

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2021）第 C-10004 号
估价项目名称：赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄
西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）
的一幢四层房地产市场价格价值评估
估价委托方：湖南省道县人民法院
估价机构：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司湖南分公司
注册房地产估价师：秦明星（注册证号：4320180041）
陈少红（注册证号：4320190044）
估价报告出具日期：二〇二一年一月十八日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019 号
东乐大厦 10 楼
湖南分公司地址：长沙市雨花区韶山南路 123 号华
翼府 B 座 1913
电话：(0731)84723699 邮政编码：413000

致估价委托人函

湖南省道县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的位于道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）的一幢四层房地产市场价值进行估价。

估价目的：为湖南省道县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）一幢四层房地产，房屋用途为住宅，建筑面积为 298 平方米，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨。

价值时点：2021 年 01 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价值评估单价为 3,410 元/平方米，评估总值为人民币 1,016,200 元（大写人民币壹佰零壹万陆仟贰佰元整）。详见报告中 P3 页的《估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本估价报告经委托方（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本估价报告有异议的，可在收到估价报告后 5 日内以书面形式向人民法院提出。
- 2、本报告中的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。
- 3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。
- 4、报告使用人在使用本估价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。
- 5、根据委托方提供的《房屋所有权证存根》[编号：道房权证清塘镇字第 00028534

赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）的一幢四层

房地产市场价值评估

号]记载房屋坐落为道县道江镇濂溪山庄西区，委托方工作人员及被申请人领勘坐落为道县濂溪北路 127 号，实勘地址与证载地址不一致，经委托方工作人员及申请人共同确认实勘地址与证载坐落为同一标的物，故本次评估假设实勘物业即为估价对象，提请报告使用者注意。

6、委托方提供的《房屋所有权证存根》未记载房屋建成时间，我司估价人员经过实地查勘及相关当事方告知，估价对象实际建成时间约为 2002 年，故本次评估房屋实际建成时间以实地查勘为准，提请报告使用者注意。

7、由于客观原因，我司估价人员无法进入估价对象室内进行实地查勘。经与委托方协商，其室内装修按普通装修标准予以确定（即：入户门为铁门，地面为地砖，墙面及天花均为乳胶漆刷白）其室内设施设备满足基本生活需求，设施设备维护状况一般，如其内部装修与假设不符，则本报告将作出相应的调整，提请报告使用者注意。

8、根据委托方提供的《国有地使用证》可知，土地使用权类型为划拨，本次评估价值为划拨状态下市场价值。

法定 代 表 人：

国众联资产评估

国众联资产评估土地

土地房地产估价有限公司

房地产估价有限公司湖南分公司

二〇二一年一月十八日

二〇二一年一月十八日

估 价 结 果 明 细 表

价值时点：2021年1月13日

序号	房地产名称	房屋坐落	权利人名称	权证号码	房屋结构	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)	备 注
1	道县道江镇濂溪山庄西区一幢四层房地产	道县道江镇濂溪山庄西区	赵耀	道房权证清塘镇字第00028534号	混合结构	住宅	298	3,410	1,016,200	1、报告使用人在使用本估价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。 2、委托方提供的《房屋所有权证存根》[编号：道房权证清塘镇字第00028534号]记载，估价对象房屋坐落于道县道江镇濂溪山庄西区。本次评估房地产权地址根据委托方工作人员及被申请人共同领勘确认，实勘地址为道县濂溪北路127号，评估设定实勘物业即为估价对象，提请报告使用者注意。
合 计							298	3,410	1,016,200	

注：①评估总值=评估单价×建筑面积；

②房地产评估总值为估价对象房屋及其应分摊的土地使用权价值、不可分割的附属设施设备价值、不可移动的装饰装修价值；

房地产权属状况明细表

委托方：湖南省道县人民法院

序号	房地产名称	权利人名称	坐落	权证号码	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地证号	土地使用权面积 (m ²)	地类 (用途)	权利性质	备注
1	道县道江镇濂溪山庄西区一幢四层房地产	赵耀	道县道江镇濂溪山庄西区	道房权证清塘镇字第 00028534 号	住宅	298	(道国用(2002)字第 0151376 号)	70	住宅用地	划拨	<p>1. 报告使用人在使用本估价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。</p> <p>2. 委托方提供的《房屋所有权证存根》[编号：道房权证清塘镇字第 00028534 号]记载，估价对象房屋坐落于道县道江镇濂溪山庄西区。本次评估房地产权地址根据委托方工作人员及被申请人共同领勘确认，实勘地址为道县濂溪北路 127 号，评估设定实勘物业即为估价对象，提请报告使用者注意。</p>

目 录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	6
二、 估价假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离事实假设.....	8
(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
三、 估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
(十四) 参与估价人员.....	20
四、 附 件.....	21

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

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、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。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等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、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师秦明星、陈少红参与了本次评估，注册房地产估价师秦明星已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
秦明星	4320180041		年 月 日
陈少红	4320190044		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《国有土地使用证》（道国用（2002）字第0151376号）、《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第00028534号），为湖南省道县人民法院直接移交的资料。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第00028534号）记载建筑面积大体相当，本次估价以《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第00028534号）记载的建筑面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

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) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 房地产交易符合国家法律规定；

(7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

9、估价对象的租金水平和空置率采用同地区同类房地产的平均水平。

10、资本化率在经营期内不发生重大变化。

（二）未定事项假设

委托方提供的《房屋所有权证存根》未记载房屋建成时间，我司估价人员经过实地查勘及相关当事方告知，估价对象实际建成时间约为2002年，故本次评估房屋实际建成时间以实地查勘为准，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

本项目不存在背离事实事项，故本估价报告没有背离事实假设。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证存根》[编号：道房权证清塘镇字第 00028534 号]记载房屋坐落为道县道江镇濂溪山庄西区，委托方工作人员及申请人领勘坐落为道县濂溪北路 127 号，实勘地址与证载地址不一致，经委托方工作人员及被申请人共同确认实勘地址与证载坐落为同一标的物，故本次评估假设实勘物业即为估价对象，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

由于客观原因，我司估价人员无法进入估价对象室内进行实地查勘。经与委托方协商，其室内装修按普通装修标准予以确定（即：入户门为铁门，地面为地砖，墙面及天花均为乳胶漆刷白）其室内设施设备满足基本生活需

求，设施设备维护状况一般，如其内部装修与假设不符，则本报告将作出相应的调整，提请报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为湖南省道县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和房地产登记部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司湖南分公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估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，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2021 年 01 月 18 日-2022 年 01 月 17 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

10、本估价报告评估结果包含市场地价，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名 称：湖南省道县人民法院

地 址：湖南省道县湘源大道

（二）房地产估价机构

1、企业法人营业执照

名 称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

企 业 类 型：有限责任公司

住 所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定代表人：黄西勤

成 立 日 期：二〇〇八年五月二十六日

2、分公司企业法人营业执照

机 构 名 称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

湖南分公司

营 业 场 所：长沙市雨花区韶山南路123号华翼府商住楼1913房

负 责 人：谢琦

3、房地产估价机构备案证书

机 构 名 称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住 所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

备 案 等 级：壹级

统一社会信用代码：91440300674802843P

证 书 编 号：粤房估备字壹0200028号

有 效 期 限：2021年05月14日止

（三）估价目的

为湖南省道县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围为赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄西区房地产。

本报告的估价对象为上述房屋建筑物及其所分摊的土地使用权，未考虑其他权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

2、估价对象基本状况：

①名称：道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址为：濂溪北路127号）；

②坐落：道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址为：濂溪北路127号）；

③规模：估价对象所在楼宇总楼层为4层，建筑面积为298平方米，所占土地使用权面积为70平方米；估价对象周边分布有盛德医院、道州鸿达医院、中山医院、道县第二中学、道县濂溪学校、道县树湘学校、中国工商银行（道州北路）、湖南省农村信用社、益佳超市、简新鲜超市等；

④用途：房屋设计用途为住宅；

⑤权属：根据委托人提供的《房屋所有权证存根》及《国有土地使用证》记载，估价对象房屋所有权人及土地使用权人均为赵耀；

⑥利用现状：至价值时点，估价对象为自用。

（2）土地基本状况：

①四至：估价对象所在楼栋四至为东临濂溪北路126号，南临濂溪北路，西临濂溪北路128，北临巷道；

②土地使用年限：未记载；

③开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内已建房屋建筑物；

④所占宗地面积：70m²；

⑤土地使用权类型：划拨；

⑥宗地形状：规则。

（3）建筑物基本状况

①建筑结构：混合结构；

②设备设施：供水明装；供电明装；

③层数/高度：估价对象为整栋，楼宇总楼层为4层，层高约为3米；

④装饰装修：入户门为铁门，地面为地砖，墙面及天花均为乳胶漆刷白；

⑤建成时间：约为2002年；

⑥维护状况：设施设备维护状况一般；

⑦完损状况：根据估价人员实地查勘，外墙装修一般，内部主体结构保养较好，属于基本完好房。

⑧新旧程度：一般；

⑨空间布局：估价对象为四层整栋住宅，因客观原因未进入室内查勘，本次室内格局不明确；

（五）价值时点

我司于2021年01月11日接受估价委托人的委托，但委托人未对此次委托事项进行价值时点的约定，我司评估人员与委托方及相关当事人代表于2021年01月13日对估价对象进行实地查勘，故本次评估价值时点依据实地查勘之日确定为2021年01月13日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。其中包含市场地价。

（七）估价原则

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

定义：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。

本次估价注册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，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

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第 00028534 号）为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：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。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后分别求出估价对象

的市场价值及客观租金，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。

本次估价按照房屋法定用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状为住宅用途，技术上可用于住宅用途，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于住宅用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；周边同类型房屋也多为住宅用途，估价对象于住宅用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及湖南省和永州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

（3）《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三十二号，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日起施行）；

（5）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）；

（7）《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日起施行）；

（8）《房屋登记办法》（2008年2月15日起施行）；

(9) 《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,2012年1月1日起施行)；

(10) 《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法【2012】30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) 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执
行若干问题的通知》（2004年3月1日起施行）；

(13) 《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）》（湘高法发〔2012〕18号）；

(14) 《关于房屋登记案件若干问题的规定》（2010年12月17日）；

(15) 《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）；

(16) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办【2018】
273号）；

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》
(GB/T50899-2013)。

3、委托估价方提供的资料

(1) 《湖南省道县人民法院评估委托书》（2020湘1124执476号）；

(2) 《国有土地使用证》（道国用（2002）字第0151376号）复印件；

(3) 《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第00028534号）复印
件；

(4) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (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、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5) 估价对象房地产现状及周边环境照片；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 永州市近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于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房地产估价；假设开发法适用于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房地产。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象房地产所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。至价值时点，估价对象实际用途为住宅，具备潜在收益，且周围同类型性质的房地产租赁案例较多，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对房地产市场价值进行评估。

(3) 成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开

发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象房地产周边同类型租售案例较多，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不宜采用成本法估价。

（4）假设开发法的适用性分析：假开发是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成多年住宅用途的房屋，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用**比较法、收益法**进行评估。

3、选用方法估价技术路线：

（1）比较法

定义：比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

（2）收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来正常收益，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。

基本公式：

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

式中：V——收益价值

赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）的一幢四层
房地产市场价值评估

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

4、估价测算的简要过程：

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近二、三个月内正常成交的三个案例——与估价对象周边同类型的房地产作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象比较法的评估结果。

收益法的过程：采用比较法选取三个估价对象区域内类似房地产出租的案例，经过比较修正测算出假定估价对象的租金水平，通过分析估价对象片区同类型物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的评估结果。

5、估价结果的确定：

本次评估对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。比较法是将估价对象在与价值时点近期交易类似的房地产进行比较，对类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值的方法；而收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度

赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄西区（实勘地址：濂溪北路 127 号）的一幢四层
房地产市场价值评估

取决于纯收益及还原率的准确程度，对评估结果有较大的影响。本次评估目的是为湖南省道县人民法院执行案件提供价值参考，故不采用收益法测算结果，以比较法的测算结果（比较法权重为 100%，收益法权重为 0%）作为最终评估结果。估价结果见下表：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法（100%）	收益法（0%）	
道县道江镇濂溪 山庄西区房地产	单价（元/m ² ）	3,410	1,190	3,410
	总价（元）	1,016,200	354,600	1,016,200

（十）估价结果

估价对象为赵耀名下位于道县道江镇濂溪山庄西区（（实勘地址：濂溪北路 127 号）的一幢四层房地产，房屋用途为住宅。土地用途为住宅，性质为划拨，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价格评估单价为 3,410 元/平方米，市场价值合计为人民币 1,016,200 元（大写人民币壹佰零壹万陆仟贰佰元整）。详见报告中 P3 页的《估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦明星	4320180041		年 月 日
陈少红	4320190044		年 月 日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师秦明星已于二〇二一年一月十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于当天完成查勘。

（十三）估价作业期

2021 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 18 日。

（十四）参与估价人员

注册房地产估价师秦明星、陈少红。

四、附 件

- （一）《湖南省道县人民法院评估委托书》（2020 湘 1124 执 476 号）
- （二）《国有土地使用证》（道国用（2002）字第 0151376 号）复印件
- （三）《房屋所有权证存根》（道房权证清塘镇字第 00028534 号）复印件
- （四）估价对象位置示意图
- （五）估价对象利用现状照片
- （六）可比案例位置图及照片
- （七）估价机构《营业执照》复印件
- （八）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （九）《中国注册房地产估价师资格证书》复印件