

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：姚仕荣、徐德爱共同共有的位于保康县城关镇  
清溪路 106 号（物资总公司）1 幢 3 单元 2 层  
201 室住宅房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人：湖北省保康县人民法院

委托书编号：（2022）鄂保委鉴字第 026 号

申请人：常正旭

被申请人：姚品妮、姚仕荣、徐德爱

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：2022 年 07 月 01 日

估价报告编号：苏天（襄阳）法鉴估字（2022）第 022 号

## 致估价委托人函

湖北省保康县人民法院：

我公司于 2022 年 05 月 19 日接受贵院的委托（委托函：（2022）鄂保委鉴字第 026 号）对位于保康县城关镇清溪路 106 号（物资总公司）1 幢 3 单元 2 层 201 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 2022 年 07 月 01 日结束。

根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件及其他相关资料，估价对象为姚仕荣、徐德爱共同共有的位于保康县城关镇清溪路 106 号（物资总公司）1 幢 3 单元 2 层 201 室住宅房地产，建筑面积为 111.78 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 2 层；由于委托人未提供土地权属资料，估价对象房屋分摊的土地权属登记状况不详。本次评估估价对象范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，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，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

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 2022 年 05 月 27 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 **36.95 万元**，大写为人民币**叁拾陆万玖仟伍佰元整**（本次估价结果包含房屋所有权价值及其分摊的国有土地使用权价值，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，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施），详见下表：

估价对象名称	层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价 值(万元)
保康县城关镇清溪路 106 号(物资总公司) 1 幢 3 单元 2 层 201 室	2/6	111.78	3306	36.95

法定代表人：

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月一日

**特别提示：**

1.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。

2.委托人或评估报告使用人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.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。评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4.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。

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.本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。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。

7.因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估价对象状况、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会使用。

8.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，如果估价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会使用。

9.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市场价格，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。

10.当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

11.本次评估房地产价值以万元为单位，保留两位有效小数。

# 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	7
一、估价假设条件 .....	7
二、估价限制条件 .....	8
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价依据 .....	14
八、估价原则 .....	16
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. 《司法鉴定委托书》复印件； .....	21
2. 《房屋所有权证》复印件； .....	21
3. 《执行裁定书》复印件； .....	21
4. 《现场查勘记录表》复印件； .....	21
5. 估价对象区位图及现场勘查照片； .....	21
6. 《估价机构营业执照》复印件； .....	21
7. 《估价机构资质证书》复印件； .....	21
8. 《注册估价师资格证书》复印件。 .....	21

## 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/T 50899-2013）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2022年05月27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		2022年07月01日
王志顺	4420110214		2022年07月01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 2022 年 05 月 27 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. 由于委托人未提供估价对象关于租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况限制为假设前提。

5. 由于委托方未提供估价对象关于欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的相关资料，本次假设估价对象无欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金限制，并以此为评估前提。

6. 本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

7. 于 2022 年 05 月 27 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：无。

（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。

## 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所有权价值及其分摊的国有土地使用权价值，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，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

（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 2022 年 07 月 01 日起至 2023 年 06 月 30 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，即时点为 2022 年 05 月 27 日。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：湖北省保康县人民法院

地 址：保康县清溪路583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：015年10月21日至2024年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

襄阳分公司地址：襄阳市樊城区春园东路航空巷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

估价对象为姚仕荣、徐德爱共同共有的位于保康县城关镇清溪路106号（物资总公司）1幢3单元2层201室住宅房地产，包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，以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，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施。

### （二）估价对象基本状况

1.名称：保康县城关镇清溪路106号（物资总公司）住宅房地产。

2.坐落：保康县城关镇清溪路106号（物资总公司）1幢3单元2层201室。

3.规模：建筑面积111.78 m<sup>2</sup>。

4.用途：住宅。

5.权属人：姚仕荣、徐德爱共同共有。

6.权属登记状况

根据委托人提供估价对象的《房屋所有权证》记载，估价对象权属登记状况如下：

房屋所有权证号		保康县房权证城关字第 S20130454 号		
房屋所有权人		姚仕荣		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		保康县城关镇清溪路 106 号（物资总公司）1 幢 3 单元 2 层 201 室		
登记时间		2013-09-04		
房屋性质		/		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	其他
	6	111.78	111.78	
附记	产权人：姚仕荣；证件号：420626*****； 共有人：徐德爱；证件号：420626*****； 该房于 2002 年初次取得房产证，此证为换证。			

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，估价对象是否存在租赁情况不详。

（2）抵押权：由于委托人未提供估价对象抵押情况相关资料，估价对象是否存在抵押情况不详。

（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，本次评估不考虑抵押权、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《执行裁定书》[(2021)鄂0626执403号之一]显示，估价对象已被司法裁定拍卖、评估。

(2) 其他：估价对象是否存在其他限制权利情况不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估不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其它住宅小区、南至西后街，西至清溪路、北至山丘。

2.开发程度：已达到红线内外六通一平。

3.地类（用途）：/。

4.土地使用权取得方式：/。

5.土地使用年限：/。

### (四) 建筑物基本状况

1.建筑结构：混合结构。

2.设施设备：通水、排水、通电、通讯、通气等基础配套完善，另外配备门卫、楼梯等，设备设施完善程度一般。

3.建成时间：1989年。

4.维护状况：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养一般，属基本完好房，成新度约七成新。

5.空间布局：一梯一户，四室二厅一厨一卫。

6.层高：层高约3.0米。

7.装饰装修：

估价对象所处建筑物为1栋6层混合结构住宅楼，估价对象位于第2层，外墙为水刷石。内部布局合理，采光通风较好，室内装修具体如下：

客、餐厅：地砖地面，墙面乳胶漆，顶棚为石膏造型，局部为乳胶漆，设有电视背景墙；

卧室：地砖地面，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆，石膏顶角线；

小卧室：地砖地面，墙面乳胶漆，顶棚石膏造型，局部乳胶漆；

厨房：地砖地面，墙砖墙面，顶棚 PVC 吊顶，安装有整体上下橱柜；

卫生间：地砖地面，墙砖墙面，顶棚 PVC 吊顶。

估价对象入户门为防盗门，室内套装木门，铝合金窗采光，室内孔灯、吸顶灯照明，厨卫设施齐全。

#### 8、使用情况：

根据估价人员实地查勘，估价对象作为住宅用房进行使用，至价值时点，估价对象闲置。

### （五）估价对象区位状况描述

#### 1.位置状况

估价对象坐落于保康县城关镇清溪路 106 号，临清溪路，地理位置一般，配套设施完善程度一般优，周边住宅小区较多，商业聚集度一般，人气旺盛度一般；估价对象所在建筑物总层数为 6 层，所在层为第 2 层，所在层次较优；所在建筑物为南北朝向，朝向优。

#### 2.交通状况

估价对象临清溪路，为区域交通主路，道路通达度较好；附近有保康 2 路等公交线路，距离最近公交站台约 62 米，对内交通便捷度一般，周边无交通管制，出行便捷度较高。估价对象距离保康客运中心站直线距离约为 4.8 公里，距离最近高速入口直线距离约为 4.6 公里，距离襄阳火车站直线距离约为 87 公里，对外交通便捷度较一般。

估价对象所在区域车流量较一般，但停车位数量较多，停车便利程度较优。

#### 3.环境状况

所在区域无明显的水、气污染，有一定的声污染，自然环境一般；估价对象周边绿化主要以市政绿化为主；附近多为居住小区等，聚集度一般，人文环境一般。

#### 4.配套设施状况

估价对象区域内已具备六通，城市基础设施完善度一般；所在区域内有县直幼儿园、供销社幼儿园、保康县实验小学河西分校区、明珠幼儿园、保康县熊绎中学、保康县实验中学、湖北保康农村商业银行、中国工商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国人民银行、保康县人民医院等公共配套；有美联购物广场、广大步行街、保康荆山假日酒店、保康铭源宾馆、保康银帝宾馆等商服网点。配套设施完善程度一般，居民生活便利程度一般。

## 五、价值时点

根据房地产估价规范，结合估价目的，以估价实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即 2022 年 05 月 27 日。

## 六、价值类型

本次评估的房地产价值是指在价值时点 2022 年 05 月 27 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. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日主席令第 29 号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 01 日主席令第 46 号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；
7. 《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 号发布，2020 年 11 月 29 日国务院常务会议删去第五十二条）；
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民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);

10.《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);

11.《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];

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》;

5.《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)。

## (三) 委托人提供资料

1.《湖北省保康县人民法院司法鉴定委托书》[(2022)鄂保委鉴字第026号];

2.《房屋所有权证》复印件;

3.《执行裁定书》[(2021)鄂0626执403号之一]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，可以出租取得收益，市场交易案例较多，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：

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

(4) 将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

## 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

由于该区域类似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类似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 2022 年 05 月 27 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 **36.95 万元**，大写为人民币**叁拾陆万玖仟伍佰元整**（包括房屋所有权价值及其分摊的国有土地使用权价值，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，不包含家具家电、机器设备、债权债务及其他可移动设备设施）。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2022 年 07 月 01 日
王志顺	4420110214		2022 年 07 月 01 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 05 月 27 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

2022 年 05 月 19 日至 2022 年 07 月 01 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. 《司法鉴定委托书》复印件；
2. 《房屋所有权证》复印件；
3. 《执行裁定书》复印件；
4. 《现场查勘记录表》复印件；
5. 估价对象区位图及现场勘查照片；
6. 《估价机构营业执照》复印件；
7. 《估价机构资质证书》复印件；
8. 《注册估价师资格证书》复印件。