
涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：孙永富、涂光英共同所属的位于枣阳市南城
沙店民营区金童路与建设路西側 1 幢多套室
及构筑物涉执房地产市场价值评估

估价委托人：枣阳市人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 翠(注册号 4220210089)

杨 阳(注册号 4220140050)

估价报告出具日期：二〇二二年一月十一日

估价报告编号：湖北玖誉襄房估司字（2021）第 035 号

一、致估价委托人函

枣阳市人民法院：

我公司于 2021 年 9 月 23 日接受贵方委托，对孙永富、涂光英共同所属的位于枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套室及构筑物涉执房地产价值进行评估，至 2022 年 1 月 11 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**估价对象为孙永富、涂光英共同所属的位于枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套室商铺、住宅及构筑物。根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象房屋总建筑面积为 491.07 平方米，分摊土地使用权面积为 120.83 平方米。房屋规划用途为营业、住宅，现状用途为商业、住宅，混合结构，建成约于 2002 年。具体情况详见下表：

序号	估价对象座落	房号	楼层	规划用途	现状用途	建筑面积 (m ²)
1	枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套	101	1/6	101	商业	111.75
2		102	1/6	102	商业	71.16
3		103	1/6	103	商业	111.75
4		104	1/6	104	商业	84.66
5		202	2/6	202	住宅	111.75
合计	/	/	/	/	/	491.07
构筑物	名称	工程数量		单位	建筑结构	
1	棚子	29.88		m ²	砖木	

2、**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、**价值时点：**2021 年 9 月 23 日（实地查勘完成之日）

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价方法：**比较法、收益法

6、**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场

调查，选用适宜的方法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 9 月 23 日的房地产市场价值为为 **RMB5125404 元**，大写：**人民币伍佰壹拾贰万伍仟肆佰零肆圆整**。具体情况详见下表：

序号	估价对象座落	房产证号	房号	楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套	枣阳市房权证枣房字第 00108290 号	101	1/6	101	111.75	120.83	12258	1369832
2			102	1/6	102	71.16		12258	872279
3			103	1/6	103	111.75		12258	1369832
4			104	1/6	104	84.66		12871	1089659
5			202	2/6	202	111.75		3763	420515
合计	/	/	/	/	/	491.07	120.83	/	5122117
构筑物	名称	工程数量	单位	备注	评估单价 (元/单位)		评估总价 (元)		
	棚子	29.88	m ²	砖木	110		3287		
总价：		/	/	/	/		5125404		

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 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；

(3) 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；

(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，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) 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。

(6) 本次估价结果已包含估价对象二次装修价值，以及附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备的价值。

(7) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(8) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co., Ltd.

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 1 月 11 日

目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	8
四、房地产估价结果报告.....	14
(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.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	18
(九) 估价方法.....	20
(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) 估价作业日期.....	22
五、附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 湖北省枣阳市人民法院评估委托书	
(四) 枣阳市人民法院执行裁定书	
(五) 《房屋所有权证》复印件	
(六) 《国有土地使用证》复印件	
(七) 《现场查勘表》复印件	
(八) 评估机构资格证复印件	
(九) 估价师资格证书复印件	

二、 估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、我们在本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、本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二一年九月二十三日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
杨翠	4220210089	
杨阳	4220140050	

三、 估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料，并从房地产登记部门查询估价对象相关登记信息，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在欠缴税金及相关费用，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设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，并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

6、注册房地产估价师已于二〇二一年九月二十三日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐

患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象房屋证载用途为营业、住宅，现状用途为商业、住宅等，根据估价人员现场查勘并结合周边具体状况，我们认为估价对象按法定用途并考虑其现状整体持续使用符合房地产估价原则，故本报告以此为前提进行评估。

8、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验综合评定。

9、由于涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，故本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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为假设前提。

(二) 未定事项假设

经现场查勘，估价对象为整体房地产及地上附属物，证载房屋建筑面积及土地面积以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上记载的为准，构筑物工程量以估价人员现场测量，并经委托方、申请方及被申请方签字确认为准。最终均以不动产登记部门确认为准，若不一致，本次估价结果要做相应调整。

(三) 背离事实假设

1、根据案件当事方提供的《执行裁定书》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及查封因素，视为未设立担

保物权和其他优先受偿权及查封的财产进行评估。

2、根据估价人员实地查勘，在价值时点估价对象 101、103、104 室已出租给第三方，因估价委托人无法提供估价对象的《房屋租赁合同》等租赁情况资料，故本次估价未考虑该租赁情况对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2002 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

2、由于待评估房产《房屋分层分户平面图》未标注各层面积，本次评估房屋各层面积是估价人员依据房屋平面图标注数据依据建筑面积计算规则计算而来。若实际面积与本次测算不符，可能会影响评估结果，报告应相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

5、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

6、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

7、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

8、报告中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四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 10 日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，

超过有效期范围，需重新进行估价。

10、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

四、 涉执房地产处置估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：枣阳市人民法院

(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 地块顶绣国际城 C 区第
10 幢 33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第 [2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

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

评估估价对象的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

(四) 估价对象

1、估价对象的评估范围

估价对象为位于枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套室商铺、住宅及构筑物，产权属孙永富、涂光英所有，建筑面积合计为 491.07 平方米，分摊土地使用权面积为 120.83 平方米，房屋规划用途为营业、住宅，现状用途为商业、住宅，土地用途为商服

用地。

估价对象范围包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备、二次装修及地上附着物，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①坐落：枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧；

②分摊土地面积：120.83 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则；东临金童路，南临建设路、西至南城城建环保站、北至南城统建办；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路有一定高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上于 2002 年建成一幢建筑物，共六层，现状为商业、住宅。

(2) 建筑物实物状况

①坐落：枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧 1 幢多套室；

②所在楼层/总层数：1-2/6；

③建筑结构：混合；

④证载用途：营业、住宅；

⑤建筑总面积：491.07 平方米；

⑥建成时间：2002 年；

⑦空间布局及层高：估价对象房屋现状一层 101-104 室为商业，其中 104 处于金童路与建设路交汇处（街角地），1 层层高约为 4 米，2 层 202 室为住宅，2 层层高约为 2.8 米；

⑧建筑功能：估价对象整体使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；保温、隔热、隔声、通风、采光、防水、日照较好；

⑨设施设备：估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施；

⑩装饰装修：估价对象外墙刷涂料；室内根据各商户的需要进行不同的装饰装修。103、104 室打通使用，内墙刷乳胶漆，地面铺瓷砖、卷帘门，铝合金窗；102 室内墙刷乳胶漆，地面铺瓷砖、部分天棚做吊顶，卷帘门，铝合金窗；101 室内墙贴墙纸，地面铺瓷砖，玻璃推拉门；202 室整体内墙刷乳胶漆，地面刷地漆，厨房、卫生间铺地砖，墙面贴砖至顶。

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面有少量渗漏；门窗完好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 80%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象 101 出租做足道洗浴，103、104 出租做汽车维修，102、202 自用。

（3）构筑物状况

名称	工程数量	单位	备注
棚子	29.88	m ²	砖木

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，土地权益状况如下：

①土地使用权人：孙永富、涂光英；

②坐落：枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧；

③地号：01058207-1；图号：/；

④地类（用途）：商服用地；

⑤土地使用权类型：出让；

⑥终止日期：2043 年 12 月 30 日；

⑦分摊土地面积：120.83 平方米；

⑧剩余土地使用年限：至价值时点，剩余土地使用年限为 22.27 年；

⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象地上部分房屋已出租且办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态；

⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：孙永富、涂光英；

坐落：枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧；

其中各栋建筑物具体状况详见下表：

建筑物权益状况一览表

房号	估价对象座落	权属人	房产证号	证载用途	建筑结构	楼层	建筑面积(m ²)	现状用途
----	--------	-----	------	------	------	----	-----------------------	------

101	枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧	孙永富、涂光英	枣阳市房权证枣房字第 00108290 号	营业	混合	1/6	111.75	商铺, 已出租
102				营业	混合	1/6	71.16	商铺, 自用
103				营业	混合	1/6	111.75	商铺, 已出租
104				营业	混合	1/6	84.66	商铺, 已出租
202				住宅	混合	2/6	111.75	住宅, 自用
小计	/	/	/	/	/	/	491.07	/

他项权利设定情况: 在价值时点, 估价对象地上部分房屋已出租且办理了抵押登记且尚未注销已处于查封状态;

⑧其他特殊情况界定: 无。

4、区位状况分析

(1) 位置状况

估价对象位于枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧永富小区, 地处枣阳市商业二级地段, 东临金童路, 南临建设路、西至南城城建环保站、北至南城统建办。

(2) 交通状况

交通条件: 估价对象位于枣阳市南城沙店民营区金童路与建设路西侧永富小区, 所临的航空路为混合型主干道, 临街有枣阳 12 路、内环一线等公交通过, 距离公交站仅 200 米, 交通较便捷。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染, 噪音基本无污染; 绿化规划一般, 环境一般。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象宗地外“六通”: 即通水、排水、通路、供电、通讯、通气, 宗地内场地平整, 基础设施完善。区域内分布有枣阳市第二实验小学、枣阳第七中学等教育设施; 有枣阳市妇幼保健院南区、中医

门诊等医疗设施，有中国农业银行、枣阳农商银行等服务设施。

(5) 商业繁华程度

估价对象所在区域周边分布有好生活购物中心、人和超市、枣阳尚客商务酒店、枣阳凯鼎花园酒店等众多商业配套设施，该区域人口密度较高，人流量较大，商业繁华度较好。

(五) 价值时点

本次评估实际查勘完成之日为二〇二一年九月二十三日，故价值时点定为二〇二一年九月二十三日。

(六) 价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其二次装修、分摊的土地使用权、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备及公共配套设施的价值，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益的价值；没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

（七）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、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利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的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(八) 估价依据

1、法律、行政法规、规章和政策文件

(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》（中华人民共和国主席令第29号（根据2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号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》（中华人民共和国主席令第28号（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》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号)；

(6) 《不动产登记暂行条例》(2013年11月12日中华人民共和国主席令第656号,自2015年3月1日起施行)；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第45号)；

2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- (4) 《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,2021年9月1日起施行。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《枣阳市人民法院司法评估委托书》(2021)鄂0683委鉴227号；

(2) 《枣阳市人民法院执行裁定书》(2021)鄂0683执恢432号；

(3) 《房屋所有权证》(枣阳市房权证枣房字第00108290号)；

(4) 《国有土地使用证》（枣国用（2015）第 1722 号）；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 《枣阳市城区土地级别与基准地价更新(2018)》；

(2) 《房地产估价现场查看表》；

(3) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用和估价技术路线

(1) 根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法进行估价。

(2) 根据《房地产估价规范》，“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”，由于估价对象作为一种能直接获取长期收益的出租经营性物业，属收益性物业，且经营状况良好，故可选用收益法进行估价。

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：选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理求取估价对象的公开市场价值。

2、估价方法的定义和测算公式

(1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房

地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为:

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。其基本公式为:

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

式中: V—收益价格(元,元/平方米);

A_i —未来第 i 年的净收益(元,元/平方米);

R—资本化率(%);

n—未来可获收益的年限(年)。

(十) 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上,根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准,和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验,结合贵单位提供的资料和本次的估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价程序,选取科学的评估方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象于二〇

二一年九月二十三日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为：**RMB5125404** 元，大写：人民币伍佰壹拾贰万伍仟肆佰零肆圆整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
杨翠	4220210089	
杨阳	4220140050	

(十二) 实地查勘期

二〇二一年九月二十三日

(十三) 估价作业日期

二〇二一年九月二十三日至二〇二二年一月十一日

(十四) 报告有效期

二〇二二年一月十一日至二〇二三年一月十日