



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武穴市人民法院委托对夏向东、戚良妹共同共有的位于武穴市保康路 23-1 号房地产价格评估

估价委托人：武穴市人民法院

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：董璐（注册号：4220210026）

吴毅（注册号：4220140052）

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十一日

估价报告编号：鄂永房[2022](估)字第 HG0048 号

致估价委托人函

武穴市人民法院：

我公司于 2022 年 1 月 10 日受贵院的委托，对夏向东、戚良妹共同共有的位于武穴市保康路 23-1 号房地产进行价值评估，估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院提供的《房屋所有权证》{证号：武穴房权证武办字第 0001610 号}和《国有土地使用证》{证号：武穴国用（2013）第 0100180077 号}，估价对象建筑总面积为 603.24 平方米，房屋证载设计用途：第 1 层为经营、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，土地使用权登记用途为城镇住宅用地；实际利用第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，估价对象土地使用权面积为 96.76 平方米，土地使用权类型为出让，土地出让终止日期为 2033 年 08 月 15 日。本次估价是以估价对象能够按照房屋规划设计用途利用，即第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅途持续使用为假设前提的。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合贵方所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，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产建筑总面积 603.24 平方米，土地使用权面积 96.76 平方米，在价值时点 2022 年 1 月 11 日满足完整权利状态及各项假设限制条件下的房地产评估总价为人民币 **222.79** 万元，大写人民币：**贰佰贰拾贰万柒仟玖佰元整**，估价对象具体结果如下表所示：

房地产估价结果汇总表

权利人	房屋坐落	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	建筑面积(平方米)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)	房屋所有权证	国有土地使用证	
夏向东、戚良妹	武穴市保康路 23-1 号房	1/7	混合结构	经营门店	85.51	7383.39	63.14	武穴房权证武办字第 0001610 号	武穴国用（2013）第 0100180077 号	
		2/7		住宅	268.45	128.44	3055.22			39.24
		3/7		住宅		140.01	3214.67			45.01
		6-7/7		住宅		249.28	3024.68			75.40
合计		***	***	***	***	***	222.79	***	***	

特别提示:

1、估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限自二〇二二年一月二十一日到二〇二三年一月二十日止。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。

2、委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价结果是为委托方确定估价对象的处置价提供参考依据,不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、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,若发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可以,特提醒报告使用人注意。

法定代表人:

永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年一月二十一日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
(七) 估价报告使用提示	4
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	10
(六) 价值定义	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 估价人员	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业日期	15
四、附件	16
(一) 《湖北省武穴市人民法院鉴定委托书》	16
(二) 《房屋所有权证》复印件	16
(三) 《国有土地使用证》复印件	16
(四) 《抵押登记信息》复印件	16
(五) 《查封登记信息》复印件	16
(六) 《现场查勘记录》复印件	16
(七) 估价对象区位示意图	16
(八) 估价对象概貌性照片	16
(九) 估价机构营业执照及资质证书复印件	16
(十) 估价师注册证书复印件	16

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、意见和结论是我独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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；对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/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师董璐和估价人员陈岑于 2022 年 1 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师吴毅未进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
董璐	4220210026		2022 年 1 月 21 日
吴毅	4220140052		2022 年 1 月 21 日

二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示

(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国有土地使用权和房屋所有权，并支付相关费用。
- 4、根据委托方提供的《房屋所有权证》{证号：武穴房权证武办字第 0001610 号}和《国有土地使用证》{证号：武穴国用(2013)第 0100180077 号}，估价对象房屋证载设计用途为第 1 层为经营、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，实际用途为第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，土地使用权登记用途为城镇住宅用地；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)第十九条：“房屋登记用途与土地登记用途不一致的，应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估”，估价对象现状作为第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，符合最高最佳利用原则，故本次评估按第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅用途进行评估。
- 5、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。
- 6、委托方提供的估价对象产权证明资料为影印件，估价人员未看到产权资料原件，故本次估价是以委托方和武穴市不动产登记中心提供的相关资料真实有效为前提。
- 7、估价人员于 2022 年 1 月 11 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)。但估价人员对估价对象的现场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。

8、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。根据委托方签字的告知事项，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、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。根据委托方签字的告知事项，故本次评估的估价结果未扣除上述费用。

10、本次估价价值时点日由执行法院、申请执行人代表、被执行人代表、房地产估价师均于 2022 年 1 月 11 日对估价对象进行了实地查勘；根据被执行人方代表现场介绍，纳入本次估价范围的房屋建筑物（建筑总面积 603.24 平方米）均存在租赁状况，但被执行人方未向法院及估价机构提供房屋租赁合同，也未告知房屋租赁起止时间，且该租赁权未在不动产登记部门办理备案，另根据委托方的要求，仅评估估价对象的市场价值，故本次评估未考虑上述情况对房地产价值的影响，但特此提醒报告使用者注意该事项。

11、本次评估委托日期为 2022 年 1 月 10 日，法院通知双方当事人于 2022 年 1 月 11 日到标的物现场参与评估勘验，注册房地产估价师董璐于 2022 年 1 月 11 日对估价对象进行了实地查勘；本次评估以现场勘验时间（2022 年 1 月 11 日）为价值时点，特此说明。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

根据委托方提供的资料，发现估价对象存在抵押他项权利状况及查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产司法拍卖估价应符合下列规定：评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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，特此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据贵院提供的《房屋所有权证》{证号：武穴房权证武办字第 0001610 号}记载房屋坐落为武穴办事处保康路 23-1 号，《国有土地使用证》{证号：

武穴国用（2013）第 0100180077 号}记载宗地坐落武穴市保康路 23-1 号，不动产坐落记载不一致；又根据不动产登记部门提供的《抵押登记信息》及《查封登记信息》均记载为武穴市保康路 23-1 号，故本次评估估价对象坐落以不动产登记部门记载的坐落（武穴市保康路 23-1 号）为准，特此说明。

（五）依据不足假设

无

（六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的资料，本报告的评估范围是“武穴市保康路 23-1 号房地产”，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本报告评估目的仅为武穴市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于任何其他估价目的，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，未考虑估价对象是否存在抵押、租赁和查封等因素对估价结果的影响，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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、本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。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以使用。

2、本次评估对象市场价格对应的交易税费负担方式为（按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；/全部由买受人负担；/全部从财产处置价款中扣除；/按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；/按照当地同类财产交易习惯负担；/其他交易税费负担方式。）本次评估估价对象的市场价值，未在估价结果中扣除相关税费，实际交易税费应以相关主管部门的实际核定为准，特提醒报告使用者注意。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、名称：武穴市人民法院
- 2、住所：湖北省武穴市城东新区
- 3、联系人：程峻
- 4、联系电话：17771352829

(二) 估价机构

- 1、受托估价机构：永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司
- 2、机构地址：武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋20-23层
- 3、资格证书号：建房估证字[2013]076号
- 4、机构资质：国家一级
- 5、法人代表：潘世炳
- 6、联系人：陈岑
- 7、联系电话：0713-8670561
- 8、传真电话：0713-8615802
- 9、邮政编码：438000

(三) 估价目的

本次估价的目的是为武穴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

本次估价对象为武穴市保康路 23-1 号房地产，估价对象建筑总面积为 603.24 平方米，土地使用权面积为 96.76 平方米，房屋证载设计用途：第 1 层为经营、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，土地使用权类型为出让，土地出让终止日期为 2033 年 08 月 15 日。

1、土地状况

(1) 土地权属及登记状况

估价对象土地位于武穴市保康路 23-1 号，根据委托方提供的《国有土地使用证》{证号：武穴国用(2013)第 0100180077 号}，土地使用权面积为 96.76 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土

地使用权出让终止为 2033 年 08 月 15 日。至价值时点，待估宗地剩余出让年限为 11.59 年。

待估宗地四至为：东临过道、南临保康路、西临过道、北临住宅。根据《2018 年武穴市城区住宅用地级别与基准地价图》，估价对象土地位于武穴市城区基准地价住宅 I 级地段，其级别价为 1869 元/平方米。

(2) 土地利用状况

估价对象宗地位于武穴市保康路 23-1 号，估价对象土地使用权面积为 96.76 平方米，该房系 1999 年自建，估价对象所在建筑物共 7 层，估价对象位于第 1-3 层、第 6-7 层，估价对象建筑总面积为 603.24 平方米，土地用途为城镇住宅用地。估价对象地势平坦，整块地形呈规则几何图形；宗地无坡度，与周围邻地无高差。

(3) 基础设施状况

估价对象宗地地势平坦，整块地形呈规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“六通”（即通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“地上有建筑物”，宗地周围存在轻度粉尘和噪音污染，绿地覆盖率一般。

2、建筑物状况

(1) 建筑物权属及登记

估价对象位于武穴市保康路 23-1 号房。估价对象建筑物权属登记状况见下表：

估价对象建筑物权属登记状况表

序号	坐落	产权人	房屋结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)		规划用途	不动产单元号	房屋所有权证	登记时间	附记	登记机关
1	武穴市保康路 23-1 号	夏向东、戚良妹	混合	1/7	85.51		经营	421182001018GB00004F00010001	武穴房地权证武办字第 0001610 号	2000 年 3 月 7 日	该房系一九九九年自建，四至：第一层南 5.4 米、西 4.3 米共墙，北 3.2 米，东 8.48 米自墙。二层以上：东、南、西、北自墙。占地面积 85.51 m ² 。	原武穴市房地产管理局
2			混合	2/7	268.45	128.44	住宅					
3			混合	3/7		140.01						
4			混合	6-7/7	249.28		住宅					
合计		***	***	***	603.24		**	***	***	**	*****	***

注册房地产估价师勤勉尽责的进行了必要的调查和询证，至价值时点，根据估价委托人提供的资料及价值时点到不动产登记查询，并向估价委托人及相关人员咨询，发现估价对象存在抵押他项权利状况、存在查封情况。具体情况如下：

抵押情况，详见下表：

抵押权登记信息	
不动产单元号：421182001018GB00004F00010001 抵押不动产类型：土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和建筑物 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
内容/业务号	201608230002
抵押权人	武穴中银富登村镇银行有限公司
证件种类	营业执照
证件号	91420000331777981E
抵押人	戚良妹、夏向东
抵押方式	最高额抵押
登记类型	首次登记
登记原因	合同设立
坐落	武穴市保康路 23-1 号
抵押范围	武穴国用（2013）第 0100180077 号*rn*武穴房权证武办字第 0001610 号
被担保主债权数额（最高债权数额）（万元）	200.000000
债务履行期限（债权确定期间）	2016 年 08 月 05 日起 2021 年 08 月 05 日止
最高债券确定事实和数额（万元）	
不动产登记证明号	鄂（2016）武穴市不动产证明第 0000096 号
登记时间	2016 年 08 月 23 日 16 时 49 分 46 秒
登簿人	毛海萍
注销抵押业务号	
注销抵押原因	
注销时间	
登簿人	
附记	登记时间：2016 年 08 月 23 日 16 时 49 分 46 秒

查封情况，详见下表；

查解封登记信息	
不动产单元号：421182001018GB00004F00010001	
内容/业务号	202111180016
查封机关	武穴市人民法院

查封类型	查封
查封文件	(2021)鄂 1182 执 1886 号之一
查封文号	(2021)鄂 1182 执 1886 号之一
查封期限	2021-11-18 00:00:00 起 2024-11-17 23:59:59 止
查封范围	武穴市保康路 23-1 号
登记时间	2021 年 11 月 18 日 11 时 13 分 19 秒
登簿人	夏红霞
解封业务号	
解封机关	
解封文件	
解封文号	
登记时间	
登簿人	
附记	登记时间: 2021 年 11 月 18 日 11 时 13 分 19 秒; 原告: 武穴中银富登村镇银行有限公司 被告: 夏向东、戚良妹 被查封权利人: 夏向东、戚良妹 被查封权利人: 戚良妹、夏向东
备注信息	

(2) 建筑物设备及装修

估价对象房屋位于武穴市保康路 23-1 号, 该房系一九九九年自建, 具体装修见下表:

估价对象正面外墙为贴砖外墙,

第一层现状为门店经营, 入户门为玻璃推拉门、卷闸门、复合地板、墙纸墙面、石膏板造型吊顶, 包间为套装门、贴砖地面、墙纸墙面, 扣板吊顶;

第二层现状为一层门店生活住宅区 (1 楼有室内楼梯通往 2 层), 房间现状为原足浴店包间格局 (6 个包间 1 个卫生间); 套装门, 贴砖地面, 墙纸墙面、铝合金窗;

第三层为住宅; 入户门为防盗门, 客厅地面部分贴砖、墙体刷白, 铝合金窗、卧室为贴砖地面, 墙体及顶部刷白、无门、铝合金窗, 阳台为卧室为贴砖地面, 部分墙体刷白、铝合金窗; 厨房及卫生间为毛坯;

第六—七层为复式住宅; 入户门为木门, 客厅为贴砖地面、墙体刷白, 铝合金窗、卧室为贴砖地面和实木地板地面, 墙体及顶部刷白、木门、铝合金窗, 部分卧室墙体为彩色粉刷、铝合金窗, 厨房为贴砖地面、墙体贴砖、铝合金窗、顶部刷白; 卫生间为贴砖地面、墙体贴砖、铝合金窗、顶部刷白; 室内楼梯为贴砖台阶、不锈钢扶手;

上下水管道基本通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，其他设备使用正常。

（3）使用及保养

估价对象建成于 1999 年，实际用途第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象建筑物结构基本完好，地基基础有一定的承载能力，无不均匀沉降，承重构件基本完好，非承重墙基本完好，整体面层较平整，上下水管道较通畅，存在轻微腐蚀，电器设备线路、各种照明装置正常使用，绝缘较好，其他设备使用正常，维护、保养一般，外墙体局部渗水，内墙墙皮部分脱落。该房屋整体使用情况一般。

（五）价值时点

二〇二二年一月十一日（与查勘日期一致）

（六）价值定义

本次估价结果是估价对象于价值时点在估价假设、估价限制条件及满足以下条件的价值：

1、用途：估价对象评估设定用途为第 1 层为经营、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅。

2、权利状况：夏向东、戚良妹拥有房屋所有权和土地使用权，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，至价值时点，土地剩余出让年限为 11.59 年。

3、开发利用程度：估价对象实际开发程度为红线内、外“六通”（通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“地上有建筑物”，评估设定开发程度为红线内、外“六通”（通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：混合结构。

（七）估价原则

1、独立客观公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不要受任何单位和个人的非法干预。“客

观”是要求估价师要从客观实际出发，反映事物本来面目，不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价，不要偏袒相关当事人任何一方。

本估价机构与估价对象权利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。

3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋土地用途为城镇住宅用地，房屋性质为自建房，现状为第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅，本次评估设定用途为第 1 层为经营门店、第 2-3 层为住宅、第 6-7 层为住宅符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑经营及住宅用房的特性，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、房地产替代性原则

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。

估价对象为经营及住宅用房，在公开市场上的替代性较强，本次评估

时采用比较法时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)《湖北省武穴市人民法院鉴定委托书》{(2022)鄂武穴评委字 1 号};

2、法律依据

(1)《中华人民共和国房地产管理法》(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通过);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

(3)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号);

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行)

(5)《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8 号);

(6)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号);

(7)《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14 号);

(8)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);

(9)《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);

(10)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。

3、技术规程与规范

(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/T18508-2014);

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

4、取价依据

(1)《武穴市城区土地级别与基准地价更新技术报告》;

(2)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);

(3)《2021年12月湖北省各市、州工程材料市场信息价》;

(4)《永业行指数--2015年第1季度-2020年第4季度第12城市》;

(5)《房屋完损等级评定标准》。

5、产权依据及其它

(1)《房地产权登记信息》《抵押登记信息》《查封登记信息》复印件;

(2)《房屋所有权证》{证号:武穴房权证武办字第0001610号};

(3)《国有土地使用证》{证号:武穴国用(2013)第0100180077号}复印件;

(4)现场勘察资料、市场调查资料及评估人员所掌握的武穴市近期房地产市场行情;

(5)委托方提供的其他有关资料。

(九)估价方法

不选用的方法的理由:

(1)假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价,而估价对象现已建成,并设定按照现状利用为最佳使用状态,故不适宜采用假设开发法。

(2)估价对象系经营、住宅房地产,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评估。

选用的方法的理由：

(3) 估价对象位于武穴市保康路 23-1 号，根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场的调查，由于在同一供求圈内类似经营、住宅房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故宜采用比较法。

(4) 估价对象作为经营、住宅用房可以直接获取长期收益的不动产，但该期限内各年净收益难以预测，故宜采用收益法的报酬资本化法的持有加转售模式进行评估。

综合上述分析，本次评估可采用比较法和收益法进行评估。

1、比较法：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。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

式中： K_1 ：交易情况修正

K_2 ：市场状况调整

K_3 ：房地产状况调整

2、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。

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

式中：V—收益价值

A_i — 期间收益

V_t — 期末转售收益

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

根据《房地产估价规范》、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长

期积累的房地产估价经验，结合贵方所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，选取科学的估价方法，本次评估采用比较法和收益法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产建筑总面积 603.24 平方米，土地使用权面积 96.76 平方米，在价值时点 2022 年 1 月 11 日，满足评估设定及限制条件下的房地产评估总价为人民币 **222.79** 万元，大写人民币：**贰佰贰拾贰万柒仟玖佰元整**。

房地产估价结果汇总表

权利人	房屋坐落	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	建筑面积(平方米)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)	房屋所有权证	国有土地使用证	
夏向东、戚良妹	武穴市保康路 23-1 号房	1/7	混合结构	经营门店	85.51	7383.39	63.14	武穴房权证武办字第 0001610 号	武穴国用(2013)第 0100180077 号	
		2/7		住宅	268.45	128.44	3055.22			39.24
		3/7		住宅	140.01	3214.67	45.01			
		6-7/7		住宅	249.28	3024.68	75.40			
合计		***	***	***	***	222.79	***	***		

(十一) 估价人员

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
董璐	4220210026		2022 年 1 月 21 日
吴毅	4220140052		2022 年 1 月 21 日

(十二) 实地查勘期

估价人员于 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

二〇二二年一月十日至二〇二二年一月二十一日

四、附件

- (一)《湖北省武穴市人民法院鉴定委托书》
- (二)《房屋所有权证》复印件
- (三)《国有土地使用证》复印件
- (四)《抵押登记信息》复印件
- (五)《查封登记信息》复印件
- (六)《现场查勘记录》复印件
- (七)估价对象区位示意图
- (八)估价对象概貌性照片
- (九)估价机构营业执照及资质证书复印件
- (十)估价师注册证书复印件