



房地产司法评估报告

估价项目名称：宜昌市夷陵区人民法院委托的位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号涉案房地产价值司法评估

估价委托人：宜昌市夷陵区人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈芳（注册号4220090067）

刘俊（注册号4220170043）

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日

估价报告编号：鄂永房[2022](估)字第ES0010号

致估价委托人函

宜昌市夷陵区人民法院：

我公司于2022年5月27日受贵院的委托，对贵院在执行申请执行人湖北元星建筑劳务有限公司与被执行人周后兵、谭术兰民间借贷纠纷一案中，需要对被执行人周后兵、谭术兰所有的位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号的涉案房地产价值进行评估。

估价目的：为宜昌市夷陵区人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年6月16日，与实地查勘完成之日一致。

价值类型：市场价格，为某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价对象：根据贵单位提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象坐落于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号。其权属登记状况详见下表：

估价对象房屋登记状况一览表

序号	估价对象名称	《房屋所有权证》证号	坐落	房屋所有权人	规划用途	所在楼层/总楼层	建成年份(年)	房屋结构	共有情况	建筑面积(m ²)
1	周后兵、谭术兰住宅房地产	荆州房权证沙字第201008733号、201008733-1号	沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号	周后兵、谭术兰	住宅	2/6	2009	混合	共同所有	148.33

估价对象土地登记状况一览表

序号	估价对象名称	《国有土地使用证》证号	座落	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	土地使用权终止日期	分摊土地使用权面积(m ²)
1	周后兵、谭术住宅房地产	荆州国用(2013)第1020202791号	沙市区东岳村	周后兵、谭术	城镇住宅用地	出让	2078年09月30日	88.82

估价对象证载房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照住宅用房持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]

37号)，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象房地产采用比较法进行评估，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产在价值时点2022年6月16日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为**92.34万元**，大写金额人民币玖拾贰万叁仟肆佰元整，**房地产单价为6225元/平方米**。估价结果详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象名称	用途	楼层	房屋建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元)	产权依据
1	周后兵、谭木兰住宅房地产	住宅	2/6	148.33	6225	92.34	《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》
合计				148.33		92.34	

特别提示：

1. 估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价结果报告，本估价报告使用期限至二〇二三年六月二十九日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、假设和限制条件。

2. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，根据估价人员市场调查及估价对象所处区域房地产交易税费负担方式的一般情况，**本次评估税费负担方式为全部由买受人承担。**

3. 委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，**房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。**

4. 本报告评估结果仅为宜昌市夷陵区人民法院确定估价对象处置参考价格服务，不等同于估价对象处置可实现的成交价格，**不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。**

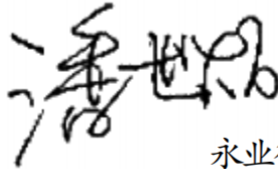
5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖

时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后
才可使用。

6. 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。

特此函告！

估价机构法定代表人：



永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月三十日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事实假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 估价报告使用提示	5
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附 件	16
(一) 《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（(2022)鄂0506委鉴字第27号）及《鉴定人承诺书》复印件	16
(二) 《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件	16
(三) 估价对象区位示意图及概貌性照片	16
(四) 估价机构营业执照复印件	16
(五) 估价机构资质证书复印件	16
(六) 房地产估价师资格证书复印件	16
(七) 职业责任保险单	16

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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说明的估价假设和限制条件的限制和影响。

3. 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，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们是依据中华人民共和国国家标准《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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师刘俊与估价人员陈萌于2022年6月16日对估价对象进行了实地查勘。

6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
陈芳	4220090067		2022年6月30日
刘俊	4220170043		2022年6月30日

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本报告评估结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本报告估价结果以当事人领勘准确为前提。
7. 估价人员已查看了《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，且对上述证件记载的事项进行了检查，但受不动产管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价假定估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》资料及所记载的内容合法、真实、准确和完整。
8. 根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象坐落为荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，房屋建筑面积为148.33平方米，分摊土地使用权面积为88.82平方米，根据估价委托人提供的《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（（2022）鄂0506委鉴字第27号）及现场核实，纳入本次评估范围的是148.33平方米的房屋及其分摊的土地使用权，本报告评估结果以此为前提，若估价对象范围改变，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。
9. 估价人员于2022年6月16日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据估价委托人提供的《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》（（2022）鄂0506委鉴字第27号），委托日

期为2022年5月27日，本次评估现场查勘日为2022年6月16日，评估价值时点设定为现场查勘日2022年6月16日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

10. 估价委托人宜昌市夷陵区人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，根据估价人员市场调查及估价对象所处区域房地产交易税费负担方式的一般情况，本次评估税费负担方式为全部由买受人承担。

11. 估价委托人宜昌市夷陵区人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

12. 估价委托人宜昌市夷陵区人民法院未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

13. 根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）：“涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响”，因上述费用受估价对象房地产处置价格影响，无法准确计算，本次评估假设财产处置费用从财产处置价格款中扣除，评估结果不扣除上述费用。

14. 本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

（二）未定事实假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价项目不存在未定事实事项，故本估价报告无未定事实假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料，估价对象存在查封、抵押情况，鉴于司法评估之目的，未考虑查封及抵押情况对估价对象评估价值的影响，提醒报告使用方注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，证载房屋坐落于沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号，土地坐落于沙市区东岳村，房屋登记地址与土地登记地址不一致，经核实，以上地址均为同一地址，本次评估相关描述以荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号为准。

（五）依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本评估项目不存在依据不足事项，故本评估报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 根据估价委托人提供的《宜昌市夷陵区人民法院评估委托书》

（（2022）鄂0506委鉴字第27号）及相关附件，委托单位：宜昌市夷陵区人民法院，申请人：湖北元星建筑劳务有限公司，被执行人：周后兵、谭木兰，委托要求：对被执行人周后兵、谭木兰名下的坐落于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号的房产价值进行司法评估。

本评估报告的评估范围是“位于荆州市沙市区东岳小区玉兰园12栋4门2楼2号房地产”。

2. 本报告估价目的是为宜昌市夷陵区人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

4. 本估价报告价格内涵包括估价对象固定的、不可移动的装饰装修价值，但不包含床、桌椅、部分家电等可移动资产价值，特提请报告使用者

注意。

5. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

6. 本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自2022年6月30日至2023年6月29日，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

7. 本次估价报告书未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

8. 估价委托人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导致的有关损失，估价机构不承担责任。

9. 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，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者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性，特提请报告使用者注意。

10. 本报告结果未考虑估价对象已承担的债务、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。

11. 本报告结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

12. 如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使评估人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

13. 本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

(七) 估价报告使用提示

1. 本报告评估结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，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。在评估报告使用期限或者