



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 郭祖铭、刘谦玉位于张金镇幸福大道房地
产价值司法鉴定评估

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)、袁江彩(4220210012)

估价报告出具日期： 2022年10月13日

估价报告编号： 泽阳估字 [2022] SF021 号

致估价委托人函

潜江市人民法院：

受贵院委托，我对郭祖铭、刘谦玉位于张金镇幸福大道房地产进行了估价，至2022年10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：张金镇幸福大道商住房地产，建筑面积为314.80平方米及土地面积为120平方米。

2.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。

3.价值时点：2022年8月3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，遵循公正、客观、独立、合法、谨慎的估价原则，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2022年8月3日，满足各项假设限制条件的房地产公开市场价值为RMB66.71万元，大写人民币陆拾陆万柒仟壹佰元整。评估单价为RMB2119元/平方米，大写人民币：贰仟壹佰壹拾玖元整。

7.特别提示：

(1) 本报告估价结果已包含估价对象分摊土地使用权价值和装修价值，该部分不另行估价。

(2) 根据委托方提供的《土地使用权证》记载：估价对象土地使用权类型为划拨用地，本次评估已考虑了划拨用地对房地产价值的影响，本次评估以此为估价前提。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 在评估报告使用期限或者评估报告有效期内，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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(7) 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。

(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：



2022年10月13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	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业日期	12
四、附件	13

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》、《房地产估价基本术语标准》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袁江彩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>2022年10月13日</u>
<u>袁江彩</u>	<u>4220210012</u>		<u>2022年10月13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《房屋所有权证》和《土地使用权证》记载：房屋用途为综合，土地用途为住宅，根据估价人员现场查勘，周边类似房地产为商住用途，本次估价是以估价对象能按房屋整体、持续使用、不改变用途即商住用途为假设前提。

2. 本次评估假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。

3. 本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

4. 本次评估假设估价对象权属状况查询时间与价值时点权属状况一致。

5. 本次估价是以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。

6. 本次评估假设估价对象无欠缴税费，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等。

7. 估价人员对估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，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，并以此为估价前提。

8. 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。

9. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

10. 我们曾于 2022 年 8 月 3 日进行了实地查勘，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。

11. 根据委托方提供的《房屋所有权证》和《土地使用权证》记载，本次评估范围内建筑面积为 314.80 平方米，土地面积为 120 平方米。本次评估范围是以建筑面积为 314.80 平方米的房屋及土地面积 120 平方米为依据，若与相关主管部门确认的数据不一致，则本报告估价结果应做相应调整。

12. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

13. 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。

（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《他项权证》记载：估价对象已抵押。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市场价格，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

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告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土地使用权价值和装修价值，该部分土地使用权不另行评估。

3. 根据委托方提供的《土地使用权证》记载：估价对象土地性质为划拨用地，本次评估已考虑了划拨用地对房地产价值的影响，本次评估以此为估价前提。

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. 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。

6. 鉴于估价目的是为为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象属于被迫转让，且可能存在被执行人不自愿配合交付情况，本次评估考虑了该不利因素对估价结果的影响。

7. 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。

8. 评估报告所确定的房地产市场价格是本次评估特定目的条件，设定估价对象在价值时点的公开市场价值，没有考虑快速变现等特殊的交易方式，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，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。

9. 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。

10. 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。

11. 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，不得提供给除政府主管部门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。

12. 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壹年，即本报告出具之后的壹年内，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壹年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

13. 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。

14. 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：壹级

估价资格证号：鄂建房估证字第 231 号

联系人：章启标

联系电话：07286492898

(三) 估价对象概况

1. 估价对象实物状况

估价对象位于张金镇幸福大道，混合结构，总层数为 3 层，估价对象位于第 1-3 层(有隔热层)，约建成于 2001 年，东西朝向，房屋建筑面积为 314.80 平方米。具体装修见装修情况明细表。

装修情况明细表

	地面	墙面	顶棚	门	窗	柜体
一楼	地砖	涂料	涂料	卷闸门	/	/
一楼房间	地砖	涂料	涂料	套门	塑钢窗	/
一楼主卫	地砖	墙砖	塑扣板	套门	塑钢窗	/
一楼次卫	地砖	墙砖	涂料	套门	塑钢窗	/
二楼客厅	地砖	涂料	涂料	套门	塑钢窗	/
二楼房间	地砖	涂料	涂料	套门	塑钢窗	/

二楼厨房	地砖	墙砖	涂料	套门	塑钢窗	/
二楼卫生间	地砖	墙砖	塑扣板	套门	塑钢窗	/
三楼客厅	地砖	涂料	涂料	套门	塑钢窗	/
三楼房间	地砖	涂料	涂料	套门	塑钢窗	/
三楼卫生间	地砖	墙砖	塑扣板	套门	塑钢窗	/

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

本次估价对象位于张金镇幸福大道房地产，西临幸福北路，北临中银富登村镇银行，南临商铺，东邻居民区。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“六通一平”。估价对象宗地一面临路。

2. 估价对象区位状况

(1) 坐落：潜江市张金镇幸福大道。（详见估价对象区位示意图）

(2) 四至：潜江市张金镇幸福大道，西临幸福北路，北临中银富登村镇银行，南临商铺，东邻住宅区。

(3) 周边环境及物业：周边有各种中小型餐饮、商店等，商业繁华程度较好。

(4) 交通条件：临幸福北路，自驾及公交车较便捷。

(5) 公共配套设施完备程度：周边有富登村镇银行、张金客运站、张金镇幼儿园和潜江市张金中学等，估价对象所在地公共配套设施完备程度较好。

3. 估价对象权属状况

依据委托方提供的《房屋所有权证》记载：权利人为郭祖铭、刘谦玉，产权证号为潜江市房权证张金字第 046182 号，共有情况为共同共有，坐落为张金镇幸福大道，面积为 314.80 平方米，规划用途为综合，总层数为 3 层，所在层数为第 1-3 层。

根据委托方提供的《土地使用权证》记载：土地使用者为郭祖铭，产权证号为潜国用(2001)字第 0677 号，座落为张金镇幸福大道，地号为 060300561，用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 120 平方米。

根据委托方提供的《他项权证》记载：估价对象已抵押。至价值时点，抵押权尚未解除。其它他项权利不详。

（四）估价目的

本次评估是为潜江市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 2022 年 8 月 3 日，即实地查勘之日。

（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. 国家及地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》，2019 年 8 月 26 日修正版、2020 年 1 月 1 日起施行；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四 6 号）；

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四 5 号、自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《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）；

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

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

2. 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》（GB/T50899-2013）；

3. 委托方提供的资料

(1) 《潜江市人民法院鉴定委托书》；

(2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) 《土地使用权证》复印件；

4. 估价方收集、掌握的资料

(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

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。估价对象用途为商住，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。估价对象用途为商住，且周边类似物业租赁市场较活跃。

故本次评估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：

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times K1 \times K2 \times K3$$

式中：K1 为交易情况修正；K2 为市场状况调整；K3 为房地产状况调整。

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，选用持有加转售模式进行估价，收益法公式为：

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

式中：V 为收益价值； Y_i 为未来第 i 年的报酬率； A_i 为期间收益； Y_t 为期末报酬率； V_t 为期末转售收益；t 为持有期（年）。

（十）估价结果

受委托方委托，我公司对郭祖铭、刘谦玉位于张金镇幸福大道房地产进行了评估。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，选用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 3 日的估价结果为 RMB66.71 万元，大写人民币陆拾陆万柒仟壹佰元整。

湖北泽阳房地产估价有限公司

（十一）注册房地产估价师

姓 名	注册证书编号	签 名	签名日
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>		<u>2022年10月13日</u>
<u>袁江彩</u>	<u>4220210012</u>		<u>2022年10月13日</u>

（十二）实地查勘期

估价人员于 2022 年 8 月 3 日对估价对象进行了现场查勘。

（十三）估价作业日期

2022 年 8 月 3 日至 2022 年 10 月 13 日。

四、附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《潜江市人民法院鉴定委托书》
4. 委托方提供的《房屋所有权证》复印件
5. 委托方提供的《土地使用权证》复印件
6. 委托方提供的《他项权证》复印件
7. 估价师资格证书复印件
8. 估价机构资质证书复印件
9. 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



估价对象一楼房间



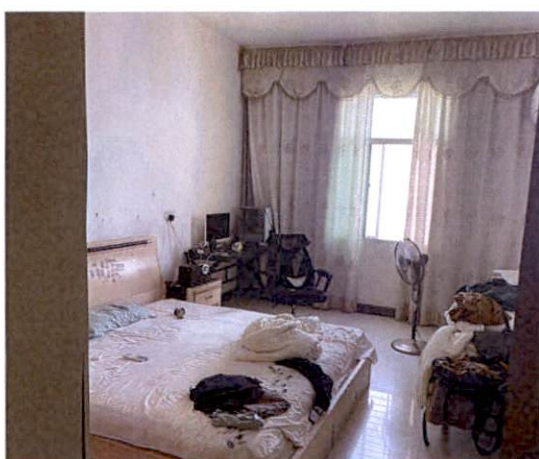
估价对象一楼卫生间



估价对象二楼客厅



估价对象二楼房间 1



估价对象二楼房间 2



估价对象二楼厨房



估价对象三楼客厅



估价对象三楼房间

潜江市人民法院 鉴定委托书

(2022) 潜法技委字第 213 号

湖北潜阳房地产估价有限公司

我院受理 潜江中银富登村镇银行股份有限公司与郭祖铭、刘谦玉
金融借款合同纠纷一案，需要进行

房地产价格评估

鉴定。根据最高人民法院

《人民法院司法鉴定工作暂行规定》第四条的通知，请委

派有专业知识的人，对郭祖铭、刘谦玉名下的位于潜江市
张金镇幸福大道的房屋（房产证号潜江房权证张金字第46182号，
土地证号潜国用2001字第0677号）价格

评估
进行鉴定，

请鉴定人提出书面鉴定结论和签名盖章，并加盖您单位公章，

证明鉴定人身份。

备注：

二〇二二年七月九日



潜江市房权证 张金 字第 046182 号

房屋所有权人		郭祖铭、刘谦玉		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		张金镇幸福大道		
登记时间		2013年04月25日		
房屋性质				
规划用途		综合		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	314.80		
	房屋所有权证专用章			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		划拨		至 止

潜

国用(2001)字第 0677

号


中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

№ 015679631简

土地使用者	郭 祖 铭		
座 落	张金镇幸福大道		
地 号	060300561	图 号	/
用 途	住宅(50)	土地等级	/
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	壹佰贰拾平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	 2007 年 月 日		

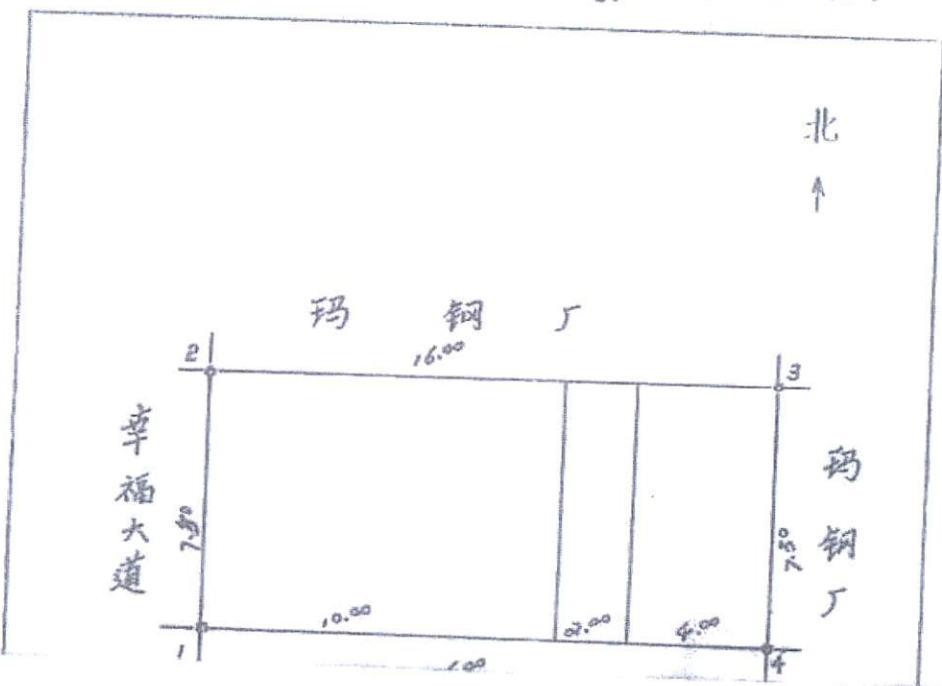
注明边长(米)

地籍测量宗地图

注 意 事 项

宗地号

户主姓名 郭祖铭 宗地号



- 一、本证是土地使用权的法律凭证，由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更、设定、变更、注销的，持证人须按照有关规定申请办理变更登记，不得用于土地使用权抵押、转让。
- 三、本证记载的内容以土地行政主管部门登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应主动向土地行政主管部门交验。

房地证 字第 20130736 号

潜江市 张金

房屋他项权利人	潜江中银富登村镇银行股份有限公司		
房屋所有权人	郭祖铭、刘谦玉		
房屋所有权证号	046182		
房屋坐落	张金镇李福大道		
他项权利种类	抵押权		
债权数额	壹佰肆拾万元整		
登记时间	2013年06月06日		

附 记

