

湘阴县人民法院拟司法处置戴志金名下
所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路
滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产
市场价值估价报告
湘天华房评字 [2022] 第 053 号

湖南天华房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年六月十六日



房地产估价报告

估价报告编号：湘天华房评字[2022]第 053 号

估价项目名称：湘阴县人民法院拟司法处置戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产市场价格估价

估价委托人：湘阴县人民法院

房地产估价机构：湖南天华房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郭俊雄 4320120050

陈平浪 4320080006

估价报告出具日期：2022 年 6 月 16 日

致估价委托人函

湘阴县人民法院：

受贵院委托，本公司遵守法律、行政法规、司法解释及房地产行业的相关规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，在贵院办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司湘阴县支行与被执行人戴志金、李四平、胡波、刘灿借款合同纠纷一案中，对戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产的市场价值进行了估价。现将房地产估价情况函告如下：

估价目的：根据《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执恢 93 号之一），湘阴县人民法院在办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司湘阴县支行与被执行人戴志金、李四平、胡波、刘灿借款合同纠纷一案中，需对戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产的市场价值进行估价。故本次估价目的是确定涉案执行财产的价值，为湘阴县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。

估价对象：根据《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执恢 93 号之一）及相关资料，估价对象为戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产，建筑面积 138.79 平方米。

本次房地产估价价值为建筑物价值及其分摊的土地使用权价值。

价值时点：2022年6月2日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学、合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方与卖方、并且在进入市场无障碍、满足本报告中全部假设和限制条件下，综合确认估价对象于价值时点2022年6月2日的房地产市场价值为人民币521573元，大写人民币伍拾贰万壹仟伍佰柒拾叁元整。

估价的详细结果，请见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	权证号码	房屋坐落	设计用途	所在层数/ 总层数	产权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
戴志金	湘房权证文星镇字第028243号	湘阴县文星镇滨江路	住宅	5/7	138.79	3758	521573

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”应认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2. 鉴于本次估价委托约定和估价师专业范围，我们未对估价对象权利归属进行鉴定和判别，本估价报告仅据我们获得的资料对估价对象的权利状态进行引述，该引述不应视为估价师对估价对象权利状态的确认和保证。

3. 房地产估价机构及注册房地产估价师提示报告使用者应当正确理解估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4. 本估价报告是根据估价委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

湖南天华房地产土地评估有限责任公司

法定 代 表 人：



二〇二二年六月十六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、估价报告使用限制.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
一、《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字第 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执恢 93 号之一）复印件	
二、估价对象照片与位置示意图打印件	
三、估价对象权属证明复印件	
四、房地产估价机构营业执照复印件	
五、房地产估价机构资质证书复印件	
六、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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》（GB/T50291-2015）、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）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）、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）等进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有其他机构或人士对估价报告提供重要的专业帮助。

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

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

（一）一般假设

一般假设是指对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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定；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，对其安全的合理假定等。

1. 本估价报告对于估价所依据的估价对象权属状况的相关资料、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、用途等资料进行了审慎检查，估价委托人未提供估价对象资料原件，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提供的复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本估价结论无效。

2. 鉴于本次估价委托约定和注册房地产估价师专业范围，我们未对估价对象权利归属进行鉴定和判别，本次估价系根据我们获得的资料对估价对象的权利状态进行引述，该引述不应视为注册房地产估价

师对估价对象权利状态的确认和保证。

3. 本次评估对房屋安全、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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患且无重大环境污染为假设前提。

4. 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) 不存在大买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大或实质性改变。

6. 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。

7. 本次估价以估价对象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

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

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的实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的相关资料，估价人员获知估价对象在价值时点存在他项权利，因本次估价目的为湘阴县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。经估价委托人同意，估价时假设估价对象在价值时点未发生抵押、质押、冻结、查封、转让、租赁等行为，且不存在其他的债权、债务等因素的影响，即估价价值为完全权利状态下的正常市场价值。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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，缺少该资料对相应估价对象状况的合理假定。

因当事人原因，实地查勘日 2022 年 6 月 2 日估价人员未能进入估价对象室内进行现场勘验。但估价委托人提供了估价对象电子版照片，经估价委托人同意，本次估价假设实地查勘日的估价对象状况与估价委托人提供的电子版照片所示状况一致。

二、估价报告使用限制

（一）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，若改变用途或估价目的需另行估价。

（二）本估价报告的使用人为湘阴县人民法院，未经本房地产估

价机构和估价人员书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通知或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（三）本估价报告一式柒份，估价报告以房地产估价机构盖章、法定代表人签章、注册房地产估价师签章并作为一个整体使用有效，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。

（四）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。

（五）房地产估价机构及注册房地产估价师提示估价报告使用者应当正确理解估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

（六）本估价报告是根据估价委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

（七）根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，不宜超过一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对估价对象的市场价值进行再评估。

（八）本估价结论未考虑相关评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费、快速变现等财产处置费用对评估结论的影响。

(九) 本估价报告“估价结果报告”提供给估价委托人。

(十) 本估价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，注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

(十一) 本次估价价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(十二) 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，也未考虑未来市场变化风险对估价结果的影响。

(十三) 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。

(十四) 本次评估价值含增值税。

(十五) 根据《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]第二十二条规定，当事人、利害关系人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内提出书面异议，五个工作日内未书面提出，视同对本评估报告认可。

(十六) 应委托人要求，于 2022 年 6 月 16 日出具评估报告。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湘阴县人民法院

地址：湖南省岳阳市湘阴县新世纪大道

二、房地产估价机构

名称：湖南天华房地产土地评估有限责任公司

地址：湖南省株洲市天元区天平东路 216 号长江中央商务大厦

B 座 1201 号

法定代表人：李莉

估价资质等级：一级资质

证书编号：湘建房估(株)字第 0420001 号

三、估价目的

根据《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执恢 93 号之一），湘阴县人民法院在办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司湘阴县支行与被执行人戴志金、李四平、胡波、刘灿借款合同纠纷一案中，需对戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产的市场价值进行估价。故本次估价目的是确定涉案执行财产的价值，为湘阴县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。

四、估价对象

（一）估价对象的界定

根据《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执

恢 93 号之一) 及相关资料, 估价对象为戴志金名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号住宅房地产, 建筑面积 138.79 平方米。

本次房地产估价价值为建筑物价值及其分摊的土地使用权价值。

(二) 估价对象基本情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(湘房权证文星镇字第 028243 号)、《国有土地使用证》(湘国用[2008]第 007299367 号) 及相关资料, 估价对象登记情况如下:

《房屋所有权证》登记情况: 权证号码湘房权证文星镇字第 028243 号, 房屋所有权人戴志金, 房屋坐落湘阴县文星镇滨江路, 幢号 13, 房号 504, 结构混合, 房屋总层数 7, 所在层数 5, 建筑面积 138.79 平方米, 设计用途住宅, 附记: 产权来源于 2006 年购买岳阳市鹏辰发房地产开发有限公司商品房, 层数 1-7, 住第 504 号, 其中分摊面积为 13.79 平方米。

《国有土地使用证》登记情况: 权证号码湘国用[2008]第 007299367 号, 土地使用权人戴志金, 座落滨江茗园 13 栋, 地类(用途)住宅用地, 使用权类型国有出让, 终止日期 2075 年 11 月 20 日, 共有使用权面积 1153.74 平方米, 其中分摊面积 26.23 平方米。

(三) 估价对象实物状况

1. 土地状况

估价对象位于湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园, 该小区东、北临建新路、南临先锋路、西临滨江路, 所处位置场地平整, 地质条件较好, 土地开发程度为六通一平(宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及宗地内场地平整)。

2.建筑物状况

估价对象位湖南省湘阴县文星镇滨江路滨江茗园 13 栋 504 号，所在楼房屋结构为混合结构，楼梯房，房屋总层数共 7 层，建筑外观简洁、色彩明愉，建筑群体组合关系比较和谐，房屋工程质量较优，维护状况较好。

价值时点实地查勘时估价对象房屋装饰装修情况：估价对象房屋所在层为第 5 层，层高约 3 米，入户防盗门，铝合金窗带不锈钢防盗网；根据估价委托人提供的估价对象相片，估价对象室内装饰装修情况为：客厅地板砖地面，墙面墙漆，房间复合地板，墙面墙漆，木门，厨房、卫生间地板砖地面，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶。

五、价值时点

根据估价委托人要求，本次估价价值时点为实地勘查日 2022 年 6 月 2 日。

六、价值类型

估价对象的价值是依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《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）等规定计算的估价对象在价值时点最可能形成的房地产市场价格。

（一）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

市场价值为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

（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）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）；

2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107、132号，2007年8月7日发布，2015年12月24日修订）；

4. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订）；
5. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）；
6. 《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》（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；
7. 《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》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；
8. 《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国主席令第256号，自1999年1月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国主席令第256号，自1999年1月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
13. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
14. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行）；

15. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号，2016年1月1日公布实施）；

16. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，已经2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，自2001年8月15日颁布实施）；

17. 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号，2000年3月31日。根据2012年3月31日湖南省第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议〈关于按照行政强制法的规定修改部分地方性法规的决定〉修正）；

18. 《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）；

19. 《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）；

20. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，1985年2月8日国务院发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

21. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005年8月20日国务院令 第448号公布）；

22. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

23. 《湖南省人民法院对外委托工作规定》（于2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过，本规定自下发之日起实施。）

24. 国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、湖南省人民政府有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

（二）规范、标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起施行）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起施行）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1. 《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘0624法鉴字第069号）；
2. 《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘0624执恢93号之一）；
3. 《房屋所有权证》（湘房权证文星镇字第028243号）；
4. 《国有土地使用证》（湘国用[2008]第007299367号）；
5. 估价委托人提供的其他相关信息资料。

（四）注册房地产估价师搜集的资料

1. 估价对象权利状况调查资料；
2. 估价对象区域房地产市场情况调查收集的资料；
3. 估价对象区域基础设施情况调查收集的资料；
4. 位置示意图和估价对象内外部照片；
5. 城市总体利用规划、湘阴县统计公报等其它有关资料。

九、估价方法

（一）本次估价采用的估价方法

根据《房地产估价规范》主要评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件、结合估价对象的具体特点及估价目的，选

择适当的估价方法。

估价对象房屋用途为住宅房地产，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，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。

估价对象房屋用途为住宅房地产，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产租赁实例及转让成交实例较多，且类似房地产租赁价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可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收益期并预测估价对象未来收益期内各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价格或价值，故宜采用收益法进行估价。

（二）估价测算的简要内容

1. 比较法

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。比较法技术路线是遵循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市场资料，在与估价对象同一供需圈内选取一定数量的与估价对象区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，将它们与估价对象进行比较，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求出估价对象房地产价格，其计算公式如下：

比较价值=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. 收益法

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得到估价对象价值或价格的方法。

收益法技术路线搜集估价对象的有关收入和费用的资料，估算其潜在毛收入和有效毛收入，然后扣除其运营费用，得到估价对象的净收益，再选用适当的资本化率将其收益期内的净收益折算到价值时点后累加。

因考虑估价对象所在区域租金增长情况，本次估价采用了净收益按一定比率递增的公式，公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V=收益价值（元/或元/m²）

A=未来第一年的净收益（元/或元/m²）

Y=报酬率（%）

n=收益期（年）

g=净收益年递增的比率（%）

3. 将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出估价对象房地产单价。

4. 估价对象房地产单价乘以建筑面积，得出估价对象房地产总价。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学、合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方与卖方、并且在进入市场无障碍、满足本报告中全部假设和限制条

件下，综合确认估价对象于价值时点 2022 年 6 月 2 日的房地产市场价值为人民币 521573 元，大写人民币伍拾贰万壹仟伍佰柒拾叁元整。

估价的详细结果，请见下表：



估价结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	权证号码	房屋坐落	设计用途	所在层数/ 总层数	产权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
戴志金	湘房权证文星镇字第 028243 号	湘阴县文星镇滨江路	住宅	5/7	138.79	3758	521573

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
郭俊雄	4320120050	 郭俊雄	2022年6月16日
陈平浪	4320080006	 陈平浪	2022年6月16日

十二、实地查勘期

估价委托人通知房地产估价机构和当事人于 2022 年 6 月 2 日到场进入估价对象现场进行实地查勘，2022 年 6 月 2 日注册房地产估价师、委托人均到场，申请执行人、被执行人未到场，勘验现场注册房地产估价师制作了实地查勘表，注册房地产估价师、委托人已在实地查勘表上签字确认，并于当天完成查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 6 月 1 日至 2022 年 6 月 16 日。

附 件

一、《湖南省湘阴县人民法院委托书》（[2022]湘 0624 法鉴字第 069 号）、《湖南省湘阴县人民法院执行裁定书》（[2022]湘 0624 执恢 93 号之一）复印件

二、估价对象房屋状况照片与位置示意图打印件

三、估价对象权属证明复印件

四、房地产估价机构营业执照复印件

五、房地产估价机构资质证书复印件

六、房地产估价师注册证书复印件