

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 王端平所有的位于雨湖区雨湖路街道韶山中路30号金湘潭商业广场090121号、雨湖区雨湖路街道韶山中路30号金湘潭商业广场090122号、雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面、岳塘区宝塔街道芙蓉路40号帝景国际综合楼开心阁一区9单元2609006号房地产市场价格价值评估

估价委托人： 湘潭县人民法院

房地产估价机构： 湘潭正茂房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 李军武（注册号：4320040147）

肖先胜（注册号：4320060153）

估价报告出具日期： 2022年11月18日

估价报告编号： 潭正茂房地估字（2022）第PXS-1118号

致估价委托人函

敬启者：湘潭县人民法院

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对王端平所有的位于雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号、雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号、雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面、岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象基本情况一览表

权证号	权利人	房屋坐落	房屋结构	房屋用途	所在层次/总层数	建筑面积 (m ²)	估价对象范围
潭房权证雨湖区字第 2010004294 号	王端平	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号	钢混	商业、办公	9/11	63.99	房屋及其占用范围内的土地使用权
潭房权证雨湖区字第 2010004297 号	王端平	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号	钢混	商业、办公	9/11	142.05	房屋及其占用范围内的土地使用权
潭房权证湘潭市字第 234448 号	王端平	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面	钢混	商业	1、2 层、夹层/6	471.05	房屋及其占用范围内的土地使用权
潭房权证岳塘区字第 2012010369 号	王端平	岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号	钢混	住宅	26/29	53.26	房屋及其占用范围内的土地使用权

估价目的：为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 9 月 23 日。

价值类型：公开市场价值，为房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易的情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑房屋抵押、查封等因素的影响。包含房屋室内装饰装修、为保证房屋正常使用功能所必需的配套设施设备价值，但不含债权债务和可移动的家具家电（如沙发、电视机、冰箱等）设施设备价值【备注：应估价委托人要求，经公证确认的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第二层室内可移动家具、电器（不含电脑

及保险柜)等设施设备价值已纳入本次评估范围】。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产市场价值总价为人民币（大写）：伍佰柒拾肆万玖仟玖佰玖拾捌元整（¥：5749998元），详见下表。

估价结果表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	权证号	房屋坐落	结构	用途	层次	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	王端平	潭房权证雨湖区字第2010004294号	雨湖区雨湖路街道韶山中路30号金湘潭商业广场090121号	钢混	商业、办公	9/11	63.99	5196	332492
2	王端平	潭房权证雨湖区字第2010004297号	雨湖区雨湖路街道韶山中路30号金湘潭商业广场090122号	钢混	商业、办公	9/11	142.05	5196	738092
3	王端平	潭房权证湘潭市字第234448号	雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面	钢混	商业	1/6	158.62	13985	2218301
						夹层/6	65.16	6993	455664
						2/6	247.27	7025	1737072
4	王端平	潭房权证岳塘区字第2012010369号	岳塘区宝塔街道芙蓉路40号帝景国际综合楼开心阁一区9单元2609006号	钢混	住宅	26/29	53.26	5039	268377
合计							730.35		5749998

特别提示：

1、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；

2、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；

3、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；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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；

5、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。

此致

湘潭正茂房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十八日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	11
一、 估价委托人.....	11
二、 房地产估价机构.....	11
三、 估价目的.....	11
四、 估价对象.....	11
五、 价值时点.....	17
六、 价值类型.....	17
七、 估价原则.....	17
八、 估价依据.....	18
九、 估价方法.....	19
十、 估价结果.....	21
十一、 注册房地产估价师.....	22
十二、 实地查勘期.....	22
十三、 估价作业期.....	22
估价技术报告	
（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	
附 件.....	23
一、 委托书.....	
二、 估价对象位置示意图.....	
三、 估价对象照片.....	
四、 估价对象权属资料复印件.....	
五、 房地产估价机构营业执照复印件.....	
六、 房地产估价机构备案证书复印件.....	
七、 注册房地产估价师资格证书复印件.....	

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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告；
5. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李军武	4320040147		2022 年 11 月 18 日
肖先胜	4320060153		2022 年 11 月 18 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象的有关资料，如《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证》等法律文件是估价的重要依据。我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、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、准确性和完整性的情况下，本次估价以估价委托人提供的资料和数据合法、真实、准确和完整为假设前提。估价委托人对其提供的资料 and 数字的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，所导致的估价结果误差，其责任由估价委托人承担，房地产估价机构不承担任何责任。

2. 估价对象以无司法机关、行政机关查封等禁止转让的情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件（划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准）等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。假设估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易。

3. 我公司已对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片

及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，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，依据产权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，也未考虑产权人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。注册房地产估价师已对房屋安全、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，本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患、重大环境污染为假设前提。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权证记载建筑面积大体相当，本次估价以证载建筑面积真实、准确为假设前提。

5. 本次估价的时点为实地查勘完成之日。

6. 注册房地产估价师已对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况给予了关注，经房地产估价机构经过尽职调查后发现：雨湖区雨湖路街道韶山中路30号金湘潭商业广场090121号及090122号、雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面第1层及夹层均已出租，雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面第2层、岳塘区宝塔街道芙蓉路40号帝景国际综合楼开心阁一区9单元2609006号均为空置；本次估价以估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况准确无误为假设前提。

7. 本次评估未考虑整体处置对房地产价值的影响。

8. 注册房地产估价师已对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金给予了关注，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

9. 注册房地产估价师已对评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响给予了关注。人民法院未书面明确前款财产处置费用从财产处

置价款中扣除，估价结果未扣除人民法院在处置涉执房地产时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10. 注册房地产估价师已关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

11. 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（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。

1、经注册房地产估价师现场查勘，雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第 2 层、岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号均为空置，且人民法院未提供该两处房屋的租赁及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价以该两处估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

2、根据委托方提供的资料，岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号房屋尚未办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的潭房权证岳塘区字第 2012010369 号《房屋所有权证》记载，估价对象所处宗地的土地使用权取得方式为出让；根据委托方提供的《不动产权籍调查表》，估价对象所处宗地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期至 2054 年 5 月 13 日；我公司以此准确无误为假设前提；若实际与此不符，应对评估结果进行适当调整，甚至重评。

（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《湘潭县人民法院委托书》（（2022）湘 0321 执恢 166 号），估价对象已被抵押和查封；根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关法律法规规定，不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权对评

估价值的影响。故本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对房地产价值的影响。

（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。

本次评估的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第二层室内可移动家具、电器以人民法院提供的由湖南省湘潭县公证处出具的《公证书》（（2022）湘潭县证民字第 78 号）记载内容为依据，但保险柜、电脑因柜内财物、内存资料不明不宜纳入评估范围，经征求估价委托人意见，本次不纳入评估范围，我公司以此准确无误为假设前提；若实际与此不符，应对评估结果进行适当调整，甚至重评。

（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，缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第二层室内可移动家具、电器以人民法院提供的《公证书》（（2022）湘潭县证民字第 78 号）记载内容为依据，但部分设施设备未提供合同、付款凭证、发票、品牌、规格、型号、生产日期等资料，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价根据现场查勘情况结合市场同类或相似设施设备及估价经验进行评估，我公司以此准确无误为假设前提；若实际与此不符，应对评估结果进行适当调整，甚至重评。

二、估价报告使用的限制条件

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1. 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。

2. 本估价报告结论仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 本估价报告的使用期限（评估结果有效期）自本估价报告出具之日起计算壹年。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本机构所有。

6. 本估价报告必须完整使用方为有效，对于报告使用者部分使用或引用本报告导致的后果，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

7. 本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

8. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

9. 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。

10. 本估价报告中测算以人民币为本位币。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湘潭县人民法院

二、房地产估价机构

名称：湘潭正茂房地产评估有限责任公司

法定代表人：肖先胜

住所：湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道河东大道 89 号丝绸广场 4 号楼 09403 号

统一社会信用代码：91430300730527592T

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（潭）字第 0220001 号

有效期限：二 0 二一年四月二十六日至二 0 二四年四月二十五日

联系电话：（0731）58250933

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本次估价对象为王端平所有的位于雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号、雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号、雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面、岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号房屋及其占用范围内的土地使用权价值，包含房屋室内装饰装修、为保证房屋正常使用功能所必需的配套设施设备价值，但不含债权债务和可移动的家具家电（如沙发、电视机、冰箱等）设施设备价值【备注：应估价委托人要求，经公证确认的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第二层室内可

移动家具、电器（不含电脑及保险柜）等设施设备价值已纳入本次评估范围】。

1. 区位状况

估价对象 1、2		
项目	详细情况	
位置状况	坐落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号、090122 号
	方位	建设北路以东、韶山中路以南、车站路以西
	与重要场所(设施)的距离	地处湘潭市基建营核心商圈，毗邻原湘潭市长途汽车站
交通状况	道路状况	东至车站路、西临建设北路、北临韶山中路
	交通管制	无特殊交通管制
	公交便捷度	距“长途汽车站”公交站点较近，途经公交线路有 10、14、17、18、105、116 路等，交通便捷度好
	停车方便程度	所在楼宇建有地下停车场，道路沿线有少量停车位，停车方便
环境状况	自然环境	估价对象所处区域没有空气、水质污染，无周期性洪水灾害；所在小区绿化率一般，自然环境一般
	人文环境	周边治安状况较好，居民素质良好，人文环境良好
	景观	周边无特殊自然景观和人文景观，景观状况一般
外部配套设施	基础设施	房屋给水、排水、通电、通路、通讯、网络、燃气等已接入市政基础设施网络
	公共服务设施	购物：步步高购物广场、河西地下商业街、城市盒子等。银行：中国建设银行、中国工商银行等。教育：湘潭市第一中学、和平小学、湘潭市第十六中学等。景观：和平公园等。休闲娱乐：80 量贩 KTV、星影国际影城、左岸影城等。餐饮、娱乐、健身等设施齐全
估价对象 3		
项目	详细情况	
位置状况	坐落	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面
	方位	楷树园路以东、韶山西路以南、白马湖路以西、迎宾东路以北
	与重要场所(设施)的距离	距白石公园约 300 米，距湘潭市汽车西站约 1000 米
交通状况	道路状况	东近白马湖路、南临迎宾东路、西至楷树园路、北至韶山西路
	交通管制	无特殊交通管制
	公交便捷度	距“迎宾路”公交站点较近，途经公交线路有 3、21、29 路等，交通便捷度较好
	停车方便程度	所在楼宇无地下停车场，但道路沿线有少量停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	估价对象所处区域没有空气、水质污染，无周期性洪水灾害；所在小区绿化率一般，自然环境一般
	人文环境	周边治安状况较好，居民素质良好，人文环境良好
	景观	周边无特殊自然景观和人文景观，景观状况一般
外部配套设施	基础设施	房屋给水、排水、通电、通路、通讯、网络、燃气等已接入市政基础设施网络
	公共服务设施	购物：步步高超市、社区超市等。银行：中国建设银行、中国农业银行等。教育：金庭学校等。景观：白石公园等。休闲娱乐：白石公园等。餐饮、娱乐、健身等设施齐全

估价对象 4		
项目	详细情况	
位置 状况	坐落	岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号
	方位	锦塘路以东、湘潭大道以南、双拥南路以西、长新路以北
	与重要场所(设施)的距离	地处湘潭市行政中心, 与湘潭市人民政府隔路相望, 距万达商业广场约 500 米
交通 状况	道路状况	东临双拥南路、北临湘潭大道
	交通管制	无特殊交通管制
	公交便捷度	距“锦源广场”公交站点较近, 途经公交线路有 3、23、25、107 路等, 交通便捷度好
	停车方便程度	所在楼宇建有地下停车场, 道路沿线有少量停车位, 停车方便
环境 状况	自然环境	估价对象所处区域没有空气、水质污染, 无周期性洪水灾害; 所在小区绿化率一般, 自然环境一般
	人文环境	周边治安状况较好, 居民素质良好, 人文环境良好
	景观	附近有锦源广场、东方红广场, 景观状况较好
外部 配套 设施	基础设施	房屋给水、排水、通电、通路、通讯、网络、燃气等已接入市政基础设施网路
	公共服务设施	购物: 万达商业广场、步步高超市等。银行: 中国农业银行、长沙银行等。教育: 湖湘小学、长郡湘潭高新实验小学等。景观: 锦源广场、东方红广场、湖湘公园等。休闲娱乐: 万达影院、尊荣 KTV 会所等。餐饮、娱乐、健身等设施齐全

2. 权益状况

(1) 房屋登记状况

估价对象 1			
房屋所有权证号	潭房权证雨湖区字第 2010004294 号		
房屋坐落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号		
房屋所有权人	王端平	共有情况	单独所有
房屋总层数	11	所在层数	9
建筑面积(m ²)	63.99	规划用途	商业、办公
登记时间	2010 年 7 月 12 日	建筑结构	钢筋混凝土结构
估价对象 2			
房屋所有权证号	潭房权证雨湖区字第 2010004297 号		
房屋坐落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号		
房屋所有权人	王端平	共有情况	单独所有
房屋总层数	11	所在层数	9
建筑面积(m ²)	142.05	规划用途	商业、办公

登记时间	2010年7月12日	建筑结构	钢筋混凝土结构
估价对象 3			
房屋所有权证号	潭房权证湘潭市字第 234448 号		
房屋坐落	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面		
房屋所有权人	王端平	产别	私有房产
房屋总层数	6	所在层数	1 层、2 层及夹层
分层建筑面积(m ²)	夹层	65.16	设计用途 商业
	第 1 层	158.62	
	第 2 层	247.27	
总建筑面积(m ²)	471.05	建筑结构	钢筋混凝土结构
估价对象 4			
房屋所有权证号	潭房权证岳塘区字第 2012010369 号		
房屋坐落	岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号		
房屋所有权人	王端平	共有情况	单独所有
房屋总层数	29	所在层数	26
建筑面积(m ²)	53.26	规划用途	住宅
登记时间	2012年6月12日	建筑结构	钢筋混凝土结构

(2) 土地登记状况

估价对象 1			
土地使用证号	潭国用(2010)第 19S02496 号		
座落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号		
土地使用权人	王端平	使用权面积(m ²)	63.99 (第 9 层)
使用权类型	出让	取得价格	/
地类(用途)	商业用地	终止日期	2044 年 6 月 23 日
地号	1-3-6-15-8	图号	83.60-39.25
估价对象 2			
土地使用证号	潭国用(2010)第 19S02497 号		
座落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号		
土地使用权人	王端平	使用权面积(m ²)	142.05 (第 9 层)

使用权类型	出让	取得价格	/
地类（用途）	商业用地	终止日期	2044年6月23日
地号	1-3-6-15-8	图号	83.60-39.25
估价对象 3			
土地使用证号	潭国用（2008）第 19S01465 号		
座落	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面		
土地使用权人	王端平	使用权面积(m ²)	471.05（第 1-2 层）
使用权类型	出让	取得价格	/
地类（用途）	城镇混合住宅用地	终止日期	2056年6月28日
地号	1-7-2-107-8	图号	83.20-38.50

（4）权利限制情况

根据《湘潭县人民法院委托书》（（2022）湘 0321 执恢 166 号），估价对象已被抵押和查封；经注册房地产估价师尽职调查，雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号及 090122 号、雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第 1 层及夹层均已出租，雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面第 2 层、岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号均为空置状态。

3. 实物状况

（1）土地状况

估价对象 1、2	
座落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号、090122 号
方位	建设北路以东、韶山中路以南、车站路以西
形状	较规则
地形地势	地势平坦，对建筑物无影响
土壤地基	较优
基础设施、平整程度	基础设施完善，场地平整
估价对象 3	
座落	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面
方位	楷树园路以东、韶山西路以南、白马湖路以西、迎宾东路以北
形状	较规则
地形地势	地势平坦，对建筑物无影响
土壤地基	较优
基础设施、平整程度	基础设施完善，场地平整
估价对象 4	

座落	岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号
方位	锦塘路以东、湘潭大道以南、双拥南路以西、长新路以北
形状	较规则
地形地势	地势平坦，对建筑物无影响
土壤地基	较优
基础设施、平整程度	基础设施完善，场地平整

(2) 房屋状况

估价对象 1	
房屋座落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号
房屋用途	商业、办公
建筑结构	钢筋混凝土结构
层次 / 总层数	9/11
建筑面积	63.99 m ²
设施设备	电梯房，水、电、网络等配套设施齐全
建筑年代	约 2008 年
通风、采光情况	通风采光较好
使用维护状况	房屋使用功能正常，现已出租，维护保养情况较好
室内装饰装修状况	入户门为玻璃门，地面为地毯、地面砖，墙面为玻璃隔断、墙漆、墙面砖，铝合金窗，天棚吊顶等
估价对象 2	
房屋座落	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号
房屋用途	商业、办公
建筑结构	钢筋混凝土结构
层次 / 总层数	9/11
建筑面积	142.05 m ²
设施设备	电梯房，水、电、网络等配套设施齐全
建筑年代	约 2008 年
通风、采光情况	通风采光较好
使用维护状况	房屋使用功能正常，现已出租，维护保养情况较好
室内装饰装修状况	入户门为玻璃门，地面为地毯、地面砖，墙面为玻璃隔断、墙漆、墙面砖，铝合金窗，天棚吊顶等
估价对象 3	
房屋座落	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面
房屋用途	商业
建筑结构	钢筋混凝土结构
层次 / 总层数	1、2、夹层/6
建筑面积	总建筑面积为 471.05 m ² ；其中第 1 层为 158.62 m ² ，第 2 层为 247.27 m ² ，夹层为 65.16 m ²
设施设备	水、电、网络等配套设施齐全，第 2 层可通过公共电梯入户
建筑年代	约 2008 年

通风、采光情况	通风采光较好
使用维护状况	房屋使用功能正常，第1层及夹层现已出租，第2层为空置，维护保养情况较好
室内装饰装修状况	第1层及夹层：入户门为玻璃门，地面为地面砖、木地板，墙面为墙漆、墙面砖，铝合金窗，顶棚局部吊顶等
	第2层：入户门为玻璃门，地面为地面砖、木地板、地毯，墙面为墙漆、墙面砖、部分软包，包门、铝合金窗、顶棚局部吊顶等
备注	应估价委托人要求，经公证确认的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面第二层室内可移动家具、电器（不含电脑及保险柜）等设施设备价值已纳入本次评估范围
估价对象4	
房屋座落	岳塘区宝塔街道芙蓉路40号帝景国际综合楼开心阁一区9单元2609006号
房屋用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
层次 / 总层数	26/29
建筑面积	53.26 m ²
设施设备	电梯房，水、电、网络等配套设施齐全
建筑年代	约2008年
通风、采光情况	通风采光较好
使用维护状况	房屋使用功能正常，现为空置，维护保养情况较好
室内装饰装修状况	入户门为防盗门，地面为地面砖、木地板，墙面为墙纸、墙面砖，铝合金窗，顶棚局部吊顶，厨卫配套设施齐全等

五、价值时点

价值时点为实地查勘完成之日2022年9月23日。

六、价值类型

公开市场价值，为房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易的情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑房屋抵押、查封等因素的影响。包含房屋室内装饰装修、为保证房屋正常使用功能所必需的配套设施设备价值，但不含债权债务和可移动的家具家电（如沙发、电视机、冰箱等）设施设备价值【备注：应估价委托人要求，经公证确认的位于雨湖区昭潭乡迎宾东路32号楼1号门面第二层室内可移动家具、电器（不含电脑及保险柜）等设施设备价值已纳入本次评估范围】。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体如下：

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。

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。

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。

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内的原则。

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。

八、估价依据

1. 法律、法规、行政规章

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》
- (2) 《中华人民共和国民法典》
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (8) 《不动产登记暂行条例》
- (9) 《不动产登记暂行条例实施细则》
- (10) 《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》

(11) 《人民法院委托评估工作规范》

(12) 国家、湖南省人民政府、湘潭市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

2. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T50899-2013）

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 房屋产权资料

(2) 其它相关资料

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

(1) 实地查勘记录

(2) 相关房地产市场调查资料

(3) 本公司及注册房地产估价师掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

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。

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。

房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法评估；房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估；房屋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。

估价对象所在区域类似估价对象房地产交易较活跃，近期类似房地产交易实例较多，可通过市场调查、比较测算出估价对象的市场价值，故本次评估可采用比较法对估价对象房地产价格进行测算；同时估价对象房地产存在客观收益，可通过将未来收益折现测算出估价对象的市场价值，故本次评估可采用收益法对估价对象房地产价格进行测算；故本次评估可采用收益法对估价对象房地产价格进行测算。估价对象房屋非在建工程，不宜选用假设开发法评估；估价对象为商业及住宅用途，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法评估。

房地产估价师根据估价对象的特点及估价目的，在认真分析所掌握的资料并且进行了实地勘察和调查的基础上，综合考虑，确定本次估价技术路线为：采用比较法、收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析两种估价结果，确定估价对象房地产单价，进而确定估价对象房地产市场价值。

估价方法的基本原理及公式：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

(1)比较法计算公式如下：

估价对象价值 = 可比实例价格 × 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)比较法测算步骤：

①搜集交易实例 → ②选取可比实例 → ③建立价格可比基础 → ④进行交易情况修正 → ⑤进行交易日期修正 → ⑥进行房地产状况修正 → ⑦求出比准价格

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。

(1)收益法的计算公式：

净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

V—房地产评估价值

A—房地产的未来运营净收益

Y—报酬率

g—房地产净收益的逐年递增比率

n—房地产的收益年限

(2)收益法测算步骤

①搜集有关收入和费用的资料→②估算潜在毛收入→③估算有效毛收入→④估算运营费用→⑤估算净收益→⑥选用适当的报酬率→⑦选用适当的增长率→⑧选用适宜的计算公式求出收益价格

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产市场价值总价为人民币大写：伍佰柒拾肆万玖仟玖佰玖拾捌元整（¥：5749998元），详见下表。

估价结果表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	权证号	房屋坐落	结构	用途	层次	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	王端平	潭房权证雨湖区字第 2010004294 号	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090121 号	钢混	商业、办公	9/11	63.99	5196	332492
2	王端平	潭房权证雨湖区字第 2010004297 号	雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场 090122 号	钢混	商业、办公	9/11	142.05	5196	738092

3	王端平	潭房权证湘潭市字第 234448 号	雨湖区昭潭乡迎宾东路 32 号楼 1 号门面	钢混	商业	1/6	158.62	13985	2218301
						夹层/6	65.16	6993	455664
						2/6	247.27	7025	1737072
4	王端平	潭房权证岳塘区字第 2012010369 号	岳塘区宝塔街道芙蓉路 40 号帝景国际综合楼开心阁一区 9 单元 2609006 号	钢混	住宅	26/29	53.26	5039	268377
	合计						730.35		5749998

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
李军武	4320040147		2022 年 11 月 18 日
肖先胜	4320060153		2022 年 11 月 18 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 08 月 22 日至 2022 年 09 月 23 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 08 月 22 日至 2022 年 11 月 18 日。

有关附件

- 一、委托书
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、估价对象权属资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件