

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：李明焕位于枣阳市新华路 124 号（宜都花园）A 幢 18 楼 1806 室住宅房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人：湖北省枣阳市人民法院

委托书编号：[2019]鄂 0683 委鉴 329 号

申请人：王兵

被申请人：白付轩、李明焕

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘秀清（注册号 4220030077）

王志顺（注册号 4420110214）

估价报告出具日期：2020 年 01 月 15 日

估价报告编号：苏天（襄阳）法鉴估字（2020）第 002 号

## 摘 要

一	估价对象	枣阳市新华路 124 号（宜都花园）A 幢 18 楼 1806 室住宅房地产			
		权属人：李明焕			
二	估价委托人	湖北省枣阳市人民法院			
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	价值时点	2019 年 11 月 29 日			
五	价值类型	根据估价目的确定此次估价对象的价值类型为在价值时点 2019 年 11 月 29 日满足各项假设限制条件下的市场价值。			
六	估价结果	房号	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价 值 (万元)
		宜都花园 A 幢 18 层 1806 室	149.05	5261	78.42
		<b>大写人民币柒拾捌万肆仟贰佰元整 (RMB78.42 万元)</b>			
七	重要提示	本次估价结果包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。估价报告使用者应充分关注“估价假设和限制条件”、“房地产估价报告特别提示”			
八	注册房地产估价师	刘秀清	注册号：4220030077		
		王志顺	注册号：4420110214		
九	估价机构	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司			
十	估价报告出具日期	2020 年 01 月 15 日			

# 目 录

致估价委托人函	4
估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
一、估价假设条件	8
二、估价限制条件	9
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法	16
十、估价结果	20
十一、估价人员	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业日期	20
十四、估价报告有效期	20
附    件	21
1. 《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》；	21
2. 《商品房买卖合同》复印件；	21
3. 《房屋预告登记证明》复印件；	21
4. 《土地变更登记申请表》复印件；	21
5. 《档案资料查询证明》复印件；	21
6. 《执行裁定书》复印件	21
7. 估价对象区位图及现场勘查照片；	21
8. 《估价机构营业执照》复印件；	21
9. 《估价机构资质证书》复印件；	21
10. 《注册估价师资格证书》复印件；	21

## 致估价委托人函

湖北省枣阳市人民法院：

我公司于 2019 年 11 月 28 日接受贵院的委托【委托函：[2019]鄂 0683 委鉴 329 号】对位于枣阳市新华路 124 号（宜都花园）A 幢 18 楼 1806 室住宅房地产价值进行评估，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估工作至 2020 年 01 月 15 日结束。

根据委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：ZY12000048）复印件、《房屋预告登记证明》（枣阳市房预枣房字第 00005588 号）复印件及其他相关资料，估价对象为李明焕购买的位于枣阳市新华路 124 号（宜都花园）A 幢 18 楼 1806 室住宅房地产，合同约定建筑面积为 149.05 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，总层数为 18 层，所在层数为第 18 层；由于委托人未提供土地权属资料，分摊土地使用权状况不详。本次评估估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。

我公司严格按照国家有关法律法规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法及收益法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 29 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 78.42 万元，大写为人民币柒拾捌万肆仟贰佰元整，（本次估价结果包房屋及其土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值），详见下表：

估价对象名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产价值 （万元）
宜都花园 A 幢 18 层 1806 室	149.05	5261	78.42

特别提示：

- 1.本报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。
- 2.委托人在使用本报告时，务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3.本报告仅对估价对象的价值或价格进行合理估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象涉及产权变动或资产形态转变时可实现价格的保证。
- 4.由于委托人未提供估价对象《房屋所有权证》，但根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示李明焕于 2011 年 05 月 24 日购买估价对象房地产，并签订买卖合同，于 2012 年 02 月 28 日取得《房屋预告登记证明》。本次评估以此为依据确定估价对象房地产权利人为李明焕。特此说明。
- 5.由于委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，土地权利状况不详，根据《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）第二十四条规定：“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”故本次评估是以房屋所有权人合法拥有估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权为假设前提，提请报告使用者注意。
- 6.由于委托人未提供估价对象《宗地图》，本次评估估价对象是以相关当事人现场指认为依据确定，若与实际不符，本估价报告无效，特此说明。
- 7.根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象所在的建设项目土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，使用期限为 2008 年 09 月 27 日至 2073 年 06 月 11 日。结合估价对象实际情况，本次评估综合确定估价对象房屋相应分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为 2073 年 06 月 11 日。最终估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权权属状况

的确定，应以政府相关主管部门认定为准，特此说明。

8.根据委托人提供的《商品房买卖合同》及《房屋预告登记证明》记载：该商品房合同约定建筑面积 149.05 平方米，本次评估以此为依据确定估价对象房屋建筑面积，特此说明。

9.根据委托人提供的《商品房买卖合同》记载：合同约定面积与实测面积存在误差的，双方同意按合同第十四条第 3 种约定的方式进行处理。

10.本次估价结果是依据客观市场状况测算出来的评估价值，未考虑估价对象发生交易时所承担税费对评估价值的影响；相关的税收政策、税率等请咨询当地的税务部门，在此，我公司慎重提醒报告的使用者、潜在购买人及其他利益相关者，对此予以充分关注，防范风险，谨慎投资。

11.本次估价委托书中鉴定目的与要求是评估估价对象房地产价值，由于委托方所提供的权属资料较为有限，本次评估结果是建立在委托方所提供的现有权属资料（详见附件）的基础上，并根据本次估价目的，结合估价对象实际状况进行估价。如若相关当事人有异议，可在收到评估报告 5 日内递交有关材料、提出申请。

12.本次评估房地产价值以万元为单位，保留两位有效小数。

法定代表人：

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二〇年一月十五日

# 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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或偏见。

四、我们依照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）及《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》（法释〔2011〕21号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师刘秀清、王志顺等已于2019年11月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2020年01月15日
王志顺	4420110214		2020年01月15日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般假设

1. 本次估价对所依据的估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次估价基于下列假设：

- ① 不考虑特殊买家的额外出价；
- ② 交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；
- ③ 交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；
- ④ 交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；
- ⑤ 该房地产能在公开市场上自由转让；

3. 本次评估以实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即价值时点为 2019 年 11 月 29 日。与估价对象实际拍卖（或者变卖）之日不一致，本次估价以人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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前提。

4. 本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

5. 于 2019 年 11 月 29 日我公司注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但我们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，无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其建筑物基础、房屋结构等隐蔽工程无重大质量问题。

（二）未定事项假设：无。

（三）背离事实假设：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次评估不考虑估价对象被查封、原有担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。



#### （四）不一致假设：

根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象所在宗地土地用途为商住用地，根据《土地变更登记申请表》显示，估价对象所在宗地土地用途为住宅用地，两者土地用途不相一致。结合估价对象实际情况，本次评估综合确定估价对象房屋相应分摊的土地用途为住宅，并以此为假设前提进行评估。最终估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权权属状况的确定，应以政府相关主管部门认定为准。

#### （五）依据不足假设：

1. 由于委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，土地权利状况不详，根据《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）第二十四条规定：“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”故本次评估是以房屋所有权人合法拥有估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权为假设前提。

2. 根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象所在的建设项目土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，使用期限为 2008 年 09 月 27 日至 2073 年 06 月 11 日。结合估价对象实际情况，本次评估综合确定估价对象房屋相应分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为 2073 年 06 月 11 日。并以此为假设前提进行评估，最终估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权权属状况的确定，应以政府相关主管部门认定为准。

3. 由于委托人未提供估价对象《宗地图》，本次评估估价对象是以相关当事人现场指认为依据确定，并假设相关当事人指认无误。

## 二、估价限制条件

（一）本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的

市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

（二）本次估价结果包括房屋及其分摊的土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。

（三）委托人提供的相关资料多为复印件，估价人员不保证复印件与原件的一致性。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的，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

（四）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

（五）估价报告应用有效期为一年，即自 2020 年 01 月 15 日起至 2021 年 01 月 14 日止，超过一年，需重新估价。

（六）我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

（七）本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托人、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

（八）估价人员根据房地产估价规范的要求，结合本次估价目的，以估价实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即价值时点为 2019 年 11 月 29 日。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：湖北省枣阳市人民法院

地 址：枣阳市人民路19号

## 二、估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法人代表：张琪

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00028

有限期限：2015年10月21日至2021年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

襄阳分公司地址：襄阳市樊城区春园路航空巷2号（原度检所院内）

联系电话：0710-3786899

## 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

### （一）估价对象范围

估价对象为李明焕所属的位于枣阳市新华路124号（宜都花园）A幢18楼1806室住宅房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施，不包含可移动的设备。

### （二）估价对象基本状况

- 1.名称：宜都花园住宅房地产。
- 2.坐落：枣阳市新华路124号（宜都花园）A幢18楼1806室。
- 3.规模：合同约定建筑面积149.05 m<sup>2</sup>。
- 4.用途：住宅。

5.权属人：李明焕。

#### 6.权属登记状况

由于委托人未提供估价对象权属登记资料，估价对象权属登记状况不详，本次评估以委托人提供的《商品房买卖合同》、《房屋预告登记证明》为依据确定估价对象房地产权利人为李明焕。

#### 7.他项权利状况

(1) 租赁权：由于委托人未提供估价对象租赁情况相关资料，估价对象具体租赁情况不详。

(2) 抵押权：根据委托人提供的《档案资料查询证明》显示，估价对象已抵押至中国工商银行股份有限公司枣阳支行。

由于委托人未提供估价对象权利人关于还款情况的相关资料，至价值时点，该抵押权益具体状况不详。

(3) 其他：估价对象是否存在其他他项权利不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估未考虑抵押权、地役权等其他权利对估价结果的影响。

#### 8.限制权利信息：

(1) 查封：根据委托人提供的于2019年04月18日出具的《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》【(2019)鄂0683执33号】显示，估价对象已被司法查封，查封期限三年。

(2) 其他：估价对象是否存在其他限制权利状况不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估未考虑查封等限制权利对估价结果的影响。

### (三) 土地基本状况

1.四至：根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东至新华路、南至建设西路、北临其他建筑物，西至其他住宅建筑物。

2.开发程度：已达到红线内外六通一平。

- 3.地类（用途）：住宅。
- 4.土地使用权取得方式：出让。
- 5.土地使用年限：至 2073 年 06 月 11 日。

#### （四）建筑物基本状况

- 1.建筑结构：钢混结构。
- 2.设施设备：通水、排水、通电、通讯、通路、通气等基础配套完善，另外配备消防、防盗门、电梯、安全楼梯、门卫等，设备设施较完善。
- 3.建成时间：不详。
- 4.维护状况：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，属完好房，成新度约九成新。
- 5.空间布局：二梯四户，三室二厅一厨二卫。
- 6.层高约 3.0 米。
- 7.装饰装修：

估价对象所处建筑物为 1 栋 18 层钢混结构住宅楼，估价对象位于第 18 层，外墙为外墙涂料粉刷，公共走道部分为水泥地面，墙面粉白，顶棚石膏吊顶，声控灯照明。内部布局合理，采光通风较好，室内装修情况具体如下：

客厅、餐厅：地砖地面，墙面为乳胶漆，顶棚石膏吊顶，部分乳胶漆；

主卧：木地板地面，墙面墙纸，顶棚石膏吊顶，部分乳胶漆；

次卧：木地板地面，墙面及顶棚乳胶漆；

厨房：地砖地面，墙砖墙面，顶棚石膏吊顶；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，顶棚石膏吊顶。

入户门为防盗门，室内套装木门，铝合金窗采光。

#### 8、使用情况：

根据估价人员实地查勘，估价对象作为住宅进行使用，使用状况较好。

### 五、价值时点

根据房地产估价规范，结合估价目的，以估价实地查勘之日作为本次估

价的价值时点，即 2019 年 11 月 29 日。

## 六、价值类型

本次评估的房地产价值是指在价值时点2019年11月29日，估价对象不考虑他项权利、法律限制权利等因素的影响以及满足各项假设限制条件下所获得的市场价值。

市场价值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。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法（2007修正）》（2007年8月30日主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第72号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正）；
4. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日主席令第五十号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日主席令第74号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日主席令第46号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
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》（1990年5月19日国务院令第55号）；
9. 《房屋登记办法》（建设部令第168号）；
10. 《土地登记办法》（国土资源部令第40号）；
11. 《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）；
12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》

(法释[2004]15号);

13. 《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》[法释(2011)21号];

14. 《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);

15. 《最高人民法院的司法解释》。

## (二) 技术依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2. 《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013);

3. 城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》;

4. 建设部 CJ13-86《危险房屋鉴定标准》。

## (三) 委托人提供资料

1. 《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》[[2019]鄂 0683 委鉴 329 号];

2. 《商品房买卖合同》(合同编号: ZY12000048)复印件;

3. 《房屋预告登记证明》(枣阳市房预枣房字第 00005588 号)复印件;

4. 《土地变更登记申请表》复印件;

5. 《档案资料查询证明》复印件。

6. 《执行裁定书》【(2019)鄂 0683 执 33 号】复印件

## (四) 受托估价方掌握的有关资料

1. 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

2. 估价人员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

3. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片

5. 估价人员实地踏勘和调查可比实例相关状况的资料

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(五) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。

(一) 采用的估价方法

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，容易收集到较为完整的可比实例资料，可以通过从可比实例的成交价格调整得出估价对象价格；另外所在区域内类似房地产租赁情况较多，且租赁市场比较稳定，相关租赁收入、税费等均较易获得，故本次评估可使用收益法作为估价对象的一种估价方法。



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。

收益法对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产，根据本地区类似房产的社会平均收益，预测该房产未来的正常净收益，选用适当的报酬率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## (二)排除的估价方法

### 1.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，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，成本法适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。估价对象为住宅用房，市场交易案例较多，可以出租取得收益，故不选用成本法为估价方法。

### 2.假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，假设开发法适用于在建工程和可重新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成房屋并已投入使用，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## (三)估价技术路线：

### 1.采用比较法求取房地产比较价值。

(1) 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

(2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

- ①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；
- ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
- ③可比实例与待估房地产的建筑物结构相同；
- ④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3) 将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等四个方面进行调整，求取估价对象比较价值。

- ① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

- ② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

- ③ 区域因素调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

- ④ 实物状况调整：

$$\lambda = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

- ⑤ 权益状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

- ⑥ 求取比较价值：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$$

## 2. 采用收益法计算房地产收益价值

收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法技术路线：

(1) 选择具体估价方法

由于该区域住宅房地产市场租售比较低，房地产实际成交收益远高于租金收益，故导致多数投资者采用持有加转售的模式进行经营，以保证收益最大化。本次评估结合该区域住宅房地产市场的具体情况，采用持有加转售模式进行估价。公式如下：

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

公式中 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

(2) 测算估价对象在持有期的收益价值

- ①在附近调查三个类似房地产的租金情况，作为可比实例；
- ②通过实例求得估价对象的客观租金，以及收益的发展趋势；
- ③根据房地产市场状况综合确定估价对象持有期；
- ④确定估价对象持有期的报酬率及租金增长率；
- ⑤运用适当的收益法公式测算出估价对象持有期的收益价值。

(3) 测算估价对象转售收益价值

- ①确定估价对象期末转售收益；
- ②确定期末报酬率
- ③运用适当的公式测算估价对象转售收益价值

(4) 综合确定估价对象收益价值

估价对象收益价值=估价对象持有期收益价值+估价对象转售收益价值

- 3.根据以上两种方法测算所得结果综合确定估价对象单位价格。
- 4.求取估价对象房地产市场价值。

## 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 29 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 78.42 万元，大写为人民币柒拾捌万肆仟贰佰元整，评估单价为每平方米人民币 5261 元，大写为每平方米人民币伍仟贰佰陆拾壹元整（包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值）。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2020 年 01 月 15 日
王志顺	4420110214		2020 年 01 月 15 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 11 月 29 日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

## 十三、估价作业日期

2019 年 11 月 28 日至 2020 年 01 月 15 日

## 十四、估价报告有效期

根据该区域房地产市场行情综合分析，本估价报告的有效期为一年，随着时间的推移及市场情况的变化，该房地产的价值应做相应调整甚至重估。

## 附 件

1. 《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》；
2. 《商品房买卖合同》复印件；
3. 《房屋预告登记证明》复印件；
4. 《土地变更登记申请表》复印件；
5. 《档案资料查询证明》复印件；
6. 《执行裁定书》复印件
7. 估价对象区位图及现场勘查照片；
8. 《估价机构营业执照》复印件；
9. 《估价机构资质证书》复印件；
10. 《注册估价师资格证书》复印件；