



# 房地产估价报告

估价项目名称： 何煜位于潜江市园林办事处东风路 34 号房地产价值评估

估价委托人： 潜江市人民法院

房地产估价机构： 湖北泽阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 章启标（4220130012）、李小兰（4220170048）

估价报告出具日期： 2019 年 10 月 15 日

估价报告编号： 泽阳估字[2019]SF035 号

## 致委托估价人函

潜江市人民法院：

我公司于 2019 年 9 月 6 日接受委托，依据贵院提供的《潜江市人民法院鉴定委托书》（（2019）潜法技委字第 244 号）、《房屋所有权证》、《土地使用权证》及评估人员现场查勘，对贵院执行的申请执行人潜江农村商业银行与被执行人潜江市鑫和制衣有限公司、何煜金融借款合同纠纷一案涉及的何煜位于潜江市园林办事处东风路 34 号房地产的价值进行评估。本次评估对象的建筑面积为 958.13 m<sup>2</sup>，包含分摊土地使用权面积。价值时点为 2019 年 9 月 19 日，评估目的是为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员于 2019 年 9 月 19 日对估价对象进行了现场查勘以及必要实施的其它评估程序。在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规，贵院提供的相关资料及我公司掌握的房地产市场资料，结合本次评估的估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取了比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 9 月 19 日、假定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 RMB373.12 万元，大写人民币：叁佰柒拾叁万壹仟贰佰元整。详情见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	层数	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	1/4	商业	混合	244.64	7170	175.41
2	2-4/4	住宅	混合	713.49	2771	197.71
合计				958.13		373.12

特殊说明：本报告估价结果已包含估价对象装修价值、分摊土地使用权价值、隔热层及不可移动附属配套设施,该部份不能再另行估价。

(本估价结果应用的限制条件见“估价结果使用限制”相关说明)

特此函告!

湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人:

2019年10月15日

## 目 录

致委托估价人函	
注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	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
房地产估价结果报告.....	5
一、委托估价人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附 件.....	14

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已派注册房地产估价师章启标、李小兰对估价对象的建筑外观、室内使用状况、内部布局、装修及设备情况进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

注册房地产估价师签名

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日期
章启标	4220130012	_____	2019年10月15日
李小兰	4220170048	_____	2019年10月15日

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、根据委托方提供的《房屋所有权证》记载：房屋用途为综合，实际用途为商住，本次估价是以估价对象能按房屋整体、持续使用、不改变实际用途即商住用途为假设前提。

2、本次评估以人民法院拍卖（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为假设前提。

3、本次评估以估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）为假设前提。

4、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、在评估过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、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。

6、我们在假设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。

7、估价人员于 2019 年 9 月 19 日进行现场查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修和设备情况，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、是否存在结构性破坏。对未被遮盖、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、房屋结构等重大安全隐患为

前提进行评估。

8、本次估价是以委托方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，其合法性和真实性应由委托方负责。

9、估价报告中估价对象在价值时点客观的公开市场，其价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 存在一个自愿的卖方和买方；
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，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) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- (5) 交易条件公开且不具有排他性；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价；
- (7) 该房地产未设立法定优先受偿权利。

10、本次估价对象由相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

## (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

鉴于估价目的是为司法确定财产处置参考价提供参考依据，评估不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设

#### （五）依据不足假设

估价人员于 2019 年 9 月 19 日对估价对象整体外观以及一楼、二楼和四楼楼内部状况进行了实地查勘，因产权人未携带三楼钥匙，估价人员未对三楼内部状况进行实地查勘。根据产权人口述，三楼空间布局以及内部状况跟二楼基本一致。本次估价以三楼内部状况与被执行人口述的完全一致为假设前提。如与实际状况不一致，本报告应作相应调整。

#### （六）估价报告使用限制

1、本次估价目的是为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行评估。

2、本报告估价结果已包含估价对象装修价值、分摊土地使用权价值、隔热层及不可移动附属配套设施，该部份不能再另行估价。

3、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

4、本次评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

5、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。

6、本报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的条件下，估价对

象在价值时点的市场价值，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响；也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

8、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

9、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除委托方以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上；本公司也不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

10、按现行规定，估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即本报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以本报告估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，如超过应用有效期范围，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。

11、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

12、本报告的最终解释权由本评估机构所有。

## 房地产估价结果报告

## 一、委托估价人

委托法院：潜江市人民法院

## 二、房地产估价机构

估价方名称：湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人：章启标

估价方住所：潜江市泰丰办事处太丰垸村泰丰路 49 号

估价资格等级：贰级

估价资格证号：潜房估备字 [2018] 002 号

## 三、估价目的

为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象概况

### （一）估价对象区位状况

坐落：潜江市园林办事处东风路 34 号。（详见估价对象区位示意图）

四至：估价对象位于潜江市园林办事处东风路 34 号，西邻卤泉巷，北临居民区，南临东风路，东临居民区。

周边环境及周边物业：惠美家超市，各种中小型餐饮、超市等，商业繁华程度较好。

交通条件：临东风路，自驾及公交车较便捷。

公共配套设施完备程度：周边有农村商业银行、实验高中、泰丰小学等，估价对象所在地公共配套设施完备程度较好。

### （二）估价对象实物状况

估价对象为潜江市园林办事处东风路 34 号，混合结构，约建成于 2007 年，成新率约为 90%。估价对象总层数为 4 层，估价对象位于第 1-4 层，南北朝向，建筑面积为 958.13 平方米。估价对象一层进户门为卷闸门，客厅地面水泥地坪，内墙涂料，顶棚为涂料；二至三层进户防盗门，地面为地砖，墙面部分涂料，部分为墙纸，顶棚涂料，塑钢窗，房间门为防盗门，房间地面为地砖，墙面墙纸，石膏线条走边，中空玻璃窗，厨房顶棚为涂料，墙面为墙砖，地面为地砖，塑钢门，塑钢窗，整体橱柜；洗手间为扣板吊顶，墙面为墙砖，地面地砖，塑钢窗，塑钢门；四层地面为地砖，墙面为墙纸，顶棚为石膏板吊顶，进户防盗门，塑钢窗，房间门为套门，地面为地砖，墙面为墙纸，石膏线条走边，中空玻璃，厨房地面为地砖，墙面为墙砖，铝扣吊顶，滑门，塑钢窗，整体橱柜，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，塑扣吊顶，塑钢门，塑钢窗。

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

本次估价对象位于潜江市园林办事处东风路 34 号，西邻卤泉巷，北临居民区，南临东风路，东临居民区。估价对象所在的整块土地地块平整，自然排水状况较好；地基承载力较好、较为稳定，无不良地质现象。估价对象土地开发程度已达“五通一平”。估价对象宗地一面临路。

### （三）估价对象权属状况

根据委托方提供的《土地使用权证》（潜国用(2009)第 2085 号)记载，土地使用权人为何煜，座落为园林东风路(东方五组)，地号为 030702161，图号为 2009-154，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2047 年 9 月 19 日，使用权面积为 258.55 平方米。

根据委托方提供的《房屋所有权证》（潜江市房权证园林字第 029031 号）记载：房屋所有权人为何煜，共有情况为单独所有，房屋坐落为东风路 34 号，登记时间为 2010 年 9 月 17 日，规划用途为综合，总层数为 4 层，建筑面积为 958.13 平方米。

至价值时点，一楼已出租，二至四楼现为自住。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为 2019 年 9 月 19 日，即实地查勘完成之日。

## 六、价值定义

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》的有关规定，我公司对何煜位于潜江市园林办事处东风路 34 号房地产的价格进行了评估。

本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点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格。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》
- 7、《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》

- 8、《人民法院委托评估工作规范》；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
- 10、《潜江市人民法院鉴定委托书》；
- 11、《房屋所有权证》；
- 12、《土地使用权证》；
- 13、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- 14、评估人员现场查勘、实地调查之结果。

## 八、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，这是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

### 2、合法原则

即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、最高最佳使用原则

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房地产上获得更多的收益，并能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房

地产的效用作最有效发挥为前提的。

#### 4、替代原则

市场竞争规律表明,多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争,通常是价格低者取胜。这是因为,在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果,必然促使效用相同或相近的商品在价格(包括租赁价格)上趋同,这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中,可以依据这一原则,选择具有较大可比性的市场交易实例,从各方面进行相似性的比较与修正,从而确定估价对象的客观、合理价格。

#### 5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论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。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》,“有条件选用比较法进行估价的,应以比较法作为主要估价方法”。由于估价对象周边类似房地产交易活跃,市场依据充分,故可选用比较法。

根据《房地产估价规范》,“收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法”。由于估价对象规划用途为综合,其中一楼为商

业，二至四楼为住宅，属于收益性房地产，且同地区同类物业出租的租赁市场活跃，市场依据充分，故可选用收益法。

根据《房地产估价规范》，“具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法”。由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。由于本次估价已采用了收益法和比较法，且根据当前住宅房地产市场行情，成本法无法体现住宅房地产市场价值，故本次估价不宜采用成本法进行估价。

因此，根据本次评估的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用收益法和比较法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用公式：

交易情况    交易日期    区域因素    个别因素

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{修正}}{\frac{100}{(\dots\dots)}} \times \frac{\text{修正}}{\frac{100}{(\dots\dots)}} \times \frac{\text{修正}}{\frac{100}{(\dots\dots)}} \times \frac{\text{修正}}{\frac{100}{(\dots\dots)}}$$

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

式中：V—收益价格（元，元/M<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—一年纯收益（元，元/M<sup>2</sup>）

R—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

## 十、估价结果

受委托方委托，我公司对何煜位于潜江市园林办事处东风路 34 号房地产进行了评估。经过评估人员实地勘察、资料分析与计算论证，并结合当地房地产行情，最终确定在价值时点时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 RMB373.12 万元，大写人民币：叁佰柒拾叁万壹仟贰佰元整。详情见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	层数	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	1/4	商业	混合	244.64	7170	175.41
2	2-4/4	住宅	混合	713.49	2771	197.71
合计				958.13		373.12

## 十一、估价人员

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日期
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>	_____	<u>2019年10月15日</u>
<u>李小兰</u>	<u>4220170048</u>	_____	<u>2019年10月15日</u>

## 十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 9 月 19 日对估价对象进行了实地查勘。

## 十三、估价作业日期

2019 年 9 月 19 日至 2019 年 10 月 15 日。

## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场勘查照片
- 三、《潜江市人民法院鉴定委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、《土地使用权证》复印件
- 六、估价师资格证书复印件
- 七、估价机构资质证书复印件
- 八、估价机构营业执照复印件

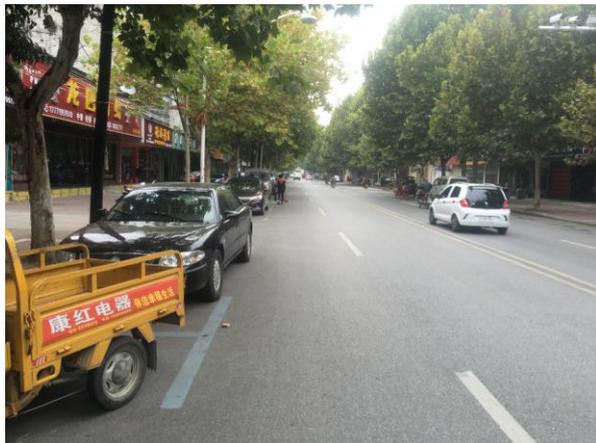
### 估价对象位置示意图



## 估价对象现场勘察照片



估价对象周边道路一



估价对象周边道路二



估价对象整体外观



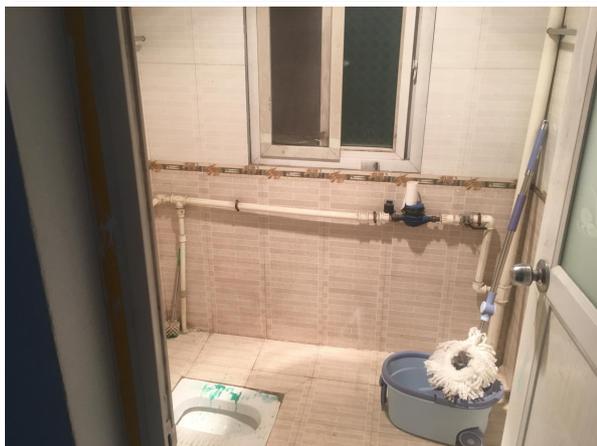
估价对象一楼内部状况



估价对象二楼客厅



估价对象二楼房间



估价对象二楼厕所



估价对象二楼厨房



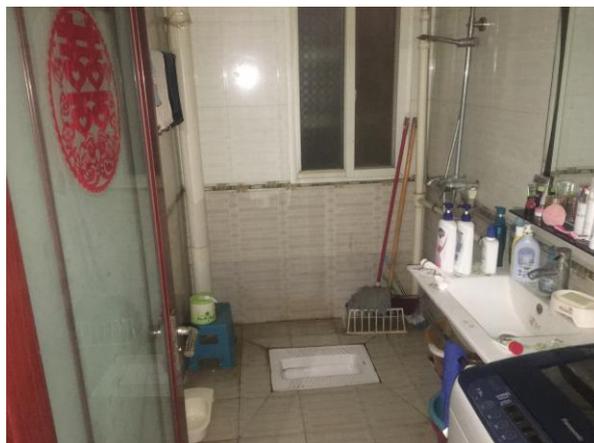
估价对象四楼



估价对象四楼房间



估价对象四楼厨房



估价对象四楼厕所