

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组朱明祥所属无证房

屋重置价值评估

估价委托人：宜昌市夷陵区人民法院

房地产估价机构：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：王亚军（注册号：4220070073）

王云龙（注册号：4220170046）

估价报告出具日期：2022年8月18日

估价报告编号：宜广汇房估字（2022）090号

致估价委托人函

宜昌市夷陵区人民法院：

受贵方委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对朱明祥所属位于夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组的房地产进行了评估，估价基本情况及估价结果如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组朱明祥所属房地产。估价对象房屋结构层次为混合结构六层(总七层)，建筑面积 121.79 m²，建成年限 2012 年，设计用途住宅。估价对象所占用土地使用权类型为划拨，规划用途为住宅，土地使用权分摊面积为 110 m²。估价对象现场查勘门牌号为华林路 118 号-601，为夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组居民点。

三、价值时点：2022 年 6 月 13 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法

六、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2022 年 6 月 13 日的估价结果为：

币种：人民币

房地产市场价值总价：177448 元

大写：壹拾柒万柒仟肆佰肆拾捌元整

评估单价：1457 元/平方米

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果	备注
市场价值	总价（元）		177448	
	单价（元/m ² ）		1457	

七、特别提示：

- 1、本报告书的应用有效期为自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 2、随此函附交估价报告壹份。估价的有关情况和相关专业意见，请关注报告书中有关内容。

此致

宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年八月十八日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业日期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
(十五) 房地产估价报告使用特别提示	11
五、附 件	13
(一) 估价对象位置示意图	

(二) 估价对象照片

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)我们在本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。

(二)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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们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。

(四)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》以及中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了影像资料，参加实地查勘的人员有：王亚军、郭可厚，实地查勘的日期为2022年6月13日。

(六)本估价报告中我公司没有得到他人的重要专业帮助或未依据相关专业意见。

(七)参加估价的注册房地产估价师：

责任分工	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责	王亚军	4220070073		2022年8月18日
参与协助	王云龙	4220170046		2022年8月18日

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、本报告依据根据估价对象房屋的区位及《湖北斗星勘测设计咨询有限公司测绘结果》、《国有土地使用权证》及相关资料确定的用途、结构、面积等因素对其房屋重置价格进行评估。

2、估价方对委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

3、估价对象为夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组朱明祥所属无证房屋，未办理《房屋所有权证》，《国有土地使用证》中无分摊到该户土地使用权面积。经与委托方沟通，估价对象范围包含估价对象房屋和室内装修价值，不包含房屋所分摊的土地使用权价值及可移动家具、电器、设备等物品。

4、估价人员已对房屋安全、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。

5、本次估价对象由委托人和有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

6、本报告价值时点为实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。

7、估价人员经调查未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况、房地产市场现时状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况、房地产市场现时状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整不能直接使用。

9、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转

变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也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结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）未定事项假设

根据宜县国用（1999）字第 181503067 号《国有土地使用证》，证上载明土地使用者为朱明祥，土地使用权面积为 110 平方米，土地使用证附图载明的建筑占地面积 110 平方米。因估价对象地上房屋未办理产权证，且无房屋建筑面积、结构层次等信息，在与法院和相关当事人沟通后，法院提供了测绘机构出具的《房产分户图》、《宗地图》和《界址点成果表》，得知房屋结构层次为混合七层、建筑面积 121.79 平方米、分摊建筑面积 11.61 平方米、套内面积 110.18 平方米、朱国清等全体业主共用宗地面积 249.88 平方米，建筑占地 228.04 平方米。经分析，测绘数据与《国有土地使用证》登记土地面积有相互矛盾之处。经与委托方沟通，本次评估范围仅包含地上建筑物和装修价值。本次评估假设委估房屋、现场查勘房屋与测绘分户图中房屋相符，房屋面积依据测绘机构出具的《房产分户图》中的建筑面积。

（三）背离事实假设

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，本报告的估价结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

委托方提供的宜县国用（1999）字第 181503067 号《国有土地使用证》及土地使用证附图上载明土地使用者为朱明祥。委托方提供的湖北北斗星勘测设计咨询有限公司出具的界址点成果表、宗地图上载明，土地权利人为朱国清等全体业主。委托书中委估房屋权属人为朱国清。三者记载权利人不一致，本次评估以《国有土地使用证》载明的土地使用者朱明祥作为委估房屋所有权人作为准。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(六) 本报告使用的限制条件

1、本估价报告的评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可作其它用途。

2、本报告有效期为壹年，当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时，该估价结果需作相应调整。

3、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担责任。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：宜昌市夷陵区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：李彬

住所：宜昌市西陵区四新路 41 号

备案等级：贰级

证书编号：宜市房估证字第 007 号

(三) 估价目的

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

1、估价对象范围

估价对象为夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组朱明祥所属无证房屋。估价对象范围包含了估价对象房屋和室内装修价值，不包含房屋所分摊的土地使用权价值及可移动家具、电器、设备等物品。估价对象房屋建筑面积为 121.79 m²。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见《估价对象基本状况一览表》：

估价对象基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘(小区)名称		朱家湾村三组	
坐落		夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组	
规模	土地面积 m ²	110	土地证载明土地面积, 该户土地分摊面积无法确定。
	建筑面积 m ²	121.79	
用途	规划用途	住宅	
	登记用途	住宅	
	实际用途	住宅	
权属	土地所有权		朱明祥
	土地 使用 权	使用权类型	划拨
		土地使用权人	朱明祥
		终止日期	-
房屋所有权人		朱明祥	

3、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况, 估价对象土地基本状况见《估价对象土地基本状况一览表》:

估价对象土地基本状况一览表

项目		基本状况	备注
楼盘(小区)名称		朱家湾村三组	
坐落		夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组	
权属	权属人名称	朱明祥	
	《国有土地使用证》证号	宜县国用(1999)字第 181503067 号	
四至		东临江南花民宿、南临华林路, 西临朱家湾三组球场, 北临廖记家宴民宿。	
土地使用面积 m ²		110	土地证载明土地面积, 该户土地分摊面积无法确定。
用途		住宅	
使用权类型		划拨	
土地使用期限		-	
开发程度		宗地红线外“五通”(通路、供电、通讯、通上水、通下水), 红线内场地平整, 地面道路水泥硬化; 实际地上已建成房屋。	

4、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见《估价对象建筑物基本状况一览表》：

估价对象建筑物基本状况一览表

项目	基本状况	备注
楼盘（小区）名称	朱家湾村三组	
坐落	夷陵区乐天溪镇朱家湾村三组	
权属	权属人名称	朱明祥
	《房屋所有权证》证号	未办理
规模	建筑面积 121.79 m ²	面积依据湖北斗星勘测设计咨询有限公司的测绘成果
所在层/总层数	6层/7层	
层高 m	3.1米	
建筑结构	混合	结构依据湖北斗星勘测设计咨询有限公司的测绘成果
建成年限	2012年	年代依据湖北斗星勘测设计咨询有限公司的测绘成果
实际用途及使用现状	住宅，自用，实际门牌号为乐天溪镇华林路118号-601，户型为平层四室二厅一厨一二卫一阳台。	
装饰装修状况	进户装防撬门，室内地面客厅铺800*800地砖，卧室铺复合木地板；墙面刷乳胶漆，二级石膏吊顶，室内装实木门，装铝合金窗；卫生间地面铺300×300地砖，墙面为300×350墙砖，铝板吊顶；厨房地面铺300×300地砖，墙面为300×350墙砖，铝板吊顶。	
设施设备情况	室内水、电、等配套设施齐全。楼栋内无电梯、有消防通道等。	
使用及维护保养情况	至价值时点，估价对象所在楼栋工程质量及维护、保养、使用情况较好，没有进行大修及翻新；无物业管理、保安巡查和门岗，无专职设备维修人员，无专职的保洁工人清扫卫生，建筑物成新度较好。	
完损状况	使用正常，无明显的损毁状况，结构完好，为基本完好房。	

(五) 价值时点

经征求估价委托人意见，本次价值时点确定为实地查勘完成之日，即本

次价值时点为：二〇二二年六月十三日。

(六) 价值类型

价值类型：重置价值

价值定义：重置价值是在价值时点购买相同或相似的资产所需支付的现金或现金等价物的金额；或在价值时点建造相同或相似资产的必要支出及应得利润。

(七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

5、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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议通过，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》(主席令第29号，自1995

年 1 月 1 日起施行，最新修正 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 41 号，自 1987 年 1 月 1 日起施行，最新修正 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《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，最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

(6) 《湖北省实施<中华人民共和国城市房地产管理法>办法》(1996 年 3 月 29 日湖北省第八届人民代表大会常务委员会第 19 次会议通过，湖北省十一届人大常委会第 17 次会议通过修改，自 2010 年 7 月 30 日起施行)；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府第 45 号令，1993 年 6 月 17 日发布，湖北省人民政府令第 133 号修正，1998 年 1 月 1 日起施行)；

(8) 国家、省市有关部门颁布的房地产及房地产估价的其它法规、政策文件。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(4) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(5) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]15 号，最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合制定)；

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号，中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定，自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

3、委托方提供的相关资料

(1) 《国有土地使用权证》、《湖北斗星勘测设计咨询有限公司测绘结果》复印件;

(2) 估价委托书;

(3) 委托方提供的其他相关资料。

4、估价机构和估价人员掌握和收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘获得的资料和和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料、实地查勘和对邻近地区进行市场调查之后,认为估价对象房屋未办理房屋所有权证,经与委托方沟通,本次评估范围仅包含地上建筑物和装修价值。因此不适合采用比较法、收益法和假设开发法评估;估价对象开发建造成本的相关数据较易取得,且相对稳定,故决定本次选用成本法进行评估。

成本法即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照国家规定的技术标准和程序,采用成本法的估价方法,在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上,对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算,结合估价经验,最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下,在价值时点 2022 年 6 月 13 日的估价结果为:

币种: 人民币

房地产市场价值总价: 177448 元

大写: 壹拾柒万柒仟肆佰肆拾捌元整

评估单价: 1457 元/平方米

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果	备注
市场价值	总价（元）		177448	
	单价（元/m ² ）		1457	

(十一) 估价人员
参加估价的注册房地产估价师

责任分工	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责	王亚军	4220070073		2022年8月18日
参与协助	王云龙	4220170046		2022年8月18日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年六月十三日。

(十三) 估价作业日期

二〇二二年五月五日至二〇二二年八月十八日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告有效期为自本估价报告出具之日起壹年，当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时，该估价结果需作相应调整。

(十五) 房地产估价报告使用特别提示

1、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，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、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可使用。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、在估价的假设和限制条件、价值时点、估价有效期内和估价使用提示下，合理、有效使用评估报告。

6、报告中的估价结论是针对估价对象整体，报告如未事先说明，将整体估价结论通过按比例分配或逐项拆分价值的行为无效。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

五、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片

估价对象位置示意图



估价对象照片



小区环境



楼房外观



单元入口（估价师实地查勘照片）



厅

估价对象照片



房



窗外景



厨房



厕所