



房地产估价报告

估价项目名称：应城市人民法院委托范志宗所有位于
应城市广场大道北美城市花园 402
栋 402 幢 2 单元 402 号房的涉执房地
产处置司法评估报告

估价委托人：应城市人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 萍（注册号：4220210019）

万桂玲（注册号：4220200102）

估价报告出具日期：二〇二一年九月十日

估价报告编号：鄂永房[2021]（估）字第 XG0071 号

致估价委托人函

应城市人民法院：

我公司于 2021 年 6 月 24 日受贵方的委托，对范志宗所有位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房的涉案房地产进行评估。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，价值时点为 2021 年 8 月 5 日，价值类型为市场价值。

根据贵方提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件，估价对象坐落为应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房，登记房屋所在层建筑面积为 137.55 平方米，用途为住宅，登记土地使用权总面积为 65181 平方米，未载明分摊土地使用权面积，土地用途为城镇住宅用地。根据贵方提供的《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（（2021）应法鉴第 45 号）及与委托人核实，纳入本次评估范围的建筑面积为 137.55 平方米的房屋及其对应分摊的土地使用权面积，包含属于房地产的室内装修。土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 5 日、完整权利状态及满足各项假设限制条件的房地产市场价值为人民币 63.49 万元，大写人民币陆

拾叁万肆仟玖佰元整。

估价结果一览表

币种：人民币

不动产 登记证 号	不动产 权利人	坐落	规划 用途	设定 用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总 价(万元)	产权依据

不动产登记证号	不动产权利人	坐落	规划用途	设定用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价(万元)	产权依据
应城房权证城中字第 00051401 号	范志宗	广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房	住宅	住宅	137.55	4616.09	63.49	《不动产登记信息查询结果证明》

特别提示:

1、本评估报告使用期限自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

2、本报告仅限于委托人审理应城融兴村镇银行有限责任公司与范志宗、程艳梅、刘继升、梁旺英、杨平、王秀凤金融借款合同纠纷一案提供价格参考，不适用于其它任何目的，特此提醒报告使用者注意。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

特此函告!

估价机构法定代表人:

估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司



二〇二一年九月十日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(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、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、 附 件.....	17
(一) 《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（(2021)应法鉴第45号）复印件.....	17
(二) 估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件.....	17
(三) 估价对象《抵押查封信息》复印件.....	17
(四) 估价对象《房屋他项权证》（应城市房他证城中字第2015000175号）复印件.....	17
(五) 《关于范志宗涉案北美城市花园402栋402幢2单元402号房司法项目征询意见的函》复印件.....	17
(六) 估价对象区位示意图.....	17
(七) 估价对象及同楼层其他房屋概貌性照片.....	17
(八) 房地产估价机构营业执照复印件.....	17
(九) 房地产估价机构资质证书复印件.....	17
(十) 房地产估价师注册证书复印件.....	17

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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和影响。



3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师万桂玲于 2021 年 8 月 5 日对估价对象进行了实地查勘，估价师王萍未对估价对象进行实地勘察。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王萍	4220190019	 王萍	年 月 日
万桂玲	4220200102	 万桂玲	年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
- 5、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。
- 6、本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。
- 7、因委托人未提供估价对象欠缴税金及相关费用的情况说明及介绍，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等滞纳金）的情况，特此提醒报告使用者注意。
- 8、本次估价根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，特提醒报告使用者注意。
- 9、本次根据委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》等资料进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述资料的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的资料真实有效为前提的，其合法性、真实性、准确性和完整性应由委托人负责。
- 10、根据委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件，估价对象坐落为广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房，登记房屋所在层建筑面积为 137.55 平方米，未载明分摊土地使用权面积，根据贵方提供的《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（(2021)应法鉴第 45 号）及与委托人核实，纳入本次评估范围的建筑面积为 137.55

平方米的房屋及其对应分摊的土地使用权面积，不包含属于房地产的室内装修。本次评估以上述数据作为评估依据，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，特提醒报告使用者注意。

11、根据委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件，估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，终止日期为 2076 年 3 月 8 日，房屋登记用途为住宅，经估价人员实地查勘，实际用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

12、估价人员于 2021 年 8 月 5 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据委托人提供的《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（（2021）应法鉴第 45 号），本次案件的委托时间为 2021 年 6 月 24 日。实际收到委托书的时间为 2021 年 6 月 29 日，由于估价对象缺少产权资料，且产权人的不配合，未能及时进行下一步评估工作，本次已申请延期至 2021 年 9 月 24 日，故委托期限为 2021 年 6 月 24 日至 2021 年 9 月 24 日，本次评估价值时点设定为第一次现场查勘日期 2021 年 8 月 5 日。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、装修及设备情况，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、是否存在结构性损坏。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、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

13、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。

14、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。

15、本次评估假设估价对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑其对评估对象市场价格的影响。

16、本次评估未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素等对评估结果的不利影响，特提醒报告使用者注意。

17、本次评估未考虑评估费、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，特提醒报告使用者注意。

18、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

估价对象不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》及《房屋他项权证》（应城市房他证城中字第 2015000175 号）复印件，发现估价对象存在查封情况和抵押情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值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，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

估价对象不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于产权人范志宗不予配合，估价人员未能对估价对象进行入户勘查，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）第十八条：当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，经书面征询人民法院意见，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定。根据《关于范志宗涉案北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房司法项目征询意见的函》，本次评估假定估价对象为一般装修，特此提醒报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、根据委托人提供的《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（（2021）应法鉴第 45 号）介绍，委托人为应城市人民法院，其在执行应

城融兴村镇银行有限责任公司与范志宗、程艳梅、刘继升、梁旺英、杨平、王秀凤金融借款合同纠纷一案中需确定涉案房地产处置参考价。需评估的财产为“应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房（房权证号：应城房权证城中字第 00051401 号）的房地产价格”。本报告的评估范围是“应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房”房地产，包含室内装饰装修价值。

2、本报告估价目的是为应城市人民法院确定位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房的涉案房地产处置参考价提供参考依据，不适用于其他任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值，该部分土地使用权不另行评估。

5、本评估报告使用期限自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年，即估价报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。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。

6、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托人及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本报告解释权最终归永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司。

（七）估价报告使用提示

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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：应城市人民法院
- 2、单位地址：应城市蒲阳大道 37 号
- 3、联系人：普映琴
- 4、联系电话：15171286288

(二) 房地产估价机构

- 1、估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
- 2、住所：武昌区武车路水岸国际 1 栋 20 层 1-24 号
- 3、法定代表人：潘世炳
- 4、资质等级：一级
- 5、资格证书编号：建房估证字[2013]076 号
- 6、联系人：潘娟
- 7、联系电话：0712-2700245 18671221789
- 8、传真电话：(027)87250566

(三) 估价目的

本报告估价目的是为应城市人民法院确定位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房的涉案房地产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为应城市人民法院委托的位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房的涉案房地产，纳入本次评估范围的是建筑面积为 137.55 平方米的房屋及其对应分摊土地使用权面积。

1、土地状况

(1) 土地权属及登记状况

估价对象土地位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房，土地所有权归国家所有，根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件，估价对象的土地用途、使用权类型、终止日期等详见下表：

土地权属及登记状况表

序号	不动产权利人	不动产登记证号	座落	登记日期	使用权类型	土地使用权面积/m ²	地类(用途)	终止日期
1	范志宗	应城房权证城中字第 00051401 号	广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房	2013 年 8 月 8 日	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	65181	城镇住宅用地	2076 年 3 月 8 日

纳入本次评估范围的为估价对象应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房对应的分摊土地使用权面积。由于委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》为未载明估价对象的分摊土地使用权相关查询信息，故本次评估不对估价对象对应的分摊土地使用权面积及其权利状况进行描述。

宗地四至为东临粮贸街南路，南临长荆大道，西临广场大道，北临应城市开发区学校。

至价值时点，根据委托人介绍及其提供的资料，发现估价对象存在查封及抵押情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值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，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

(2) 土地利用状况

估价对象土地位于广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢，地上建筑物结构为钢混结构，总层数为 6 层，估价对象为应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房，位于第 4 层，建筑面积为 137.55 平方米，实际用途为住宅。估价对象所在宗地上建筑物具体状况详见《房屋建筑物状况表》。

(3) 基础设施状况

估价对象所在宗地地势平坦，整块地呈规则几何形状，无坡度，与周围邻地无高差，实际开发程度为红线内外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气)及红线内“地上有建筑物”，宗地周围有少量噪音污染，绿地覆盖率较优。

2、建筑物状况

(1) 建筑物权属及登记

估价对象位于应城市广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房，根据委托人提供的估价对象《不动产权登记信息查询结果证明》复印件，房屋权利人、设计用途、幢号、房号、屋所在层、所在层建筑面积等详见《房屋登记状况表》。

房屋登记状况表

序号	不动产权利人	不动产登记证号	登记时间	房屋坐落	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积 (m ²)	设计用途
1	范志宗	应城房权证城中字第 00051401 号	2013 年 08 月 08 日	广场大道北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房	ZRZ100 000001 6	402	4	137.55	住宅

至价值时点，根据委托人介绍及其提供的资料，发现估价对象存在查封及抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值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，故本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响，特此提醒报告使用者注意。

(2) 建筑物设备及装修

估价对象为钢混结构步梯房，水、电齐全，各项服务设施配置较齐全，交通条件较便捷。经相关当事人介绍，估价对象约建成于 2009 年。由于权利人范志宗不予配合，估价人员未能对估价对象进行入户勘查，对于估价对象内部装修情况并不知晓。根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37 号）第十八条：当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，经书面征询人民法院意见，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定。根据《关于范志宗涉案北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房司法项目征询意见的函》，本次评估假定估价对象为一般装修，特此提醒报告使用者注意。

(五) 价值时点

2021 年 8 月 5 日

根据委托人提供的《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（（2021）应法鉴第 45 号），本次案件的委托时间为 2021 年 6 月 24 日。实际收到委托书的时间为 2021 年 6 月 29 日，由于估价对象缺少产权资料，

且权利人不配合，未能及时进行下一步评估工作，本次已申请延期至 2021 年 9 月 24 日，故委托期限为 2021 年 6 月 24 日至 2021 年 9 月 24 日，估价人员于 2021 年 8 月 5 日进行第一次现场查勘，本次评估价值时点设定为现场查勘日期 2021 年 8 月 5 日。

(六) 价值类型

1、用途：估价对象房屋登记用途为住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，房地产现状用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅。

2、权利状况：根据委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件，不动产权利人为范志宗，估价对象土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2076 年 3 月 8 日。

3、开发利用程度：估价对象所在宗地实际开发程度红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“地上有建筑物”。

4、建筑物结构：钢混结构。

(七) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的感情、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

本估价机构与估价对象权利人及相关当事人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处

分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象拥有合法产权，评估前提合法。

3、最高最佳利用原则

即要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象房屋登记用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，估价对象实际用途为住宅，本次评估参照登记用途设定房地产用途为住宅。估价对象周边基础配套设施较齐全，因此按照住宅进行评估符合最高最佳利用原则，在评估中按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价对象登记用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用市场比较法充分体现了这一原则。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算

为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

(八) 估价依据

1、行为依据

(1) 《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（(2021)应法鉴第 45 号）。

2、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号、2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第 45 号、自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《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、2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格(2005)1318 号）；

(7) 《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）；

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273

号)；

(9) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)。

3、地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省十二届人大常委会11次会议第4次修订)；

(2) 《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第18次会议于2000年6月1日通过)；

(3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第154号])；

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版)；

(5) 《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)；

(6) 根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号, 2019年7月4日)；

(7) 《湖北省财政厅 国家税务总局湖北省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》(鄂财税发[2019]2号)

(8) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号)

(9) 《国家税务总局湖北省税务局办公室关于印发〈国家税务总局湖北省税务局落实小规模纳税人免征增值税相关优惠政策实施方案〉的通知》(鄂税办发[2019]5号)。

4、有关技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施)；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布、2014年12月1日实施)；

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)。

5、取价依据

(1) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二一年二季度造价指数的通知》(武建标定[2021]9 号)；

(2) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建标(2000)38 号、中华人民共和国建设部组织修订、2000 年 2 月 16 日起施行)；

(3) 《资产评估常用数据与参考手册》；

(4) 《永业行指数》。

6、其他资料

(1) 委托人提供的估价对象《不动产权登记信息查询结果证明》复印件；

(2) 委托人提供的估价对象《房屋他项权证》(应城市房他证城中字第 2015000175 号)；

(3) 应城市城市规划、土地、房地产等方面的地方性文件的规定；

(4) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的应城市近期房地产市场行情；

(5) 委托人提供的其他有关资料。

(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》，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1、估价方法选用分析

(1) 未选择估价方法的理由

① 估价对象系已建并投入使用的房地产，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故不适宜采用假设开发法进行估价；

② 本次评估设定估价对象用途为住宅，采用成本法无法真实反映其价

值水平，故不适宜采用成本法进行估价。

(2) 已选择估价方法的理由

①本次评估设定估价对象用途为住宅，估价对象所在同一供求圈内同类房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

②本次评估设定估价对象用途为住宅，同类用房以出租方式获取收益的情形很多，所以可以运用收益法进行估价。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法和收益法进行评估。

2、方法原理：

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。

比较法公式：

房地产价格 = 可比实例房地产价格 × K₁ × K₂ × K₃

式中：K₁：交易情况修正

K₂：市场状况调整

K₃：房地产状况调整

收益法：预计估价对象未来收益，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。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

收益法公式：

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

式中：V—收益价值

Y_i — 未来第 i 年的报酬率

A_i — 期间收益

Y_t — 期末报酬率

V_t—期末转售收益

t — 持有期（年）

(十) 估价结果

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合

法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 5 日、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人民币 63.49 万元，大写人民币陆拾叁万肆仟玖佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
----------	-------	----	------

王萍

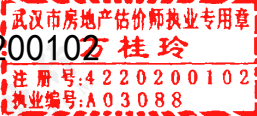
4220210019



王萍

万桂玲

4220200102



万桂玲

(十二) 实地查勘期

估价人员于 2021 年 8 月 5 日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

2021 年 8 月 5 日至 2021 年 9 月 10 日。

四、 附 件

- (一) 《湖北省应城市人民法院司法鉴定对外委托书》（（2021）应法鉴第 45 号）复印件
- (二) 估价对象《不动产登记信息查询结果证明》复印件
- (三) 估价对象《抵押查封信息》复印件
- (四) 估价对象《房屋他项权证》（应城市房他证城中字第 2015000175 号）复印件
- (五)《关于范志宗涉案北美城市花园 402 栋 402 幢 2 单元 402 号房司法项目征询意见的函》复印件
- (六) 估价对象区位示意图
- (七) 估价对象及同楼层其他房屋概貌性照片
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 房地产估价机构资质证书复印件
- (十) 房地产估价师注册证书复印件