

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：阮才豹所属的位于荆州开发区胜利村三组
房地产市场价格评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：丁福荣（注册号：4220200124）
王 辉（注册号：4220190104）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月七日

估价报告编号：湖正房估字（2021）第 SF012 号

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

我公司于2021年9月8日接受贵方的委托，于2021年11月22日选派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行了评估。评估的主要情况如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、估价对象：估价对象位于荆州开发区胜利村三组，产权人为阮才豹，房屋现状用途为住宅，地类（用途）为住宅，房屋实测建筑面积合计为412.33平方米，土地使用权面积为100.00平方米。
- 3、价值时点：2021年11月22日。
- 4、价值类型：市场价格，为估价对象在价值时点、完整权利状态且满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。
- 5、估价方法：成本法
- 6、估价结果：估价对象房地产市场价格为 RMB58.54 万元，大写人民币伍拾捌万伍仟肆佰元整。（详见估价结果一览表）

估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至2022年12月6日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：李学

二〇二一年十二月七日



估价结果一览表

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2021年11月22日

本次评估范围：荆州开发区胜利村三组房地产

建筑面积合计：412.33 m²

土地使用权面积：100.00 m²

表1 估价结果明细一览表

产权人：		阮才豹		房屋坐落：		荆州开发区胜利村三组	
				建筑物部分			
序号	名称	所在层/总层数	现状用途	建筑结构	实测建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	住宅楼	1-3/3	宿舍	砖混	259.80	995	25.85
2	附属建筑物	1/1	宿舍	砖混 (钢构顶)	152.53	819	12.49
小计	-	-	-	-	412.33		38.34
				土地部分			
序号	土地证号	土地座落	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	评估总价 (万元)	
1	荆州国用 (2005) 第 106200118 号	荆州开发区胜利村三组	住宅	划拨	100	20.20	
总评估价值 (万元)				58.54			

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”

二、其他需要说明的事项

1、根据委托人要求，本次评估范围包括估价对象土地使用权及地上未登记的住宅楼及附属建筑物。

- 2、根据委托人要求，估价对象地上未登记的住宅楼及附属建筑物仅评估其建筑物成本价值。
- 3、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。
- 4、本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
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	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师及其他估价人员	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	15
四、附 件	16
(一) 估价对象位置图及现状照片	
(二) 《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》复印件	
(三) 《国有土地使用证》复印件复印件	
(四) 《工程测绘技术报告》复印件	
(五) 《不动产产权情况表》复印件	
(六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
(七) 房地产估价师注册证书复印件	

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的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任何现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

(五)我们是依照《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正】、《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第46号】、《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确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释[2018]15号】、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学[2021]37号】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设前提条件

1、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》复印件和《工程测绘技术报告》复印件、《不动产产权情况表》等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

(3) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象房屋建筑面积根据委托人提供的《工程测绘技术报告》确定。

(4) 假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

(5) 假设估价对象的物业所有权人合法拥有其房屋所有权及土地使用权，并已支付相关费用，不存在任何产权纠纷、他项权利及共有人，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

(6) 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

(7) 根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的调查，估价对象在价值时点不存在拖欠应缴的相关税金及费用（税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金），本次评估以估价对象在价值时点不存在拖欠上述费用为前提。

(8) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产交易税费（房地产交易税费由竞买人全额承担），提醒报告使用人注意。

(9) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，提醒报告使用人注意。

2、未定事项假设

未定事项假设是指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。

(1) 委托人提供的《国有土地使用证》记载估价对象土地用途为住宅用地，地上房屋未办理产权登记，经现场勘查，估价对象房屋现状用途为住宅，本次评估以估价对象现状用途为其最高最佳利用，并以其现状用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

(2) 委托人未能提供估价对象土地的相关规划资料，经与委托人沟通，本次评估估价对象土地容积率以现状容积率 2.6（即实测建筑面积 259.8 平方米 ÷ 土地使用权面积 100 平方米）为准。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象有查封情况，根据本次特定的估价目的，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响，即假设估价对象于价值时点未设立法定优先受偿权利。

(2) 根据申请方当事人介绍，至价值时点，估价对象已被其占用用作宿舍，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

(3) 据当事人介绍及估价人员现场查勘，估价对象房屋现已分割成多间

单间作单位宿舍使用，并均有装修情况，但估价对象人员无法进入每间室内进行查勘，无法确定其装修具体情况，经与委托人沟通，本次评估不考虑其装修价值，即以估价对象室内为毛坯状态为估价前提。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据委托人提供的《国有土地使用证》记事栏记载：“该宗地批准用地面积 100.00 平方米，实际调查用地面积 127.56 平方米，根据土地登记有关规定，该宗地登记发证面积为 100.00 平方米。超过面积应按规定缴纳年有偿使用费”。本次评估土地面积按登记发证土地面积 100.00 平方米进行评估，未考虑超出发证面积部分应缴纳的土地有偿使用费，提醒报告使用人注意。

5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人提供的相关资料未记载估价对象房屋的建成年代，据委托人及当事人介绍，估价对象房屋建成年代约为 2005 年，本次评估估价对象房屋建成年代以此为依据。

（二）本报告使用的限制条件

1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人承担。

2、本报告中委托人、案件当事人应当按照法律规定和本评估报告载明的估价目的、使用期限使用评估报告。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。

3、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

4、估价对象为证载范围内的房屋所有权及土地使用权，估价结果包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值，但未包含估价对象二次装修及室内家具家电的价值。

5、本报告估价结果的计算是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的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或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价格，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价格，估价报告使用者应合理使用评估价值，若以后估价对象的权利状态、规划用途、使用（经营）方式发生变化，或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，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

7、本次评结果为估价对象在估价值时点（估价人员现场勘察完成之日）对应的房地产状况、房地产市场状况下的市场价格，若财产拍卖或者变卖之日，估价对象房地产状况、房地产市场状况、欠缴税费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，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

8、本次评估范围由委托人提供并经当事人确认。

9、本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、登记主管部门和当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于

任何公开或内部媒体之上。

10、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

11、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。

12、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

联系人：刘长林

电话：13329771544

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证书号：鄂建房估证字第 10 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、估价对象实物状况：

(1) 项目名称：荆州开发区胜利村三组房地产。

(2) 估价范围：本次估价对象范围为荆州开发区胜利村三组房地产，房屋建筑面积合计为 412.33 平方米，土地使用权面积为 100.00 平方米。估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值，但未包含估价对象二次装修及室内家具家电的价值。

(3) 估价对象状况：估价对象位于荆州开发区胜利村三组，估价对象约建成于 2005 年，砖混结构，南北朝向，住宅楼总层数为 3 层，附属建筑物总层数为 1 层，估价对象所在楼层为第 1 层、第 1-3 层。住宅楼层高约为 3.34 米，附属建筑物层高约为 3.65 米。房屋维护和保养状况一般，室内通风及采光状况一般，已安装有供水、供电、通讯、供气等设施。装修情况：住宅楼：外墙粘贴面砖；不锈钢防盗门、单开防盗门、木包门、铝合金窗；室内内墙面及顶棚粉刷白色涂料，地面铺设地板砖及水磨石；厨房、卫生间内墙面瓷

砖墙裙到顶，顶棚粉刷白色涂料，地面铺设地板砖，并安装有坐便器、淋浴房等。住宅楼部分室内无法进入室内查勘。附属建筑物：外墙粉刷白色涂料；单开防盗门、木包门、铝合金窗；室内内墙面粉刷白色涂料，顶棚矿棉板吊顶，地面铺设地板砖。附属建筑物大部分房间无法进入室内查勘。本次评估结果不包含室内装修的价值。

(4) 土地状况：估价对象地势平坦，其所在地块形状规则；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”，宗地周围基本无污染，绿地覆盖率一般。

(5) 土地利用现状：至价值时点，估价对象所在土地上建有估价对象所在的 1 幢 3 层砖混结构建筑物及 1 栋 1 层附属建筑物。

2、估价对象权益状况

(1) 国有土地使用证

表 2 估价对象土地登记状况一览表

土地使用权人	阮才豹			
证书编号	荆州国用(2005)第 106200118 号			
座落	荆州开发区胜利村三组			
地号	041003006	图号	/	
地类(用途)	住宅	取得价格	/	
使用权类型	划拨	终止日期	/	
使用权面积	100.00 m ²	其中	独用面积	/m ²
			分摊面积	/m ²
记事栏	该宗地批准用地面积 100.00 平方米，实际调查用地面积 127.56 平方米，根据土地登记有关规定，该宗地登记发证面积为 100.00 平方米。超过面积应按规定缴纳年有偿使用费。			

(2) 房屋所有权证

据委托人及当事人介绍，估价对象未办理房屋产权登记。

(3) 出租和占用情况

根据当事人介绍及估价人员现场查勘，估价对象现为单位职工宿舍，存在占用情况。

(4) 他项权利状况

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象存在查封情况。

3、估价对象区位状况：

(1) 坐落：荆州开发区胜利村三组。

(2) 四至：估价对象东至私房、南至巷道、西至私房、北临幸福路。

(3) 地段等级：估价对象位于荆州市中心城区 III 级住宅用地《荆州市中心城区住宅用地基准地价图（2019）》。

(4) 繁华程度、基础设施完备程度以及周边典型物业：估价对象所在区域各项基础和生活配套设施较完备，商业繁华程度较高，周边有中国工商银行(荆州经济技术开发区支行)等金融机构；沙市实验小学等教育机构；荆州横店电影城(江津东路店)、宜尚酒店(荆州奥体中心店)等商业服务设施；中国移动(荆州移动开发区营业部)、荆州市公安局开发区分局长港路派出所、荆州市第三人民医院等公共配套设施；尚风尚水、恒隆四季城等物业。

(5) 交通条件：估价对象邻近公交站点幸福路实验小学站，有 KW5 路公交车途径，对外交通便捷度一般。

(五) 价值时点

2021 年 11 月 22 日，为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

1、建筑物结构为砖混结构，用途为住宅楼及附属建筑物。

2、土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨。

3、土地开发程度为红线内外“六通”，红线内“场地平整”。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方

当事人来说均是公平合理的价值。“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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产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的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

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。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其

在价值时点已知或假设状况为前提。

(八) 估价依据

1、国家及地方相关法律、法规政策、文件

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

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

(5)《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(6)《中华人民共和国建筑法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(7)《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令第五十二号，自2021年9月1日起施行)；

(8)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行)；

(9)《不动产登记暂行条例》(根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

(10)《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第63号);

(11)《国土资源部关于规范土地登记的意见》(国土资发[2012]134号);

(12)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(13)《湖北省地方税务局湖北省国家税务局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);

(14)《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日起施行);

(15)《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);

(16)《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);

(17)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。

(18)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);

(19)《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

(20)《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号);

(21)《省自然资源厅关于荆州市中心城区公示地价体系建设成果的批复》(鄂自然资批[2019]80号);

(22)《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省政府45号令)。

2、有关技术标准

(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)《荆州市中心城区土地定级和基准地价更新成果(2019)》;

(5)《荆州市建筑工程2021年第3季度造价指数》。

3、委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

(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》复印件;

(2)《国有土地使用证》复印件;

(3)《工程测绘技术报告》复印件;

(4)《不动产产权情况表》复印件;

(5)国家和省、市政府颁发的其他有关法规和政策文件;

(6)实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九)估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015),对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查,根据委托人要求,并结合估价对象的特点及评估目的,估价人员依照有关规定,遵循房地产估价原则,在研究分析估价对象有关资料基础上,经估价人员讨论研究,对估价对象采用成本法进行评估。

方法选择的主要依据如下:(1)估价对象地上房屋已建成并已投入使用,再次开发意义不大,且无新的规划资料,不适宜采用假设开发法。(2)估价对象为住宅房地产,但未办理房屋产权登记,本次评估仅评估土地使用权及建筑物成本价值,故不适宜采用比较法。(3)估价对象为自建房,所在区域市场类似租赁案例较少,故不适宜选用收益法进行评估。(4)估价对象为住宅房地产,本次评估其土地使用权及建筑物成本价值,地上建筑物相关成本资料易于收集和测算,故选用成本法进行评估。其中,本次评估估价对象土地用途为住宅用地。近年来荆州市住宅用地市场发达,住宅用地多采取挂牌的方式,交易案例较多,故选用比较法进行评估;估价对象土地位于荆州开发区胜利村三组,属于荆州市中心城区基准地价覆盖范围内,有明确的土地等级,完整的基准地价和修正体系,故可以采用基准地价修正法进行地价评

估。对建筑物采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价值水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值，然后将重新构建价值减去折旧来求取估价对象建筑物价值。土地和建筑物的评估值之和即为总评估值。

1、房屋重置成本法是求取估价对象房屋在价值时点的重置价格或重置价值，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或其价值的方法。

2、比较法：根据替代原则，将待估宗地与在近期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日地价的方法。

3、基准地价修正法：是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件或个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

(十) 估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 11 月 22 日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格 **RMB58.54 万元，大写人民币伍拾捌万伍仟肆佰元整。**（详见估价结果一览表）

(十一) 注册房地产估价师

角色	姓名	注册号	签名
估价师	丁福荣	4220200124	丁福荣
估价师	王辉	4220190104	王辉

(十二) 实地查勘期

2021年11月22日

(十三) 估价作业期

2021年9月8日至2021年12月7日

四、附件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书》复印件
- (三) 《国有土地使用证》复印件复印件
- (四) 《工程测绘技术报告》复印件
- (五) 《不动产产权情况表》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图

估价对象坐落：荆州开发区胜利村三组
委 托 人：荆州市沙市区人民法院



估价对象现状照片(一)

估价对象坐落：荆州开发区胜利村三组
委 托 人：荆州市沙市区人民法院



周边道路(幸福路)



周边环境



建筑物外观



现状实景



现状实景



现状实景

估价对象现状照片(二)

估价对象坐落：荆州开发区胜利村三组
委 托 人：荆州市沙市区人民法院



现状实景



现状实景



现状实景



现状实景




现状实景



现状实景

湖北省荆州市沙市区人民法院 司法评估案件对外委托书

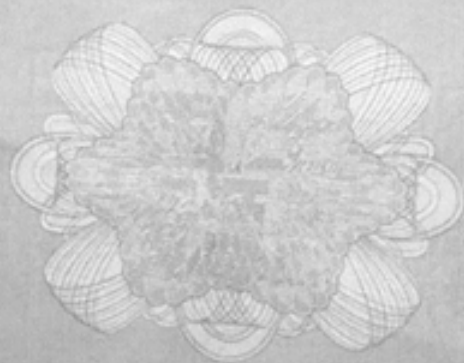
(2021)鄂1002评委字第38号

委托单位	荆州市沙市区人民法院	委托时间	2021年9月8日
案件编号		委托类别	评估类
承办人	刘长林	联系电话	13329771544
简要案情	民间借贷纠纷		
<input checked="" type="checkbox"/> 初次评估 <input type="checkbox"/> 补充评估 <input type="checkbox"/> 重新评估(次)			
评估项目 及要求	对被执行人阮才豹名下位于荆州市荆州开发区胜利村三组国有土地使用权(土地证号:荆州国用2005第106200118号)进行评估。(包括地上补办证房屋的成本)		
送评资料	不动产信息表 刘长林 2021.11.24		
评估申请人	邓 驾	联系人及电话	郭 记 13986668667
评估被申请人	阮 才 豹	联系人及电话	15926604999
评估费用缴纳人	邓 驾	联系人及电话	郭 记 13986668667
评估机构选择方式	<input type="checkbox"/> 协商选定 <input type="checkbox"/> 抽签(摇号)选定 <input type="checkbox"/> 法院指定		
受委托评估机构	湖北正量行房地产估价咨询有限公司荆州分公司		
	联系人	联系电话	
对外委托部门领导意见			
备注	请将结果寄: 荆州市沙市区明珠大道9号沙市区人民法院 刘长林收 13329771544		

荆州国用(2005)第06200118号

土地使用权人	阮才豹		
座落	荆州开发区胜利村三组		
地号	041003006	图号	/
地类(用途)	住宅	取得价格	/
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	100.00 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	/ M ²

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。



荆州市人民政府(章)

2005年4月4日



记 事

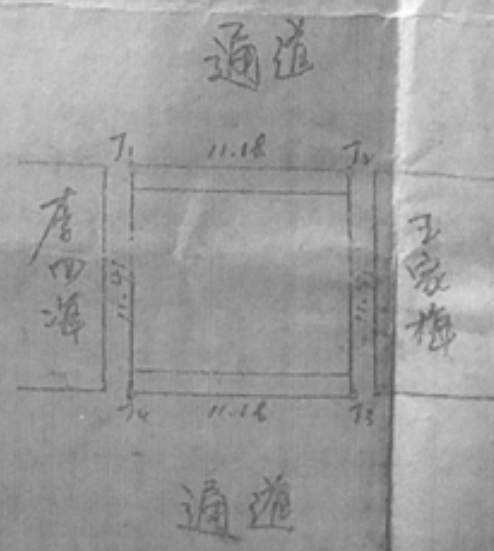
该宗地批准用地面积 100.00 平方米，实际调查用地面积 127.56 平方米，根据土地登记有关规定，该宗地登记发证面积为 100.00 平方米。超过面积应按规定缴纳年有偿使用费。



土地使 用 证

附
图
粘
贴
线

土地使用者	阮才豹	地号	040100300
土地座落	荆州开发区胜利村三组		
用地面积	127.56 m ²	建筑占地面积	



荆州市土地管

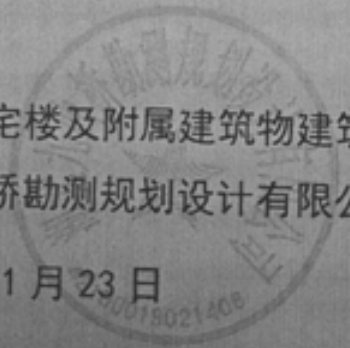
工程测绘技术报告

第 20211122019 号

项目名称：阮才豹住宅楼及附属建筑物建筑面积测绘

测绘单位：湖北九曲桥勘测规划设计有限公司

报告时间：2021 年 11 月 23 日



工程测绘技术报告

一、项目概况

- 1、委托方名称:
- 2、项目名称: 阮才豹住宅楼及附属建筑物建筑面积测绘
- 3、项目座落: 荆州开发区胜利村三组
- 4、房屋结构: 砖
- 5、房屋总栋数: 2 栋 (住宅楼及附属建筑物)
- 6、房屋设计用途:
- 7、房屋总建筑面积: 412.33 平方米

二、作业内容: 测绘及面积计算 (依据实地测量计算)

三、测量目的: 提供司法评估鉴定参考

四、计算依据及搜集资料

- 1、《工程测量规范》GB50026-2020
- 2、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013;
- 3、《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)
- 2、《湖北省地方标准房产测绘技术规程》(DB42/T1049-2015)
- 3、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》建住房[2002]74 号
- 4、阮才豹《荆州国用(2005)第 06200118 号》土地使用证复印件

五、面积计算

- 1、有上盖的封闭阳台, 按围护结构外围水平投影计算建筑面积。
- 2、永久性结构、层高 2.2 米及其以上的房屋, 按一层计算建筑面积; 房屋地面层具有通行功能的未封闭阳台, 且阳台的长边无围护, 不计算建筑面积。
- 3、房屋屋面上属永久性建筑, 层高在 2.2 米及其以上的楼梯间, 按外围水平投影计算建筑面积。
- 4、突出房屋墙体的构件、滴水檐, 不计算面积。

六、测绘结果

经测算，该项目住宅楼 259.80 平方米，附属建筑物 152.53 平方米，合计建筑物面积 412.33 平方米。

七、特殊情况说明

本次测绘中，搜集到该项目的资料有阮才豹《荆州国用（2005）第 06200118 号》土地使用证复印件，没有房屋所有权证资料，是否符合建设规划、用地等法定用途，均不在测绘作业内容之中，系根据实地测量数据计算该两栋建筑物的建筑面积，

七、质量检查与结论

- 1、对计算图形和相关资料进行了 100% 的检查。
- 2、对各级检查验收中发现的问题和对问题的处理意见予以说明。
- 3、测绘成果由本公司审核人员汇同估价方进行了检查和确认。
- 4、本计算结果和图纸符合国家标准和技术质量要求。

八、提交资料

- 1、房屋测绘技术报告：一式 2 份，提交份，留存档案 1 份
- 2、房屋分丘平面图：一式 2 份，提交 1 份，留存档案 1 份

测绘人：王毅 文健键

复核人：张忠洲

湖北九曲桥勘测规划设计有限公司

2021 年 11 月 23 日

房产分层平面图

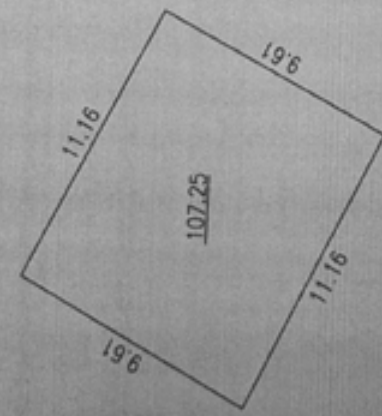
编号: 20211122019-1

单位: m、m'

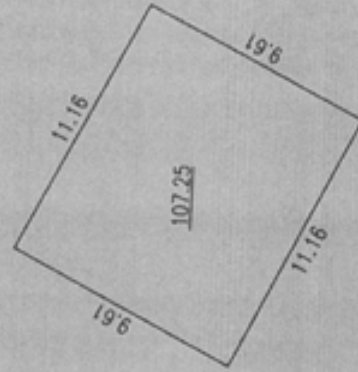
建筑物名称	阮才豹住宅楼			总层数	3
座落	荆州开发区胜利村三组			自然层	
	建筑结构	砖	产别		
	建成年份		产权来源		



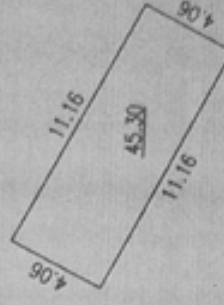
1层



2层



3层



1层建筑面积	107.25
2层建筑面积	107.25
3层建筑面积	45.30
总建筑面积	259.80

绘制日期: 2021年11月23日

湖北九曲桥勘测规划设计有限公司

绘图员: 王毅
审核员: 李建华

1:300

不动产产权情况表



登记机构



现实数据 已被查封

不动产登记信息

业务号	201606070179		登记类型	国有土地使用权初始登记	
不动产权证书号	荆州国用(2005)第106200118号		档案号		
登记时间	2016-06-07		权属状态	登记	
不动产坐落	荆州开发区胜利村三组				
房屋所有权人	阮才豹		证件种类	其它	
证件号码	BL-201606070179-RCB		共有情况	单独所有	
不动产单元号	421002006008GB02046W00000000		土地使用权面积(m²)		
土地使用权人			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	划拨	
土地使用期限	长期				
房屋用途			房屋性质		
房屋结构			所在层/总层数	/	
建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)		分摊建筑面积(m²)		
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况(不含预查封)	已查封	
权利其他状况					
附记					

查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执140号	续查封	续查封: 荆州开发区胜利村三组	(2016)鄂沙市1002民初948号	2019-05-28 起 2022-05-27...	2019-05-11:55:11

荆州市沙市区人民法院	(2015)鄂沙市民 初字第01936、 01937号	轮候查封	整体查封	(2015)鄂 沙市民初字第01936、 01937号	2016-10-09 起 2019-10-08...	2016-10-08 11:46:
------------	-----------------------------------	------	------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------

操作人		复核人	
申请人签字		日期	2021-06-16 11:19:

免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。
2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。

不动产
登记簿
情况



房地产估价机构备案证书

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

住所：武汉市武昌区团结村福星惠誉国际城K-3地块/栋2单元27层1室

法定代表人：李军

联系电话：027-87363639

组织形式：有限责任公司

成立日期：2001年03月28日

注册资本：400万元

备案等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第10号

统一社会信用代码：914201067261297786

有效期至：2024年04月13日

再次复印无效

本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2021-04-14 - 2024-04-13



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00230948

姓名 / Full name

丁福荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421002198311062917

注册号 / Registration No.

4220200124

执业机构 / Employer

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00182736

姓名 / Full name

王辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342425199009278413

注册号 / Registration No.

4220190104

执业机构 / Employer

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature

