

# 房地产估价报告



**万佳评估**  
WAN JIA ASSESSMENT

**估价项目名称：**桃源县漳江街道莲花湖社区田秋娥名下的涉执  
房地产处置司法评估报告

**估价委托人：**湖南省桃源县人民法院

**房地产估价机构：**湖南新万佳房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**朱 杰 （注册号：4320100025）  
颜 慧 （注册号：4320200049）

**估价报告出具日期：**2022年2月28日

**估价报告编号：**湘新万佳房评(2022)第02009S号

**湖南新万佳房地产评估有限公司**

地址：常德市武陵区丹阳路丹霞苑4栋6楼606号

联系电话：0736—7201025

## 致估价委托人函

### 湖南省桃源县人民法院：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于桃源县漳江街道莲花湖社区田秋娥名下的涉执房地产进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：本次估价对象为田秋娥名下的位于桃源县漳江街道莲花湖社区的1栋房地产（不动产权证证号为湘（2019）桃源县不动产权第0000659号，共4层，建筑面积合计为424.59 m<sup>2</sup>）。估价对象价值范围为房屋建筑物及其占用土地使用权价值，包含装饰装修和附属设施价值。估价对象详细情况详见《房地产估价结果明细表》。

价值时点：2022年2月18日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、比较法

估价结果：遵照有关法律、法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象在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，于估价时点的市场价值为人民币208.62万元（大写：人民币贰佰零捌万陆仟贰佰元整）

房地产估价结果明细表

序号	权利人	不动产权证号	评估用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	田秋娥	湘（2019）桃源县不动产权第0000659号	商住	混合	1/4	66.82	15513	103.66
2			住宅	混合	2/4	135.09	2984	40.31
3			住宅	混合	3/4	135.09	2984	40.31
4			住宅	混合	4/4	87.59	2779	24.34
合计						424.59		208.62

### 特别提示：

1、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，详见《估价结果报告》。

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、当事人、利害关系人如对我公司出具的评估报告有异议，应在收到报告次日起五日之内，向人民法院书面提出并提交相应依据，逾期未书面提出，本评估报告生效。

7、本次估价结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对象房地产价值的影响。

湖南新万佳房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十八日

# 目 录

一、估价师声明	04
二、估价的假设和限制条件	05
三、估价结果报告	08
(一) 估价委托人	08
(二) 房地产估价结构	08
(三) 估价目的	08
(四) 估价对象	08
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、估价技术报告	20
(一) 估价对象描述与分析	20
(二) 市场背景描述与分析	24
(三) 估价对象最高最佳利用分析	30
(四) 估价方法适应性分析	32
(五) 估价测算过程	35
(六) 估价结果确定	79
五、附件	80

## 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、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、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号
朱 杰	4320100025
颜 慧	4320200049

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

(2) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋结构安全、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) 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

(4) 对房地产市场的假设。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不存在买者因特殊偏好而给予附加出价。

(5) 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(6) 本公司估价人员朱杰、刘镇华于2022年2月18日在法院工作人员朱云辉的陪同下对估价对象进行了现场查勘，该点提请报告使用人注意。

(7) 由于人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本报告结论为估价对象客观市场价格，由转让人和买受人按照法律法规的规定，各自负担相应交易税费。

(8) 由于法院未明确估价对象存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本估价机构亦未能掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费，本次估价未考虑上述事项对评估结果的影响。

(9) 由于法院未明确估价对象存在的租赁权以及用益物权情况，本估价机构亦未能掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权以及用益物权，本次估价未考虑上述事项对评估结果的影响。

(10) 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

## 2、未定事项假设

本次无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

本次估价假设产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对象房地产价值的影响，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

## 4、不相一致假设

本次无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

(1) 本次根据委托人仅提供估价对象的《不动产权证》复印件，本次估价以估价委托人提供的上述复印件与原件一致为假设前提。

(2) 估价委托人未提供估价对象分层面积，本次估价所依据的分层面积是估价人员根据估价对象《房产幢平面图》大致计算得来，并假设与实际分层分户面积一致。

## 二、估价的限制条件

1、本报告的估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，不得用做投资入股、房地产征收等除本次目的之外的其他用途，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本报告设定的价值时点为 2022 年 02 月 18 日，为现场查勘之日。

3、本报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。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。

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、本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，估价机构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。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。

6、本评估报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

7、本报告须经房地产估价机构加盖公章及由参与估价作业的注册房地产估价师签名，作为一个整体使用时有效，本公司对本报告拥有最终解释权。本报告仅供估价委托人、报告审查部门及相关方使用，未经本公司书面同意，本报告的全部或任何一部分内容不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

8、本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况，也未考虑快速变现和税费转嫁等特殊的交易方式、可能发生的办理抵押登记和权利转移等相关费用、债务和经营决策失误以及市场运作失当、预有自然力和其他不可抗力等因对房地产价值带来的影响。

9、报告中所使用的图例仅为示意（有特殊说明的除外），图示本身的误差对评估结果不造成影响。报告中有关估价对象到相关场所的距离为网络地图测距结果，未做实地丈量。

10、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

11、本报告所示币种为人民币。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

**名称：**湖南省桃源县人民法院  
**住所：**桃源县浔阳街道桃花大道楚山路交汇处  
**联系电话：**0736-6684685

### 二、房地产估价机构

**机构名称：**湖南新万佳房地产评估有限公司  
**住所：**常德市武陵区丹阳街道金桥社区丹阳路（登泰·丹霞苑4栋6楼606号）

**法定代表人：**陈宇

**估价机构备案证书编号：**湘建房估（常）字第0120073号

**备案等级：**二级

**备案证书发证单位：**湖南省住房和城乡建设厅

**营业执照统一社会信用代码：**91430702745916400K

**联系电话：**0736-7201025

### 三、估价目的

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为田秋娥名下的位于桃源县漳江街道莲花湖社区的1栋房地产（不动产权证证号为湘（2019）桃源县不动产权第0000659号，共4层，建筑面积合计为424.59 m<sup>2</sup>）。估价对象价值范围为房屋建筑物及其占用国有建设用地使用权价值，包含装饰装修和附属设施价值。

#### （二）估价对象区位状况

##### 1、位置

- （1）坐落：估价对象坐落于桃源县漳江街道莲花湖社区。
- （2）方位：三只松鼠联盟小店（哆宝店）以东，武陵大道以北。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距桃源火车站约 7800 米，距汽车站约 1200 米，距桃源一中约 1800 米、文昌中学约 250 米，距漳江中路商业中心区约 200 米。

(4) 临街（路）状况：临武陵大道。

(5) 朝向：估价对象所处建筑物朝向主要为南北朝向。

## 2、交通条件

(1) 道路状况：进出主要依托武陵大道等，道路通达度较优，交通便捷度高，车辆出入较方便。

(2) 出入可利用的公交工具：出入可利用交通工具为公交车、出租车及私家车，附近有公交车有 2 路公交运营线路，可通达县城中心区，居民的教育、生活、工作等出行较便利。

(3) 交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象附近沿道路两侧有少量停车位，停车较为方便。

## 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：桃源县为中亚热带向北亚热带过渡地段，属中亚热带季风湿润气候。气候特点是冷热四季分明，干湿两季明显，多年平均气温为 16.5℃。县域位于雪峰山北端以安化县为中心的多雨区边缘，雨量由南向北递减。年平均降水量为 1447.9mm，年平均相对湿度为 82%，年日照时数 1531.4 小时，年平均日照率为 5%，无霜期 283 天。

(2) 大气及噪音污染状况：该区域内周边有轻度的空气、噪音等污染。

(3) 人文环境：估价对象在所在区域为商住混合区，居民大部分定居时间较长，邻里关系亲密、和谐。

(4) 景观：区域内绿化覆盖率一般，景观一般。

## 4、外部配套设施设备描述

(1) 基础设施：估价对象区域道路平坦畅通，估价对象红线内外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）条件。水、电供给保证率高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生产、生活日常需要。

(2) 公共服务设施：该区域公共服务设施较齐全。

购物：桃源县步行街、好润佳等；

银行：长沙银行(桃源支行)、中国人民银行(桃源支行)等；

教育：莲花小学、桃源文昌中学等；

医疗：桃源玛丽医院、桃源县妇幼保健院等；

餐饮：四大碗(桃源店)、青苹果茶餐厅等。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

(1) 名称：估价对象为桃源县漳江街道莲花湖社区田秋娥名下的房地产。

(2) 建筑规模：根据估价委托人提供的资料及评估人员现场勘查获悉，估价对象共 1 栋，共 4 层，房屋建筑面积 424.59 平方米，明细如下：

房屋建筑物明细表

序号	房屋所有权人	不动产证号	规划用途	实际用途	结构	楼层	层高(m)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	田秋娥	湘(2019)桃源县不动产权第0000659号	住宅	商业	混合	1/4	4.2	39.35
			住宅	住宅	混合	1/4	4.2	27.47
2			住宅	住宅	混合	2/4	3.3	135.09
3			住宅	住宅	混合	3/4	3.3	135.09
4			住宅	住宅	混合	4/4	3.0	87.59
合计							424.59	

说明：第 1 层临武陵路（共 2 间，其中 1 间为公共通道，不计算房屋建筑面积；另一间南边临街部分实际作为商业门面使用，北边不临街部分为住宅配套的楼梯间、厕所等）。

(3) 设施设备：供水、排水、供电、照明、通讯等设施齐全且均能正常使用，估价对象为已通过综合验收的房屋，工程质量合格，于价值时点为基本完好房，室外公共配套设施完备程度较高。

(4) 装饰装修：临街栋外墙贴外墙墙砖，室内墙面为墙漆，顶棚为仿瓷或木制吊顶，地面为陶瓷地板砖，铝合金窗，入户为玻璃推拉门、室内木门；房屋采光通风较好，水、电单独立户，有线电视、宽带网络等干线接入到户。

(5) 空间布局：主体设计为独栋临街综合用房，面积适中，多层、功能齐全、户型较方正适用，套内功能空间布局较好。

(6) 维护状况：区域内日常清洁、公用设施维护保养由市政承担，维护状况较好；产权人自行对房屋专有部分进行维护，房屋实物状况良好。区域内道路路面完好，设备设施、相关管道运行正常。

(7) 建筑功能：估价对象防水较好，未出现明显渗漏；未采取特殊的保温施工工艺，保温一般；采光、通风、隔热、隔声较好；该区域建筑密度适中、间距适中，日照较充分。

(8) 外观：栋外墙贴外墙瓷砖，正立面窗户为铝窗，屋顶平屋面，为传统的条形建筑，外观较好。

(9) 新旧程度：估价对象所在建筑物建于 1994 年，基础有足够承载力，未发现明显不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，且产权人对房屋维护保养较好，估价师经现场查勘，房屋成新率在 70%以上，成新度较好。

## 2、土地实物状况

(1) 四至：估价对象所在地块东临私宅，南临武陵大道，西临私宅，北临私宅。

(2) 形状：估价对象所在区域宗地形状大致呈长方形，形状较规则，对土地利用十分有利。

(3) 地形：地形平坦，符合建设要求。

(4) 地势：地势开阔，与相邻土地无明显的高差，符合建设要求。

(5) 地质：地质结构主要由砂砾岩、粉砂岩、砂岩、砾岩及板岩等岩层组成，地质情况较好、无异常地质现象。

(6) 土壤：成土母质主要以第四纪红色粘土、河湖沉积物为主夹有板页岩风化物，土壤以水稻土、红壤、潮土为主要土类，污染轻，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。

(7) 土地开发程度：估价对象土地开发程度为宗地外围“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、燃气）及宗地内场地平整。

## （四）估价对象权益状况

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，具体记载内容及现场查勘情况如下：

### 1、不动产权利登记状况

不动产权证证号	湘（2019）桃源县不动产权第 0000659 号
权利人	田秋娥
共有情况	房屋单独所有
坐落	桃源县漳江街道莲花湖社区
不动产单元号	430725 001111 GB0000 3F0001 0001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 143.8700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 424.59 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 1996 年 12 月 31 日起 2031 年 12 月 30 日止
土地使用权面积	143.87 m <sup>2</sup>
房屋结构	混合结构
建筑面积	专有建筑面积：365.50 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积 59.09 m <sup>2</sup>
房屋楼层	房屋所在层数/房屋总层数：1-4/4
房屋竣工日期	1994 年

2、租赁或占用情况：现由产权人出租。

3、用益物权设立情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

4、他项权利权设立情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

5、拖欠税费情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

6、限制权利情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

7、使用管制情况：按相关建设规划许可证书批准条件建设并使用，无其他特殊管制。

8、权属清晰情况：权属完整、明晰。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 2 月 18 日，为现场查勘之日。

## 六、价值类型

### 1、价值类型

本估价结果的价值类型为估价对象房地产市场价格。市场价值是指估价对象经适当营销，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日期自愿进行交易的金额。

## 2、价值内涵

本估价结果的价值内涵为房屋所有权及其占用土地使用权价值，包括室内装饰装修及附属设施，但不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

不考虑租赁因素的影响，是指评估房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封等因素的影响，是指评估价值中不扣除房屋已抵押担保的债权数额、拖欠建设工程价款和其他法定优先受偿款。

## 七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

### 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。

### 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。

### 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内的原则。

### 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、规模和档次等。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

(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) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）

- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）
- (6) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 第62号）
- (7) 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第656号）
- (8) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 第63号）
- (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）
- (10) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第136号）
- (11) 《湖南省人民法院对外委托工作规定》（2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过）
- (12) 《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）
- (13) 《最高人民法院最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办[2018]273号）
- (14) 《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）
- (15) 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016年第16号）
- (16) 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）
- (17) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）
- (18) 国务院、住建部、自然资源部、湖南省人民政府、常德市人民政府及相关部门颁布的其他有关法律法规和政策性文件等

## 2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

(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)

### 3、估价委托人提供的相关资料

(1) 法院委托书

(2) 估价对象《不动产权利证书》等产权资料

(3) 估价委托人提供的其他相关文件资料

### 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 实地查勘记录

(2) 相关房地产市场调查资料

(3) 估价对象项目整体状况资料

(4) 本公司及注册房地产估价师掌握和搜集的其他相关资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，本次采用的估价方法为比较法和收益法。

### 1、选用的方法：比较法、收益法

(1) 比较法：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。

由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产转让成交实例较多，可通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的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) 收益法：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。

由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产租赁市场较为活跃，类似房地产租赁实例较多，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，可通过调查分析目前房地产市场状况，预测未来收益，运用报酬资本化法或直接资本化法将收益转换为价值，得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

### 2、估价测算的简要内容



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，确定其估价技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析两种估价结果，确定估价对象房地产单价，进而确定估价对象房地产市场价值。

(1) 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价对象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，根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，选择三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产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比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=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》(GB/T50291-2015)，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。本次估价采用收益法，并优先选用报酬资本化法。由于估价对象土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命较长，收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故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。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析，可以预测估价对象类似房地产在收益期内年收益按一定比例递增。

收益法（持有加转售模式）计算公式如下：

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

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

$t$ —持有房地产的期限，简称持有期

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域的经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，但从投资者的角度来看，持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则  $Y_i=Y_t=Y$ 。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析，可以预测估价对象类似房地产在持有期内年收益按一定比率递增。

收益法（持有加转售模式、持有期内按年收益按一定比率递增），则计算公式转换如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中： $V$ —收益价值

$A$ —房地产未来第一年的净收益

$Y$ —报酬率

$g$ —持有期内净收益年递增的比率

$t$ —持有房地产的期限，简称持有期

$V_t$ —房地产未来第  $t$  年年末转售的净收益

(3) 将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出估价对象房地产单价。

(4) 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

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象在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，于估价时点的市场价值为人民币 208.62 万元（大写：人民币贰佰零捌万陆仟贰佰元整）

房地产估价结果明细表

序号	权利人	不动产权证号	评估用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	田秋娥	湘(2019)桃源县不动产权第0000659号	商住	混合	1/4	66.82	15513	103.66
2			住宅	混合	2/4	135.09	2984	40.31
3			住宅	混合	3/4	135.09	2984	40.31
4			住宅	混合	4/4	87.59	2779	24.34
合计						424.59		208.62

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱 杰	4320100025		2022年2月28日
颜 慧	4320200049		2022年2月28日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年2月18日。

### 十三、估价作业期

本次估价的估价作业期为2022年2月18日至2022年2月28日。

## 附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象内外部及周围环境状况照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 估价所依据的其他文件资料
6. 估价机构营业执照和估价备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件