

房地产估价报告

估价项目名称:桃源县人民法院委托的陈志权名下位于桃源县漳江镇渔父祠居委会房屋、建筑面积共计 737.42 平方米的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人:桃源县人民法院

房地产估价机构:湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师:何 娅 (注册号: 4320060057)

黎 阳 (注册号: 4320070061)

估价报告出具日期: 2020 年 12 月 1 日

估价报告编号: 湘里评字(2020)第 139 号

致估价委托人函

湘里评字(2020)第139号

桃源县人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价，有关内容函告如下：

估价对象：陈志权名下位于桃源县漳江镇渔父祠居委会已办证部分房屋建筑面积597.42平方米的住宅用房，未办证部分房屋建筑面积140平方米的住宅用房。

估价目的：确定估价对象在评估基准日的市场价值，为桃源县人民法院执行湖南桃源农村商业银行股份有限公司与陈志权、陈秋霞金融借款合同纠纷案提供价值参考。

价值时点：2020年11月20日。

价值类型：根据估价目的，本次所评估的价值为估价对象房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法和成本进行了分析，并在综合分析影响房产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，在价值时点的客观合理价值进行了测算和判定，现将估价结果函告如下：

估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值总价为人民币贰佰伍拾玖万伍仟捌佰元整（小写：¥259.58万元），评估单价详见下表

房地产评估结果明细表

序号	房屋所有权证号	权利人	土地使用权证号	房屋坐落	法定用途	楼层情况	建筑面积(m ²)	建筑结构	建成年代	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	桃房权证字第46889号	陈志权	桃国用(2013)第844号	桃源县漳江镇渔父祠居委会	住宅	1-4/4	597.42	混合结构	2011	4076.00	243.51
2	未办证	/	未办证		住宅	架空层	140.00	混合结构	2011	1148.00	16.07
小计	/	/	/	/	/	/	737.42	/	/	/	259.58

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月 日

目 录

致估价委托人函	2
目 录	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
建筑物权属状况	10
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	
权属证明	
现场勘查图	
注册房地产估价师资质证书复印件	
评估机构营业执照及评估资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

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估价假设和限制条件的限制。



3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师是按照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》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于2020年11月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签章日期
何 娅	4320060057		2020年12月1日
黎 阳	4320070061		2020年12月1日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，包括一般假设、未设定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

（一）一般假设

一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，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设；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，对其安全的合理假设等。

1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价以估价委托人向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

5、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) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3) 交易双方是自愿进行交易的；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的资料上记载的建筑面积大体相当。

8、估价对象为住宅用途房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设：因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假定：在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、 估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使

用估价报告不当而引起的后果, 本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告需经湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字, 并作为一个整体完整使用方为有效, 报告解释权为本估价机构所有, 未经本评估机构书面同意, 其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用, 亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供, 估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证, 具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实, 本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出, 加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整, 因此可能出现个别等式不完全相等的情况, 此为正常情况, 不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》, 价值时点确定为完成实地查勘之日 2020 年 11 月 20 日。

7、根据《房地产估价规范》, 估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算, 根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定, 不宜超过一年。即在 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日内实现, 估价结果可作为估价对象的市场价格参考, 超过一年时, 需重新进行估价。

8、本估价报告的估价结果具有时效性, 是相应的价值时点的市场价值, 估价报告使用者在应用估价结论时, 必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动, 因此, 如果超过估价报告有效期使用估价结论, 或相关政策及市场供求关系发生重大变化时, 其价格需作相应调整或重新估价。

9、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊的土地使用权价值在内, 以及与房地产不可分割的满足其使用的水、电、气等配套的辅助设施的价值, 但不包括可移动部分的价值, 若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置, 本估价结果无效。

10、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见, 这个意见本身无强制执行的效力, 注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责, 而不对房地产定价决策负责。

11、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的, 如以上假设和限制条件发生变化, 估价结论必须作相应调整。

三、估价中未考虑的因素

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考, 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。

3、估价结果未考虑估价对象运营企业已承担的债务、新的债务以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其价值的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

1、机构名称：桃源县人民法院

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司
- 2、组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：长沙市天心区芙蓉路与城南路交汇处西北角城市之心820房
- 4、法定代表人：黎阳
- 5、统一社会信用代码：91430103678025818A
- 6、证书编号：湘建房估（长）字第0200288号
- 7、有效期限：2019年2月26日至2022年2月25日
- 8、联系电话：(0736)7213008

三、估价目的

确定估价对象在评估基准日的市场价值，为桃源县人民法院执行湖南桃源农村商业银行股份有限公司与陈志权、陈秋霞金融借款合同纠纷案提供价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

陈志权名下位于桃源县漳江镇渔父祠居委会已办证部分房屋建筑面积597.42平方米的住宅用房，未办证部分房屋建筑面积140平方米住宅用房。建筑结构为混合结构。本次估价对象范围包括房产及其占用范围内的土地使用权，不包括可移动部分的价值。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	桃源县人民法院委托的陈志权名下位于桃源县漳江镇渔父祠居委会的住宅用房
坐落	桃源县漳江镇渔父祠居委会
规模	已办证部分房屋建筑面积 597.42 平方米的住宅用房, 未办证部分房屋建筑面积 140 平方米住宅用房, 建筑面积合计为 737.42 平方米
房屋用途	估价对象法定用途为住宅, 实际用途为住宅

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的估价对象权属资料, 其相关信息详见下表:

建筑物权属状况表

序号	房屋所有权证号	权利人	土地使用权证号	房屋坐落	法定用途	现实用途	楼层情况	建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	备注
1	桃房权证字第 46889 号	陈志权	桃国用 (2013) 第 844 号	桃源县漳江镇渔父祠居委会	住宅	已出租	1-4/4	597.42	混合结构	2011	
2	未办证	/	未办证		住宅	已出租	架空层	140.00	混合结构	2011	据房产幢平面图中的第 1 层面积估算
小计	/	/	/	/	/	/	/	737.42	/	/	

估价对象附着土地基本状况表

土地坐落	桃源县漳江镇渔父祠居委会
四至	所在宗地东邻鹤立特色幼儿园, 南临浔阳路, 西邻桃源县军干所、北邻其他房屋
土地面积	159.93 m ²
土地形状	规则
地形地势	地势开阔, 地形平坦, 符合建设要求
地质	地质情况良好, 承载力较强
土壤	未受过污染
开发程度	“五通一平” (宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯) 及宗地内场地平整
分析	地理位置较好, 地势开阔, 地形平坦, 土地的承载力强, 土壤未受过污染, 基础设施条件好, 周边交通好, 环境较好, 适合建成住宅用房

3、建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况表

建筑物名称	桃源县漳江镇渔父祠居委会住宅用房
建筑规模	已办证部分建筑面积为 597.42 平方米, 未办证部分建筑面积为 140.00 平方米
楼层情况	估价对象所在建筑物共有 4 层, 估价对象位于第 1-4 层及架空层
建筑结构	估价对象为混合结构
用途	估价对象用途为住宅, 实际用途为住宅, 现已出租
平面布置	规则
工程质量	一般
房屋功能	一般
新旧程度	较新
建成年月	/
维护与保养	维护保养一般
物业管理	/
特殊情况说明	/

五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2020年11月20日对估价对象进行了实地查勘, 并于当天完成实地查勘, 根据委托书此次价值时点确定为2020年11月20日。

六、价值类型

根据本次估价目的, 本次估价的类型类型为房地产市场价格。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点 2020 年 11 月 20 日, 在现实市场情况下, 满足上述假设和限制条件下的市场价值。

市场价值, 是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、估价原则

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中, 在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上, 总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

根据估价目的, 结合估价对象的具体情况, 本次估价过程遵循了以下估价原则:

1、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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产市场价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、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的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、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。本次估价对估价对象进行了最高最佳利用分析,估价结果的得出是在经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

1、国家有关法律、法规和部门规章

- (1)《中华人民共和国资产评估法》;
- (2)《中华人民共和国土地管理法》;
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (4)《中华人民共和国物权法》;
- (5)《中华人民共和国担保法》;
- (6)《中华人民共和国拍卖法》;
- (7)最高人民法院关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知;
- (8)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;
- (9)《司法鉴定程序通则》;
- (10)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、常德市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

2、技术标准、规程、规范

- (1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- (2)《房地产估价基本术语标准》;
- (3)常德市房地产业协会发布的常房协(2017)6号文件。

3、估价委托人提供的资料

- (1)估价委托人提供的土地使用权证、房屋所有权复印件;

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

- (1)估价对象权利状况调查资料;
- (2)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;
- (3)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;
- (4)估价对象现状及周边环境照片;

(5)估价对象自身条件实地查勘笔录；

(6)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

5、桃源县人民法院下达的（2020）湘0725评43号委托书。

九、估价方法

（一）估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

2、收益法是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。

3、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。

4、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。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

（二）估价方法适用性分析

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，

遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），采用比较法、收益法和成本法对估价对象进行估价。具体说明如下：

1、估价对象选用的估价方法的理由

(1) 估价对象为住宅用房，所在区域桃源县城区房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，注册房地产估价师通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间差异对可比实例成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象位于桃源县城区，所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可采用持有加转售模式，依据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限确定持有期，预测估价对象未来持有期的期间收益及期末转售收益，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

(3) 架空层选用成本法的理由：估价对象未办理不动产权证，故采用成本法进行估价。

2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

（三）估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经过反复研究，确定其技术路线为：

采用比较法、收益法和成本法对估价对象房地产单价进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价值。

(1) 根据《房地产估价规范》，估价对象中已办证部分房屋的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。本次估价采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似房地产供需圈内选取三个

与估价对象区位、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可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值。

比较法计算公式：

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) 根据《房地产估价规范》，估价对象中已办证部分房屋或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式估价。

据土地使用权证中的土地使用权出让剩余年限，结合估价对象建筑物的结构特征，确定估价对象剩余使用年限约为 62.32 年，收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次选用持有加转售模式进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。收益法（持有加转售模式、持有期内年收益按一定比率递增）计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^t/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V —— 收益价值（元/m²）

A —— 第一年净收益（元/m²）

Y —— 报酬率（%）

g —— 持有期内净收益年递增的比率（%）

V_t —— 期末转售收益（元/m²）

t —— 持有期（年）

(3) 架空层未办理不动产权证，仅采用成本法评估，根据常德市房地产业协会发布的常房协（2017）6号文件，重置单价中的建安费参考混合一级确定，因架空层不能办理不动产权证，综合费按70%计。

(4)已办证部分房屋：将两种估价方法的估算结果进行比较分析，最终以市场法估算结果作为估价对象房地产单价。

(5)估价对象建筑面积乘以房地产单价，得出估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法和成本法进行了分析，并在综合分析影响房产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，在价值时点的客观合理价值进行了测算和判定，现将估价结果函告如下：

估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值总价为人民币贰佰伍拾玖万伍仟捌佰元整（小写：¥259.58万元），评估单价详见下表

房地产评估结果明细表

序号	房屋所有权证号	权利人	土地使用权证号	房屋坐落	法定用途	楼层情况	建筑面积(m ²)	建筑结构	建成年代	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	桃房权证字第46889号	陈志权	桃国用(2013)第844号	桃源县漳江镇渔父祠居委会	住宅	1-4/4	597.42	混合结构	2011	4076.00	243.51
2	未办证	/	未办证		住宅	架空层	140.00	混合结构	2011	1148.00	16.07
小计	/	/		/	/	/	737.42	/	/		259.58

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师

姓名

注册号

签章日期

何 娅

4320060057

2020年12月1日

黎 阳

4320070061

2020年12月1日

十二、实地查勘期

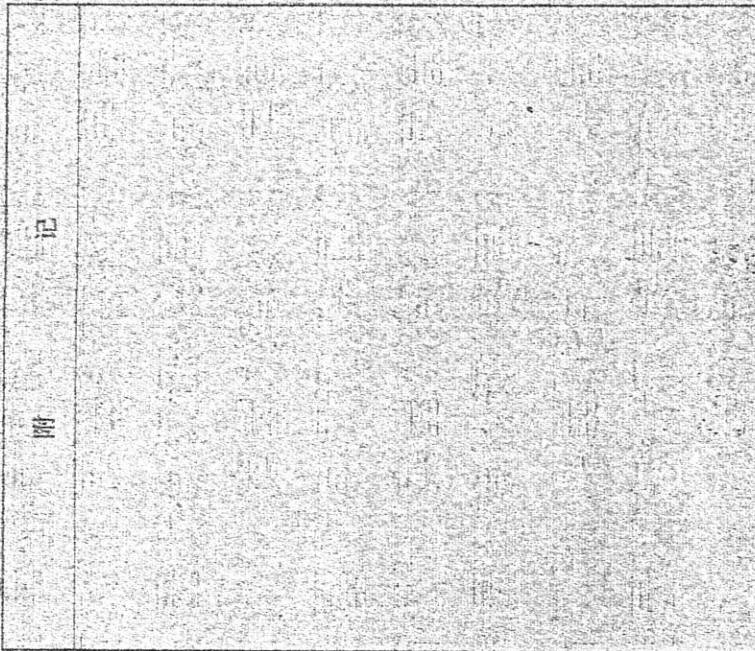
注册房地产估价师于2020年11月20日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

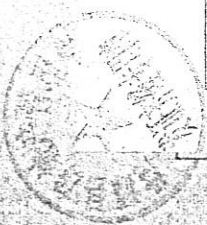
十三、估价作业期

2020年11月20日至2020年12月1日。

房屋权证 字第 40009 号

房屋所有权人	陈森叔		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	佛海县江桥渔父祠唐基金会		
登记时间	2013-05-09		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	512.92	512.92
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	42072(030) 00001.7573	出让	2013-4-7至 2083-3-31止

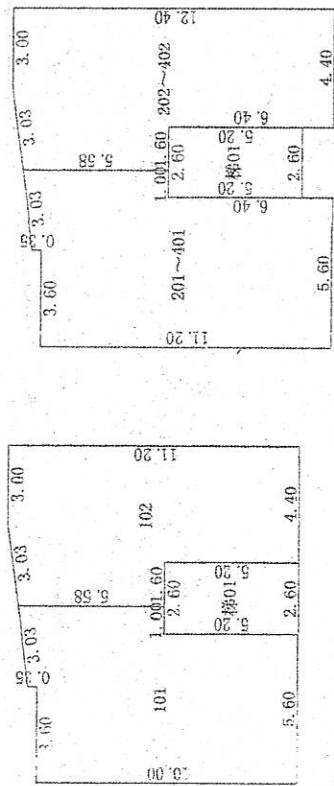




房产幢平面图

产权证号	07011801	结构	混合	建成年份	2011
幢号	101	层数	4	建筑面积(m ²)	597.42
备注	中国县房产管理部门备案				

北 ↑



2013年05月09日

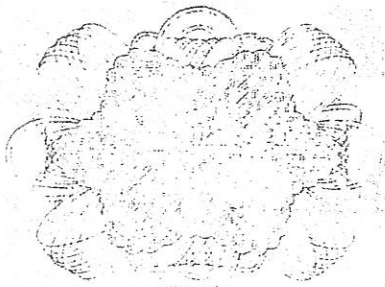


测绘: 张律斌 审核:

桂 国用 (2018) 第 944 号

土地使用权人	陈志武		
座 落	梧源县樟		
地 号	4307250000000112	图 号	
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2083年03月08日
使用权面积	159.93 M ²	其中	
		独用面积	159.93 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



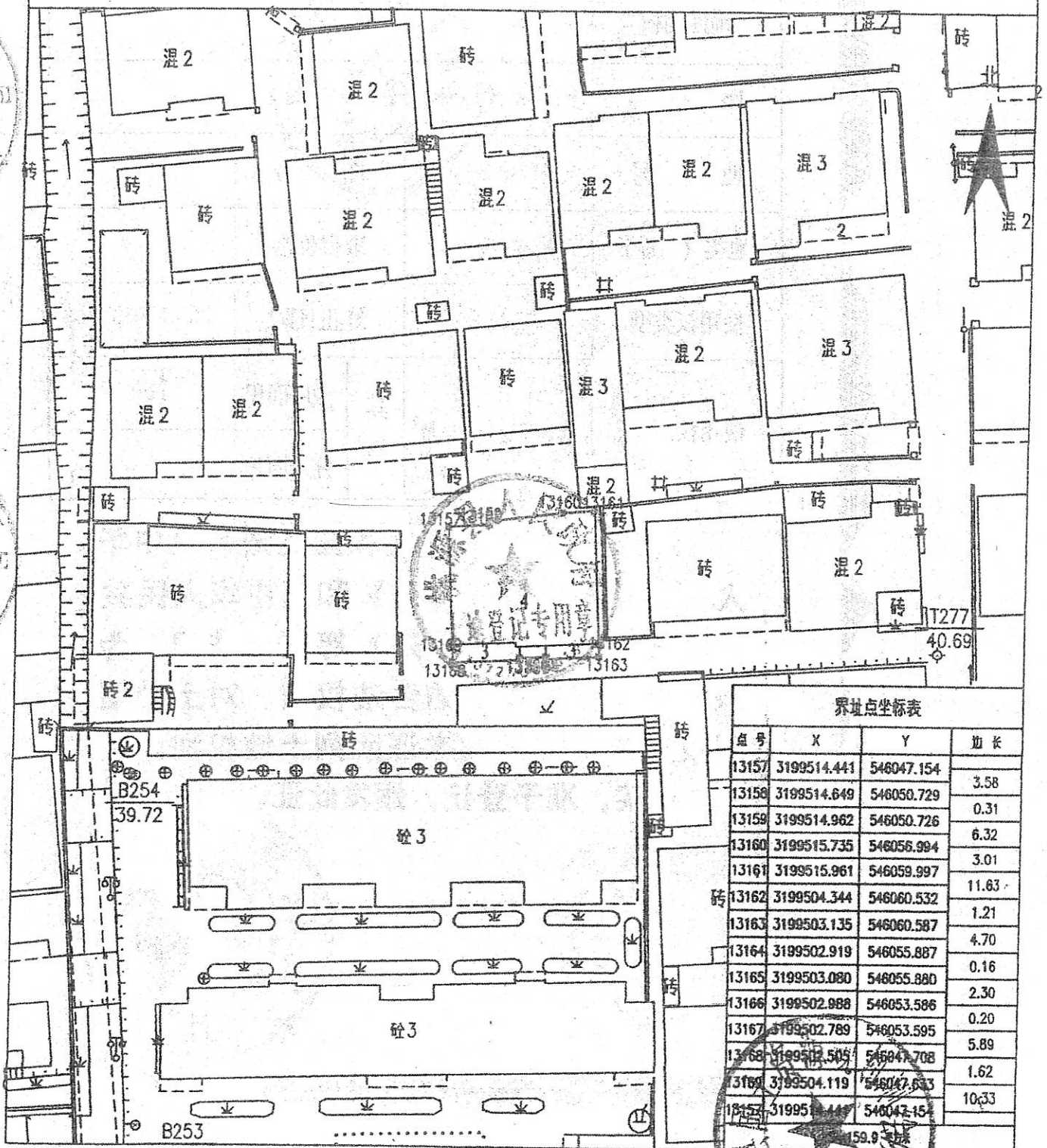
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 1111230002000

权利人: 陈志权

地籍图号: 3199.40=546.00



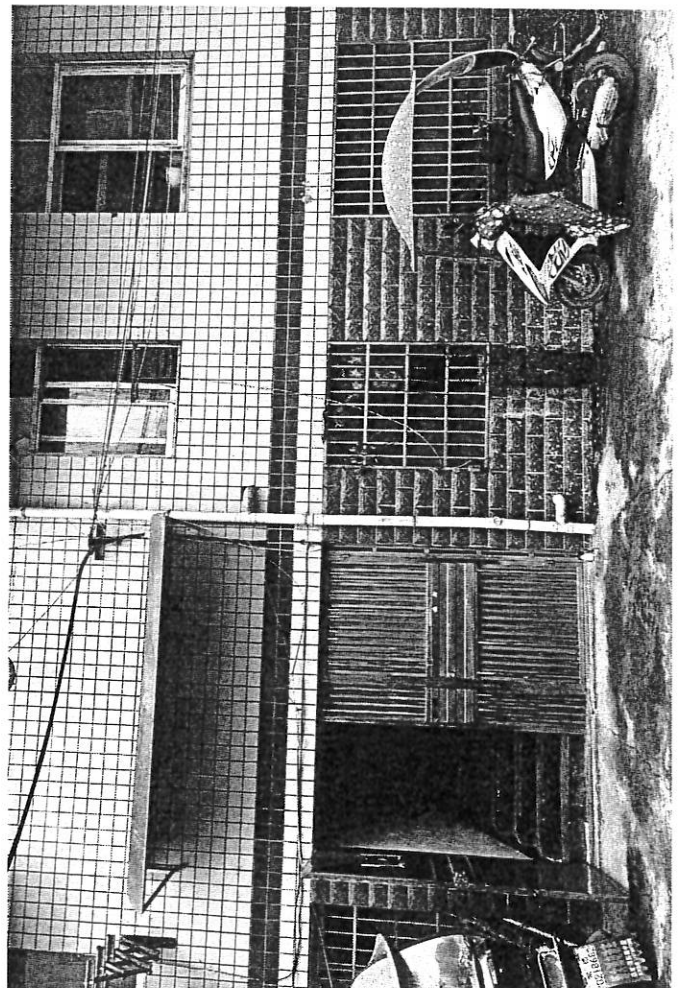
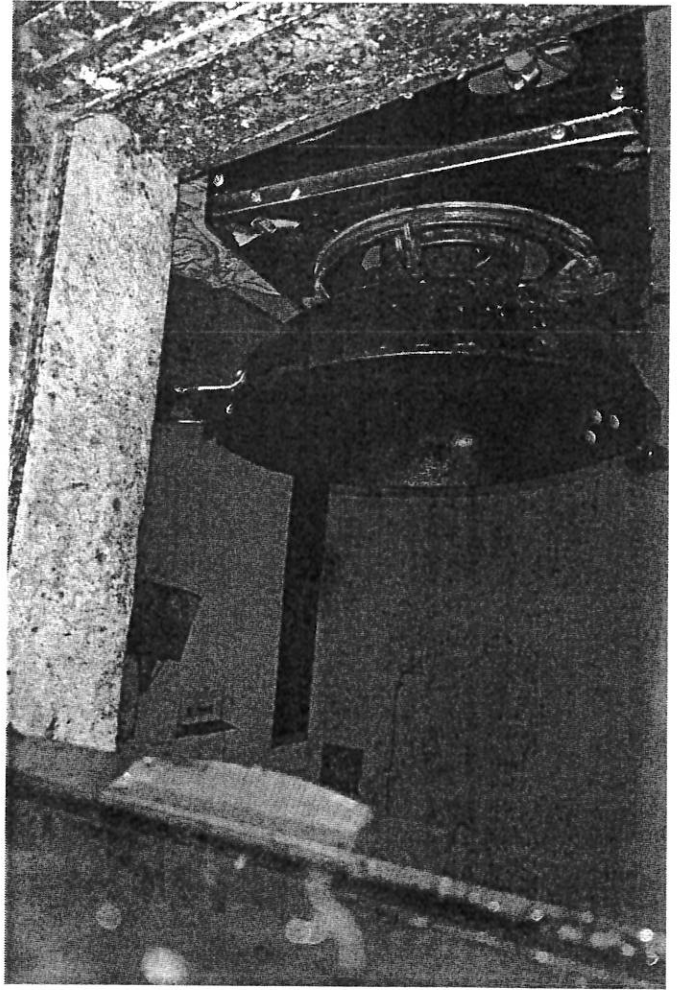
绘图日期: 2013年3月6日

1:500

审核日期: 2013年3月6日

绘图员: 梁桥

审核员: 谢大声



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00167618

姓名 / Full name

何娅
性别 / Sex

女
身份证件号码 / ID No.

430702196811122027
注册号 / Registration No.

4320060057
执业机构 / Employer

湖南里程资产评估土地房地产估价
有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-5-23
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00167616

姓名 / Full name

黎阳
性别 / Sex

女
身份证件号码 / ID No.

430302196603193064
注册号 / Registration No.

4320070061
执业机构 / Employer

湖南里程资产评估土地房地产估价
有限公司
有效期至 / Date of expiry

2019-10-19
持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价机构备案证书

REPUBLIC OF CHINA
MINISTRY OF LAND AND URBAN PLANNING
AND CONSTRUCTION

机构名称: 湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人: 黎阳
(执行事务合伙人)

住所: 长沙市天心区芙蓉路与城南路交汇处西北角城市之心820房

统一社会信用代码: 91430103678025818A

备案等级:

证书编号: 湘建房估(长)字第0200288号

有效期限: 二〇一九年二月二十六日至二〇二二年二月二十五日

备注: 任职估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 3名 土地估价师: 4名
资产评估师: 4名



发证机关(公章)



住房和城乡建设部制

统一社会信用代码
91430103678025818A

营业执照

(副本) 副本编号: 3-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南里程资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月29日

法定代表人 黎阳

营业期限 2008年07月29日至 2058年07月28日

经营范围 房地产估价, 资产评估专业服务, 其他专业咨询与调查, 土地评估, 建设项目社会稳定风险评估, 市场调研服务, 旧机动车鉴定评估, 商业信息咨询, 林业调查, 旅游资源普查, 房地产司法鉴定评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 长沙市天心区芙蓉路与城南路交汇处西北角城市之心820房

登记机关



2020年7月15日