



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩
商贸新区 15 栋 5 套商业房地产价值评估

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： 2021 年 11 月 26 日

估价报告编号： 泽阳估字[2021]SF024 号

致估价委托人函

潜江市人民法院：

承蒙贵院委托，我对贵院执行的申请执行人潜江市人民防空办公室与被执行人湖北汉磊房地产开发有限公司缴纳防空地下室易地建设费纠纷一案涉及的湖北汉磊房地产开发有限公司所有的位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区 15 幢 15-102、103、104、105、106 号 5 套二间四层商铺的市场价值进行了估价。现将相关情况函告如下：

1.估价对象：本次估价对象为湖北汉磊房地产开发有限公司所有的位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区 15 幢 15-102、103、104、105、106 号 5 套二间四层商铺，总建筑面积为 2069.20 平方米，分摊土地使用权面积为 528.25 平方米。

2.估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3.价值时点：2021 年 8 月 31 日。

4.价值类型：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。

5.估价方法：比较法和收益法。

6.估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为 RMB353.65 万元，大写人民币叁佰伍拾叁万陆仟伍佰元整。详情见表 1 估价结果明细表。

表 1 估价结果明细表

不动产单元号	不动产权证书号	房屋用途	房屋坐落	房屋建筑面积m ²	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
429005001017GB00 021F00190002	鄂 (2021) 潜江市 不动产权第 0001808 号	商业 服务	竹根滩镇文卫路西侧 竹根滩商贸新区 15-102	413.84	1709	70.73
429005001017GB00 021F00190003			竹根滩镇文卫路西侧 竹根滩商贸新区 15-103	413.84	1709	70.73
429005001017GB00 021F00190004			竹根滩镇文卫路西侧 竹根滩商贸新区 15-104	413.84	1709	70.73
429005001017GB00 021F00190005			竹根滩镇文卫路西侧 竹根滩商贸新区 15-105	413.84	1709	70.73
429005001017GB00 021F00190006			竹根滩镇文卫路西侧 竹根滩商贸新区 15-106	413.84	1709	70.73
合计				2069.20		353.65

7.特别提示:

(1) 根据委托方提供的《不动产权证书》记载，竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区 15-101 等包括 15-101、102、103、104、105、106 共 6 套商铺，总建筑面积为 2482.98 m²，分摊土地使用权面积 633.87 平方米。本次评估对象为其中 15-102、103、104、105、106 共 5 套商铺，总建筑面积为 2069.2 m²，分摊土地使用权面积 528.25 平方米。

(2) 根据委托方提供的《不动产权证书》记载，估价对象的用途为商业服务，根据委托方出具的《鉴定委托书》及《执行裁定书》记载该估价对象为商住楼，本次估价按照《不动产权证书》记载用途即商业服务用途进行估价。如与相关职能部门认定不一致，本报告做相应调整。

(3) 根据委托方提供的《不动产权证书》记载，估价对象的房屋结构为钢筋混凝土结构，房产幢平面图记载估价对象的房屋结构为混合结构，本次估价

按照《不动产权证书》记载钢筋混凝土结构进行估价。

(4) 至价值时点，估价对象未出租，本次未考虑租赁权对估价结果的影响。

(估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》)

特此函告！

湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人：

2021年11月26日

目 录

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) 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
三、 房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价对象概况.....	6
(四) 估价目的.....	8
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四、 附 件.....	14

一、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）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）注册房地产估价师章启标及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。

注册房地产估价师签名

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日期
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>	_____	<u>2021年11月26日</u>
<u>李小兰</u>	<u>42201700487</u>	_____	<u>2021年11月26日</u>

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据委托方提供的《不动产权证书》记载，房屋规划用途为商业服务，土地用途为其他商服用地，现状用途为商铺，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区，本次估价是以估价对象能按房屋整体、持续使用、不改变现状用途即商铺为假设前提。

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. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，我们对记载的面积、用途进行了审慎检查，但未予以核实，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。

8. 注册房地产估价师于 2021 年 8 月 31 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。

9、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。

10、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。

11、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

根据委托方提供的《执行裁定书》记载，估价对象已被查封，至价值时点查封登记尚未解除。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

而评估房地产价值，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

根据委托方提供的《不动产权证书》记载：估价对象的用途为商业服务，根据委托方出具的《鉴定委托书》及《执行裁定书》记载该估价对象为商住楼，本次估价按照《不动产权证书》记载用途即商业服务用途进行估价。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、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，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分摊土地使用权价值，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、根据以往当地同类涉执房地产处置惯例，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未考虑该因素对评估结果的影响。

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、根据以往当地同类涉执房地产处置惯例，交易税费全部由买受人负担，本次估价结果考虑了该因素对估价结果的影响。

7、本报告估价结果没有考虑快速变现等特殊交易方式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。

8、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。

9、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。

10、本报告仅供委托方和相关当事人使用，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。

11、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。

12、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。

13、本报告的最终解释权由本评估机构所有。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：潜江市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人：章启标

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【2021】001 号

(三) 估价对象概况

1. 估价对象实物状况

本次估价对象位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区，钢筋混凝土结构，建成于 2015 年，成新率约为 95%。估价对象为 15 栋的 15-102、103、104、105、106 号 5 套二间四层商铺，南北朝向，总建筑面积为 2069.2 m²，现状为毛坯，外墙为涂料，内墙及顶棚为水泥抹平，房间及楼梯间地面为水泥地面，外门为卷闸门，无内门，窗为塑钢窗。分摊土地使用权面积为 528.25 平方米，估价对象所在的整块土地形状近长方形；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”。估价对象宗地二面临路。至价值时点，估价对象维护状况较好。

2. 估价对象区位状况

(1) 坐落：位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧。(详见估价对象区位示意图)

(2) 四至：估价对象位于潜江市竹根滩商贸新区，东邻文卫路，北临开源

路，南邻无名小路，西邻居民区。

(3) 周边环境及周边物业：估价对象位于潜江市竹根滩商贸新区，周边有香厨酒楼、比德文汽车竹市智慧出行馆，商业繁华程度一般。

(4) 交通条件：估价对象临文卫路、开源路，交通便利度一般。

(5) 公共配套设施完备程度：估价对象附近有竹根滩镇小学、竹根滩初级中学等，公共配套设施完备程度一般。

3. 估价对象权属状况

依据委托方提供的《不动产权证书》以及《国家建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权产权清册》记载：不动产座落为潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区 15-101 等，不动产单元号为 429005 001017 GB00021 F00190001 等，权属人为湖北汉磊房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，不动产权证号为鄂(2021)潜江市不动产权第 0001808 号。房屋用途为商业服务，房屋结构为钢筋混凝土结构，总层数为 4 层，建筑面积为 2069.20 m²；土地用途为其他商服用地，使用权类型为国有建设用地使用权，宗地总面积为 64239.72 m²，分摊土地使用权面积为 528.25 平方米，土地使用截止时间 2054 年 9 月 9 日，至价值时点，土地剩余年限为 33.03 年。

根据委托方提供的《执行裁定书》记载估价对象已被查封。至价值时点查封尚未解除，现状为空置，未出租。

至价值时点，委托方尚未提供估价对象其他权利状况相关资料。

其它信息见表 2 不动产信息表：

表 2 不动产信息表

不动产单元号	不动产权证号	房屋用途	房屋坐落	房屋建筑面积(m ²)	室号部位	分摊土地面积(m ²)
429005001017GB00021F00190002	鄂(2021)潜江市不动产权第0001808号	商业服务	竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区15-102	413.84	15-102	105.65
429005001017GB00021F00190003			竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区15-103	413.84	15-103	105.65
429005001017GB00021F00190004			竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区15-104	413.84	15-104	105.65
429005001017GB00021F00190005			竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区15-105	413.84	15-105	105.65
429005001017GB00021F00190006			竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区15-106	413.84	15-106	105.65
小计				2069.2		528.25

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 价值时点

本次评估的价值时点为 2021 年 8 月 31 日，即实地查勘完成之日。

(六) 价值类型

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、国家及对方相关法律法规与政策

- (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》。

2、部门政策、文件及规范

- (1) 《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》；
- (2) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

3、相关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》。

4、委托方提供的资料

- (1) 《潜江市人民法院鉴定委托书》；
- (2) 《不动产权证》复印件；

5、估价方收集的资料

- (1) 注册房地产估价师现场查勘、实地调查之结果；
- (2) 估价机构掌握和收集的估价所需资料。

（八）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，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或价格，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

2. 合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布

的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则

替代原则要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上进行搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。如果效用与价格相比显示价格过高或效用过小，则人们会敬而远之。

5. 价值时点原则

价值时点原则是要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

(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》，结合待估房地产

的实际状况和估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点综合分析确定。

1. 适用的估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象用途为门面，周边类似房地产交易较活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

根据《房地产估价规范》，估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象用途为商铺，且周边类似物业租赁市场较活跃，故选用收益法进行评估。

2. 不适用的估价方法

根据《房地产估价规范》，具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。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》，估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。由于本次估价已采用了比较法和收益法，且根据该房地产市场行情，成本法无法体现该房地产市场价格，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，确定运用比较法和收益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：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。

采用直接比较修正和调整公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times \frac{(\dots\dots\dots)}{100} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

交易情况
市场状况
房地产状况

修正
调整
调整

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。本次采用报酬资本化法，选用全剩余寿命模式进行估价，收益法公式为：

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

式中：V—收益价值（元，元/M²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元，元/M²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

（十）估价结果

受委托方委托，我对湖北汉磊房地产开发有限公司位于潜江市竹根滩镇文卫路西侧竹根滩商贸新区 15 栋 15-102、103、104、105、106 号 5 套商铺进行了评估。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 RMB353.65 万元，大写人民币叁佰伍拾叁万陆仟伍佰元整。详情见表 3 估价结果一览表。

表 3 估价结果一览表

不动产单元号	不动产权 证号	房屋 用途	房屋坐落	房屋建筑 面积m ²	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
429005001017GB 00021F00190002	鄂(2021) 潜江市不 动产权第 0001808 号	商业 服务	竹根滩镇文卫路西 侧竹根滩商贸新区 15-102	413.84	1709	70.73
429005001017GB 00021F00190003			竹根滩镇文卫路西 侧竹根滩商贸新区 15-103	413.84	1709	70.73
429005001017GB 00021F00190004			竹根滩镇文卫路西 侧竹根滩商贸新区 15-104	413.84	1709	70.73
429005001017GB 00021F00190005			竹根滩镇文卫路西 侧竹根滩商贸新区 15-105	413.84	1709	70.73
429005001017GB 00021F00190006			竹根滩镇文卫路西 侧竹根滩商贸新区 15-106	413.84	1709	70.73
合计				2069.20		353.65

(十一) 注册房地产估价师

姓 名 注册证书编号 签 名 签名日期

章启标 4220130012 _____ 2021年11月26日

李小兰 4220170048 _____ 2021年11月26日

(十二) 实地查勘期

估价人员于 2021 年 8 月 31 日对估价对象进行了现场查勘。

(十三) 估价作业日期

2021 年 8 月 31 日至 2021 年 11 月 26 日。

四、附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《湖北省潜江市人民法院鉴定委托书》复印件
4. 委托方提供的《不动产权证书》复印件
5. 估价师资格证书复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 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 15-102 整栋外观



估价对象 15-103 整栋外观



估价对象 15-104 整栋外观



估价对象 15-105 整栋外观



估价对象 15-106 整栋外观



估价对象整体外观



估价对象一楼内部状况

估价对象二楼内部状况



估价对象三楼内部状况

估价对象四楼内部状况