

涉执房地产处置司法评估报告

项 目 名 称：浏阳市人民法院委托的位于浏阳市集里金沙北路工业品综合市场5栋0407号一套住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：浏阳市人民法院

房地产估价机构：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：龚彩虹（注册号：4320130028）

谢 倩（注册号：4320180016）

估价报告出具日期：2022年02月21日

估价报告编号：湘新星（2022）房估字第02005号

致估价委托人函

浏阳市人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院在执行湖南浏阳农村商业银行股份有限公司与邓淑霞、王良全借款合同纠纷一案中，涉及的位于浏阳市集里金沙北路工业品综合市场5栋0407号一套住宅用途房地产（建筑面积为157.17 m²）的市场价值进行了评估。现将估价结论函告如下：

估价对象基本情况一览表

权利人	权证号码	房地坐落	房号	建筑面积 (m ²)	所在层次/ 总层数	结构	规划用途	估价对象范围
王良全	00027258	浏阳市集里金沙北路工业品综合市场5栋	0407	157.17	4/4	混合	住宅	房屋及分摊土地使用权、室内装饰装修，不含室内可搬动家具、电器等

价值时点：本报告价值时点为2022年02月17日。

价值类型：本报告价值类型为房地产市场价格。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：根据《房地产估价规范》及估价对象房地产具体情况，本次评估采用了比较法、收益法进行测算。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法进行了测算，在综合分析影响房地产价格各因素的基础上，确定估价对象评估结果如下：

估价对象于价值时点2022年02月17日的市场价值为人民币41.46万元（大写：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整），详见下表：

房地产评估结果一览表

权利人	权证号码	房地坐落	房号	所在层次/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
王良全	00027258	浏阳市集里金沙北路工业品综合市场5栋	0407	4/4	住宅	157.17	2638	41.46

特别提示：

1、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；

2、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；

3、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会使用；

4、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会使用；

5、当事人、利害关系人对估价结果如有异议，可于收到评估报告后五日内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。如在5日之内未提交的，我公司视同当事人对估价结果无异议。

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十一日

目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	11
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
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	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
1. 司法评估委托书复印件	
2. 估价对象位置示意图	
3. 实地查勘照片	
4. 评估费用收费依据、付款凭证复印件	
5. 估价对象权属证明资料复印件	
6. 房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件	
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和相关专项标准《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行工作，撰写估价报告。

5、本次评估没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

龚彩虹

4320130028

谢 倩

4320180016

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的反映估价对象的权属、面积、用途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，假设上述资料是合法、真实、合法、准确、完整的。

2、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和重大环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染。

3、物业权利人拥有估价物业的合法产权，在国家法律法规规定的剩余使用年限中，享有占有、使用、收益、合法处置等权益，且不受其他第三方的限制，也不必向政府缴付额外重大费用。

4、除估价物业的权利外，估价对象权利人能合法享用及分摊整体物业的各项公共权益与各项服务配套设施。

5、估价对象为价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、市场价值假设条件

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。

市场价值基于公开市场，公开市场指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象掌握

了必要的专业知识，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方。

(2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。

(3) 在此期间物业价值保持稳定。

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让。

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象在用途等事项上已明确，本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

是指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。

根据估价委托人提供的资料及房地产估价师调查，于价值时点，估价对象已被浏阳市人民法院查封。本次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，不考虑房地产抵押、查封等权利限制对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地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。

根据估价委托人提供的《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》所载信息，估价对象所在建筑物总层数为5层；根据房地产估价师实地查勘，实际总层数为4层，估价对象位于第4层，为顶层。

(五) 依据不足假设

是指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。

估价委托人提供的估价对象《不动产登记信息表》中未记载土地使用权信息，由于估价对象房屋性质登记为商品房，故本次评估设定估价对象土地使用权性质为国有出让土地使用权。如与实际不符，估价结果应进行调整。

二、估价报告使用限制条件

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告仅供估价委托人及案件相关人员使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及案件相关人员之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）本估价报告的使用期限为：自估价报告出具之日起计算，一年以内有效。如在本估价报告有效期后使用，本机构及注册房地产估价师对此造成的后果不承担责任。

（四）本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

（六）本报告由湖南新星房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

三、需要注意的其他事项

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）本估价结果未包含处置过程中的交易税费，因估价委托人出具的《浏阳市人民法院委托书》〔（2020）湘 0181 执 6823 号〕，未明确估价对象未来处分时交易税费的负担方式，本次评估系按现有法律法规之规定假定交易税费由转让人和受让人各自负担。

（六）当事人、利害关系人对估价结果如有异议，可于收到评估报告后五日内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。如在 5 日之内未提交的，我公司视同当事人对估价结果无异议。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：浏阳市人民法院

地 址：浏阳市白沙路 5 号

联 系 人：易法官

联系电话：18900730981

二、房地产估价机构

机构名称：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：高向阳

住 所：长沙市开福区芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 18F

统一社会信用代码：91430105770088598C

备案等级：一级资质

证书编号：湘建房估（长）字第 0410004 号

有效期限：2019 年 11 月 21 日至 2022 年 11 月 20 日

联系电话：0731-84448885

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）估价对象财产范围及基本状况

本次估价对象财产范围为坐落于浏阳市集里金沙北路工业品综合市场 5 栋 0407 号一套住宅用途房地产（含房屋及其分摊土地使用权、室内装饰、装修，不含室内可搬动家具、电器等），建筑面积为 157.17 m²，估价对象权利人为王良全。

（二）估价对象权益基本状况

1、不动产权登记状况

根据估价委托人提供的《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》，估价对象不动产权属登记信息如下表：

权利人	权证号码	房地坐落	房号	建筑面积 (m ²)	所在层次/ 总层数	房屋性 质	结构	规划 用途	竣工时间	登记日期
王良全	00027258	浏阳市集里金沙北路工业品综合市场5栋	0407	157.17	4/5	商品房	混合	住宅	2003/01/01	2003/08/03

备注：根据房地产估价师实地查勘，实际总层数为4层，估价对象位于第4层，为顶层。

2、其他权利登记状况

根据估价委托人提供的资料及房地产估价师调查，于价值时点，估价对象为空置，已被浏阳市人民法院查封。

(三) 估价对象实物基本状况

1、土地基本状况

估价对象土地基本状况如下表：

土地基本情况表

土地形状	所处宗地形状基本规则。
四至	所属宗地东临花炮大道，南临浏永公路，西邻强兴公园，北邻禧和保障房小区。
地形、地势	所处宗地地势平坦，为平地，坡度<3度，与相邻道路基本无高差。
地质	地质稳定，地基承载力>20T/m ² ，无不良地质现象。
土壤	土壤无污染。
开发程度	开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。

2、建筑物基本状况

建筑物基本状况表

所处建筑物状况	估价对象位于浏阳市工业品综合大市场5栋，所在房屋结构为混合结构，建筑总层数为4层，其中1-2层为商业裙楼，3-4层为住宅。建筑物外墙面刷外墙漆。估价对象为住宅，位于第4层，现状成新度约6.5成新。
估价对象状况	估价对象实际用途为住宅，建筑面积为157.17m ² ，室内户型布局为四室二厅二卫，层高约为3.1米，通风采光较好。
室内装修状况	估价对象入户门为防盗门，客厅、餐厅地面铺复合木地板，墙面刷墙漆，顶棚为板材吊顶；卧室门为木门，地面铺复合木地板，墙面、顶棚刷墙漆窗；厨房、卫生间地面、墙面贴瓷砖，顶棚为铝扣板吊顶；窗户为铝合金窗。
房屋配套状况	估价对象水、电、气等基础配套设施较齐全。
建筑物利用与维护状况	估价对象现为空置，维护状况一般，现状一般。

(四) 估价对象区位基本状况

位置状况	位置、四至	估价对象坐落于浏阳市工业品综合大市场，所在项目东临花炮大道、南临浏永公路、西邻强兴公园、北邻禧和保障房小区，地理位置较优。
	与相关场所的交通距离	估价对象距浏阳市人民政府约5500米，距市级商服中心约4000米，距浏阳汽车西站约400米。
	楼层	估价对象所在建筑物实际总层数为4层，估价对象位于第4层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有花炮大道、金沙北路等城市主次干道，道路通达度较优。
	公共交通便捷度	距离最近的公交车站约200米，有浏阳1路、2路、8路等5条以上公交线路经过，公共交通便捷度较优。

环境状况	自然环境	所处区域附近基本无空气、水源污染，无周期性洪水灾害；估价对象区域地势较平坦、视觉环境较优、空气质量较好，自然环境状况较好。
	人文环境	估价对象所在区域为商业市场与住宅混合区，人文环境一般。
	特殊景观 (江景、山景等)	无特殊景观。
外部配套设施	基础设施	估价对象区域基础设施开发程度达到“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）。
	公共配套	金融邮电：浏阳农村商业银行、中国农业银行、招商银行； 医疗服务：浏阳市集里医院； 商业服务：浏阳市工业品综合大市场； 教育配套：禧和小学、集里中学、禧和小学附属幼儿园、爱婴堡幼稚园。
	社区成熟度	所在区域土地利用类型为住宅、商业为主，分布有禧和园、禧园阁、首之都公馆等多个住宅小区，各项生活配套设施较完善，社区成熟度较高。

五、价值时点

本次价值时点设定为现场查勘日，即 2022 年 02 月 17 日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。

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、估价原则

1、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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、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。所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。他的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大利益。

3、价值时点原则：要求估价结果是根据估价目的确定的某个特定日

期的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

5、替代原则：要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。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，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格同样也遵循替代规律，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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正，2019年8月26日第三次修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正，施行日期：1999年1月1日，2004年8月28日第二次修正，2019年8月26日第三次修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订，2014年07月29日第二次修订）；

4、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行，2015年4月24日修正）；

- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2014 年 11 月 24 日）；
- 6、《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，2016 年 7 月 2 日）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过，施行日期：2021 年 01 月 01 日）；
- 8、《财政部国家税务总局关于营改增后契税、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，2016 年 4 月 25 日）；
- 9、《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，2016 年 3 月 23 日）；
- 10、《湖南省财政厅 国家税务总局湖南省税务局关于明确地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2018〕35 号，2018 年 10 月 24 日）；
- 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，2004 年 11 月 15 日）；
- 12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号，2009 年 11 月 12 日）；
- 13、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号，2016 年 5 月 30 日）；
- 14、《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，2018 年 12 月 28 日）；
- 15、《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专业技术评审工作规范的通知》（法办〔2019〕364 号，2019 年 11 月 22 日）

16、《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，2018年8月28日）；

17、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号，2019年1月17日）；

18、湖南省人民法院对外委托工作规定；

19. 中房学关于印发《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，2021年8月18日）；

20、国务院、国家相关部委、湖南省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等文件。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、司法评估委托书；

2、《不动产登记信息表》；

（四）房地产估价师实地查勘、市场调查获得的资料

九、估价方法

（一）估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

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；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且无市场依据或市场依据不充分的，应选用成本法；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。

估价对象为住宅房地产，根据估价对象及其所在地房地产市场的调查，当前同一供求圈内房地产市场同类房地产出售实例较多，故可采用比较法进行评估；同一区域内，同类房地产出租比较普遍，类似房地产有相对稳定及长期的潜在收益，因此采用收益法作为评估方法；估价对象不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不能选用假设开发法。

根据上述分析及房地产估价师综合考虑，决定选用比较法和收益法作为此次评估的估价方法。

（二）选用的估价方法定义及公式：

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（1）比较法计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×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）比较法测算步骤：

①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立可比基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产市场状况调整→⑦计算比较价值

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来求取估价对象价值或价格的方法。

（1）根据对当前区域房地产租赁市场状况的调查，结合估价对象实际情况，选择持有加转售模式，计算公式如下：

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

V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n —收益期或持有期（年）；

V_n — 未来第 n 年末的转售价格（元或元/ m^2 ）

2、收益法测算步骤：

①选择具体估价法→②测算收益期或持有期→③预测未来收益→④确定报酬率或资本化率、收益乘数→⑤计算收益价值

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法进行了测算，在综合分析影响房地产价格各因素的基础上，确定估价对象评估结果如下：

估价对象于价值时点 2022 年 02 月 17 日的市场价值为人民币 41.46 万元（大写：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整），详见下表：

房地产评估结果一览表

权利人	权证号码	房地坐落	房号	所在层次/ 总层数	规划 用途	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
王良全	00027258	浏阳市集里金沙北路 工业品综合市场 5 栋	0407	4/4	住宅	157.17	2638	41.46

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
龚彩虹	4320130028		年 月 日
谢 倩	4320180016		年 月 日

十二、实地查勘期

房地产估价师于 2022 年 02 月 17 日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 02 月 17 日-2022 年 02 月 21 日

附 件

1. 司法评估委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 实地查勘照片
4. 评估费用收费依据、付款凭证复印件
5. 估价对象权属证明资料复印件
6. 房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件