

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：博华估字（2021）第 0161 号

估价项目名称：刘成亮、周爱喜位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园 2 栋幢 1 单元 107 号房的商业房地产价值评估

估价委托人：湖北省仙桃市人民法院

房地产估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：徐慧荣（注册号 4220030062）

刘 波（注册号 4220040102）

估价报告出具日期：二〇二一年五月十九日

## 致估价委托人函

湖北省仙桃市人民法院：

承蒙贵单位委托，我们对刘成亮、周爱喜位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园 2 栋幢 1 单元 107 号房的商业房地产进行了价值评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为 2021 年 05 月 11 日。

根据贵方提供的《房屋登记簿》、《房屋分层分户平面图》和《国有土地使用证》等资料，估价对象所在房地产开发项目土地用途为商业、住宅，使用权类型为出让，终止日期为商业用途 2047 年 3 月 20 日、住宅用途 2077 年 3 月 20 日，房屋规划用途为商业，建筑面积 129.30 m<sup>2</sup>，未载明分摊土地使用权面积等信息；经估价人员实地查勘，估价对象实际使用面积大于登记面积，本次估价已考虑该因素对估价结果的影响，另估价对象实际用途为商业，故本次估价依据估价对象规划用途设定房地产用途为商业；依据《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》及与委托人核实，纳入本次评估范围的为上述建筑面积 129.30 m<sup>2</sup>的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权。

经过实地查勘和市场调查，根据国家有关法律法规，《房地产估价规范》等国家技术标准，遵守独立客观公正等估价原则，按照严谨的估价程序，采用公开市场价值标准，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象满足各项假设限制条件下，于价值时点 2021 年 05 月 11 日房地产公开市场价值为 RMB204.99 万元，大写人民币贰佰零肆万玖仟玖佰圆整，单价 15854 元/m<sup>2</sup>。

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	所有权证号	结构	楼层	房屋用途	建成年	建筑面积	房屋单价	房屋价值	备注
107号房	仙桃市房权证沙咀字第ZSF201304560号	钢混	1/18	商业服务	2009	19.30	5854	1104.99	根据《房屋登记簿》记载为依据



特别提示：

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产拍卖（或者变卖）时的状况不适应；

(2) 本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用，在市场变化平稳的情况下使用期限为一年，如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果；

(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不当被认为是对评估对象处置成交价的保证。

特此函告

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司



法定代表人：



2021年05月19日

# 目 录

估价师声明 .....5

估价假设和限制条件 .....6

估价结果报告 .....12

    一、估价委托人 .....12

    二、房地产估价机构 .....12

    三、估价目的 .....12

    四、估价对象 .....12

    五、价值时点 .....19

    六、价值类型 .....19

    七、估价原则 .....19

    八、估价依据 .....21

    九、估价方法 .....23

    十、估价结果 .....25

    十一、注册房地产估价师 .....27

    十二、实地查勘期 .....27

    十三、估价作业期 .....27

## 附件：

1. 估价委托书复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 估价对象权属证明复印件；
5. 鉴定人承诺书；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师资格证书复印件。

## 估 价 师 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、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，但受到本估价报告中的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和潜在的利益，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、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和记录，并对搜集的资料进行了认真检查核对。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

### 1) 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）

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设前提

#### 1. 一般假设

1) 假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方进门、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2) 本次估价以估价委托人领勘准确性为估价前提。

3) 对委托人提供的有关资料进行了审慎检查和必要的关注，其权属、建筑面积、土地面积、房屋用途等进行了核对。现以其估价资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提进行估价，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

委托方已提供《房屋登记簿》（房屋编号：13082）、《房屋分层分户平面图》。

4) 我们对房屋安全及环境污染等影响估价对象价值或价格的因素给予了必要的关注，并进行了分析。但我们仅对估价对象的建筑结构、室内外状况及周围环境进行了实地查勘并进行了记录，限于估价对象的外观与目前维护管理状况，未对估价对象建筑质量及环境污染方面进行专业检测。

现假定房屋安全、环境污染等因素，暂不影响估价对象价值或价格。

5) 本次估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家

宏观政策发生重大变化以及自然力和其它不可抗力因素对估价结论的影响。

6) 本次估价以估价对象设定用途为其最高最佳利用, 并以其设定用途条件下整体持续使用(经营)为假设前提。

7) 假设估价对象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。

8) 本次估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。未考虑估价对象在特殊交易方式下特殊交易价格等对估价价值影响。

9) 我司于2020年6月16日受仙桃法院委托对估价对象进行了评估, 并于2020年7月10日出具了评估报告(报告编号博华估字(2020)第0256号), 原装修状况已记录于该报告; 后因法院在执行过程发现该房产室内装潢部分被拆除, 于2021年5月10日受法院的二次委托, 我司估价人员2021年5月11日对该房屋进行二次查勘, 现状为除部分瓷砖地面外其余装修全部被拆除。

## 2. 未定事项假设

1) 委托方提供的《房屋登记簿》复印件, 未记载房屋建成年代, 据估价人员实地查勘, 房屋建成年代为2009年, 本次估价以估价人员实地查勘调查结果为依据, 并以此为估价前提,

2) 委托人提供的资料未载明估价对象分摊土地使用权面积等信息, 本次估价设定估价对象拥有其占用范围内的分摊土地使

用权，并以此为估价前提；

如上述情况与管理部门确定的标准不相一致，则估价结果也需做出调整或重新估价。

### 3. 背离事实假设

1) 估价结果未考虑未来处置的风险。

2) 估价结果未考虑估价对象的产权人在其他方面投资、债务、经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3) 因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值，需评估其完全产权下的价值。现假定估价对象拥有其完全产权，不考虑抵押、查封等因素的影响。

### 4. 不相一致假设

1) 委托人提供的《房屋登记簿》记载估价对象房屋建筑结构为钢混，《房屋分层分户平面图》记载房屋建筑结构为混合，本次估价依据《房屋登记簿》记载数据为依据，并以此为估价前提；

2) 本次估价对象实测面积大于登记面积，据调查，大于面积为开发商首次转让时赠送面积，经当事人装修后成为不可分割的整体，本次估价已考虑该因素对结果的影响；

如上述情况与管理部门确定的标准不一致，则估价结果也需据实调整或重新估价。

### 5. 依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足事项，故本次估价不存在依据不足假设。



## 二、估价限制条件

1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产拍卖（或者变卖）时的状况不适应；

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

3) 本估价报告依据了委托人及当事人提供的估价对象相关资料，委托人对其提供的相关资料真实性、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及当事人承担。

4) 本次估价结果仅供本次估价目的之用，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5) 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。

6) 本次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，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道及相关的公共基础配套设施的价值及室内二次装修的价值，不包含室内可移动家具、家电和软装饰装修等动产价值。

7) 本报告估价结果已包含估价对象所占用的土地使用权价

值。

8) 本次估价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、当事人或法律确定的其他相关人员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) 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。

12) 本报告由仙桃市博华房地产价格评估有限公司负责解释。

(以下无正文)

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

名称：湖北省仙桃市人民法院  
地址：仙桃市仙桃大道中段3号

### 二、房地产估价机构：

名称：仙桃市博华房地产价格评估有限公司  
法定代表人：徐慧荣  
地址：仙桃市工业园区纺织大道9号2号楼幢  
资质等级：贰级  
资质证书编号：鄂建房估证字第26号

### 三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象及范围

估价对象为刘成亮、周爱喜位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园2栋幢1单元107号房的商业房地产。

#### (二) 估价对象权益状况

##### 1、房屋权益状况

据估价委托人提供的资料，估价对象房屋权益状况登记如下：

#### 房屋权益登记状况一览表

所有权人	刘成亮 周爱喜	所有权证号	仙桃市房权证沙咀字第 ZSF201304560 号
------	---------	-------	---------------------------

房屋坐落	仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园 2 栋幢 1 单元 107 号房				
地号		业务宗号	YSP2013002967	建筑物总层数	18
土地性质		建筑面积[m <sup>2</sup> ]	129.30	规划用途	商业服务
国有土地使用权取得方式(集体土地使用权类型)		套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	120.44	房屋结构	钢混
土地使用年限	至	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	0.00	登记时间	2013/5/16
土地证号		专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	120.44		

## 2、土地权益状况

据估价委托人提供的资料，估价对象土地权益状况如下：

### 土地权益登记状况一览表

登记机关	仙桃市国土资源局	登记时间	2008 年 5 月 16 日		
土地使用证号	仙国用(2008)第 1281 号				
土地使用权人	仙桃市奥星房地产开发有限公司				
座落	仙桃市沙咀办事处黄金大道南侧				
地号	/	图号	/		
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期			
使用权面积	13218.36 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	/	
			分摊面积	/	
记事	该宗地商业用地出让年限 40 年，终止日期 2047 年 3 月 20 日；住宅用地出让年限 70 年，终止日期 2077 年 3 月 20 日。				

该证为估价对象所在房地产开发项目土地使用权总证。委托人提供的资料未载明估价对象分摊土地使用权面积等信息，本次估价设定估价对象拥有其占用范围的分摊土地使用权。

## 3、他项权利设立状况及限制权利状况

根据委托人提供的资料和委托人介绍，至价值时点，估价对象设立了抵押等他项权利，也存在被查封等限制权利状况。

依据评估目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿情况，即视估价对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿的财产进行评估，本次评估不考虑查封、抵

押等他项权利对评估结果的影响。

### （三）估价对象区位状况

#### 1、位置

估价对象位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园 2 栋幢 1 单元 107 号房，位于仙桃市区城南片区，四至为东至钱沟路、南至居民区、西至居民区、北至黄金大道。

#### 2、交通

①交通通达度：估价对象所处区域交通较发达，其内主要道路有钱沟路、黄金大道等，钱沟路为生活型主干道、黄金大道为交通型主干道，连接该区域各支道、支路的要道，区域内交通无特殊交通管制情况，区域内交通通达度较好；

②公交便捷度：估价对象距尹台桥公交站约 200 米、距汉江高中公交站约 350 米、距星城国际公交站约 400 米，有 9、15、16、19 路公交车途经，区域内公交便捷度优；

③对外交通便利度：估价对象距仙桃客运总站约 2500 米，8 分钟车程，距沪渝高速仙桃出入口约 4000 米，12 分钟车程，对外交通便利度状况较优。

④机动车停车状况：估价对象所属区域设立了地上停车场，数量较充足，机动车停车状况较优。

#### 3、环境

①自然环境：估价对象位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园，周边建筑物密度较高，有一定的噪音、空气等污染。周边无高压输电线路、垃圾中转站等影响环境的污染源，自然环

境一般。

②人文环境：估价对象所在区域有仙桃一中、汉江高中等教育机构，与之毗邻房地产多为商住楼，所在居民多为职业人士，其人文环境较好；

③景观：估价对象周边无特殊景观，景观状况一般。

#### 4、繁华程度、基础设施完备程度及公用配套设施

据《仙桃市城乡总体规划（2008-2030）》，估价对象所处区域为较繁华商业区，区域内商服用地级别为Ⅰ级，东与市级商服中心天诚大酒店一路之隔，区域内商服网点密度高，其繁华程度状况优。

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域市政基础设施开发程度为“六通一平”。①供水：与市政供水管网相连，供水保障率高。②排水：区域内采用雨污合流，暗管明管相接，排水状况优。③供电：区域内的供电设施与市政供电系统相联，可以满足区域内各用户用电量，供电有保障，用电保障率高。④通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，市话普及率高，通讯线路畅通。⑤供气：与市政供气管网相连，供气保障率高。区域内市政基础设施完善程度较优。

估价对象所在区域内有武商购物广场等大型购物场所，有仙桃市中医院、湖北脑血管医院等各级医疗机构，有中国银行、仙桃农商行、工商银行等金融服务机构，距沔阳公园约 450 米，距沙嘴菜场约 650 米，区域内公用配套设施较齐全。

#### 5、人口及发展潜力

估价对象所处区域为仙桃市区城南片区，区域内常住人口密度高，人流量活动频繁、人口密度集中，人口状况优。

据《仙桃市城市总体规划（2003-2030）》，估价对象所处区域规划为较繁华商业区，发展潜力状况较优。

#### （四）估价对象实物状况

##### 1、土地实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况一览表

权属人	座落	四至	分摊土地使用面积	宗地形状	地质状况	土地开发程度
刘成亮 周爱喜	仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园2栋幢1单元107号房	东至钱沟路、南至居民区、西至居民区、北至黄金大道	未载明	规则几何图形	与相邻土地和道路无高差，自然排水状况较好；地形为平地，土质良好，地基的承载力和稳定性较好，无不良地质现象	宗地红线内、外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和宗地红线内场地平整，即土地开发程度为六通一平

##### 2、建筑物及构筑物实物状况

根据估价委托人、领勘人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

建筑物实物状况一览表

房号	结构	基础及设施设备	现状及装饰装修	建成年代	使用及维护状况	综合成新率
2栋1单元107号房	钢混	估价对象建筑物基础稳固无沉降；电、自来水及燃气已入户	现状：空置； 装饰装修：估价对象所在楼幢外墙面为裙楼干挂大理石、主体瓷砖，内墙面装修被拆除，顶棚装修被拆除，地面除瓷砖地坪外其余部分被拆除，室内门、隔断、楼梯扶手等均被拆除。	2009	较好	85%

#### 五、价值时点

2021年05月11日,即为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

采用公开市场价值标准。公开市场价值,即估价对象在价值时点,完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

## 七、估价原则:

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人个人的干扰,应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实施求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系,评估中完全保持了独立性,也体现了客观、公正的基本原则。

### 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。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

### 3、最高最佳利用原则

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，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋规划用途为商业，土地用途为住宅、商业用地，房屋实际用途为商业，本次评估参照规划用途设定房地产用途为商业。

本次评估以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提，符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

### 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上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，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，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象设定用途为商业，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

#### 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波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

### 八、估价依据

#### 1、国家及地方相关法律、法规政策、文件

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

(5) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号）；

(6) 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日中华人

民共和国建设部令 96 号公布)；

(7) 《中华人民共和国拍卖法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号公布)；

(8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号公布)；

(9) 《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)；

(10) 《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)；

(12) 《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)；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)；

(14) 其他法律规定、政策文件等。

## 2、技术标准

(1) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T 50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T 50899-2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T 18508-2014)；

(4) 《湖北省 2017 年第三季度城市住宅建筑工程造价指数》(鄂建标定[2017]11 号)；

## 3、委托人及当事人提供的以及估价人员收集的有关资料

(1) 《湖北省仙桃市人民法院评估委托书》；

(2) 《国有土地使用证》(复印件)(仙国用(2008)第 1281 号)；

(3) 《房屋登记簿》(复印件)(房屋编号 13082)；

(4) 《房屋分层分户平面图》(复印件)；

- (5) 估价委托人提供的其他资料；
- (6) 估价人员实地查勘、摄影和记录；
- (7) 本机构掌握的当地房地产近期市场资料；
- (8) 其他相关资料；

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

### 1、未选择估价方法的理由

(1) 估价对象已建成并投入使用，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故不适宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象设定用途为商业，采用成本法无法真实反映其价值水平，故不适宜采用成本法进行估价。

### 2、已选择估价方法的理由

(1) 估价对象设定用途为商业，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

(2) 估价对象设定用途为商业，同类用房以出租方式获取收益的情形很多，所以可以运用收益法进行估价。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法和收益法进行评估。

方法原理:

**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。

比较法公式:

房地产价格 = 可比实例房地产价格  $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

式中:  $K_1$ : 交易情况修正

$K_2$ : 市场状况调整

$K_3$ : 房地产状况调整

**收益法:** 预计估价对象未来收益, 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。本次估价采用报酬资本化法, 采用持有加转售模式。

收益法公式:

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

式中:  $V$ —收益价值

$A_i$  — 期间收益

$V_t$ —期末转售收益

$Y_i$  — 未来第  $i$  年的报酬率

$Y_t$  — 期末报酬

$t$  — 持有期 (年)

## 十、估价结果

本估价机构对估价对象进行了实地勘察、计算论证, 参照当

地房地产市场行情及分析相关资料,确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下于价值时点 2021 年 05 月 11 日之时的房地产的公开市场价值为 RMB204.99 万元,大写人民币贰佰零肆万玖仟玖佰圆整,单价 15854 元/m<sup>2</sup>。

## 估价结果明细表

币种:人民币

估价对象	所有权证号	结构	楼层	房屋用途	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋单价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋价值 (万元)	备注
107 号房	仙桃市房权证沙咀字第 ZSF201304560 号	钢混	1/18	商业服务	2009	129.30	15854	204.99	根据《房屋登记簿》记载为依据

## 十一、注册房地产估价师

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐慧荣	4220030062		2021 年 05 月 19 日
刘波	4220040102		2021 年 05 月 19 日

## 十二、实地查勘期

二〇二一年五月十一日。

## 十三、估价作业期

二〇二一年五月十一日至二〇二一年五月十九日。

估价机构:仙桃市博华房地产价格评估有限公司

二〇二一年五月十九日



## 附 件

1. 估价委托书复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘照片；
4. 估价对象权属证明复印件；
5. 鉴定人承诺书；
6. 专业帮助情况和相关专业意见；
7. 估价所依据的其他文件资料；
8. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师资格证书复印件。

# 湖北省仙桃市人民法院 评估委托书

仙桃市博华房地产价格评估有限公司：

本院执行的申请执行人中国工商银行股份有限公司仙桃支行与被执行人湖北众发商贸有限公司、刘成亮、周爱喜金融借款合同纠纷一案，你公司于2020年7月10日对被执行人刘成亮、周爱喜共同共有的位于仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园2栋幢1单元107号房产（房屋所有权证号：仙桃市房权证沙咀字第ZSF201304560号）的市场价值进行了评估，并出具了博华估字（2020）第0256号房地产估价报告。本院在执行过程中发现该房产的室内装潢部分被拆除，特委托你公司对该房产目前的现状予以评估。

请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并请于2021年5月20日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。





# 估价对象位置示意图



## 房屋现状图



门前道路（东侧钱沟路）



门前道路（北侧黄金大道）



商铺所在大楼整体外观



商业网点门前停车区域



商铺门头



商铺一楼大厅



商铺一楼



商铺一楼



商铺二楼



商铺二楼



商铺二楼



商铺二楼

仙 国用(2008)第 1281 号

土地使用权人	仙桃市奥星房地产开发有限公司		
座 落	仙桃市沙嘴办事处黄金大道南段		
地 号		图 号	
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	13218.36	其 他 用 途 面 积	
		中 分 摊 面 积	

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。

仙桃市人民政府(章)  
二〇一〇年三月十日

记 事

该宗商业用地使用年限60年，终止日期204  
年11月11日；住宅用地出让年限70年，终止日期207  
年11月11日。

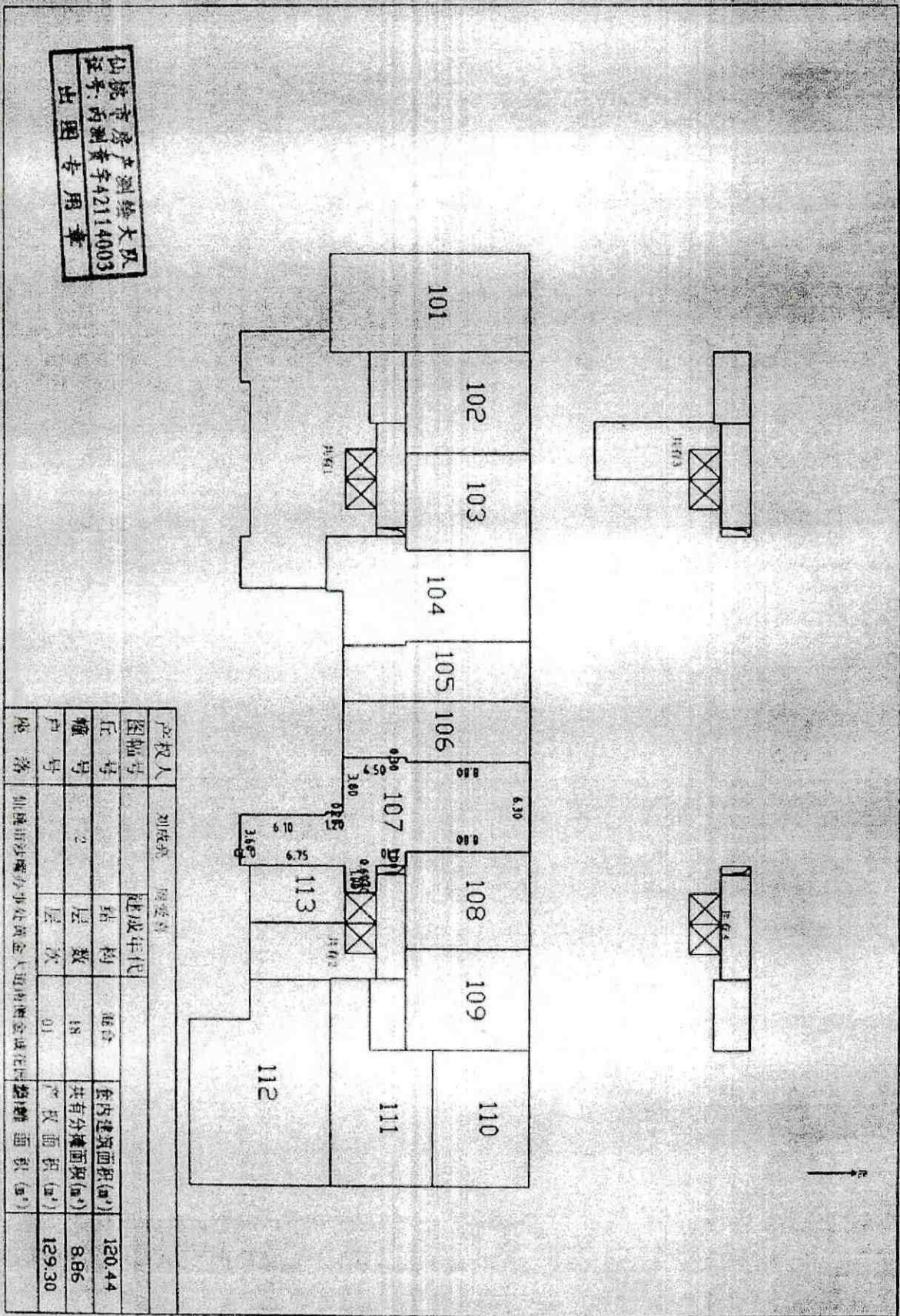
登记机关

证书监制机关



房屋分层分户平面图

测图号：201207301002



仙桃市测绘大队  
 证号：丙测资字42114003  
 出图专用章

测制：刘波 审核：张福林

1:100

产权人	刘成亮		同受测		
图轴号		建成年代		套内建筑面积(㎡)	120.44
丘号		结构		共有分摊面积(㎡)	8.86
幢号	2	层数	18	产权面积(㎡)	129.30
户号		层次	01	分摊面积(㎡)	
座落	仙桃市沙嘴办事处黄金大道南航空城花园				

2013年08月09日

## 房屋登记簿

房屋编号: 13082

所有权部分第 1 页 共 1 页

内容	序号 1	2
业务宗号	CDJ2012001170	ZSF2013002422
所有权人	仙桃市奥星房地产开发有限公司	刘成亮 周爱喜
身份证明号		42900419630214005X
户籍所在地	仙桃市	仙桃市
共有情况	单独所有	共同共有
房屋取得方式		
房屋性质		
所有权证号	仙桃市房权证沙咀字第CDJ201207006号	仙桃市房权证沙咀字第ZSF201304560号
登记时间	2012/11/22 9:48:38	2013/7/17 16:46:04
终审人/登簿人	殷耀云/殷耀云	严艳红/严艳红
附  记		

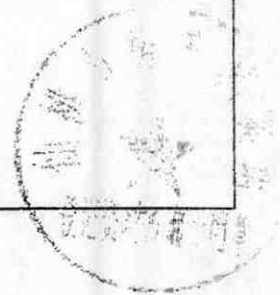
注：所有权补、换证情况，设置共有人情况在本附记中记载。

# 房屋登记簿

房屋编号: 13082

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落	仙桃市沙咀办事处黄金大道中段金诚花园2栋幢1单元107号房									
地号		业务宗号	YSP2013002967	建筑物总层数	18					
土地性质		建筑面积[m <sup>2</sup> ]	129.30	规划用途	商业服务					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积[m <sup>2</sup> ]	120.44	房屋结构	钢混					
土地使用年限	至	分摊共有面积[m <sup>2</sup> ]	0.00	登记时间	2013/5/16 8:48:03					
土地证号		专有部分面积[m <sup>2</sup> ]	120.44	终审人/登簿人	严艳红/严艳红					
基本状况已用纸页数										
房屋所有权 登记已用纸页数										
房屋他项权利 登记已用纸页数										
其他状况部分 登记已用纸页数										
附  记										



## 房屋登记簿

房屋编号: 13082

他项权利部分 (现房抵押) 第 2 页 共 2 页

内容	序号	
	3	
业务宗号		2016102500590001
一般抵押/最高额抵押		最高额抵押
抵押权人		中国工商银行股份有限公司仙桃支行
抵押人/债务人		刘成亮 周爱喜
被担保主债权数额[元] (最高债权数额)		2200000.00
他项权证号		仙桃市房他证沙咀字第201604898号
登记时间		2016/10/27 10:14:59
终审人/登簿人		陈艾青/熊雅琴
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人		
抵押权注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		
附  记	业务宗号: 2016102500590001 登记附记: 房产评估价值: 2207926.00元; 该房屋与其分摊的土地使用权共同为此债权作抵押担保。	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记中记载。



## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

伊慧学

鉴定机构（盖章）

2021年05月11日



## 专业帮助情况和相关专业意见

本报告没有专家或相关机构提供专业帮助和提出相关专业意见。



姓名: 徐慧荣  
 Full Name 徐慧荣  
 性别: 女  
 Sex 女  
 出生年月: 1975.12  
 Date of Birth 1975.12  
 专业类别: 房地产估价师  
 Professional Type 房地产估价师  
 批准日期: 2001.10  
 Approval Date 2001.10

持证人签名:  
 Signature of the Bearer

徐慧荣

签发单位盖章:  
 Issued by   
 签发日期: 2001年10月 日  
 Issued on 2001.10.10

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.



发证机关  
 No. 00101584

姓名 / Full name

徐慧荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

429004197512070146

注册号 / Registration No.

4220030062

执业机构 / Employer

仙桃市博华房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:  
Signature of the Bearer

姓名: 刘波  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1976.6  
Date of Birth  
专业类别: 房地产估价师  
Professional Type  
批准日期: 2003.10.11  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期:  
Issued on



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. 00231903

姓名 / Full name

刘波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

429004197606100051

注册号 / Registration No.

4220040102

执业机构 / Employer

仙桃市博华房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



# 营业执照

1-1

统一社会信用代码

91429004741757588X

(副本)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记  
备案、许可、监  
管信息。

名称 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年06月18日

法定代表人 徐慧荣

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪服务、房地产信息咨询、不动产登记代理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 仙桃市工业园区纺织大道9号2号楼幢

登记机关



年 月 日

2020 06 29