**房地产估价报告**

**估价项目名称：**胡洪富、尹嫒元共同共有的位于湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋的一套住宅房地产市场价值司法鉴定评估

**估价委托人：**湘潭县人民法院

**估 价 机 构：**湖南志成房地产评估有限公司

**注册房地产估价师**：

**估价报告出具日期：**2019年01月08日

**估价报告编号：** 志成估字（2019）第0103CIJA号

**致估价委托人函**

**湘潭县人民法院：**

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、独立的原则，对胡洪富、尹嫒元共同所有的坐落于湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室在价值时点的房地产市场价值进行了评估。

**估价对象基本情况一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称及坐落 | 范围 | 规模 | 建筑面积(㎡) | 权属 | 用途 | 权证号码 |
| 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室 | 房屋及其所分摊的土地使用权 | 1套住宅 | 163.42 | 权利人为胡洪富、尹嫒元 | 住宅 | 房屋所有权证号：潭房权证湘潭县字第00063911号、潭房权证湘潭县字第00063912号；土地证号：潭国用（2013）第B174544号 |

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考

估价方法：比较法、收益法

价值时点：2019年01月03日

价值类型：本次评估价值类型为房地产市场价值。

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点的估价结果为：￥62.33万元(大写：人民币陆拾贰万叁仟叁佰万元整)，评估单价(取整)：3814(元/㎡)。

估价结果详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 建筑面积(㎡) | 所在层数/总层数 | 市场价值单价  (元/㎡) | 市场价值总价(万元) |
| 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室 | 163.42 | 4/6 | 3814 | 62.33 |

特别提示：1、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》[法释(2018)15号]文件，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人自接到评估结果次日起五个工作日内提交书面意见及相关证据，当事人过期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

2、估价结果包含室内不可移动装饰装修价值、设备设施价值，不包括可以移动设备设施价值。

3、估价对象证载房屋坐落为“易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋”，此次现场勘查的房屋为“易俗河镇瑞鸿山庄3栋二单元401室”，经调查，由于历史变迁社区对该楼盘命名及楼栋编排等进行了变更，此次评估现场勘查的房屋与证载估价对象为同一房地产，特此说明！

4、此次评估现场领勘人拒绝在现场查勘表上签字，特此提示！

评估详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

特此函告。

湖南志成房地产评估有限公司

法定代表人：

二Ｏ一九年一月八日

目 录

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc520301703)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc520301704)

[估价结果报告 5](#_Toc520301705)

[（一）估价委托人 5](#_Toc520301706)

[（二）估价机构 5](#_Toc520301707)

[（三）估价目的 5](#_Toc520301708)

[（四）估价对象 5](#_Toc520301709)

[（五）价值时点 8](#_Toc520301710)

[（六）价值类型 8](#_Toc520301711)

[（七）估价原则 8](#_Toc520301712)

[（八）估价依据 9](#_Toc520301713)

[（九）估价方法 11](#_Toc520301714)

[（十）估价结果 11](#_Toc520301715)

[（十一）注册房地产估价师 13](#_Toc520301716)

[（十二）实地查勘期 14](#_Toc520301717)

[（十三）估价作业期 14](#_Toc520301718)

[（十四）估价报告应用的有效期 14](#_Toc520301719)

[有关附件 15](#_Toc520301720)

# 注册房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

1、 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；

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、 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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |

# 估价的假设和限制条件

**一、一般假设**

1、我们已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定为真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿地进行交易；

(2)交易双方处于利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

5、对于房产及土地权属等有关资料及数据，以估价委托人提供的《房屋所有权证》潭房权证湘潭县字第00063911号、潭房权证湘潭县字第00063912号；土地证号潭国用（2013）第B174544号为估价依据，并以在此基础上所确认合法的房屋用途和土地用途等为假设前提。

**二、未定事项假设**

1、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

2、本次评估估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、估价对象在价值时点若存在优先受偿权，相关当事人、房地产管理部门应协助我们获知。我们据此了解的情况为：根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（证号为：潭房他证湘潭县字第00022081号），房屋他项权利人为中国农业银行股份有限公司湘潭县支行，他项权利种类为最高额抵押权，债权数额为￥867000元（大写：人民币捌拾陆万柒仟元整），登记时间为2013年10月16日，债权确定时间为2013年10月15日至2016年10月14日；在现场勘查之日估价对象为自住。其他他项权利数额不详，提请报告使用人注意！

**三、背离事实假设**

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响;当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、 根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（证号为：潭房他证湘潭县字第00022081号），至价值时点止，估价对象已设定抵押他项权利限制，债权数额为￥867000元（大写：人民币捌拾陆万柒仟元整）。其他他项权利数额不详。本次评估不考虑他项权对价值的影响，提请报告使用人注意！

**四、不相一致假设**

1、估价对象证载房屋坐落为“易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋”，《房地产平面图》记载总层数为6，层次为4，此次现场勘查的房屋为“易俗河镇瑞鸿山庄3栋二单元401室”，经调查，由于历史变迁社区对该楼盘命名及楼栋编排等进行了变更，本次评估假设“易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋”第4层的住宅套间与“易俗河镇瑞鸿山庄3栋二单元401室”为同一房屋，若与本假设不符，应重新估价。

**五、依据不足假设**

本次评估无依据不足假设。

**六、本报告使用的限制条件**

1、本报告仅为估价对象进行司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不得作为其他用途。

2、 本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评估。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如提供资料不真实而造成评估价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

5、本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终估价结论的准确性。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

单 位：湘潭县人民法院

## （二）估价机构

名 称： 湖南志成房地产评估有限公司

法定代表人 ： 徐志革

公 司 地 址：长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701号

统一社会信用代码：914301117225375128

备 案 等 级 ：原一级资质

证 书 编 号 ：湘建房估（长）字第0510265号

有 效 期 限: 2017年10月13日至2020年10月12日

联 系 电 话 ：13135021003

## （三）估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考。

## （四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象的财产范围为房屋及其所分摊的土地使用权及装饰装修的价值，房屋坐落为湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室，建筑面积163.42㎡，用途住宅，权利人为胡洪富、尹嫒元，房屋所有权证号：潭房权证湘潭县字第00063911号、潭房权证湘潭县字第00063912号；土地证号：潭国用（2013）第B174544号。

2、估价对象实物状况

**(1)土地基本状况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **位置** | 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋 | | |
| **四至** | 东至白石广场，西至住宅小区，南至华佳花园，北近凤凰中路 | | |
| **土地面积** | 163.42㎡（第4层） | | |
| **土地使用期限** | 终止日期2054年12月21日 | **土地使用权类型** | 国有出让 |
| **形状** | 长方形 | **地形** | 地形平地、较规整 |
| **地势** | 地势较高 | **地质** | 地质稳定，地基承载力达规定要求 |
| **土壤** | 为砖红色砂土壤，未受过污染 | | |
| **开发程度** | 土地利用状况较好，开发程度达到红线内、外“六通一平”(给水、排水、通电、通讯、通路、通气与场地平整) | | |

**(2)建筑物基本状况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室 | | | |
| **建筑规模** | 单套住宅，建筑面积163.42㎡，套内面积143.46㎡，分摊面积19.958㎡ | | | |
| **层数** | 所在楼层/总层数：4/6 | | **建成时间** | 2005年左右 |
| **建筑结构** | 混合结构 | **建筑功能** | | 普通住宅 |
| **空间布局** | 普通楼梯房跃式 | **外观** | | 外墙砖 |
| **户型** | 四房两厅两卫一厨 | **利用现状** | | 自住 |
| **设施设备** | 楼栋配套的水电、消防、通风等设施设备齐全 | | | |
| **装饰装修** | 门窗装饰：入户防盗门、铝合金玻璃窗；  地面：房间内地面为木地板，其他地面为地板砖；墙面：墙漆；天花板：墙漆、吊顶。 | | | |
|
| **维护保养** | 功能设施较齐全，物业管理较好，维护状况一般。 | | | |

3、估价对象权益状况

(1)房屋权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋坐落 | 共有情况 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证号 | 规划用途 | 层次/总层次 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋 | 共同共有 | 胡洪富 | 潭房权证湘潭县字第00063911号 | 住宅 | 4/6 | 163.42 |
| 尹嫒元 | 潭房权证湘潭县字第00063912号 |

房屋权益状况以《房屋所有权证》为依据。

(2) 土地权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 座落 | 土地使用权人 | 土地使用证证号 | 宗地编号 | 地籍图号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积（㎡） | 终止日期 |
| 1 | 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋 | 胡洪富、尹嫒元 | 潭国用（2013）第B174544号 | 4303211050020183000 | 3074.80-543.50 | 商业住宅用地 | 出让 | 163.42（第4层） | 2054年12月21日 |

土地权益状况以《国有土地使用证》为依据。评估结果为估价对象房地合一的价格。

（3）其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（证号为：潭房他证湘潭县字第00022081号），房屋他项权利人为中国农业银行股份有限公司湘潭县支行，他项权利种类为最高额抵押权，债权数额为￥867000元（大写：人民币捌拾陆万柒仟元整），登记时间为2013年10月16日，债权确定时间为2013年10月15日至2016年10月14日；在现场勘查之日估价对象为自住。其他他项权利数额不详，提请报告使用人注意！

使用情况：经实地查勘，该房屋现作为住宅自己使用。

4、估价对象区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **所处楼幢、楼层和朝向** | | 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室，第4层的跃层，南北朝向 |
| **位置** | **坐落** | 易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园 |
| **方位** | 白石广场正西向，凤凰中路正南向 |
| **与重要场所(设施)的距离** | 距离县政府约500米，距牛头岭汽车站约800米，距离牛头岭商业中心约1000米； |
| **临街(路)状况** | 北近凤凰中路，东临白石广场 |
| **交通** | **道路状况** | 估价对象周边有凤凰中路、金桂中路等主干道，道路通达度较优，交通便捷度较高。 |
| **出入可利用交通工具** | 有23路、108路、116路、605路、603路等多路公交车经过该区段，公共交通便捷度相对较高，可利用公交出行。 |
| **交通管制情况** | 无特殊交通管制情况 |
| **停车方便程度** | 小区内无地下停车场，地上有停车位，车辆停车方便。 |
| **周围环境** | **自然环境** | 无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，周边没有影响视觉环境的杂乱因素，自然环境较好。 |
| **人文环境** | 附近有白石广场、凤凰中学、百花学校，并有白石花园、凤凰山庄、锦绣湘江、滨江东苑等楼盘。居民素质较高，治安状况良好，小区物业管理完善，人文环境较好。 |
| **景观** | 小区园林绿化率较低，容积率和建筑密度适中，小区绿化和景观环境一般。 |
| **外部配套设施** | **基础设施** | 外部水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施较完善 |
| **公共服务设施** | 购物：步步高超市，戴永红连锁超市，附近有多家小百货店；银行：中国银行湘潭县凤凰路支行、光大银行湘潭县分理处、上海农商银行湘潭县支行；医疗：百花社区卫生室；酒店：迷你酒店、鸿熹大酒店等；餐饮：白石缘茶酒楼、黄平土鸡坊、金海云天音乐会所，海星量贩式KTV，凤凰中学、百花学校、百花幼儿园等，公共服务设施较完善。 |

## （五）价值时点

二Ｏ一九年一月三日

本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

## （六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值为估价对象在公开市场上于价值时点进行交易最可能形成的价格，未考虑抵押、担保、租赁、冻结等对价值的影响。

## （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立：房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

客观：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

公正：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价厉害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用和合法处分为前提。不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁布的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄、权属证书、有关批文和合同等。

3、价值时点原则

房地产估价实际上是求取估价对象房地产在具体某一时点的客观合理的价值或价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

4、替代原则

同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

5、最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。房地产估价应是估价对象房地产在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

## （八）估价依据

⑴ 依据的有关法律、法规、部门规章及相关规定

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2007年8月30日）；  
2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2004年8月28日）；  
3、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十三号，2007年3月16日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令[2016]第46号)

5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日）；

7、《房屋登记办法》（建设部令168号，2008年7月1日）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号，2009年11月12日）；

10、湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）（2011年7月1日）；

11、湖南省高级人民法院关于印发《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖变卖工作的实施细则（试行）》的通知（2013年1月1日）；

12、《湘潭市中级人民法院对外委托鉴定评估拍卖等工作实施细则》（2011年8月1日）。

⑵ 采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

3、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

⑶ 委托方提供的有关资料

1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

2、湘潭县人民法院司法评估委托协议书（2018）湘0321委300号、《湖南省湘潭县人民法院执行裁定书》（（2017）湘0321执929号）；

3、《房屋他项权证》（证号为：潭房他证湘潭县字第00022081号）；

4、估价对象相关产权情况资料；

⑷ 受理估价方实地查看获取的资料及收集的价格信息。

## （九）估价方法

1、估价方法的适用性分析

依据《房地产估价规范》要求，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

(1)估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2)估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3)估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4)估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

2、估价方法的选用

(1)根据估价人员所掌握的资料，经实地查勘和调查分析，估价对象为住宅,所在区域较为成熟，其市场化程度较高，近期同类用途的房地产交易案例容易搜集，符合比较法运用的条件。因此，本估价对象可以选用比较法进行估价。

(2)估价对象住宅是收益性房地产，同一区域内，类似房地产出租现象比较普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益可以通过一定方法求得，因此可以运用收益法进行估价。

(3)估价对象不是在建工程或单纯的土地，不具有投资开发或再开发潜力，不宜再采用假设开发法评估。

(4)成本法是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作为主要的估价方法，而本次估价可以选用比较法和收益法，且估价委托人未能提供估价对象土地权属资料，难以采用成本法估价，故本次估价不宜采用成本法。

因此，本次估价最终选用比较法和收益法，以比较法和收益法所得结果的加权平均数确定估价对象在价值时点的客观价值或价格。

3、估价方法定义及估价技术路线

(1)估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是通过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。

(2)估价技术路线

①比较法的技术路线是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。比较法基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

②收益法的技术路线是通过市场调查得出估价对象的正常平均租金水平和客观空置率，预测未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用得到估价对象的净收益；选择适当的报酬率，运用适宜的收益法公式，计算估价对象房地产的收益价格。

本次采用报酬资本化法(全剩余寿命模式)，估价对象未来的租金存在上涨的空间，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行测算，其计算公式如下：

V=A/(Y-g)×[1-((1+g)/(1+Y))^n]

其中:V——收益价值，A——未来第一年净收益，Y——报酬率，g——净收益逐年递增的比率，n——收益期

将两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

## （十）估价结果

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象房地产在价值时点2019年01月03日的市场价值为￥62.33万元(大写：人民币陆拾贰万叁仟叁佰万元整)，评估单价(取整)：3814(元/㎡)。

房地产估价方法取值表 币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法 | 比较法(元/㎡) | 收益法(元/㎡) |
| 测算结果 | 3944 | 3684 |
| 权重 | 50% | 50% |
| 取加权平均值(取整) | 3814 | |

估价结果详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 建筑面积(㎡) | 所在层数/总层数 | 市场价值单价  (元/㎡) | 市场价值总价(万元) |
| 湘潭县易俗河镇凤凰中路瑞鸿花园7栋二单元401室 | 163.42 | 4/6 | 3814 | 62.33 |

## （十一）注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |

## （十二）实地查勘期

2019年01月03日～2019年01月03日

## （十三）估价作业期

2019年01月03日～2019年01月08日

## （十四）估价报告应用的有效期

本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评估。

# 有关附件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象内外部和周围环境照片；
3. 房地产估价机构营业执照（复印件）；
4. 房地产估价机构备案证书（复印件）；
5. 房地产估价师执业资格证书（复印件）；
6. 《房屋所有权证》（复印件）；
7. 《国有土地使用证》（复印件）；

8.现场查勘表（复印件）；

9.湘潭县人民法院司法评估委托协议书（2018）湘0321委300号（复印件）；

10.《房屋他项权证》（复印件）；

11. 《湖南省湘潭县人民法院执行裁定书》（（2017）湘0321执929号）。

**估价对象位置示意图**

****

**估价对象**