

# 涉执房地产处置评估报告

估价项目名称：枣阳市南阳路（市粮油机械厂）数套涉执房地产处置司法评估

估价委托人：湖北省枣阳市人民法院

房地产估价机构：湖北点石房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：汤磊（注册号 4220190078）  
谈颖颖（注册号 4220210065）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 15 日

估价报告编号：湖北点石 [2021]房评法字第 18 号

# 致委托方函

湖北省枣阳市人民法院：

受贵院的委托，本公司对位于枣阳市南阳路（市粮油机械厂）数套房地产价值进行评估，估价时点是2021年11月29日。估价目的是为估价委托人司法处置提供标的物在价值时点的房地产价值提供参考”的估价目的。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的市场价格的因素，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律、法规和技术标准，运用市场比较法、收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价¥4135937元（人民币肆佰壹拾叁万伍仟玖佰叁拾柒元整）。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、测算过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价结果技术报告》。本估价报告应用的有效期限为报告出具之日起12个月。

此致

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2022年03月15日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	5
二、估价的假设和限制条件 .....	6
三、房地产估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	14
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价依据 .....	14
(八) 估价原则 .....	15
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价报告出具日期 .....	16
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	16
(十五) 附件 .....	17
1、估价委托书复印件	
2、执行裁定书	
3、现场勘察表	

- 4、估价对象内外部状况照片
- 5、相关资料复印件
- 6、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照复印件
- 7、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师汤磊、谈颖颖于2021年11月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师：

# 估价的假设和限制条件

## 1、本次估价的假设前提

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 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。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 以估价对象不存在欠缴税费为假设前提。

(6) 估价人员对估价对象现场察看仅限于估价对象在查看之日的的外观使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命。

## 2、估价中未能考虑的因素及一些特殊处理

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

## 3、本报告使用的限制条件

(1) 本估价报告尚未考虑标的物在价值时点已设定的他项权利及负债对估价结果的影响及其它有关风险，也未考虑不可预见因素及不可抗力因素对估价结果的影响。估价结果仅作为本估价报告设定的估价目的之参考使用，不作为拆迁、抵押、投资等其他任何涉及相关经济用途的估价目的使用。若改变本次估价目的，本估价报告无效。

(2) 本估价报告的有效期限为自出具报告之日起 12 个月。如超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(3) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(5) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本所进行更正。

(6) 本次估价报告结果包含该房屋分摊占用范围内的土地使用权价值。

(7) 根据现场查勘之日确定本次价值时点为法院委托之日 2021 年 11 月 29 日。

(8) 本次估价目的是“为估价委托人司法处置提供标的物在价值时点的房地产市场价值提供参考”，并不是对委估标的物的处置直接定价。具体如何处置标的物应由估价委托人决定。

(9) 如果短期强制处分标的物，还要考虑强制处分时的市场情况和标的物的快速变现能力。具体存在以下特点：

①快速变现。由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分发挥的了解，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低；

②消费者心理因素。购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低；

③购买者的额外支出。由于竞买拍卖房地产要支付拍卖机构佣金、评估单位评估费用等，成为购买者额外的成本，使之希望得到较低的价格以弥补该支出。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

湖北省枣阳市人民法院

## 二、估价机构

机构名称：湖北点石房地产评估咨询有限公司

地址：襄阳市襄城区荆州街工行三楼

法人代表：张方明

资质等级：二级

证书编号：襄住建估审字[2019]第10号

## 三、估价目的：

根据委托方提供的《评估委托书》，因甘雪平与李德玉、李兴兵退伙纠纷一案中，需要确定李德玉、李兴兵房地产的价值进行评估，本次评估目的即为委托人司法处置提供标的物在价值时点的房地产市场价格提供参考。

## 四、估价对象

### 1、估价对象的范围

根据估价委托人提供的《湖北省枣阳市人民法院》及委托评估材料，纳入评估范围的房地产为李德玉、李兴兵不动产权权证号：鄂（2018）枣阳市不动产权第0002091号名下的409、410、411及鄂（2018）枣阳市不动产权第0002092号名下的111、112、113、211、212、213号房地产价值进行评估。

### 2、估价对象实物状况

(1) 枣阳市南阳路（111、112、113、211、212、213号房）

名称	物质实体状况
坐落	枣阳市南阳路
建筑面积	324.53平方米（1-2层实际面积336.78平方米，产权面积324.53平方米，1层加盖12.25平方米）



用途	商业用房
建筑结构	混合结构
装饰装修	估价对象外墙贴瓷砖，一层-二层均作为商业用房使用，根据现场勘查及委托人介绍，目前 1-2 层整体对外出租给家德乐生活超市。
设施、设备	供水、供电、排水、通讯、通气等，安全楼梯、防盗门，卷闸门，设施设备齐全
建成时间	80 年代（周边咨询）
楼层	1-2/5
维护状况	根据估价人员现场勘查，结构完整，无损害情况，综合成新率约为 88%。
土地使用年限	商业用地 40 年，自 2018 年 03 月 22 日起 2058 年 03 月 22 日止；住宅用地 70 年，自 2018 年 03 月 22 日至 2088 年 03 月 22 日
分摊土地面积	79.34 平方米
使用和利用状况	目前 1-2 层整体出租
公共配套设施完备程度	完备

(2) 枣阳市南阳路（409、410、411 号房）

名称	物质实体状况
坐落	枣阳市南阳路
建筑面积	100.67 平方米
用途	商业用房
建筑结构	混合结构
装饰装修	估价对象外墙水泥砂浆，估价对象位于 4 层，409 室地面水泥砂浆，墙面刷白，套装门，铝合金窗，室内隔断层一室一厅，内部自行搭建一个卫生间；410-411 室地面水泥，墙面刷白，防盗门，室内木窗，一个通间，目前用于堆放杂物。
设施、设备	供水、供电、排水、通讯、通气等，安全楼梯、防盗门，设

	施设备较齐全
建成时间	80年代（周边咨询）
楼层	4/5
维护状况	根据估价人员现场勘查，结构完整，无损害情况，综合成新率约为75%。
土地使用年限	住宅用地70年，自2018年03月22日至2088年03月22日
分摊土地面积	24.61平方米
使用和利用状况	目前409室自住，410-411室堆放杂物整体出租
公共配套设施完备程度	完备

## (2) 土地实物状况

估价对象所在宗地坐落于枣阳市城北路南阳路（市粮油机械厂），宗地总体形状较规则。委估对象四至为东至寺沙路，南至民族西路，西至悦来酒店，北至沙河，宗地内地势平坦，地基承载力较好，无不良地质现象。土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通气），红线内场地平整。

## 3、估价对象权益状况：

### ① 《不动产权属证书》

不动产权证号	鄂（2018）枣阳市不动产权第0002092号	附记
权利人	李德玉、李兴兵	1幢1层111室，混合结构，用途商业服务，面积：51.06平方米，分摊土地面积12.48平方米 不动产权单元号：420683001102GB00003F00010111
共有情况	共同共有	
坐落	枣阳市城北路南阳路1幢111室等	1幢1层112室，混合结构，用途商业服务，面积：51.06平方米，分摊土地面积12.48平方米 不动产权单元号：420683001102GB00003F00010112
不动产权单元号	420683 001102 GB00003 F00010111	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	1幢1层113室，混合结构，用途商业服务，面积：43.07平方米，
权利性质	出让/市场商品化房	
用途	商住用地/商业用房	

面积	共有宗地面积 4558.1 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 324.53 m <sup>2</sup>	分摊土地面积 10.53 平方米 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010113
使用期限	商业用地 40 年，自 2018 年 03 月 22 日起 2058 年 03 月 22 日止；住宅用地 70 年，自 2018 年 03 月 22 日至 2088 年 03 月 22 日	1 幢 2 层 211 室，混合结构，用途商业服务，面积：63.07 平方米，分摊土地面积 15.42 平方米 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010211
权利其他状况	分摊土地使用权面积；79.34 平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5 层，所在楼层：2 层	1 幢 2 层 212 室，混合结构，用途商业服务，面积：63.07 平方米，分摊土地面积 15.42 平方米 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010212 1 幢 2 层 213 室，混合结构，用途商业服务，面积：53.02 平方米，分摊土地面积 13.01 平方米 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010213
年期	商业用地 40 年，自 2018 年 03 月 22 日起 2058 年 03 月 22 日止；住宅用地 70 年，自 2018 年 03 月 22 日至 2088 年 03 月 22 日	

② 《不动产权属证书》

不动产权证号	鄂（2018）枣阳市不动产权第 0002091 号	附记
权利人	李德玉、李兴兵	1 幢 4 层 409 室，混合结构，用途住宅，面积 31.22 平方米，分摊土地面积 7.63 平方米， 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010409
共有情况	共同共有	
坐落	枣阳市城北路南阳路 1 幢 409 等	1 幢 4 层 410 室，混合结构，用途住宅，面积 31.22 平方米，分摊土地面积 7.63 平方米， 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010410
不动产权单元号	420683 001102 GB00003 F00010409	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010410
权利性质	出让/市场商品化房	
用途	城镇住宅用地	
面积	共有宗地面积；4558.1 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积	

	100.67 m <sup>2</sup>	1幢4层411室，混合结构，用途住宅，面积38.23平方米，分摊土地面积9.35平方米， 不动产权单元号： 420683001102GB00003F00010411
使用期限	国有建设用地使用权2018年03月22日至2088年03月22日	
权利其他状况	分摊土地面积：24.61平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5层，所在层数4层	

## (2)、出租或占用情况

根据现场勘察，估价对象1-2层对外出租，4层409自住，410-411空置。

### 4. 他项权利限制情况

根据估价委托人提供的《湖北省枣阳市人民法院》（（2021）鄂0683委鉴209号）等资料核实，显示估价对象在估价时点已设立抵押权，本次评估不考虑他项权利状况对房地产价格的影响，特提请报告使用者注意。

### 5、其他权利设立情况

根据委托方提供的资料，显示估价对象在估价时点已设立抵押权，至报告出具日期该抵押未注销，本次评估不考虑他项权利状况对房地产价格的影响，特提请报告使用者注意。

### 6、其他特殊情况

①估价对象产权明晰，证件齐全。②根据委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。③可确定至价值时点估价对象权属清晰合法，估价对象存在抵押权，未发现估价对象有地役权、典当权等其他权利信息登记，本次评估视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估；。

## 五、估价时点：

2021年11月29日（根据委托书确定价值时点）

## 六、价值类型：

房地产处置评估的价值类型为在满足估价假设和限制条件下的房地产市场价值。

房地产市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和部门规章

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国物权法》；

### （二）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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2015）。

### （三）委托方提供的有关资料

1. 湖北省枣阳市人民法院委托书；
2. 产权证书；
3. 不动产登记证明；

### （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产交易等数据资料。

## 八、估价原则

本次估价在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法

权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则是估价对象一种最可能的使用。这种使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大收益。

## 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以该时点的状况为准。估价时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值，本报告估价结果是估价对象在估价时的客观合理价值。

## 4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

## 5、替代原则

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者大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性商品或服务同时存在时，商品或者服务的价格中经过互相影响与比较后决定的。房地产价格同样也遵循代替规律，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。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由，结合估价对象状况，本次选用市场比较法和收益法进行评估。

①比较法：根据市场调查，估价对象所在区域近期内同类房地产有较多交易，且有三个以上可供选择的可比实例，可比性强，因此适宜选用比较法进行评估。

②但标的物不仅现在能取得一定数额的净收益，而且能期待在将来继续取得这个数额的净收益，且有关收益资料较易取得，故可采用收益法

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在估价时点的房地产市场价值为：

序号	用途	房号	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(元)
1	非住宅	111、112、113	1/5	157.44	14739	2320508
2	非住宅	211、212、213	2/5	179.34	9016	1616929
3	住宅	409	4/5	31.22	1998	62378

4	住宅	410	4/5	31.22	1960	61191
5	住宅	411	4/5	38.23	1960	74931
合计				437.45		4135937

### 十一、实地查勘期

2021年11月29日

十二、注册房地产估价师： 谈颖颖                      汤磊

### 十三、估价作业日期

2021年11月29日~2022年03月15日

### 十四、估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期自2022年03月15日起为一年。

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2022年03月15日



## 附 件

- 1、房地产评估委托书（复印件）
- 2、执行裁定书（复印件）
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象内外部状况照片
- 5、相关产权证件（复印件）
- 6、现场勘查记录表（复印件）
- 5、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照（复印件）
- 6、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书（复印件）
- 7、房地产估价师资质证书（复印件）