

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：云梦县人民法院财产处置涉及的杨金山、汪德英  
位于云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期、  
二期部分房地产市场价格价值评估

估价委托人：云梦县人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：阮棱梓（注册号：3620120020）

刘志伟（注册号：4220130013）

参与估价人员：王悦

估价报告编号：永信行估房字（2021）第00235号

估价报告出具日期：二〇二一年十一月十三日



## 致估价委托人函

云梦县人民法院：

我公司于2021年9月27日接受贵方评估委托，对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估，至2021年11月13日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

**1.估价对象：**估价对象为杨金山、汪德英位于云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期1号楼101-110室、3号楼111-119室、5号楼1层120-127室及7号楼1层128-132室共计32套房产及汪德英位于云梦县城关镇建设东路（三湖名城二期改1）1-4层部分房产，总建筑面积为8482.56平方米。

其中一期32套房产的房屋所有权人为杨金山、汪德英，共同所有，建筑总面积1194.36平方米，规划用途为住宅，房屋所在楼层为1层，现状用途为商业。分摊土地使用权面积合计为231.07平方米，土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限至2080年07月21日止。

估价对象建设东路（三湖名城二期改1）1-4层部分房产总建筑面积为7288.20平方米，房屋所有权人为汪德英，估价对象实际用途为商业，房屋所在宗地土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，土地性质为出让，城镇住宅用地使用期限至2080年10月1日止；其他商服用地使用期限至2050年10月1日止。目前尚未办理估价对象房屋分摊土地单独的土地登记，委托人也无法提供该部分房屋分摊土地面积。估价对象各部分具体详见下表：

估价对象各部分基本情况一览表

序号	估价对象	权利人	《不动产权证书》证号	土地用途	所在楼层/ 总楼层	房屋规划 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面 积 (m <sup>2</sup> )
1	三湖名城一期1号楼 101室	杨金山、 汪德英	鄂(2017)云梦县不动 产权第0000130号	城镇住宅用地	1/1	住宅	33.00	6.3
2	三湖名城一期1号楼 102室		鄂(2017)云梦县不动 产权第0000129号	城镇住宅用地	1/1	住宅	33.00	6.3
3	三湖名城一期1号楼 103室		鄂(2017)云梦县不动 产权第0000120号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.54	6.79
4	三湖名城一期1号楼 104室		鄂(2017)云梦县不动 产权第0000119号	城镇住宅用地	1/1	住宅	24.84	4.74
5	三湖名城一期1号楼 105室		鄂(2017)云梦县不动 产权第0000118号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.96	7.82

云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期、二期部分房地产市场价值评估

6	三湖名城一期1号楼106室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000128号	城镇住宅用地	1/1	住宅	55.89	10.68
7	三湖名城一期1号楼107室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000127号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.69
8	三湖名城一期1号楼108室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000136号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
9	三湖名城一期1号楼109室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000135号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
10	三湖名城一期1号楼110室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000134号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
11	三湖名城一期3号楼111室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000123号	城镇住宅用地	1/1	住宅	41.24	7.86
12	三湖名城一期3号楼112室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000122号	城镇住宅用地	1/1	住宅	31.09	5.93
13	三湖名城一期3号楼113室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000121号	城镇住宅用地	1/1	住宅	36.89	7.03
14	三湖名城一期3号楼114室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000139号	城镇住宅用地	1/1	住宅	39.12	7.46
15	三湖名城一期3号楼115室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000138号	城镇住宅用地	1/1	住宅	39.12	7.46
16	三湖名城一期3号楼116室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000137号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.67
17	三湖名城一期3号楼117室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000133号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.67
18	三湖名城一期3号楼118室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000132号	城镇住宅用地	1/1	住宅	27.92	5.32
19	三湖名城一期3号楼119室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000131号	城镇住宅用地	1/1	住宅	27.92	5.32
20	三湖名城一期5号楼120室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000124号	城镇住宅用地	1/1	住宅	34.69	6.77
21	三湖名城一期5号楼121室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000125号	城镇住宅用地	1/6	住宅	26.23	5.12
22	三湖名城一期5号楼122室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000126号	城镇住宅用地	1/6	住宅	42.03	8.2
23	三湖名城一期5号楼123室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000140号	城镇住宅用地	1/6	住宅	42.9	8.37
24	三湖名城一期5号楼124室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000141号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.74	8.14
25	三湖名城一期5号楼125室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000142号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
26	三湖名城一期5号楼126室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000143号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
27	三湖名城一期5号楼127室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000144号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
28	三湖名城一期7号楼128室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000148号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.56	8.32
29	三湖名城一期7号楼129室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000149号	城镇住宅用地	1/6	住宅	36.17	7.24
30	三湖名城一期7号楼130室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000147号	城镇住宅用地	1/6	住宅	37.92	7.6
31	三湖名城一期7号楼131室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000145号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.37	8.29
32	三湖名城一期7号楼132室		鄂(2017)云梦县不动产权第0000146号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.37	8.29
33	三湖名城二期118室	汪德英	鄂云房权证城关字第2012113827号	商住	1/17	商住	100.29	/

云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期、二期部分房地产市场价格评估

34	三湖名城二期 119室	鄂云房权证城关字第 2012113827号	商住	1/17	商住	81.52	/	
35	三湖名城二期 120室		商住	1/17	商住	134.58	/	
36	三湖名城二期 121室		商住	1/17	商住	134.58	/	
37	三湖名城二期 122室		商住	1/17	商住	81.53	/	
38	三湖名城二期 123室		商住	1/17	商住	129.43	/	
39	三湖名城二期 124室		/	商住	1/17	商住	146.32	/
40	三湖名城二期 125室		鄂云房权证城关字第 2012113827号	商住	1/17	商住	151.41	/
41	三湖名城二期 126室			商住	1/17	商住	81.62	/
42	三湖名城二期 127室			商住	1/17	商住	134.58	/
43	三湖名城二期 128室			商住	1/17	商住	134.58	/
44	三湖名城二期 129室			商住	1/17	商住	81.43	/
45	三湖名城二期 130室			商住	1/17	商住	132.16	/
46	三湖名城二期 202室			商住	2/17	商住	806.25	/
47	三湖名城二期 203室			商住	2/17	商住	1115.14	/
48	三湖名城二期 302室			商住	3/17	商住	806.25	/
49	三湖名城二期 303室			商住	3/17	商住	1115.14	/
50	三湖名城二期 402室		商住	4/17	商住	806.25	/	
51	三湖名城二期 403室		商住	4/17	商住	1115.14	/	
合计			—			—	<b>8482.56</b>	<b>231.07</b>

备注：1.三湖名城二期房屋建筑面积根据委托人提供的《房产测绘分户平面图》以及云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》的建筑面积数据为依据；

**2.估价目的：**为云梦县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

**3.价值时点：**2021年9月28日

**4.价值类型：**本报告选用的价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**5.估价方法：**比较法、收益法

**6.估价结果：**估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2021年9月28日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为**7068.28**万元，大写金额：人民币柒仟零陆拾捌万贰仟捌佰元整。房地产估价结果明细表如下：

房地产估价结果明细表

序号	估价对象	《不动产权证书》证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	房地产价值 (万元)	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三湖名城一期1号楼101室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000130号	3300	63	3509	10634
2	三湖名城一期1号楼102室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000129号	3300	63	3509	10634
3	三湖名城一期1号楼103室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000120号	3554	6.79	37.79	10634
4	三湖名城一期1号楼104室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000119号	2484	4.74	2635	10606
5	三湖名城一期1号楼105室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000118号	4096	7.82	43.44	10606
6	三湖名城一期1号楼106室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000128号	5589	10.68	60.03	10740
7	三湖名城一期1号楼107室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000127号	4024	7.69	43.22	10740
8	三湖名城一期1号楼108室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000136号	3535	6.75	37.97	10740
9	三湖名城一期1号楼109室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000135号	3535	6.75	37.97	10740
10	三湖名城一期1号楼110室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000134号	3535	6.75	37.97	10740
11	三湖名城一期3号楼111室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000123号	4124	7.86	44.73	10846
12	三湖名城一期3号楼112室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000122号	3109	5.93	33.72	10846
13	三湖名城一期3号楼113室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000121号	3689	7.03	40.01	10846
14	三湖名城一期3号楼114室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000139号	3912	7.46	42.43	10846
15	三湖名城一期3号楼115室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000138号	3912	7.46	43.69	11168
16	三湖名城一期3号楼116室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000137号	4024	7.67	44.09	10958
17	三湖名城一期3号楼117室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000133号	4024	7.67	44.09	10958
18	三湖名城一期3号楼118室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000132号	2792	5.32	31.06	11126
19	三湖名城一期3号楼119室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000131号	2792	5.32	31.06	11126
20	三湖名城一期5号楼120室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000124号	3469	6.77	38.6	11126

云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期、二期部分房地产市场价格价值评估

21	三湖名城一期5号楼121室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000125号	2623	5.12	2946	11232
22	三湖名城一期5号楼122室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000126号	4203	8.2	4721	11232
23	三湖名城一期5号楼123室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000140号	429	8.37	48.19	11232
24	三湖名城一期5号楼124室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000141号	41.74	8.14	46.88	11232
25	三湖名城一期5号楼125室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000142号	3836	7.48	43.09	11232
26	三湖名城一期5号楼126室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000143号	3836	7.48	43.49	11338
27	三湖名城一期5号楼127室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000144号	3836	7.48	43.49	11338
28	三湖名城一期7号楼128室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000148号	41.56	8.32	48.63	11702
29	三湖名城一期7号楼129室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000149号	36.17	7.24	42.33	11702
30	三湖名城一期7号楼130室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000147号	37.92	7.6	43.26	11408
31	三湖名城一期7号楼131室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000145号	41.37	8.29	47.7	11531
32	三湖名城一期7号楼132室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000146号	41.37	8.29	47.7	11531
一期一层小计		——	<b>119436</b>	——	<b>131983</b>	——
33	三湖名城二期118室	鄂云房权证城关字第2012113827号	10029	——	13992	13952
34	三湖名城二期119室	鄂云房权证城关字第2012113827号	81.52	——	116.17	14251
35	三湖名城二期120室	鄂云房权证城关字第2012113827号	134.58	——	183.73	13652
36	三湖名城二期121室	鄂云房权证城关字第2012113827号	134.58	——	183.73	13652
37	三湖名城二期122室	鄂云房权证城关字第2012113827号	81.53	——	116.19	14251
38	三湖名城二期123室	鄂云房权证城关字第2012113827号	129.43	——	176.7	13652
39	三湖名城二期124室	——	146.32	——	188.67	12894
40	三湖名城二期125室	鄂云房权证城关字第2012113827号	151.41	——	219.67	14508
41	三湖名城二期126室	鄂云房权证城关字第2012113827号	81.62	——	123.3	15107
42	三湖名城二期127室	鄂云房权证城关字第2012113827号	134.58	——	195.25	14508
43	三湖名城二期128室	鄂云房权证城关字第2012113827号	134.58	——	195.25	14508
44	三湖名城二期129室	鄂云房权证城关字第2012113827号	81.43	——	123.02	15107
45	三湖名城二期130室	鄂云房权证城关字第2012113827号	132.16	——	191.74	14508
二期一层小计		——	<b>152403</b>	——	<b>215334</b>	——
46	三湖名城二期202室	鄂云房权证城关字第2012113827号	806.25	——	548.49	6803

47	三湖名城二期 203 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	75863	6803
二期二层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1307.12</b>	—
48	三湖名城二期 302 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	80625	—	504.15	6253
49	三湖名城二期 303 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	6973	6253
二期三层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1201.45</b>	—
50	三湖名城二期 402 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	80625	—	45593	5655
51	三湖名城二期 403 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	63061	5655
二期四层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1086.54</b>	—
合计		—	<b>8482.56</b>	<b>231.07</b>	<b>7068.28</b>	—

### 7.特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书, 欲了解估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



(3) 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。

(4) 至价值时点, 估价对象存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的, 本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

(5) 估价对象三湖名城一期 32 套房屋的《不动产权证书》证载房屋用途为住宅, 根据现场查勘该房屋设计为临街门面用房, 实际用途为商业。根据委托人提供的云梦县不动产登记中心所出具的《关于三湖名城不动产相关问题的复函》, 估价对象房屋用途可更正为商业用房, 土地用途为城镇住宅用地保持不变。根据委托人委托本次估价以该部分房屋用途为商业进行评估。

(6) 委托人提供了云梦县城关镇建设东路(三湖名城二期改1)34号楼105室、106室、202室、302室及402室《房屋所有权证》(云房权证城关字第

2012113827号），证载房屋面积为7382.70平方米。同时根据委托人提供的该部分房产《房产测绘分户平面图》以及云梦县住房和城乡建设局出具的《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》，该部分房屋实测建筑面积7141.88平方米，且房号进行了重新划分，根据委托人委托要求，本次估价按实测建筑面积及实测房号划分为依据进行评估。如本报告采用的数据与管理部门最终核定的数据不符，本报告评估结果应作相应调整。

(7) 委托人未能提供估价对象三湖名城二期124室产权登记资料，本次估价以汪德英对该房屋拥有完整产权，且能合法有效继续使用为前提进行评估，但本报告不对该房屋的权属及合法性提供保证，也未考虑估价对象办理《不动产权证书》可能发生的费用对估价结果的影响。

(8) 本次估价结果包含估价对象房屋装饰装修及不可移动设施设备的价值。

(9) 估价对象部分房屋存在租赁情况，本次评估已考虑了租赁合同对估价结果的影响。

(10) 由于被执行人原因，估价人员未能进入部分估价对象（三湖名城一期1号楼101-110、3号楼111-114号）室内进行查勘。根据被执行人领堪人介绍，该部分房屋状况与已经查勘的房屋状况基本一致，均设计为单间商铺，同时根据现场查勘了解，该部分房屋与其他房屋外观无明显差异，故本次估价假定该部分未进入室内查勘房屋室内层高、平面布局、通风采光、设施设备等因素与三湖名城一期其他商业用房一致，符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素，同时该部分房屋按毛坯考虑。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二一年十一月十三日



## 目 录

致估价委托人函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	5
三、涉执房地产处置司法评估结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	14
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型和定义.....	14
(七) 估价依据.....	14
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 参与估价人员.....	20
(十三) 实地查勘期.....	20
(十四) 估价作业期.....	20
四、附件.....	21

- (一) 云梦县人民法院司法鉴定委托书（（2021）鄂0923法鉴字093号）
- (二) 《湖北省云梦县人民法院执行裁定书》
- (三) 《湖北省云梦县人民法院协助执行通知书》
- (四) 《不动产权证书》
- (五) 《房屋所有权证》
- (六) 《宗地登记信息查询情况说明》
- (七) 《房产测绘分户平面图》
- (八) 云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》
- (九) 云梦县不动产登记中心的《关于三湖名城不动产相关问题的复函》
- (十) 《房产登记信息查询情况说明》
- (十一) 《房产抵押信息查询情况说明》
- (十二) 《租赁合同》
- (十三) 估价对象位置示意图
- (十四) 估价对象概貌性照片
- (十五) 房地产价格评估机构营业执照
- (十六) 房地产价格评估机构资格证书
- (十七) 估价人员资格证明

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1. 一般假设

（1）假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《不动产权证书》《房屋所有权证》《宗地登记信息查询情况说明》《房产测绘分户平面图》《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》等资料的影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用

（6）估价委托人未能提供估价对象税金、物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价假定估价对象不存在拖欠物业、水电费等对其价值的影响。

（7）估价对象为整个项目的一部分，按分割处置为前提进行评估，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

（8）本次估价以估价对象能按现状用途持续使用为前提进行评估。

#### 2. 未定事项假设

（1）至价值时点，估价对象三湖名城二期房屋建筑面积与原《房屋所有权证》房屋建筑面积发生改变，已重新进行测绘，并新增三湖名城

124室纳入评估范围，但均未重新办理《不动产权证书》，本次评估以估价对象产权完整为前提进行评估，未考虑估价对象办理《不动产权证书》可能发生的费用对估价结果的影响。

### 3. 背离事实假设

(1) 至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

### 4. 不相一致假设

(1) 估价对象三湖名城一期32套房屋的《不动产权证书》证载房屋用途为住宅，根据现场查勘该部分房屋设计为临街门面用房，实际用途为商业。根据委托人提供的云梦县不动产登记中心所出具的《关于三湖名城不动产相关问题的复函》，估价对象房屋可更正为商业用房，土地用途为城镇住宅用地保持不变。根据委托人委托本次估价以该部分房屋用途为商业进行评估。

(2) 委托人提供了云梦县城关镇建设东路（三湖名城二期改1）3-4号楼105室、106室、202室、302室及402室《房屋所有权证》（云房权证城关字第2012113827号），证载房屋面积为7382.70平方米。同时根据委托人提供的该部分房产《房产测绘分户平面图》以及云梦县住房和城乡建设局出具的《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》，该部分房屋实测建筑面积7141.88平方米，且房号进行了重新划分，根据委托人委托要求，本次估价按实测建筑面积及实测房号划分为依据进行评估。如本报告采用的数据与管理部门最终核定的数据不符，本报告评估结果应作相应调整。

(3) 经与委托人确定，《三湖名城北4、5号商铺房屋租赁合同》对应的房号为三湖名城一期104、105室，该房屋产权人为杨金山、汪德英，出租人为云梦县三湖大酒店有限公司，委托人未提供产权人与三湖大酒店有限公司之间的相关合同，根据相关人员介绍了解三湖大酒店有限公司对外签署租赁合同即为产权人意思表示，本次评估以该租赁合同真实有

效且为产权人认可接受为前提进行估价。

(4) 经与委托人确定,《三湖名城二期酒店一楼东侧门面(原KTV)房屋租赁合同》对应的房号为三湖名城二期125-130室,《三湖名城二期三湖商场房屋租赁合同》对应的房号为三湖名城二期118-123室,《三湖名城二期酒店整层二楼场地、一楼半的棋牌室房屋租赁合同》对应的房号包含三湖名城二期202-203室,《三湖名城二期三湖大酒店客房部房屋租赁合同》对应的房号包含三湖名城二期302-303、402-403室,该房屋产权人与出租人均不一致,根据相关人员介绍了解三湖大酒店有限公司对外签署租赁合同即为产权人意思表示,本次评估以该租赁合同真实有效且为产权人认可接受为前提进行估价。

#### 5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料,本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

(2) 根据委托人提供的三湖名城二期《房产测绘分户平面图》以及云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》(湖北省云梦县人民法院笔录),估价对象三湖名城二期房屋建筑面积与原《房屋所有权证》房屋建筑面积发生改变,已重新进行测绘,并新增三湖名城二期124室纳入评估范围,委托人未能提供估价对象三湖名城二期124室产权登记资料,本次估价以汪德英对该房屋拥有完整产权,且能合法有效继续使用为前提进行评估,但本报告不对该房屋的权属及合法性提供保证,也未考虑估价对象办理《不动产权证书》可能发生的费用对估价结果的影响。

(3) 由于被执行人原因,估价人员未能进入部分估价对象(三湖名城一期1号楼101-110、3号楼111-114号)室内进行查勘。根据被执行人领堪人介绍,该部分房屋状况与已经查勘的房屋状况基本一致,均设计为单间商铺,同时根据现场查勘了解,该部分房屋与其他房屋外观无明显差异,故本次估价假定该部分未进入室内查勘房屋室内层高、平面布局、通

风采光、设施设备等因素与三湖名城一期其他商业用房一致，符合相关设计规范和行业标准，不存在影响其正常使用的因素，同时该部分房屋按毛坯考虑。

## （二）估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本次估价已经关注了估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的影响，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费，本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也未考虑财产处置中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

5. 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、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值，不包括室内可移动的设备设施、家具家电、办公桌椅等的价值。

6. 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。

7. 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。

8. 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可使用。

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10. 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。

11. 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，本估价机构不承担责任。

12. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

13. 本报告由本估价机构负责解释。

### 三、涉执房地产处置司法评估结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：云梦县人民法院

联系人：陆玉鹏

联系电话：18727489955

#### (二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路145号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077号

资质等级：一级

证书有效期：2022年7月28日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：潘丽媛

联系电话：027-82440705

#### (三) 估价对象

##### 1. 估价对象界定

估价对象为杨金山、汪德英位于云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期1号楼101-110室、3号楼111-119室、5号楼1层120-127室及7号楼1层128-132室共计32套房产及汪德英位于云梦县城关镇建设东路（三湖名城二期改1）1-4层部分房产，总建筑面积为8482.56平方米。

其中一期32套房产的房屋所有权人为杨金山、汪德英，共同所有，建筑总面积1194.36平方米，规划用途为住宅，房屋所在楼层为1层，现状用途为商业。土地分摊土地使用权面积合计为231.07平方米，土地性质为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限至2080年07月21日止。



估价对象建设东路（三湖名城二期改1）1-4层部分房产总建筑面积为7288.20平方米，房屋所有权人为汪德英，估价对象实际用途为商业。房屋所在宗地土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，土地性质为出让，城镇住宅用地使用期限至2080年10月1日止；其他商服用地使用权期限至2050年10月1日止。目前尚未办理估价对象房屋分摊土地单独的土地登记，委托人也无法提供该部分房屋分摊土地面积。估价对象各部分详细情况见下文估价对象概况。

## 2. 估价对象概况

### （1）权益状况描述

估价对象云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期1号楼101-110室、3号楼111-119室、5号楼1层120-127室及7号楼1层128-132室共计32套房产，产权人均已经办理《不动产权证书》，权利人均为杨金山、汪德英，共有情况均为共同共有，持证方式为共同持证，房屋权利类型均为房屋（构筑物）所有权，房屋权利性质均为市场化商品房，房屋规划用途均为住宅，房屋结构均为钢和钢筋混凝土结构，房屋竣工时间均为2011年6月16日，土地用途均为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积合计为231.07平方米，共有宗地面积为14599.64平方米，土地使用权终止日期均为2080年07月21日止；

估价对象云梦县城关镇建设东路（三湖名城二期改1）1-4层部分房产中产权人已经办理部分房屋的《房屋所有权证》，证号为鄂云房权证城关字第2012113827号，范围为3-4号楼105室、106室、202室、302室及402室，房屋所有权人为汪德英，证载用途为商住，证载面积为7382.70平方米。根据委托人提供的云梦县住房和城乡建设局所出具的《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》及云梦县不动产登记中心出具的《关于三湖名城不动产相关问题的复函》，该部分房屋实测建筑面积为7141.88平方米，其中105室登记建筑面积763.5平方米，实测时分为118、119、120、121、122、123室，实测建筑面积为661.93平方米；106

室登记建筑面积 774.75 平方米，实测时分为 125、126、127、128、129、130 室，实测建筑面积为 715.78 平方米；202 室登记建筑面积 1951.81 平方米，实测时分为 202、203 室，实测建筑面积 1921.39 平方米；302 室登记建筑面积 1951.81 平方米，实测时分为 302、303 室，实测建筑面积 1921.39 平方米；402 室登记建筑面积 1940.83 平方米，实测时分为 402、403 室，实测建筑面积 1921.39 平方米。另不在《房屋所有权证》（鄂云房权证城关字第 2012113827 号）的实测 124 室建筑面积为 146.32 平方米，委托人未提供该部分房屋的产权登记资料，建设东路（三湖名城二期改 1）1-4 层部分房产实测总建筑面积为 7288.20 平方米。

根据委托人提供的资料，估价对象云梦县城关镇建设东路（三湖名城二期改 1）1-4 层部分房产未办理土地使用权分割登记，委托人也无法提供该部分房屋分摊土地面积。根据委托人提供的《宗地登记信息查询情况说明》，估价对象二期房屋所在宗地权利人为湖北富馨置业有限公司，不动产证证号为鄂（2021）云梦县不动产权第 000692 号，登记时间为 2021 年 1 月 29 日，权利性质为出让，座落城关镇建设东路，宗地代码 420923103018GB00002，宗地面积为 12964.18 平方米，规划用途为城镇住宅用地、其他商服用地，住宅用地起止年限为 2010 年 10 月 2 日至 2080 年 10 月 1 日，其他商服用地起止年限为 2010 年 10 月 2 日至 2050 年 10 月 1 日，宗地状态未抵押、未查封。本次估价对象为宗地内部分商业用房，对应土地用途为其他商业用地，剩余使用年限为 29.03 年。

具体信息如下表：

估价对象信息一览表

序号	估价对象	权利人	《不动产权证书》证号	土地用途	所在楼层/总楼层	房屋规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	三湖名城一期 1 号楼 101 室	杨金山、汪德英	鄂（2017）云梦县不动产权第 0000130 号	城镇住宅用地	1/1	住宅	33.00	6.3
2	三湖名城一期 1 号楼 102 室		鄂（2017）云梦县不动产权第 0000129 号	城镇住宅用地	1/1	住宅	33.00	6.3
3	三湖名城一期 1 号楼 103 室		鄂（2017）云梦县不动产权第 0000120 号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.54	6.79
4	三湖名城一期 1 号楼 104 室		鄂（2017）云梦县不动产权第 0000119 号	城镇住宅用地	1/1	住宅	24.84	4.74

5	三湖名城一期1号楼105室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000118号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.96	7.82
6	三湖名城一期1号楼106室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000128号	城镇住宅用地	1/1	住宅	55.89	10.68
7	三湖名城一期1号楼107室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000127号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.69
8	三湖名城一期1号楼108室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000136号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
9	三湖名城一期1号楼109室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000135号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
10	三湖名城一期1号楼110室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000134号	城镇住宅用地	1/1	住宅	35.35	6.75
11	三湖名城一期3号楼111室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000123号	城镇住宅用地	1/1	住宅	41.24	7.86
12	三湖名城一期3号楼112室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000122号	城镇住宅用地	1/1	住宅	31.09	5.93
13	三湖名城一期3号楼113室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000121号	城镇住宅用地	1/1	住宅	36.89	7.03
14	三湖名城一期3号楼114室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000139号	城镇住宅用地	1/1	住宅	39.12	7.46
15	三湖名城一期3号楼115室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000138号	城镇住宅用地	1/1	住宅	39.12	7.46
16	三湖名城一期3号楼116室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000137号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.67
17	三湖名城一期3号楼117室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000133号	城镇住宅用地	1/1	住宅	40.24	7.67
18	三湖名城一期3号楼118室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000132号	城镇住宅用地	1/1	住宅	27.92	5.32
19	三湖名城一期3号楼119室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000131号	城镇住宅用地	1/1	住宅	27.92	5.32
20	三湖名城一期5号楼120室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000124号	城镇住宅用地	1/1	住宅	34.69	6.77
21	三湖名城一期5号楼121室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000125号	城镇住宅用地	1/6	住宅	26.23	5.12
22	三湖名城一期5号楼122室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000126号	城镇住宅用地	1/6	住宅	42.03	8.2
23	三湖名城一期5号楼123室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000140号	城镇住宅用地	1/6	住宅	42.9	8.37
24	三湖名城一期5号楼124室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000141号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.74	8.14
25	三湖名城一期5号楼125室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000142号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
26	三湖名城一期5号楼126室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000143号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
27	三湖名城一期5号楼127室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000144号	城镇住宅用地	1/6	住宅	38.36	7.48
28	三湖名城一期7号楼128室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000148号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.56	8.32
29	三湖名城一期7号楼129室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000149号	城镇住宅用地	1/6	住宅	36.17	7.24
30	三湖名城一期7号楼130室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000147号	城镇住宅用地	1/6	住宅	37.92	7.6
31	三湖名城一期7号楼131室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000145号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.37	8.29
32	三湖名城一期7号楼132室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000146号	城镇住宅用地	1/6	住宅	41.37	8.29

33	三湖名城二期 118 室	汪德英	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	商住	1/17	商住	100.29	/	
34	三湖名城二期 119 室			商住	1/17	商住	81.52	/	
35	三湖名城二期 120 室			商住	1/17	商住	134.58	/	
36	三湖名城二期 121 室			商住	1/17	商住	134.58	/	
37	三湖名城二期 122 室			商住	1/17	商住	81.53	/	
38	三湖名城二期 123 室			商住	1/17	商住	129.43	/	
39	三湖名城二期 124 室		/	商住	1/17	商住	146.32	/	
40	三湖名城二期 125 室		鄂云房权证城关字第 2012113827 号	商住	1/17	商住	151.41	/	
41	三湖名城二期 126 室			商住	1/17	商住	81.62	/	
42	三湖名城二期 127 室			商住	1/17	商住	134.58	/	
43	三湖名城二期 128 室			商住	1/17	商住	134.58	/	
44	三湖名城二期 129 室			商住	1/17	商住	81.43	/	
45	三湖名城二期 130 室			商住	1/17	商住	132.16	/	
46	三湖名城二期 202 室			商住	2/17	商住	806.25	/	
47	三湖名城二期 203 室			商住	2/17	商住	1115.14	/	
48	三湖名城二期 302 室			商住	3/17	商住	806.25	/	
49	三湖名城二期 303 室			商住	3/17	商住	1115.14	/	
50	三湖名城二期 402 室			商住	4/17	商住	806.25	/	
51	三湖名城二期 403 室			商住	4/17	商住	1115.14	/	
合计				—				<b>8482.56</b>	<b>231.07</b>

备注：1.三湖名城二期房屋建筑面积根据委托人提供的《房产测绘分户平面图》以及云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》的建筑面积数据为依据；

根据估价委托人提供的《房屋抵押信息查询情况说明》、《湖北省云梦县人民法院执行裁定书》及《湖北省云梦县人民法院协助执行通知书》记载，至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，故本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

至价值时点，部分估价对象存在租赁情况，根据估价委托方提供的《房屋租赁合同》及其他资料，估价对象租赁情况见下表：

估价对象租赁状况一览表

序号	合同承租部位	出租人	承租人	租赁起止时间	租金支付方式
1	三湖名城北4、5号商铺	云梦县三湖大酒店有限公司	贺鸣	2019.11.1 起到 2021.10.31 止	一次性付清
2	三湖名城北16-17号	杨金山	占小华	2020.10.1 起到 2022.9.30 止	年付
3	三湖名城西10间商铺	杨金山	云梦县吴铺镇 卫生院	2021.5.1 起到 2024.4.30 止	详见以下备注
4	三湖名城北25号	杨金山	肖云	2020.8.20 起到 2022.8.20 止	年付
5	三湖名城北26、27号	杨金山	许宝林	2020.4.1 起到 2022.3.31 止	年付
6	三湖名城二期酒店一楼东 侧门面（原KTV）	云梦县三湖大酒店有限公司	栾芬	2019.5.1 起到 2024.4.30 止	详见以下备注
7	三湖名城二期三湖商场	杨金山	汪红清	2020.2.18 起到 2025.2.17 止	详见以下备注
8	三湖名城二期酒店整层二 楼场地、一楼半的棋牌室	云梦县三湖大酒店有限公司	汪建军	2020.7.1 起到 2023.6.30 止	详见以下备注
9	三湖名城二期三湖大酒店 客房部	云梦县三湖大酒店有限公司	云梦县湖光 宾馆	2020.7.1 起到 2022.6.30 止	详见以下备注

备注：云梦县吴铺镇卫生院承租商铺租金支付方式分3年付清，合同签订之日后3日内交付租金28.6万元，2022年10月31日前交付租金5.5万元，2023年5月1日前付清余下租金11万元；  
三湖名城二期酒店一楼东侧门面（原KTV）：租赁期5年，年租金60000元，合同签订之日交清第1-3年租金18万元，第4-5年均提前1个月交清下一年租金；  
三湖名城二期三湖商场：租赁期5年，年租金60000元，合同签订之日交清第1-3年租金18万元，第4-5年均提前1个月交清下一年租金；  
三湖名城二期酒店整层二楼场地、一楼半的棋牌室：租赁期2年，年租金10万元，新冠影响2020年3月17日至2020年6月30日免租，2020年7月1日至2021年6月30日租金10万，2021年7月至2023年6月租金20万；  
三湖名城二期三湖大酒店客房部：租赁期2年，年租金20万元，新冠影响2020年3月17日至2020年6月30日免租，2020年7月1日至2022年6月30日租金40万，一次性付清。

除上述之外，估价人员未发现估价对象存在其他的权利限制。

## （2）实物状况描述

估价对象为位于云梦县城关镇云吴路特1号三湖名城一期及城关镇建设东路（三湖名城二期改1）的部分房产，项目东邻三湖花园，南临建设东路（云陡线），西临杨长路，北邻居民区，其中一期商业用房临杨长路，二期商业用房临房屋建设东路。房屋为钢筋混凝土结构，一期房屋外墙为涂料，二期房屋外墙为装饰石材。各栋房屋具体情况见下表：

估价对象房屋实物状况表

估价对象	建成年限	楼层	层高(m)	装饰装修及利用情况
三湖名城一期1号楼101-110室、3号楼111-114室	2011	1/1	5.2	空置未入户。
三湖名城一期3号楼115-117室	2011	1/1	5.2	整体作餐厅用，部分有隔楼，小部分未隔；地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚。
三湖名城一期3号楼118-119室、5号楼120-127室	2011	1/1	5.2	整体打通出租作吴铺镇卫生院三湖门诊使用大厅木地板地面，镂空、墙纸墙面，木吊顶25-27号有部分隔楼，其它部分未分割。
三湖名城一期7号楼128室	2011	1/6	5.2	未使用，地砖地面，乳胶漆、墙纸墙面，有隔楼。
三湖名城一期7号楼129室	2011	1/6	5.2	地砖地面，乳胶漆墙面，有隔楼，部分塑料
三湖名城一期7号楼130室	2011	1/6	5.2	地砖地面，墙纸墙面，吊顶，现作美容美发用途。
三湖名城一期7号楼131-132室	2011	1/6	5.2	打通出租作三湖名城超市，地砖地面，乳胶漆墙面及天棚，有部分隔楼。
三湖名城二期105室（实测118-123室）	/	1/17	5.2	出租用作超市，木地板地面，乳胶漆墙面，铝扣板吊顶天棚。
三湖名城二期124室（实测新增）	/	1/17	5.2	出租用作宾馆大堂，地砖地面，墙砖墙面，夹板造型吊顶天棚。
三湖名城二期106室（实测125-130室）	/	1/17	5.2	出租用作塞外羊庄（餐厅），木地板、地砖地面，涂料墙面，涂料、木吊顶天棚；沿墙有部分分割成两层，中间分割部分为木格栅吊顶，两层隔间为木地板地面，涂料墙面，涂料天棚，与该楼栋其它商铺打通使用。
三湖名城二期202室（实测202、203室）	/	1/17	3.8	出租用作餐厅，分为大厅和包间，室内地砖地面，瓷砖墙面，木吊顶，配有两部专用电梯，该层与其他部分打通使用，配有中央空调，有厨卫等。
三湖名城二期302室（实测302、303室）	/	1/17	3.2	用作三湖大酒店客房，分隔为多间，走廊为地毯地面，墙纸墙面，木吊顶天棚，分割为多间
三湖名城二期402室（实测402、403室）	/	1/17	3.2	客房，客房内部为木地板地面，墙纸墙面，木吊顶，配有卫生间。
合计	—	—	—	—

房屋承重构件基本完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗基本完好，装修保养一般；电器设备线路、各种照明装置基本完整，绝缘良好；其他设备基本使用正常，维护、保养一般。

估价对象所在宗地东邻三湖花园，南临建设东路（云陡线），西临杨长路，北邻居民区。宗地形状较规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整且有已建成建筑物。

#### （四）估价目的

本次估价目的是为云梦县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

#### （五）价值时点

二〇二一年九月二十八日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

#### （六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）估价依据

##### 1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- （2）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第71号）；
- （6）《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）；
- （7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- （8）武汉市中级人民法院关于印发《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》的通知（武中法〔2021〕12号）；
- （9）其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

##### 2. 估价技术标准和取费文件

- （1）《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- （2）《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- （3）《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》（中房学〔2021〕37号）；

(4) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(5) 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）等。

### 3. 估价委托人提供的资料

(1) 《云梦县人民法院司法鉴定委托书》（（2021）鄂 0923 法鉴字 093 号）；

(2) 《不动产权证书》；

(3) 《房屋所有权证》；

(4) 《宗地登记信息查询情况说明》；

(5) 《房产测绘分户平面图》；

(6) 云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况进行核实回函》；

(7) 云梦县不动产登记中心的《关于三湖名城不动产相关问题的复函》；

(8) 《房产登记信息查询情况说明》和《房产抵押信息查询情况说明》；

(9) 《湖北省云梦县人民法院执行裁定书》和《湖北省云梦县人民法院协助执行通知书》；

(10) 《租赁合同》等。

### 4. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

(1) 估价机构收集掌握的云梦县房地产市场状况资料；

(2) 估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；

(3) 估价机构收集掌握的其他相关资料等。

### (八) 估价原则

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

### (九) 估价方法

#### 1. 估价方法进行适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。根据估价对象及其所在地房地产市场状况，对估价方法进行适用性分析如下：

(1) 估价对象为商业用房，所在区域有较多类似房地产交易案例，可选用比较法进行评估。

(2) 估价对象为商业用房，能通过出租获得收益，且所在区域有较多类似房地产的出租案例，适宜选用收益法进行评估。

(3) 估价对象为整体开发的小区中的一部分商业用房，难以确定其分摊的土地价值和房屋建安成本等各项开发建设成本费用，故不适宜采用成本法进行评估。

(4) 估价对象为存量房屋，不具有再开发潜力，故不适宜采用假设开发法评估。

根据以上分析，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

## 2. 方法原理

### (1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的

方法。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产区位、权益、实物状况调整系数

## (2)收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法中的全剩余寿命模式下的收益价值基本计算公式为：

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

式中：V—收益价值；

$A_i$ —未来第*i*年的净收益；

$Y_i$ —未来第*i*年的报酬率；

*n*—收益期（年）。

## (十) 估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2021年9月28日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为**7068.28**万元，大写金额：人民币柒仟零陆拾捌万贰仟捌佰元整。房地产估价结果明细表如下：

房地产估价结果明细表

序号	估价对象	《不动产权证书》证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	房地产价值 (万元)	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	三湖名城一期1号楼101室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000130号	33.00	6.3	35.09	10634
2	三湖名城一期1号楼102室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000129号	33.00	6.3	35.09	10634
3	三湖名城一期1号楼103室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000120号	35.54	6.79	37.79	10634
4	三湖名城一期1号楼104室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000119号	24.84	4.74	26.35	10606
5	三湖名城一期1号楼105室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000118号	40.96	7.82	43.44	10606
6	三湖名城一期1号楼106室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000128号	55.89	10.68	60.03	10740

7	三湖名城一期1号楼107室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000127号	40.24	7.69	43.22	10740
8	三湖名城一期1号楼108室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000136号	35.35	6.75	37.97	10740
9	三湖名城一期1号楼109室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000135号	35.35	6.75	37.97	10740
10	三湖名城一期1号楼110室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000134号	35.35	6.75	37.97	10740
11	三湖名城一期3号楼111室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000123号	41.24	7.86	44.73	10846
12	三湖名城一期3号楼112室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000122号	31.09	5.93	33.72	10846
13	三湖名城一期3号楼113室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000121号	36.89	7.03	40.01	10846
14	三湖名城一期3号楼114室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000139号	39.12	7.46	42.43	10846
15	三湖名城一期3号楼115室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000138号	39.12	7.46	43.69	11168
16	三湖名城一期3号楼116室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000137号	40.24	7.67	44.09	10958
17	三湖名城一期3号楼117室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000133号	40.24	7.67	44.09	10958
18	三湖名城一期3号楼118室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000132号	27.92	5.32	31.06	11126
19	三湖名城一期3号楼119室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000131号	27.92	5.32	31.06	11126
20	三湖名城一期5号楼120室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000124号	34.69	6.77	38.6	11126
21	三湖名城一期5号楼121室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000125号	26.23	5.12	29.46	11232
22	三湖名城一期5号楼122室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000126号	42.03	8.2	47.21	11232
23	三湖名城一期5号楼123室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000140号	42.9	8.37	48.19	11232
24	三湖名城一期5号楼124室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000141号	41.74	8.14	46.88	11232
25	三湖名城一期5号楼125室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000142号	38.36	7.48	43.09	11232
26	三湖名城一期5号楼126室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000143号	38.36	7.48	43.49	11338
27	三湖名城一期5号楼127室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000144号	38.36	7.48	43.49	11338
28	三湖名城一期7号楼128室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000148号	41.56	8.32	48.63	11702
29	三湖名城一期7号楼129室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000149号	36.17	7.24	42.33	11702
30	三湖名城一期7号楼130室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000147号	37.92	7.6	43.26	11408
31	三湖名城一期7号楼131室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000145号	41.37	8.29	47.7	11531
32	三湖名城一期7号楼132室	鄂(2017)云梦县不动产权第0000146号	41.37	8.29	47.7	11531
一期一层小计			1194.36	—	1319.83	—
33	三湖名城二期118室	鄂云房权证城关字第2012113827号	100.29	—	139.92	13952
34	三湖名城二期119室	鄂云房权证城关字第2012113827号	81.52	—	116.17	14251

35	三湖名城二期 120 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	134.58	—	183.73	13652
36	三湖名城二期 121 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	134.58	—	183.73	13652
37	三湖名城二期 122 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	81.53	—	116.19	14251
38	三湖名城二期 123 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	129.43	—	176.7	13652
39	三湖名城二期 124 室	—	146.32	—	188.67	12894
40	三湖名城二期 125 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	151.41	—	219.67	14508
41	三湖名城二期 126 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	81.62	—	123.3	15107
42	三湖名城二期 127 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	134.58	—	195.25	14508
43	三湖名城二期 128 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	134.58	—	195.25	14508
44	三湖名城二期 129 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	81.43	—	123.02	15107
45	三湖名城二期 130 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	132.16	—	191.74	14508
二期一层小计		—	<b>1524.03</b>	—	<b>2153.34</b>	—
46	三湖名城二期 202 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	806.25	—	548.49	6803
47	三湖名城二期 203 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	758.63	6803
二期二层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1307.12</b>	—
48	三湖名城二期 302 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	806.25	—	504.15	6253
49	三湖名城二期 303 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	697.3	6253
二期三层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1201.45</b>	—
50	三湖名城二期 402 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	806.25	—	455.93	5655
51	三湖名城二期 403 室	鄂云房权证城关字第 2012113827 号	1115.14	—	630.61	5655
二期四层小计		—	<b>1921.39</b>	—	<b>1086.54</b>	—
合计		—	<b>8482.56</b>	<b>231.07</b>	<b>7068.28</b>	—

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
阮 棱 梓	3620120020		年 月 日
刘 志 伟	4220130013		年 月 日

(十二) 参与估价人员

角 色	姓 名	签 名	签名日期
参与估价人员	王悦		年 月 日

(十三) 实地查勘期

二〇二一年九月二十八日

(十四) 估价作业期

二〇二一年九月二十七日至二〇二一年十一月十三日



## 四、附件

- (一)云梦县人民法院司法鉴定委托书（（2021）鄂0923法鉴字093号）
- (二)《湖北省云梦县人民法院执行裁定书》
- (三)《湖北省云梦县人民法院协助执行通知书》
- (四)《不动产权证书》
- (五)《房屋所有权证》
- (六)《宗地登记信息查询情况说明》
- (七)《房产测绘分户平面图》
- (八)云梦县住房和城乡建设局《关于对汪德英名下房产有关情况  
进行核实回函》
- (九)云梦县不动产登记中心的《关于三湖名城不动产相关问题的复  
函》
- (十)《房产登记信息查询情况说明》
- (十一)《房产抵押信息查询情况说明》
- (十二)《租赁合同》
- (十三)估价对象位置示意图
- (十四)估价对象概貌性照片
- (十五)房地产价格评估机构营业执照
- (十六)房地产价格评估机构资格证书
- (十七)估价人员资格证明