

收益可通过租赁收入测算,经营资料测算或根据产品市场价格和原材料、人工费用等资料测算。

估价对象设定用途为商业,同区域类似物业的市场租赁案例较多,房地产净收益易于获取,故适宜选取收益法进行评估。

(2) 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。该方法适用于同类房地产数量较多,经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

估价对象 105B 设定用途为商业,与其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 105B 室适宜采用比较法。

估价对象 201-104 室虽设定用途为商业,但从其实物状况来看,只能作为商业性仓库使用,与其同一供求圈相类似物业交易较少,且难以选取交易实例,故 201-104 室不宜选用比较法进行评估。

(3) 成本法为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。新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产)、正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房),都可以采用成本法。

估价对象 103B 设定用途为商业,成本法测算的开发成本无

法准确反应其市场价值，故 103B 室不宜选用成本法。

估价对象 201-104 室从其实物状况来看只能作为商业性仓库使用，且其各项开发数据详实，故 101-204 室适宜选用成本法测算。

综合上述分析，本次评估房地产可采用比较法、收益法和成本法进行评估。

方法原理：

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，选用持有加转售模式。

收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{F}{(1+r)^n}$$

式中：V—收益价值

A_i — 期间收益

F— 期末转售收益

r_i — 未来第 i 年的报酬率

r— 期末报酬

n— 持有期（年）

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 $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

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

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。本次估价采用房地合价模式, 计算公式为:

旧的房地产价值=建筑物重新购建成本-建筑物折旧+土地重新购建成本

建筑物重新购建价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本=前期费用+建筑安装工程费+附属设施建设费+开发期间税费

建筑物折旧=建筑物重新购建价格 $\times (1-\text{成新率})$

十、估价结果

本估价机构对估价对象进行了实地勘察, 计算论证, 参照当地房地产市场行情及分析相关资料, 确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为 808182.93 万元, 大写人民币壹千捌佰零陆万零陆佰零陆元玖角三分, 估价结果详见表 4.10.1。

表 4.10.1 估价对象估价结果明细表

币种: 人民币

序号	权利人	房号	不动产单元号(说明)	结构	房屋用途/房屋类型	用途	建成年代	建筑面积(m ²)	房屋单价(元/m ²)	房屋总价(万元)
1	浙江博年不动产评估有限公司	2028室	宁波市鄞州区明波路中第250201202801号	混合	1/1	商业	2004	55.28	6290	347.72
2		241室	宁波市鄞州区明波路中第250201202401号	混合	2/1	商业	2004	218.46	6688	146.28
3		242室	宁波市鄞州区明波路中第250201202402号	混合	2/1	商业	2004	208.27	6688	139.41
4		243室	宁波市鄞州区明波路中第250201202403号	混合	2/1	商业	2004	121.48	6688	80.74
5		244室	宁波市鄞州区明波路中第250201202404号	混合	2/1	商业	2004	128.42	6688	85.98
合计								932.91	/	1002.83

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
徐慧荣	4320020883		2022年08月01日
冷 艳	4319988824		2022年08月01日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月八日。

十三、估价作业期

二〇二二年四月八日至八月一日。

估价机构：仙桃市博年不动产评估有限公司

二〇二二年八月一日



附 件

1. 估价委托书复印件;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象实地查勘照片;
4. 估价对象权属证明复印件;
5. 专业帮助情况和相关专业意见;
6. 估价所依据的其他文件资料;
7. 估价机构营业执照和估价资质备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

湖北省仙桃市人民法院 工作联系函

仙桃市博华房地产价格评估有限公司：

本院于2022年4月8日委托你公司，对被执行人湖北剑平房地产开发有限公司所有的位于仙桃市彭场镇彭场大道渠兴路北侧嘉盛小区13单元201室、202室、203室、204室、1658室房产[不动产权证号和建筑面积分别为：仙桃市房权证彭场字第CDJ201502415号、219.46 m^2 、第CDJ201502416号、208.17 m^2 、第CDJ201502417号、221.03 m^2 、第CDJ201502418号、218.45 m^2 、第CDJ201502419号、66.5 m^2]的市场价值进行了评估，并出具了博华估字（2022）第0157号司法评估报告。申请执行人肖小心对你公司出具的评估报告提出异议并申请湖北省房地产业协会进行了评审。现将《涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告》转发你公司，请结合专业评审意见以及本院查询的房屋用途登记信息完善报告。



涉执房地产处置司法评估专业技术评审报告

一、有关基本情况

委托专业技术评审单位：仙桃市人民法院。

异议人：周小心。

评估机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司。

估价报告编号：博华估字（2022）第 0157 号。

组织专业技术评审单位：湖北省房地产业协会。

二、专业技术评审工作开展情况

湖北省房地产业协会从省级专业技术评审人员名册库中随机抽取三位专家组成专家组。专家组以其查阅了仙桃市人民法院转交的估价报告、异议书、专业评审申请书以及评估机构给人民法院的异议书回复函等资料。2022 年 7 月 5 日专家进行了实地查勘，并向申请人、异议人及评估机构进行了当面问询，要求相关当事人补充提供有关书面材料，调研了当地房地产市场状况，召开了集中评审会，讨论形成了本专业技术评审报告。

三、被评审估价报告概括性描述

经审查估价报告，相关基本情况记载如下：

估价项目名称：湖北利平房地产开发有限公司所有位于彭场大道振兴路北侧鼎盛小区 13 单元 103B、201、202、203、204 室的 5 套房地产价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为位于湖北省仙桃彭泽大道振兴路北侧鑫盛小区13单元145B、201、202、203、204室的土地使用权及其地上房屋所有权以及与之不可分割的满足其使用功能的基本配套工程。房屋共5套，总建筑面积合计为923.66平方米。《不动产登记信息》记载的用途均为成套住宅。

价值时点：2022年4月8日。

报告出具日期：2022年5月7日。

价值类型：满足假设限制条件下的房地产市场价值。

估价方法：收益法和成本法。

估价结果：房地产总价215.75万元。大写（人民币）：贰佰壹拾伍万柒仟伍佰元整。

四、专业技术评审主要依据

（一）相关法律法规文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《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）
6. 《人民法院委托评估工作规范》
7. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》

（二）主要估价技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3. 关于印发《涉及房地产处置司法鉴定指导意见（试行）》的通知（中庭字【2021】37号）

（三）委托方提供的相关资料

五、对书面异议的回复

根据《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》和《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的要求，现就异议中涉及到专业技术评审的相关问题回复如下：

1. 异议书提及的评估程序严重违法，在委托书规定期限内无正当理由未能完成委托事项的问题，建议评估机构调取、补充项目延期申请书及仙桃市人民法院回复意见书；

2. 建议仙桃市人民法院调取、补充不动产管理部门出具的估价对象合法用地证明资料及土地证明资料，明确估价对象按何种用途进行评估；

3. 建议评估机构调取、补充近两年内影场同内房屋成交的相关信息。

六、报告存在的其他问题

经审阅估价报告，充分讨论，认为估价报告格式基本符合《房地产估价规范》，但估价对象用途界定不够清晰，描述不够完整、细致，具体内容如下：

1. 估价对象《不动产登记信息》记载的用途均为成套住宅，经评估机构介绍其曾向当地不动产登记部门口头咨询确认房屋设计用途均为商业，但未能提供不动产登记部门出具



湖北省仙桃市人民法院

司法评估委托书

仙桃市博丰房地产价格评估有限公司：

本院在执行申请执行人肖小心中被执行人湖北制干房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案中，需要对被执行人湖北制干房地产开发有限公司所有的位于仙桃市彭场镇彭场大道复兴路北侧鑫盛小区 13 单元 201 室、202 室、203 室、204 室、105B 室房产〔不动产权证号和建筑面积分别为：仙桃市房权证彭场字第 CDJ201502415 号、219.46m²、第 CDJ201502416 号、208.17m²、第 CDJ201502417 号、221.08m²、第 CDJ201502418 号、218.45m²、第 CDJ201502419 号、66.5m²〕的市场价值进行评估。根据相关法律规定，特委托贵公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并于 2022 年 4 月 28 日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘部分照片



附近道路（北侧彭场大道）



估价对象所在楼幢整体外观



105B 商铺门头



105B 商铺大门



105B 商铺内部



105B 商铺内部



小区出入口



201-204 室进出口一



201-204 室进出口二



201 室大门



202 室大门



203 室大门



204 室大门



201 室内部



202 室内部



203 室内部



204 室内部



201-204 室内部通道

湖北省仙桃市人民法院 协助查询通知书

(2022)鄂9004执12号

仙桃市不动产登记中心：

因执行案件需要，根据你中心提供的不动产登记信息，房屋所有权初始登记申请者，应当向单位核实登记在湖北创平房地产开发有限公司名下位于仙桃市彭场镇彭场大道振兴路北侧鼎盛小区13单元105B室，201室，202室，203室，204室的房屋(不动产权证号分别为：仙桃市房权证彭场字第CDJ201502419号、第CDJ201502415号、第CDJ201502416号、第CDJ201502417号、第CDJ201502418号，面积分别为：66.5㎡、219.46㎡、208.17㎡、221.08㎡、218.45㎡)的规划用途系成套住宅还是商业用途。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十条第一款的规定，请

予以协助查询。此通知。
仙桃市人民法院 法官 傅华
二〇二二年九月二十日



联系人：傅华

联系电话：0728-3315401

本院地址：仙桃市仙桃大道中段3号

邮编：433000

不动产登记信息

受理号	0000000000000001	受理人	浦东新区不动产登记服务中心
权利人证书号码	914200009100000000	受理人	
权利人证书号码		不动产登记号(证明)	浦东新区不动产登记中心000000000000
不动产单元号		房屋用途	
坐落	浦东新区川沙新镇	房屋性质	
面积	66.1平方米	房屋结构	
不动产登记(限制)措施种类/方式		房屋层数	
房屋材料	无材料	无层数	
房屋用途	住宅	无层数	
房屋性质	住宅	房屋	
房屋层数	1	房屋	
地上空间		房屋	
房屋性质		房屋	
房屋材料		房屋	
房屋层数		房屋	
土地房屋材料	土地	房屋	
房屋材料		房屋	
房屋方式		房屋	



注：不动产登记簿记载的事项与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿记载的事项错误的，应当以不动产登记簿记载的事项为准。不动产登记簿记载的事项与不动产登记簿不一致的，除有证据证明不动产登记簿记载的事项错误的，应当以不动产登记簿记载的事项为准。



機動車及機械附屬設備登記證書

此證書由中華人民共和國農業部頒發，其效力與機動車及機械附屬設備登記證書相同。

機 動 車	牌 號	京A-12345	機 型	CA-260
	廠 名	北京汽車廠	年 份	1956
	車 主	北京人民日報社	備 註	
	領 照 人	張三	領 照 地 點	北京
	領 照 日 期	1957.1.1	領 照 人 簽 名	張三
	備 註	此車為北京人民日報社所有，由張三駕駛。		

機 械 附 屬 設 備	牌 號	京A-12345	機 型	CA-260
	廠 名	北京汽車廠	年 份	1956
	車 主	北京人民日報社	備 註	
	領 照 人	張三	領 照 地 點	北京
	領 照 日 期	1957.1.1	領 照 人 簽 名	張三
	備 註	此車為北京人民日報社所有，由張三駕駛。		

此證書由中華人民共和國農業部頒發，其效力與機動車及機械附屬設備登記證書相同。

領 照 人 簽 名：張三

領 照 日 期：1957.1.1

領 照 地 點：北京

不动产登记信息

注册号	C0100100100000001	权利人	浙江中天置业有限公司
权利来源/来源	出让/国有建设用地使用权	义务人	
不动产坐落		不动产用途(证类)	城镇住宅用地/出让/国有建设用地使用权
坐落	浙江省宁波市	房屋用途	
面积	20000平方米	房屋形态	
不动产详细规划用途(幢号/层号)		组合结构	
层/层数	1/1	房屋层数	
房屋用途	住宅	房屋用途	
房屋结构	框架	房屋结构	
房屋层数	1	房屋层数	
竣工时间		竣工时间	
房屋性质	商品房	房屋性质	
房屋用途	住宅	房屋用途	
房屋用途	住宅	房屋用途	
土地用途/用途	住宅	土地用途	
权利机构	浙江中天置业有限公司	土地用途	
权利方式	出让	土地用途	



注：本表为不动产登记簿的不动产登记信息，不作为其他用途使用。
 一、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 二、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 三、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 四、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 五、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 六、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 七、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 八、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 九、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。
 十、本表由不动产登记机构提供，不作为其他用途使用。

5102 300 0100-1

1980年10月10日

第100号

1980年

1. 1980年10月10日 2. 1980年10月10日 3. 1980年10月10日 4. 1980年10月10日

1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日
1980年10月10日	1980年10月10日	1980年10月10日

1980年10月10日 1980年10月10日

1980年10月10日 1980年10月10日



不动产登记信息

房屋号	11111111111111111111	权利人	浙江某某房地产开发有限公司
权利人证书号	浙(2020)不动产证第XXXX号	义务人	
义务人证书号		不动产单元号 (证明)	浙(2020)不动产单元号XXXXXX
不动产单元号		房屋用途	
用途	商业用地	房屋性质	
面积	100.00平方米	房屋结构	
不动产登记申请材料提交方式		口抵押	
是否查封	否	其他	
是否预查封	否	其他	
办理状态	已办结	其他	
办理日期	2023-10-27	其他	
权利性质	出让	其他	
房屋性质	住宅	其他	
是否抵押	否	其他	
土地用途/农村	城镇住宅用地	其他	
房屋结构	砖混	其他	
房屋层数	1层	其他	



注：本表所列房屋信息已经不动产登记系统登记，本表仅供参考。如有异议，请向不动产登记中心或不动产登记机构咨询。本表不作为不动产登记的法律依据。法律依据：《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不动产登记机构应当根据不动产登记簿，按照不动产登记事项办理。