

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：胡长根、熊英位于石首市横沟市镇振兴街 1-3

层（私房）房地产市场价格评估

估价委托人：石首市人民法院

房地产估价机构：湖北致誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张洋（4220140022）高阳（4220210039）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 30 日

估价报告编号：致誉荆司评字[2022]第 0001 号

致估价委托人函

石首市人民法院：

承蒙委托，我公司对胡长根、熊英位于石首市横沟市镇振兴街 1-3 层（私房）房地产市场价格进行评估，现将估价结果函告如下：

一、**估价对象**：估价对象为位于石首市横沟市镇振兴街（私房）的房地产，房屋证载建筑面积为 779.33 平方米，其中 1 楼证载建筑面积 317.63 平方米、2-3 楼证载建筑面积 461.70 平方米，房屋用途为商住，结构为混合；土地使用权面积 315.00 平方米，土地使用权类型为出让，土地证载用途城镇住宅用地。

二、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点**：2022 年 1 月 11 日。

四、**价值类型**：本报告选用的价值类型为市场价格，市场价格是指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的金额。

五、**估价方法**：成本法、收益法、比较法。

六、**估价结果**：

本次估价对象房地产于价值时点在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为 **RMB191.40 万元**，大写金额：**人民币壹佰玖拾壹万肆仟元整**，其中 1 楼房地产单价为 RMB3001 元/平方米，房地产总价 95.32 万元；2-3 楼房地产单价为 RMB2081 元/平方米，房地产总价 96.08 万元。

七、**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会使用。

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会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后 5 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。

6、估价对象房屋现状与《房产幢平面图》绘制状况不一致，经与委托方沟通确认本次评估范围内房屋建筑面积以产权登记面积为准，如与最终确定的数据不一致，估价结果应做相应调整。

7、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日止。

湖北玖誉房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 3 月 30 日

目录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
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、估价作业日期.....	19
附件.....	20

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）注册房地产估价师是依据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）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
张洋	4220140022		2022 年 3 月 30 日
高阳	4220210039		2022 年 3 月 30 日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、估价委托人提供了估价对象《不动产产权情况表》（业务号：201602030012）、《房产幢平面图》（幢编号：Z12090039）和《宗地图》影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

6、本次估价对象现场查勘由委托方的相关联系人现场指认，本估价公司的注册房地产估价师于 2022 年 1 月 11 日对估价对象房地产进行实地查勘，本次估价假设估价对象现场查勘的状况与价值时点的状况是一致的。同时我们并未对其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行勘察，也未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验等建筑质量进行调查。在无理由怀疑该物业是否存在结构性损坏的前提下，本报告以估价对象无任何结构质量缺陷为前提进行评估。

（二）未定事项假设

估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》或《房屋所有权

证》、《国有土地使用权》等资料，本次估价对象登记信息、面积等以委托方提供的《不动产产权情况表》、《房产幢平面图》和《宗地图》记载为准，并以此为估价假设前提。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的产权登记资料，估价对象存在抵押、查封状况，本次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，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的通知中规定涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次估价不考虑估价对象的担保物权和其他优先受偿权对其价值的影响。

2、据现场查勘，至价值时点估价对象存在出租情况，经询问承租人，房屋出租方式为一年一签，剩余租约时间较短，估价结果未考虑租赁因素对估价结果的影响，在此提醒报告使用人和相关利害关系人注意。

（四）不相一致假设

1、委托方提供的《房产幢平面图》绘制估价对象二楼为整体，均计算建筑面积，估价人员现场查勘发现估价对象二楼部分为露台，部分为天井且无上盖，评估公司非专业测绘公司，无理由怀疑产权登记面积的可靠性，且与委托方沟通确认本次评估范围内建筑面积以产权证书登记面积为准，并以此为估价假设前提。

2、估价对象房屋登记用途为商业住宅，土地登记用途为城镇住宅用地，现状用途 1 楼为商业，2-3 楼为住宅，结合合法原则及最高最佳用途原则，本次评估按现状用途进行评估。

（五）依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，假设估价对象不存在权属纠纷及隐性费用，即假设估价对象至价值时点止无欠缴的物业费、水电费等费用及滞纳金；且无需补交土地出让金等费用。

（六）估价报告使用限制

1、本次评估依据《湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书》（〔2021〕鄂 1081 委鉴 89 号），委托方为石首市人民法院，鉴定内容为：对被执行人胡长根、熊英共同所有的位于石首市横沟市镇振兴街的房屋【不动产权证书（明）号为：石首房权证横字第 20122797 号、石土国用（2009）字第 110104815-1 号】进行评估。

2、本报告估价目的是为石首市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的，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、本报告估价结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

5、本报告估价结果包含估价对象室内装饰装修价值及不可移动的设施设备价值，不含可移动的设施设备价值。

6、本次估价没有考虑税费转嫁、快速变现等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述情况

发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化

7、本次估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为一年，即估价报告完成之后的一年内，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。如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

8、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方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。

9、委托方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。

10、本报告最终由湖北玖誉房地产评估有限公司负责解释。



湖北玖誉评估
HUBEI JIUYU REAL ESTATE

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：石首市人民法院

联系人：赵昌群

联系电话：18986682279

二、房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地顶秀国际城 C 区
第 17 幢 33 层商 12

法定代表人：陈光军

资格等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]126 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 25 日

工商营业执照注册号：914206005971842192

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

1、估价范围界定

本次估价对象为位于石首市横沟市镇振兴街（私房）房地产，产

权属胡长根、熊英所有，房地产用途商业住宅，评估范围内建筑面积为 779.33 平方米，土地使用权面积为 315.00 平方米，包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权。

2、估价对象实物状况

估价对象证载位于石首市横沟市镇振兴街，房屋北临振兴大道，南临马家棚排水沟，东西邻居民私房。

估价对象房屋总层数为 3 层，局部 2 层，所在层为 1-3 层，房屋结构为混合结构，据带领查勘人介绍房屋建成于 2000 年，现场查勘房屋现出租给超威电池、雷丁电动车商户使用。1 楼外墙挂黄底、黑字商家 logo 广告牌、卷闸门；2-3 楼外墙白色条砖、铝合金窗。1 楼室内水泥地面、墙面天棚套白；2 楼室内地面铺设瓷砖部分水泥地面、墙面黑色踢脚线乳胶漆、部分毛坯、天棚塑扣吊顶；3 楼室内地面铺设瓷砖、墙面天棚套白，室内照明、水电设施完善。

估价对象所在建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好无损；上下水管道通畅。

3、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》（业务号：201602030012）影印件，估价对象房屋权益信息如下：

业务号	201602030012	登记类型	房地双证补录
不动产权证书 (明)号	石首房权证横字第 20122797 号、石土国用(2009)字第 110104815-1 号	档案号	/
登记时间	1900-01-01	权属状态	登记
不动产坐落	石首市横沟市镇振兴街		

房屋所有权人	熊英、胡长根		证件种类	身份证、身份证	
证件号码	422424196802212663、 422424196611152653		共有情况	共同共有	
不动产单元号	421081101201GB 10017F00010001		土地使用权面积 (m ²)	315.00	
土地使用权人	胡长根、熊英		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2073-01-08 止				
房屋用途	商业住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积 (m ²)	779.33	专有建筑面积 (m ²)	/	分摊建筑面积 (m ²)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，至价值时点估价对象存在抵押及查封情况，抵押查封状况详见附件。

五、价值时点

2022 年 1 月 11 日（该价值时点为现场查勘之日）。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象于价值时点满足各项假设限制条件下的的房地产公开市场价格。

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

七、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) .《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）；

(2) .《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）；

(3) .《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）；

(4) .《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) .《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号，2007 年 10 月 1 日施行）；

(6) .《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011 年 9 月 11 日）。

(7) .《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

2、本次估价依据的技术标准

(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) .《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；

(4) .《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

3、委托人提供的有关资料

(1) .《湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书》（〔2021〕鄂1081委鉴89号）；

(2) .《不动产产权情况表》（业务号：201602030012）；

(3) 《房产幢平面图》（幢编号：Z12090039）和《宗地图》；

4、房地产估价机构掌握的有关资料

(1) .估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

(2) .估价对象所在地统计资料；

(3) .估价对象所在地城市规划资料；

(4) .估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

5、注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

(1) .注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

(2) .注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

(3) .估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

(4) .注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；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。

3、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳使用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的

市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

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。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波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

九、估价方法

1、估价方法的选用和估价技术路线

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等的规定，结合房地产估价机构掌握的有关资料、估价目的、具体的房地产用途以及估价人员收集的所在地资料情况以及估价对象房地产市场具体特点来选择恰当的估价方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015): ①对同估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价;②有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法;③收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法;④具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法;⑤在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，可采用成本法作为主要的估价方法。

(1)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，包括生地、毛地、熟地、旧房和在建工程等。估价对象系已建成

在用房地产(房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权),同时,假设开发法中对估价对象开发完成后的价值的预测包含较多的不确定因素,并且其测算结果本质上是投资价值而不是本报告评估的市场价值,因此,不适宜采用假设开发法。

(2)成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧,将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为乡镇 1-3 层商住房屋,建筑物的重置或重建成本及土地重置成本较易获取,因此可采用成本法。

(3)估价对象 2-3 楼为住宅房地产,石首市乡镇住宅房地产交易市场较为成熟,在市场上同一供需圈内的类似房地产近期买卖交易较活跃、交易实例较多,能收集到至少三宗成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例,通过建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整以及房地产状况调整后计算求出一个综合结果,作为比准价格,故宜采用比较法对估价对象住宅房屋进行评估。

(4)估价对象为 1 楼为商业房地产,在市场上同一供需圈内的类似房地产近期租赁交易较活跃、租赁实例较多,能通过比较法求取客观租金而求取估价对象的净收益,故宜采用收益法对其商业房屋进行评估。

因此,根据本次估价作业的目的,估价人员在现场查勘并仔细分析掌握的相关资料后确定估价对象的估价技术路线为:采用成本法与收益法对其 1 楼商业房屋进行评估、选用成本法和市场比较法对其 2-3 楼住宅房屋进行评估。

2、估价方法的定义和测算公式

(1)比较法定义:是根据替代原则,将估价对象房地产与在近

期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,并根据后者的成交价格,以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小,进行价格修正,以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

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

式中: K1: 交易情况修正

K2: 市场状况调整

K3: 房地产状况调整

(2) 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。

收益法公式:

$$P = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + r)^t]$$

式中: P — 收益价值

a — 未来第 1 年的纯收益

g — 纯收益逐年递增比率

r — 资本化率

t — 持有期

(3) 成本法: 是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。成本法最基本的公式为:

$$\text{房地产价格} = \text{重新购建价格} - \text{折旧}$$

其中适用于新建房地产的基本公式为:

$$\text{新开发的房地产价格} = \text{土地价格} + \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息}$$

+销售费用+销售税费+开发利润

在旧房地的情况下，成本法的基本公式为：

旧房地价格=土地价格+开发成本+管理费用+投资利息+销售费用
+销售税费+开发利润-建筑物折旧

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，依照委托方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，选用市场比较法、成本法、收益法进行评估，最终确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 1 月 11 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 RMB191.40 万元，大写金额：人民币壹佰玖拾壹万肆仟元整，其中 1 楼房地产单价为 RMB3001 元/平方米，房地产总价 95.32 万元；2-3 楼房地产单价为 RMB2081 元/平方米，房地产总价 96.08 万元。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
张洋	4220140022	张洋 中国注册房地产估价师执业专用章 注册号:4220140022	2022 年 3 月 30 日
高阳	4220210039	高阳 中国注册房地产估价师执业专用章 注册号:4220210039	2022 年 3 月 30 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 1 月 11 日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业日期

2022 年 1 月 11 日至 2022 年 3 月 30 日。



湖北玖誉评估
HUBEI JIUYU REAL ESTATE

附件

- 1.湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书
- 2.估价对象位置示意图
- 3.估价对象查勘照片
- 4.估价对象权属证明资料复印件
- 5.估价机构营业执照复印件
- 6.估价机构资格证书复印件
- 7.估价师资格证书复印件



湖北玖誉评估
HUBEI JIUYU REAL ESTATE