

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场
-115、-116、-118、-119、-120、-121室六套
商业房地产及洞口县经济开发区蔡锷南路方
圆新时代广场12栋1601室住宅房地产市场价
值评估

估价委托人： 武冈市人民法院

房地产估价机构： 湖南天平房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 何庆丰 （注册号： 4320150017）

欧阳芳辉 （注册号： 4320200041）

估价报告出具日期： 2022年07月12日

估价报告编号： 湘天平估字[2022]第0075号

致估价委托人函

武冈市人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，秉着客观、公正、独立的原则，对被执行人高勇、邓晓云、王周勇、肖尊明、许倩追缴违法所得、罚金、没收财产一案涉及的洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场-115、-116、-118、-119、-120、-121室六套商业房地产及洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场12栋1601室住宅房地产市场价值进行了评估，有关内容报告如下。

估价对象：估价对象位于洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场，根据委托方提供的相关权属证明资料，估价对象一（六套商业房地产）房屋所有权证号为洞房权证洞口镇字第716001525号，权利人为邓晓云，房屋总层数为2层，估价对象位于第-1、夹层，户室号为-115、-116、-118、-119、-120、-121，建筑总面积823.13平方米，规划用途为商业。估价对象二（12栋1601）权利人为邓晓云，建筑面积164.49平方米，用途为住宅。

估价目的：为武冈市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年04月13日（评估实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，经过测算，确定估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值为人民币伍佰伍拾贰万贰仟伍佰元整（¥552.25万元）。详细结果见《评估结果一览表》。



币种：人民币

序号	权证号	权利人	不动产坐落	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	洞房权证洞口镇字第716001525号、洞国用(2016)第80109672*号	邓晓云	洞口经济开发区蔡锷南路(方圆)新时代广场	-115	商业	38.65	3250	12.56	/
				-116	商业	38.65	3250	12.56	/
				-118	商业	346.94	6008	208.44	含夹层面积
				-119	商业	220.68	6008	132.58	含夹层面积
				-120	商业	55.47	9345	51.84	/
				-121	商业	122.74	6008	73.74	含夹层面积
				小计	/	823.13	/	491.72	/
2	湘(2018)洞口县不动产证明第0002731号	邓晓云	洞口经济开发区蔡锷南路(方圆)新时代广场12栋1601室	12栋1601	住宅	164.49	3680	60.53	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	552.25	/

特别提示：

1、根据武冈市人民法院(2022)湘0581执431号评估委托书及案件相关资料，本次评估范围为：房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值。

2、委托方提供的估价对象二相关权属资料为《洞口县房产管理局房屋预告登记信息》，评估以估价对象可正常办理不动产权证为假设前提，且未考虑后续办证登记等所需费用。

3、本次评估价值时点设定为评估实地查勘完成之日(2022年04月13日)，评估假定人民法院拍卖(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。

4、根据法拍房交易市场现状，本次评估结果价值内涵对应的房地产转让交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

5、根据估价人员实地查勘，截至价值时点，估价对象部分房屋处于出租状态，本次估价未考虑租赁权益及租金支付情况对估价对象价值的影响，提请报告使用人注意该事项。

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

湖南天平房地产评估咨询有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇二二年七月十二日



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、估价假设条件	7
二、估价报告使用限制	9
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、估价委托人提供的《估价委托书》复印件	20
二、估价对象位置图	20
三、估价对象相关照片	20
四、估价委托人提供的估价对象的相关资料复印件	20
五、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	20
六、《房地产估价机构备案证书》复印件	20
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件	20

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产权证》、《房地产权登记信息表》及《洞口县房产管理局房屋预告登记信息》记载面积为依据。

4、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，即能满足以下条件：

- (1) 交易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) 交易双方精明、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) 不存在特殊买者的附加出价。

5、本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费为假设前提。

6、我公司注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象内外部状况、周边环境的照片及影像资料。我们的现实查勘仅限于估价对象外观及相关状况，对被遮

盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料及委托要求进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、本次评估价值时点设定为评估实地查勘完成之日（2022年04月13日），评估假定人民法院拍卖（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。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价人员实地查勘，截至价值时点，估价对象部分户室处于出租状态，本次估价未考虑租赁权利及租金支付情况对估价对象价值的影响，提请报告使用人注意该事项。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据本次估价目的，本估价结果未考虑估价对象是否拖欠工程款、抵押、质押、冻结及查封的影响，即评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据估价人员现场查勘，估价对象二12栋1601房实际门牌号为2101，据委托方及物业管理相关人员介绍，系物业管理公司根据估价对象所在小区地势及建筑立体布局设计编门牌号所致，本次评估以估价对象房屋座落位置无误为前提。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料

的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托方提供的估价对象二相关权属资料为《洞口县房产管理局房屋预告登记信息》，评估以估价对象可正常办理不动产权证为假设前提，且未考虑后续办证登记等所需费用。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房屋权属或其他相关权益确认的依据。

4、根据《房地产估价规范》，本估价报告使用期限为：自估价报告出具之日起一年。

5、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

6、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武冈市人民法院

联系电话：15973973898

二、房地产估价机构

名称：湖南天平房地产评估咨询有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长沙市开福区芙蓉北路街道金泰路社区 199 号湘江世纪城望江苑 3 栋 1901 室

法定代表人：付玉梅

注册资本：贰佰万元整

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（长）字第 0420317 号

营业期限：2014 年 04 月 04 日至 2064 年 04 月 03 日

经营范围：房地产司法鉴定评估；房地产信息咨询；房地产估价；房地产中介服务；土地评估咨询服务。（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）

联系人：付玉梅 电话：0731-84412766

三、估价目的

为武冈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

1、估价对象范围界定

估价对象位于洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场，根据委托方提供的相关权属证明资料，估价对象一（六套商业房地产）房屋所有权证号为洞房权证洞口镇字第 716001525 号，权利人为邓晓云，房屋总层数为 2 层，估价对象位于第-1、夹层，户室号为-115、-116、-118、

-119、-120、-121，建筑总面积 823.13 平方米，规划用途为商业。估价对象二（12 栋 1601）权利人为邓晓云，建筑面积 164.49 平方米，用途为住宅。本次估价范围为房屋及其分摊的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值。

2、区位状况

项目		详细情况
位置状况	坐落	洞口县经济开发区蔡锷南路方圆新时代广场
	方位及四至	东临都梁东路，北邻蔡锷南路
	与重要场所的距离	距洞口县政府约 3 公里
	临路状况	临都梁东路
	所处楼幢位置	/
	朝向	南北朝向
	所在层数/总层数	商铺位于-1 层及夹层/2，住宅 16/17
交通状况	道路状况	区域有都梁路、蔡锷南路等城市主次干道，道路通达度高
	可利用交通工具	有 7 路等公交途经，公交便捷度较优
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	停车便捷度高
环境状况	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，无周期性洪水灾害，自然环境较优
	人文环境	治安状况良好，居民素质较高，人文环境较优
	景观	/
外部配套设施	基础设施状况	区域内“六通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气
	公共服务设施	购物：盛华超市； 银行：工商银行； 医疗：洞口县妇幼保健院； 学校：洞口一中； 其他：中国移动、中国电信、洞口汽车总站

3、权益状况

(1)估价对象权属状况

根据委托方提供的估价对象权属资料，具体情况如下：

-115、-116、-118、-119、-120、-121 室商铺

权证号码	洞房权证洞口镇字第 716001525 号、洞国用（2016）第 80109672 号		
坐落	洞口县经济开发区蔡锷南路新时代广场-115、-116 等 6 套		
权利人	邓晓云	房屋层数	-1，夹层/2
用途	商业	结构	钢筋混凝土

建筑面积	823.13 平方米	土地使用权面积	119.5 平方米
------	------------	---------	-----------

12 栋 1601

不动产登记证明号	湘(2018)洞口县不动产证明第 0002731 号		
坐落	洞口县经济开发区蔡锷南路新时代广场 12 栋 1601 室		
权利人	邓晓云	房屋层数	16/17
用途	住宅	建筑面积	164.49 平方米

4、实物状况

经房地产估价师现场查勘及调查，估价对象实物状况如下：

建筑形态	高层建筑	垂直通道	电梯
结构	钢混结构	所在楼层/总楼层	-1 夹层/2, 16/17
建筑物状况	估价对象房屋约建于 2013 年，外墙为瓷砖，-115、-116 为毛坯状态，空置；-118、-119、-120、-121 室内地面为瓷砖，内墙刷白，现出租；12 栋 1601 住宅，地面贴瓷砖，内墙刷乳胶漆，石膏装饰吊顶，厨卫地面贴防滑瓷砖，墙面瓷砖到顶，铝扣板吊顶，室内部分门窗已拆除。		
基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施完备，开发程度为红线内外“六通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、通气与“场地平整”），土地形状规整，地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。		
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	房屋工程质量合格，完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。		
特别事项说明	由于估价对象所在小区地势及建筑设计立体布局原因，12 栋 1601 实际物业编门牌号为 2101。		

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及鉴定委托书，此次价值时点确定为实地查勘完成之日 2022 年 04 月 13 日。

六、价值类型

本估价结果的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公正交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、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的原则。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

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或价格的原则。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

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或价格的原则。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。根据房地产评估的相关的政策，本次评估的价值时点确定为实地查勘完成之日。

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或价格偏差在合理范围的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服

务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

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或价格的原则。

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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
- (2) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行)；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过)；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过)；
- (5) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号)；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号发布)；
- (7) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号发布)；
- (8) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号)；
- (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) 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

(11) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

(12) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号,2007年8月7日);

(13) 湖南省人民法院对外委托工作规定(2018年11月5日);

(14) 最高人民法院关于修改《关于民事诉讼证据的若干规定》的决定(2019年10月14日);

(15) 湖南省人民政府、洞口县人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

2、技术标准、规程、规范

(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、估价委托人提供的相关资料

(1) 《湖南省武冈市人民法院鉴定委托书》(2022)湘0581执431号;

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件;

(3) 《洞口县房产管理局房屋预告登记信息》等复印件;

(4) 关于本案件的相关资料等。

4、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料;

(2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;

(3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;

(4) 估价对象现状及周边环境照片;

(5) 估价对象自身条件实地查勘记录;

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；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；估价对象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。

1. 比较法：选取一定数量可比实例，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。

2. 收益法：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。

3. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

选用的估价方法及理由：估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似估价对象房地产交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行估价。估价对象所在区域房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可选用收益法进行估价。

未选用的估价方法及理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。估价对象房地产市场成熟，出租及交易案例较多，其

房地产价格与成本关联性弱，房地产的重置成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

所选用的估价方法的基本原理及公式：

1. 比较法：注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似供需圈内选取三个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值。

基本公式：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×房地产状况调整系数

2. 收益法：先确定估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后确定估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出评估对象房地产收益价格。由于估价对象收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次估价选用持有加转售模式收益法进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。

收益法（持有加转售模式）计算公式如下：

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

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—期间收益（元/m²）

V_t—期末转售收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，经过测算，确定估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值为人民币伍佰伍拾贰万贰仟伍佰元整（¥552.25万元）。详细结果见评估结果一览表。

评估结果一览表

币种：人民币

序号	权证号	权利人	不动产坐落	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	洞房权证洞口镇字第716001525号、洞国用(2016)第80109672*号	邓晓云	洞口经济开发区蔡锷南路(方圆)新时代广场	-115	商业	38.65	3250	12.56	/
				-116	商业	38.65	3250	12.56	/
				-118	商业	346.94	6008	208.44	含夹层面积
				-119	商业	220.68	6008	132.58	含夹层面积
				-120	商业	55.47	9345	51.84	/
				-121	商业	122.74	6008	73.74	含夹层面积
				小计	/	823.13	/	491.72	/
2	湘(2018)洞口县不动产证明第0002731号	邓晓云	洞口经济开发区蔡锷南路(方圆)新时代广场12栋1601室	12栋1601	住宅	164.49	3680	60.53	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	552.25	/

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

何庆丰 【注册号：4320150017】

签章：



欧阳芳辉 【注册号：4320200041】

签章：



十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 04 月 13 日。

十三、估价作业期

2022 年 04 月 13 日起至 2022 年 07 月 12 日止。

附 件

- 一、估价委托人提供的《估价委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、估价委托人提供的估价对象的相关资料复印件
- 五、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

湖南省武冈市人民法院 鉴定委托书

(2022)湘 0581 执 431 号

湖南天平房地产评估咨询有限公司：

我院执行的被执行人高勇、邓晓云、王周勇、肖尊明、许倩追缴违法所得、罚金、没收财产一案，需要委托你所予以鉴定，请你处指派具有相应资格的专业鉴定人员对下列事项进行鉴定，鉴定后写出正式结论，在鉴定书上签名并加盖单位公章，一式四份交我院。我院送去的有关资料，请一并退还我院。

鉴定事项：一、评估被执行人高勇、许倩的下列房屋和土地的价值：1、裕峰中央广场 1 栋(铂金公寓)911 号、917 号、1607 号、1613 号、1614 号、1713 号房产；2、洞口镇大正街 214 号房屋又名洞口县桔城路 241 号房屋（即洞口县百货巷原商业大楼自建房）；3、裕峰商业城（中央广场）107 号商铺；4、裕峰商业城（中央广场）商场四、五楼房产；5、洞口县雪峰西路旁御龙湾自建别墅；6、洞口县雪峰西路旁国有出让土地，产权证号为湘（2019）洞口县不动产权第 1007 号。

二、评估被执行人邓晓云的下列房屋和土地的价值：1、洞口县经开区蔡锷南路方圆新时代广场商铺，产权证号为 716001525；2、洞口县文昌街道杨柳冲 101 室（和发大厦）商铺，产权证号为 716001757；3、洞口县经开区方圆新时代广场 12 栋 1601 号房屋，产权证号为湘（2018）洞口县不动产权第 0002731 号；4、洞口县御龙湾别墅 9-1 栋；5、洞口镇竹山村杨柳冲的土地使用权，产权证号为洞国用（2016）80110398 号。

附送资料：被执行人的身份信息资料、产权登记资料等。

二〇二二年四月十三日

注：鉴定意见书邮寄至湖南省武冈市人民法院执行局，联系人：徐银芳，电话：15973973898。

洞房权证 洞口镇 字第 716001525 号

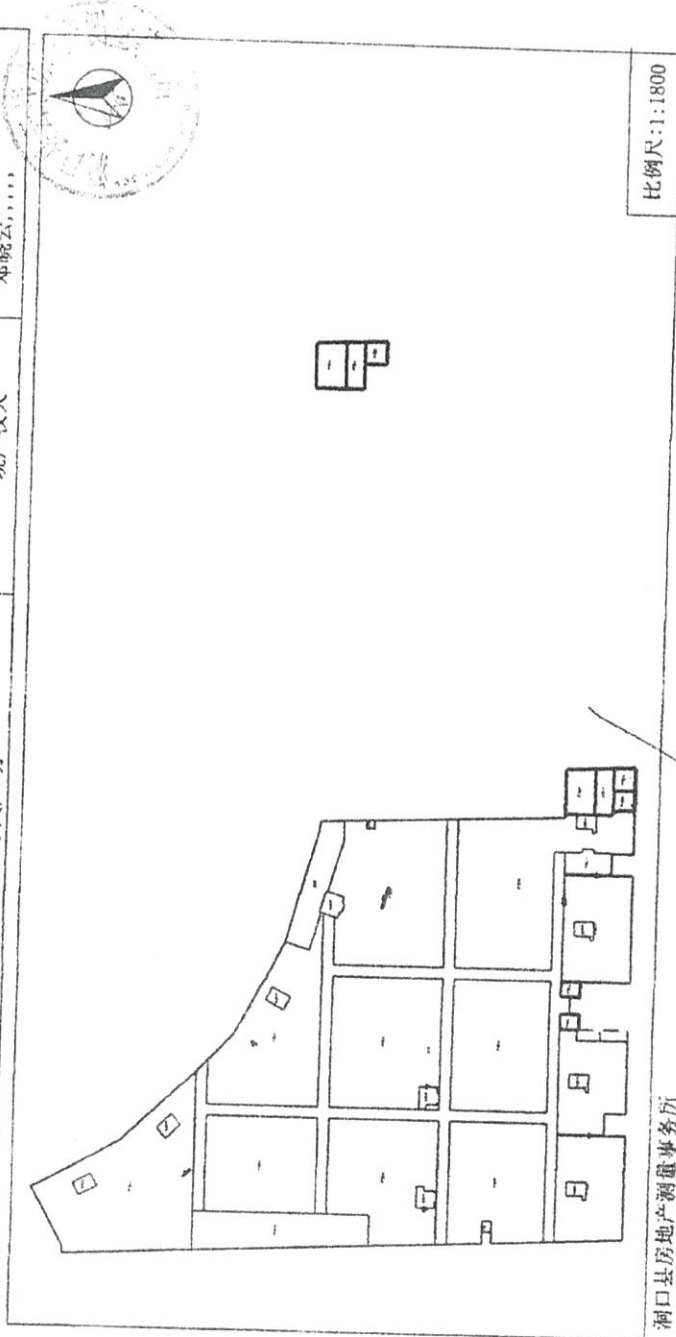
房屋所有权人	邓晓云		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	洞口经济开发区蔡湾南路新时代广场-115、-116等6套		
登记时间	2016年04月01日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	823.13	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
产权来源为：买卖 其中分摊面积为：3.13平方米 权证包含户号：-115(商业)、-116(商业)、-118(商业)、-119(商业)、-120(商业)、-121(商业)等共6套。

填发单位 (盖章)

房屋分户平面图

丘号	sc201311060021	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 ^{m²}	820.00	2016年03月25日
幢号		层数	2	共有分摊面积 ^{m²}	3.13	
户号	115, -116, -118, -119, -120, -121	层次	-1, 夹层	建筑面积 ^{m²}	823.13	
座落	洞口经济开发区蔡湾南路新时代广场			现产权人	邓晓云, , , , ,	

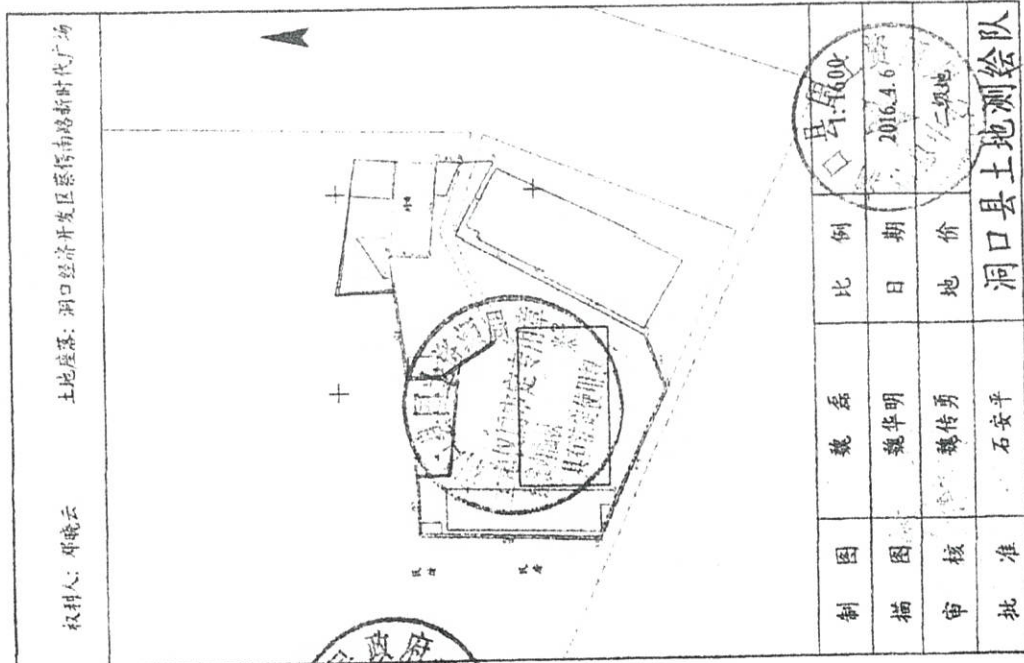


比例尺: 1:1800

洞口县房地产测量事务所

第1页, 共1页
 勘测: _____ 校对: _____ 复核: _____

宗地图



洞 国用 (2016) 第 8010967号

土地使用权人	邓晓云		
座落	洞经济开发区蔡得南路新时代广场		
地号	A010218026	图号	2016-0582
地类(用途)	商业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2062-11-23
使用权面积	119.5 M ²	其中	119.5 M ²
		独用面积	/
		分摊面积	M ²

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。



洞口县房屋所有权登记审批表

面积单位：平方米

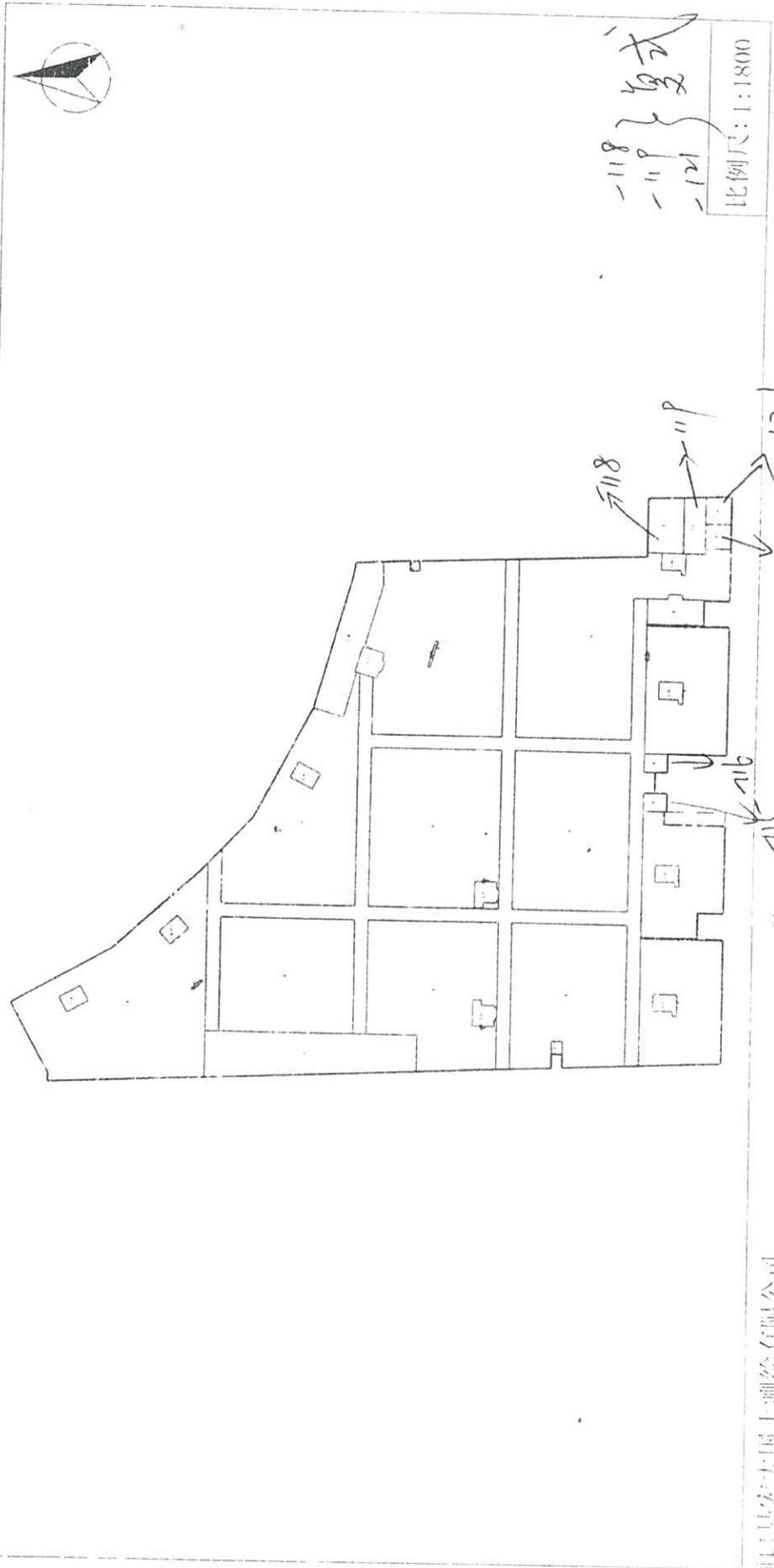
业务宗号：201604010063

房屋 登记 审批 表	行政区	洞口镇	坐落描述	洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场																																																	
	测量号	sc201311060021	所在层次	-1、夹层	房屋结构	钢筋混凝土																																															
	产权来源	房屋用途	建成时间	产权面积		不确权面积																																															
	买受	商业	1900/01/01	823.13		0																																															
	权证号码	716001525	产权类型	私有房产	产权范围	-115、-116等6套																																															
	四至墙界归属	东墙：共墙	西墙：共墙	南墙：共墙	北墙：共墙	共墙																																															
	产权人名称	邓晓云																																																			
	证件名称及号码	身份证	430525197909070016	证件名称及号码																																																	
	共有权人名称	占有面积	占有份额	证件类型	共有权人证件号码	权证号码																																															
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; text-align: center;">共有权人情况</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table> </div>																																																				
附 记 以 及 办 理 意 见	产权附记	产权来源为：买受 其中分摊面积为：3.13平方米 权证包含户室：-115(商业)、-116(商业)、-118(商业)、-119(商业)、-120(商业)、-121(商业)等共6套																																																			
	审查意见																																																				
	核准意见	同意办理！ 2016-04-01 刘三忠																																																			
登记类型	一般买卖	原所有权证	714000808	档案号码																																																	
缮证	曾方辉	发证	曾方辉	发证时间	2016/04/01																																																
领证人	邓晓云	证件号码	430525197909070016	领证人签字	邓晓云																																																

房屋分层平面图

2022年03月30日

丘号	sc201311060021	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 M^2	
幢号		层数	2	共有分摊面积 M^2	
户号		层次	-1	建筑面积 M^2	23105.89
座落	洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场 现产权 郴州市方圆房地产开发有限公司				



洞口县宏天国土测绘有限公司

第1页, 共1页

日期: 120

复核:

一式
-118 }
-119 }
-121 }

比例尺: 1:1800

房地产权登记信息

不动产单元号: 430525027008GB00004F00130349		房地坐落: 洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场		
内容	业务号	F20131108001201000 15	F20140221002401000 01	F20160401006301000 01
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发有限公司	邵阳市方圆房地产开发有限公司	邓晓云
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证
证件号		湘建房(邵)字第332号	55074615-7	430525197909070016
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有
权利人类型		企业	企业	个人
登记类型				
登记原因		自建	自建	买受
土地使用权人				
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)				
土地使用期限		起 止	起 止	起 止
房地产交易价格 (万元)		0	0	218
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2
房号		-115	-115	-115
建筑面积 (m ²)		38.65	38.65	38.65
专有建筑面积 (m ²)		38.5	38.5	38.5
分摊建筑面积 (m ²)		0.15	0.15	0.15
竣工时间				
不动产权证书号		713004590 洞国用(2012)第80106447号	714000808 洞国用(2012)第80106447号 洞国用(2013)第80106897号 洞国用(2012)第80106805号 洞国用(2011)第80104848号 80108742	716001525
登记时间		2013年11月08日00时00分00秒	2014年02月21日00时00分00秒	2016年04月01日00时00分00秒
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠

房地产权登记信息

不动产单元号: 430525027008GB00004F00130350

房地坐落: 洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场

内容	业务号	F20131108001201000 16	F20140221002401000 02	F20160401006301000 02	
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发有限公司	邵阳市方圆房地产开发有限公司	邓晓云	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证	
证件号		湘建房(邵)字第332号	55074615-7	430525197909070016	
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有	
权利人类型		企业	企业	个人	
登记类型					
登记原因		自建	自建	买受	
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止	起 止	
房地产交易价格(万元)				218	
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务	
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2	
房号		-116	-116	-116	
建筑面积(m ²)		38.65	38.65	38.65	
专有建筑面积(m ²)		38.5	38.5	38.5	
分摊建筑面积(m ²)		0.15	0.15	0.15	
竣工时间		1900年01月01日	1900年01月01日	1900年01月01日	
不动产权证书号		713004590 洞国用2011-80104848	714000808	716001525	
登记时间		2013年11月08日00时00分00秒	2014年02月21日00时00分00秒	2016年04月01日00时00分00秒	
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠	
附记		附记见详情	附记见详情	附记见详情	
是否有效		无效	无效	有效	

房地产权登记信息

不动产单元号： 430525027008GB00004F00130352

房地坐落： 洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场

内容	业务号	F2013110800120100018	F2014022100240100003	F2016040100630100003
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发有限公司	邵阳市方圆房地产开发有限公司	邓晓云
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证
证件号		湘建房(邵)字第332号	55074615-7	430525197909070016
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有
权利人类型		企业	企业	个人
登记类型				
登记原因		自建	自建	买受
土地使用权人				
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)				
土地使用期限		起 止	起 止	起 止
房地产交易价格 (万元)		0	0	218
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2
房号		-118	-118	-118
建筑面积 (m ²)		346.94	346.94	346.94
共有建筑面积 (m ²)		345.62	345.62	345.62
分摊建筑面积 (m ²)		1.32	1.32	1.32
竣工时间				
不动产权证书号		713004590 洞国用(2012)第80106447号	714000808 洞国用(2012)第80106447号 洞国用(2013)第80106897号 洞国用(2012)第80106805号 洞国用(2011)第80104848号 80108742	716001525
登记时间		2013年11月08日00时00分00秒	2014年02月21日00时00分00秒	2016年04月01日00时00分00秒
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠

房地产权登记信息

不动产单元号: 430525027008GB00004F00130353

房地坐落: 洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场

内容	业务号	F20131108001201000 19	F20140221002401000 04	F20160401006301000 04	
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邓晓云	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证	
证件号		湘建房(邵)字第33 2号	55074615-7	430525197909070016	
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有	
权利人类型		企业	企业	个人	
登记类型					
登记原因		自建	自建	买受	
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止	起 止	
房地产交易价格(万 元)				218	
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务	
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2	
房号		-119	-119	-119	
建筑面积(m ²)		220.68	220.68	220.68	
专有建筑面积(m ²)		219.84	219.84	219.84	
分摊建筑面积(m ²)		0.84	0.84	0.84	
竣工时间		1900年01月01日	1900年01月01日	1900年01月01日	
不动产权证书号		713004590 洞国用201 1-80104848	714000808	716001525	
登记时间		2013年11月08日00时 00分00秒	2014年02月21日00时 00分00秒	2016年04月01日00时 00分00秒	
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠	
附记		附记见详情	附记见详情	附记见详情	
是否有效		无效	无效	有效	

房地产权登记信息

不动产单元号: 430525027008GB00004F00130354

房地坐落: 洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场

内容	业务号	F20131108001201000 20	F20140221002401000 05	F20160401006301000 05	
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邓晓云	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证	
证件号		湘建房(邵)字第33 2号	55074615-7	430525197909070016	
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有	
权利人类型		企业	企业	个人	
登记类型					
登记原因		自建	自建	买受	
土地使用权人					
独用土地面积 (m ²)					
分摊土地面积 (m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止	起 止	
房地产交易价格 (万 元)		0	0	218	
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务	
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2	
房号		-120	-120	-120	
建筑面积 (m ²)		55.47	55.47	55.47	
专有建筑面积 (m ²)		55.26	55.26	55.26	
分摊建筑面积 (m ²)		0.21	0.21	0.21	
竣工时间					
不动产权证书号		713004590 洞国用(20 12)第80106447号	714000808 洞国用(20 12)第80106447号 洞 国用(2013)第8010689 7号 洞国用(2012)第80 106805号 洞国用(201 1)第80104848号 8010 8742	716001525	
登记时间		2013年11月08日00时 00分00秒	2014年02月21日00时 00分00秒	2016年04月01日00时 00分00秒	
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠	

房地产权登记信息

不动产单元号：430525027008GB00004F00130355

房地坐落：洞口经济开发区蔡锷南路新时代广场

内容	业务号	F20131108001201000 21	F20140221002401000 06	F20160401006301000 06	
房屋所有权人		邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邓晓云	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	身份证	
证件号		湘建房(邵)字第33 2号	55074615-7	430525197909070016	
房屋共有方式		单独所有	单独所有	单独所有	
权利人类型		企业	企业	个人	
登记类型					
登记原因		自建	自建	买受	
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止	起 止	
房地产交易价格(万元)		0	0	218	
规划用途		商业服务	商业服务	商业服务	
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	钢和钢筋混凝土结构	
所在层/总层数		-1、-2/2	-1/2	-1、夹层/2	
房号		-121	-121	-121	
建筑面积(m ²)		122.74	122.74	122.74	
专有建筑面积(m ²)		122.28	122.28	122.28	
分摊建筑面积(m ²)		0.46	0.46	0.46	
竣工时间					
不动产权证书号		713004590 洞国用(20 12)第80106447号	714000808 洞国用(20 12)第80106447号 洞 国用(2013)第8010689 7号 洞国用(2012)第80 106805号 洞国用(201 1)第80104848号 8010 8742	716001525	
登记时间		2013年11月08日00时 00分00秒	2014年02月21日00时 00分00秒	2016年04月01日00时 00分00秒	
登簿人		尹金祥	刘三忠	刘三忠	

预告登记信息

不动产单元号: 430525027008GB00004F00060067

不动产坐落: 洞口县洞口镇经济开发区蔡锷南路新时代广场12栋1601室

内容	业务号	YG_20120719008200001	20180920000927900001	YG_20140619014300001	20180920000928100001
权利人		舒智群 申丽蓉	邓晓云 李莎莎	邓晓云 李莎莎	邓晓云
证件种类		身份证	身份证	身份证	身份证
证件号码		430521197012010814 430521197312259224	430525197909070016 450802198608268707	430525197909070016 450802198608268707	430525197909070016
义务人		邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司	邵阳市方圆房地产开发 有限公司
证件种类		组织机构代码	营业执照	组织机构代码	营业执照
证件号码		430511000001222	91430525550746157U	430511000001222	91430525550746157U
预告登记种类		预售商品房买卖预告 登记	预售商品房买卖预告 登记	预售商品房买卖预告 登记	预售商品房买卖预告 登记
登记类型			不动产预告补录登记		预告转移登记
登记原因			预告登记补录		预购商品房预告登记
土地使用权人		全体业主	全体业主	全体业主	全体业主
规划用途		住宅		住宅	住宅
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房
所在层/总层数		16/17	16/17	16/17	16/17
建筑面积(m ²)		164.49	164.49	164.49	164.49
取得价格/被担保主 债权数额(万元)		24.6735	30.088	30.088	30.088
是否存在禁止或限制 转让 抵押不动产的约定					
担保范围					
不动产登记证明号		412001067	洞房预洞口镇字第41 4000999号	414000999	湘(2018)洞口县不动 产证明第0002731号
登记时间		2012年07月23日00时 00分00秒	2014年06月20日00时 00分00秒	2014年06月20日00时 00分00秒	2018年09月21日00时 0分00秒
登簿人		洞口县房产管理局	洞口县房产管理局	洞口县房产管理局	周梁锐
附记					
是否有效		无效	无效	有效	有效