抵押权人： X ，抵押登记机构：
 X ，

抵押登记日期： X ，债务履行期限：
 X 。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. X ；
5. X 。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有
权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出
卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部
分），并自买受人付款之日起，按照 X %（不低于中国人民银行公布的同期贷款
基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】
【买受人全部损失】的赔偿金。

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 × (币种) × 元，总价款为 × (币种) × 元 (大写 × 元整)。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民 (币种) 3388 元，总价款为 人民 (币种) 417435 元 (大写 肆拾壹万柒仟肆佰叁拾伍元整)。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 × (币种) × 元 (大写 × 元整)。

4. 按照 × 计算，该商品房总价款为 × (币种) × 元 (大写 × 元整)。

第七条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 × (币种)

× 元 (大写)，该定金于【本合同签订】【交付首付款】【 × 】时【抵作】【 × 】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第 3 种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 × 前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 × 前分 × 期支付该商品房全部价款，首期房价款 × (币种) × 元 (大写： × 元整)，应当于 × 前支付。

×

3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【 × 】。买受人应当于 2016年2月25日 前支付首期房价款 人民 (币种) 167435 元 (大写：壹拾陆万柒仟肆佰叁拾伍元整)，占全部房价款的 40.11%。

余款 人民 (币种) 250000 元 (大写 贰拾伍万 元整) 向中国农业银行弼市支行 (贷款机构) 申请贷款支付。

4. 其他方式：

×

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 × ，预售资金监管账户


名称为 弼市镇农村信用合作社联合信用社，账号为 82010000001476418 。

房地产估价机构营业执照



统一社会信用代码
91420107276628000

营业执照




统一社会信用代码
91420107276628000
经营范围
见营业执照

名称	湖北日晟行房地产评估有限公司	注册资本	人民币500万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年09月10日
法定代表人	严磊	营业期限	长期
经营范围	承接房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程招标代理、工程咨询、工程管理等业务。		
住所	武汉市武昌区洪山街123号110室		

登记机关
2020年05月12日






房地产估价机构备案证书

机构名称	湖北日晟行房地产评估有限公司		
住所	武汉市武昌区洪山街123号110室		
法定代表人	严磊		
联系电话	027-82262728		
组织形式	有限责任公司		
成立日期	2002年09月10日		
注册资本	500万元		
备案等级	乙级		
证书编号	鄂(2021)估备证字第71号		
统一社会信用代码	91420107276628000		
有效期至	2024年05月12日		


本使用件仅用于：经营活动

使用期限：2021-05-12 - 2024-05-12



请使用微信小程序
“鄂证通”扫描二维码

发证机关



2021年05月12日

估价师资格证书

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0270000178



姓名: **王立峰**

性别: **男**

出生年月: **1978年11月**

身份证号: **420102197811010018**

注册编号: **0270000178**

执业机构: **湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司**

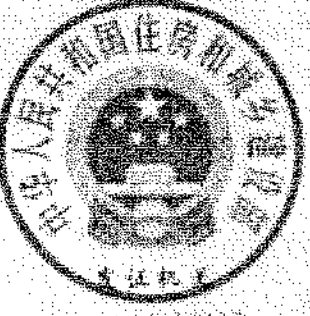
有效期至: **2020年12月**

注册人签名: **Wang Lipei**


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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0270000179



姓名: **王立峰**

性别: **男**

出生年月: **1978年11月**

身份证号: **420102197811010018**

注册编号: **0270000179**

执业机构: **湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司**

有效期至: **2020年12月**

注册人签名: **Wang Lipei**