

# 湖北省监利市人民法院执行民间借贷纠纷案件涉及的 潘传国、朱晓霞位于国庆村四组不动产 资产评估报告摘要

荆州楚星资产评估有限公司接受湖北省监利市人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、基准地价系数修正法等评估方法，按照必要的评估程序，对湖北省监利市人民法院拟执行的宋传熙、龚翠华、朱建红与潘传国、朱晓霞民间借贷纠纷一案涉及的潘传国、朱晓霞的不动产在 2022 年 4 月 21 日所表现的市场价值进行了评估。

经评定估算，湖北省监利市人民法院委托评估的潘传国、朱晓霞的不动产在评估基准日的市场价值为人民币 329.43 万元。资产评估结论主要数据如下表所示：

单位：万元

项 目	数量 (m <sup>2</sup> )	评估值	备注
1. 容城镇国庆四组五层住宅	369.60	185.08	房地合一价值
2. 容城镇国庆四组两栋住宅	302.57	135.29	房地合一价值
3. 容城镇国庆四组土地使用权	98.30	9.06	
合 计		329.43	
大 写 金 额 (人民币)	叁佰贰拾玖万肆仟叁佰元整		

评估结论仅供委托方用于本报告书之特定目的，不得用于其他目的。评估结论仅在评估工作所遵循的各项原则、依据和前提条件存在的情况下有效。评估结论有效期为一年。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。评估报告书文号：荆楚评报字[2022]第 032 号。

荆州楚星资产评估有限公司

2022 年 6 月 8 日

湖北省监利市人民法院执行民间借贷纠纷案件涉及  
潘传国、朱晓霞位于国庆村四组不动产价值

资产评估报告

荆楚评报字(2022)第 032 号

一、绪言

荆州楚星资产评估有限公司接受湖北省监利市人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、基准地价法等评估方法，按照必要的评估程序，对湖北省监利市人民法院拟执行的宋传熙、龚翠华、朱建红与潘传国、朱晓霞民间借贷纠纷一案涉及的潘传国、朱晓霞的不动产在 2022 年 4 月 21 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

湖北省监利市人民法院。

(二) 其他资产评估报告使用人

- 1、宋传熙、龚翠华、朱建红均系本案申请人。
- 2、潘传国、朱晓霞系产权持有人，本案的被申请人。

三、评估目的

本次评估是为人民法院执行案件涉及的被执行不动产价值提供拍卖参考。

四、评估对象和范围

湖北省监利市人民法院出具的(2022)鄂监利司鉴委字第 58 号《司法鉴定案件对外委托书》载明的评估对象为被申请人座落在监利市容城镇国庆村四组的不动产，具体范围如下：

- 1、住宅一，根据监利市不动产登记中心查询结果，该房屋不动产证书(明)号为 201200340，证载所有权人为潘传国、朱晓霞，共有情况为共同共有，房屋用

途为住宅，房屋性质为市场化商品房，混合结构，证载建筑面积为 369.60 m<sup>2</sup>。其所占土地不动产证书（明）号为监国用（2006）字第 011103254 号，土地使用权人为柳磊勇，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用权面积为 92 m<sup>2</sup>，土地使用期限至 2013 年 8 月 8 日止。潘传国于 2007 年 8 月与柳磊勇签订《房屋转让协议》取得上述房屋所有权及土地使用权。评估人员现场勘查，该幢房屋为 5 层混合结构（5 层为隔热层），外墙贴条形墙面砖，安装有入户防盗大门，塑钢窗，不锈钢防盗网；室内地面铺砌地板砖，墙面顶面刷白，部分墙面瓷粉起皮脱落，整体维护状况一般。目前一二三层作为住宅正常使用，四层闲置。

2、住宅二，根据监利市不动产登记中心查询结果，该房屋不动产证书（明）号为 0202063，证载所有权人为潘传国、朱晓霞，共有情况为共同共有，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，砖木结构，证载建筑面积为 302.57 m<sup>2</sup>。其所占土地不动产证书（明）号为 011102272、011102273，土地使用权人均均为潘传国，土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地用途均为城镇住宅用地，土地权利性质均为出让，土地使用权面积分别为 115.10 m<sup>2</sup>、144.70 m<sup>2</sup>，土地使用期限均至 2013 年 8 月 8 日止。评估人员现场勘查，评估对象为一幢 2 层砖混房屋及一幢 1 层砖木房屋，其中：2 层房屋外部为水刷石外墙、不锈钢窗，内部为木门木窗、墙面及顶面脱落严重，整体维护状况较差，目前一楼作为仓储、二楼闲置；1 层房屋外内部套白、塑扣板吊顶，目前作为水产品仓储销售使用，整体维护状况较差。

3、空地一宗，根据监利市不动产登记中心查询结果，该宗土地不动产证书（明）号为 011102270，土地使用权人为潘传国，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用权面积为 98.30 m<sup>2</sup>，土地使用期限至 2013 年 8 月 8 日止。评估人员现场勘查，该宗地为空地，有摊贩临时占用。

上述不动产分别位于监利市容城镇国庆四组，国庆二路与国庆四巷交汇处，紧邻监利玉沙小学西门，周边有监利实验中学、第五人民医院、富迪超市，菜市场等公共配套，基础设施完善、交通便利。

纳入评估范围的资产与人民法院委托的资产范围一致。

## 五、价值类型

本报告是为人民法院执行案件涉及的不动产提供价格参考，因此我们选择以市场价值作为价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

本项目的评估基准日是 2022 年 4 月 21 日，为资产评估人员现场勘查时间。

## 七、评估依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民事诉讼法》。
- 4、《关于加强县城区个人建房规划管控的通知》（政发[2017]3 号）。

### （二）主要准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 4、《资产评估价值类型指导意见》；
- 5、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《资产评估执业准则—资产评估报告》。

### （三）行为依据

《司法鉴定案件对外委托书》（2022）鄂监利司鉴委字第 58 号。

### （四）产权依据

《不动产产权情况表》权证号：011102270、011102272、011102273、011103254、0202063、201200340。

### （五）取价依据

- 1、评估人员市场询价；
- 2、《关于公布实施监利市公示地价体系建设成果的通知》及文件解读（监政函（2019）30 号）；

- (一) 委托方提供了与本资产评估相关的权属证明资料，这些资料是真实的。
- (二) 纳入评估范围的资产产权明确，不存在重大争议。
- (三) 委托方详尽告之委估资产实际状况。
- (四) 评估基准日后的外部经济环境及相关政策不发生重大变化。
- (五) 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

## 十一、评估结论

经评定估算，湖北省监利市人民法院委托评估的潘传国、朱晓霞的不动产在评估基准日的市场价值为人民币329.43万元。资产评估结论主要数据如下表所示：

项 目	数量 (m <sup>2</sup> )	评估值	备注
1. 容城镇国庆四组五层住宅	369.60	185.08	房地合一价值
2. 容城镇国庆四组两栋住宅	302.57	135.29	房地合一价值
3. 容城镇国庆四组土地使用权	98.30	9.06	
合 计		329.43	
大 写 金 额 (人民币)	叁佰贰拾玖万肆仟叁佰元整		

评估结论详细情况详见评估明细表。

评估结论的有效期为一年，自评估基准日2022年4月21日至2023年4月20日止。

## 十二、特别事项说明

评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项，特予以声明：

1、对产权持有者存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在产权持有人未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相应责任。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不表明是对法律权属作出的保证。

4、经产权持有人介绍，产权持有人于 1986 年取得证号为：011102270、011102272、011102273 号土地使用权，于 2001 年在 011102272、011102273 两宗土地上修建证号为 0202063 号房产，建筑面积为 302.57 m<sup>2</sup>，并于 2004 年将上述三宗土地转为国有出让性质下的城镇住宅用地。证号为 011102270 号土地使用权为空地、未建有房屋。

5、根据监政发【2017】3 号《关于加强县城区个人建房规划管控的通知》，县城区规划管控范围内个人一律不得改（翻）建、扩建、新建住宅。委估的土地位于县城区管控范围内，产权持有人未提供土地规划许可，个人现已无法在该宗地上进行开发修建。

6、委估的房屋占地及未开发土地，其土地性质为国有出让性质下的城镇住宅用地且土地使用期限均于 2013 年 8 月 8 日到期，本次报告结论已考虑扣除需补缴的出让土地使用权续期费用，实际需补缴的土地出让金以监利县不动产中心收费为准，不得视其为准确无误。

#### 7、评估基准日期后重大事项说明

本评估结论有效期内，如资产数量发生变化，应按原评估方法对资产额进行调整；如资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告仅供本报告载明的使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管部门审查使用。非为法律、行政法规之特别规定以及相关当事方另有约定，在未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

# 不动产产权情况表



现实数据 已被查封



不动产登记信息									
业务号	FC201307020196			登记类型	转移登记				
不动产权证书(明)号	201200340			档案号	00022966				
登记时间	2012/1/12 15:00:07			权属状态	登记				
不动产坐落	容城镇国庆四组								
所有权人	潘传国 朱晓霞			证件种类	身份证 身份证				
证件号	422425196405260019 422425196809172920			共有情况	共同共有				
不动产单元号	421023100005GB00606F00010001			土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	/				
土地使用权人	/			土地权利类型	/				
土地用途	/			土地权利性质	/				
土地使用期限	/								
房屋用途	住宅			房屋性质	市场化商品房				
房屋结构	混合			所在层/总层数	5/2				
建筑面积(m <sup>2</sup> )	369.60	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		/	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	/			
竣工时间	/			异议情况	无				
抵押情况	无			查封情况	已被查封				
权利其他状况	/								
行政限制情况	无								
附记	/								
查封冻结情况									
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注	

5.46	2.40	2.19	1.00
四层	五层	四层	二层
8.00	8.00	8.00	8.00
5.46	2.40	2.19	1.00



图幅号	产权人	用途		
丘号	C1	结构	混合	室内建筑面积(m <sup>2</sup> )
幢号	1	层数	5	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )
户号		层数		产权面积(m <sup>2</sup> ) 369.60
幢号	齐城镇田家村			房屋面积(m <sup>2</sup> )

1:200

2014-03-25-11



监 国用 ( 2006 ) 第 011103254 号

土地使用权人	柳磊勇		
座 落	监利县 容城镇 国庆村四组		
地 号	011103254	图 号	
地类 (用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	元/M <sup>2</sup>
使用权类型	出让	终止日期	2013年8月8日
使用权面积	92.00 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	92.00 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0.00 M <sup>2</sup>

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。

2006 - 01-103254

M103M



# 房屋转让协议



甲方: 柳良勇 (以下简称甲方)

乙方: 潘月 (以下简称乙方)

经甲、乙双方平等协商, 甲方同意将位于 昆山容成镇顾林四组(顾路) 房屋 房屋证: 0700224, 建筑面积为 369.66 平方米的房屋转让给乙方。为明确双方权益, 特订如下条款:

1、上述房产转让价格为人民币 计支付给乙方 250000.00 元整, 甲方清场完毕后, 由乙方一次性付给甲方。

2、乙方付清房产转让价款后, 甲方将所有产权证原件交付给乙方, 由乙方负责办理过户手续, 并承担过户费用。

3、甲方结清前期水、电等费用开支后, 将相关证、卡移交给乙方, 并同时移交所有房屋钥匙。

4、甲方出售的房屋不得在银行抵押、贷款或借款, 否则发生的法律责任和经济纠纷由甲方承担, 与乙方无关。

5、若甲、乙双方单方面违约, 违约方应承担全部的经济损失及相应的法律责任。

6、未尽事宜, 甲、乙双方另行协商补充。

7、本协议一式两份, 经甲、乙双方签字后生效。

甲方签字: 柳良勇

乙方签字: 潘月

2007年8月28日

# 房屋平面图

丘号 C1



4层	5层	4层	10*
5.46	2.40	2.19	2-4层

比例 1: 200

权利人	柳磊勇		房屋座落	监利县荆门市荆门市测绘局		
结构	砖混	层数	5	层次	占地面积(m <sup>2</sup> )	
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )		产权面积(m <sup>2</sup> )		369.6 m <sup>2</sup>	
测绘人员	校对	时间		2007年1月26日		
测绘单位	监利县精诚房屋测绘站					

# 不动产权情况表



现实数据

不动产登记信息			
业务号	BLTDZ2019032100017	登记类型	其它登记
不动产权证书(明)号	监 国用(2006)字第011103254号	档案号	/
登记时间	2019/3/21 17:03:35	权属状态	登记
不动产坐落	监利县容城镇国庆村四组		
所有权人	柳磊勇	证件种类	身份证
证件号		共有情况	单独所有
不动产单元号	421023100005GB00606W00000000	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	92.00
土地使用权人	柳磊勇	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2013/8/8止		
房屋用途	/	房屋性质	/
房屋结构	/	所在层/总层数	/
建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
竣工时间	/	异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	无
权利其他状况	/		
行政限制情况	无		
附记	/		
操作人		复核人	
申请人签字		日期	2022-06-07 09:25:34

# 不动产权情况表



登记机构：（盖章）



现实数据 已被查封

## 不动产登记信息

业务号	slbh-14760	登记类型	变更登记
不动产权证书(明)号	011102272	档案号	86-28-8
登记时间	2004/12/21 9:43:00	权属状态	登记
不动产坐落	容城镇国庆村四组		
所有权人	潘传国	证件种类	身份证
证件号	422425196405260019	共有情况	单独所有
不动产单元号	421023100005GB00618W00000000	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	115.10
土地使用权人	潘传国	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2013/8/8止		
房屋用途	/	房屋性质	/
房屋结构	/	所在层/总层数	/
建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
竣工时间	/	异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	已被查封
权利其他状况	/		
行政限制情况	无		
附记	/		

## 查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
------	--------	--------	----	--------	--------	----	------	----

# 不动产产权情况表



现实数据 已被查封

## 不动产登记信息

业务号	slbh-14761	登记类型	变更登记
不动产权证书(明)号	011102273	档案号	86-28-6
登记时间	2004/12/21 9:42:00	权属状态	登记
不动产坐落	容城镇国庆村四组		
所有权人	潘传国	证件种类	身份证
证件号	422425196405260019	共有情况	单独所有
不动产单元号	421023100005GB00618W00000000	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	144.70
土地使用权人	潘传国	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2013/8/8止		
房屋用途	/	房屋性质	/
房屋结构	/	所在层/总层数	/
建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
竣工时间	/	异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	已被查封
权利其他状况	/		
行政限制情况	无		
附记	/		

## 查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注

# 不动产产权情况表



现实数据 已被查封

不动产登记信息			
业务号	FC201305080250	登记类型	初始登记
不动产权证书(明)号	0202063	档案号	00005789
登记时间	2001/12/31 16:30:58	权属状态	登记
不动产坐落	容城镇国庆村4组		
所有权人	潘传国 朱晓霞	证件种类	身份证 身份证
证件号	422425196405260019 422425196809172920	共有情况	共同共有
不动产单元号	421023100005GB00618F00020001等共2个	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	/
土地使用权人	/	土地权利类型	/
土地用途	/	土地权利性质	/
土地使用期限	/		
房屋用途	住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	砖木	所在层/总层数	1/1, 1-2/2
建筑面积(m <sup>2</sup> )	302.57	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
竣工时间	/	异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	已被查封
权利其他状况	/		
行政限制情况	无		
附记	/		

## 查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注

# 不动产产权情况表



现实数据 已被查封

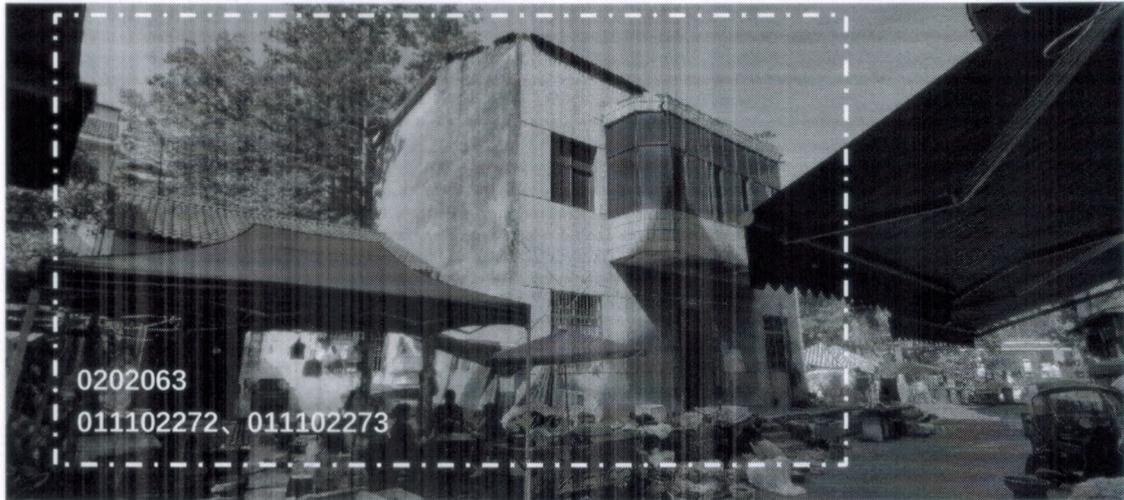
## 不动产登记信息

业务号	slbh-14758	登记类型	初始登记
不动产权证书(明)号	011102270	档案号	106-29-4
登记时间	2004/11/24 10:34:00	权属状态	登记
不动产坐落	容城镇国庆村四组		
所有权人	潘传国	证件种类	身份证
证件号	422425196405260019	共有情况	单独所有
不动产单元号	421023100005GB00618W00000000	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	98.30
土地使用权人	潘传国	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2013/8/8止		
房屋用途	/	房屋性质	/
房屋结构	/	所在层/总层数	/
建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/
竣工时间	/	异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	已被查封
权利其他状况	/		
行政限制情况	无		
附记	/		

## 查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
------	--------	--------	----	--------	--------	----	------	----





0202063

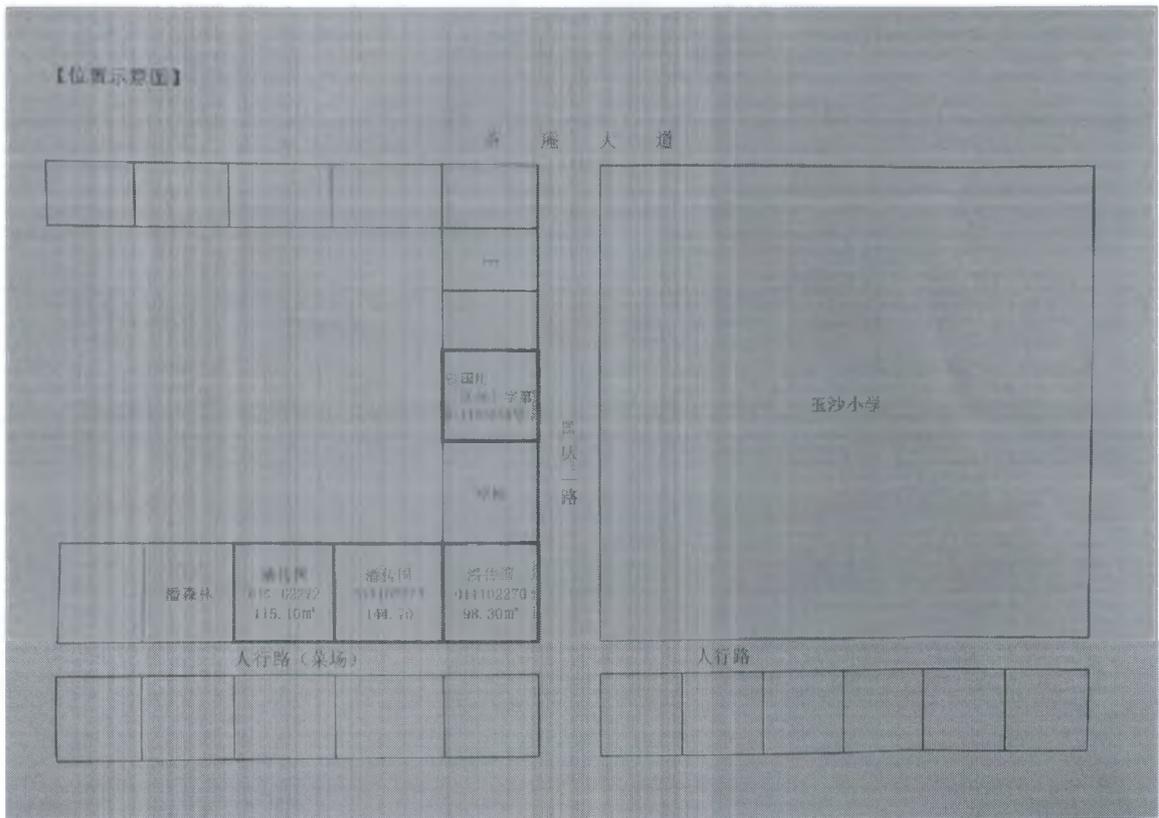
011102272、011102273



0202063 一层房屋室内



0202063 二层房屋室内



# 房地产评估明细表

评估基准日：2022年4月21日

产权持有人：潘传国

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	初始登记时间	建筑/分摊面积 (m²)	用途	土地使用终止日期	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)	备注
1	201200340号 《不动产权证(明)号》	容城镇国庆四组(国庆二路)五层住宅	混合	2007	369.60	市场化商品房	2013-8-8	5,007.58	1,850,800.00	
	监国用(2006)字第011103254号 《国有土地使用权证》			2006	92.00	城镇住宅用地				
2	011102272号 《不动产权证(明)号》-土地	容城镇国庆四组(国庆四巷)两栋住宅	砖混、砖木	2004	115.10	城镇住宅用地	2013-8-8	4,471.36	1,352,900.00	
	011102273号 《不动产权证(明)号》-土地			2004	144.70	城镇住宅用地				
	0202063号 《不动产权证(明)号》-房屋			2001	302.57	市场化商品房				
3	011102270号 《不动产权证(明)号》-土地	容城镇国庆四组(国庆四巷与二路交汇)土地使用权		2004	98.30	城镇住宅用地	2013-8-8	921.67	90,600.00	未提供土地规划许可、位于管控区个人不能开发
									3,294,300.00	



评估单位：湖北楚星资产评估有限公司