

湖南省宁远县桐山街 140 号一栋住宅用房

# 房地产估价报告

湘求是房评报字[2022]第 19 号



湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日

# 房地产估价报告

估价项目名称：湖南省宁远县桐山街 140 号一栋住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：湖南省宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南求是土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李闻勤（注册号：4320200040）

王凌云（注册号：4320020029）

估价作业期：2022 年 3 月 15 日—2022 年 5 月 24 日

估价报告编号：湘求是房评报字[2022]第 19 号

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十四日



## 致估价委托人函

湖南省宁远县人民法院：

承蒙委托，已对贵院所委托评估湖南宁远农村商业银行股份有限公司与黄善道金融借款合同纠纷一案涉及的位于湖南省宁远县桐山街 140 号一栋住宅用房（纳入评估范围的房屋总建筑面积为 305.8 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 213.49 平方米，以下简称估价对象）房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 3 月 15 日。

价值类型：本次估价结果为包含土地使用权价值、装饰装修价值在内的房地产在现状条件下持续使用的公开市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法和收益法进行测算，确定估价对象在受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下，于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值、装饰装修价值在内的房地产市场价值为人民币壹佰叁拾叁万贰仟元整（¥133.20 万元）。

房地产估价结果一览表

序号	房屋坐落	权证号码	房屋所有权人	规划用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场评估总价 (万元)
1	宁远县舜陵镇桐山路 140 号	00027010	黄善道	住宅	混合	1-3/3	305.8	4328	132.35
2	屋后钢架棚	无产权	黄善道	//	不锈钢	1/1	80	80	0.64
合计							385.8		132.99

室内可移动家具家电估价结果一览表

序号	位置	名称	品牌	型号	数量	评估总价 (元)
1	厕所	电热水器	美的	F80-21B7(E) (数显)	1	1440
2	三楼卧室	挂式空调	格力	KFR-35GW/R(35540)-N5	1	660
合计					2	2100

评估总值=房地产评估值+家具家电评估值=132.99+0.21=133.20 万元

详见后附的《房地产估价结果报告》。

特别提示：1、估价对象房屋产权面积为 300.4 平方米，实测建筑面积为 305.8



平方米，本次评估根据实测建筑面积进行计算。

2、估价对象证载土地使用权面积为 194.7 平方米，实测宗地面积为 213.49 平方米，超占土地使用权面积 18.79 平方米，且土地性质为划拨，在交易过程中需补缴土地出让金。

3、根据委托人提供的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》瑕疵情况记载：应补缴土地出让金约 319308 元，土地价款 150320 元，没收地上建筑物罚款约 33822 元，共计约 503450 元。

4、本次评估结果为估价对象能在市场上正常流转和交易的价格，未对估价对象需补缴的相关费用进行扣除，该费用如何确定和扣除由委托人及政府相关职能部门确定。

5、估价机构提请估价委托人及估价报告使用者注意，估价报告需整体使用，估价结论受已说明的估价假设和限制条件的限制。请相关方在完整阅读估价报告的基础上谨慎使用本估价报告。

此致！

估价机构负责人：

唐红英

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日





## 目 录

估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	14
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 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
附 件 .....	19
一、估价委托书 .....	19
二、估价对象位置示意图 .....	19
三、估价对象实地查勘照片 .....	19
四、估价对象产权资料 .....	19
五、房地产估价机构营业执照 .....	19
六、房地产估价机构资质证书 .....	19
七、注册房地产估价师资格证书 .....	19



## 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、本估价报告的分析、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 3 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。承接的该项目未超出估价人员专业胜任能力和本机构业务范围。

6、本估价系我公司对估价对象进行实地查勘的注册房地产估价师在估价专业知识和业务能力范围内独立撰写并力求真实、准确，未邀请其他专家提供专业帮助。

7、本公司和签字估价师保留对本估价报告的最终修改和解释权。

注册房地产估价师签名：

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	李闻勤	4320200040		2022年5月24日
2	王凌云	4320020029		2022年5月24日

二〇二二年五月二十四日



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一) 一般假设

1、本报告基于公开市场假设，即：

1.1、市场为公开的市场，卖方愿意出售并有合理的时间让买卖双方协商议价；

1.2、议价期间房地产市场基本保持稳定；

1.3、买卖双方均掌握必要的专业知识，了解估价对象，且双方交易的目的追求自身利益最大化。不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格。

2、本报告以估价委托人提供的房屋权属证书等资料真实合法有效，土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让为假设前提。

3、本次估价结论是价值时点的市场价值。在价值时点后，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，该结论需作相应的调整。

4、本估价报告结果仅为本次估价目的提供价值参考，不得用于其他目的，也不得公布于任何公开媒体。相关手续请按《中华人民共和国房地产管理法》及有关规定办理。

5、估价委托人提供了估价对象的《房屋产权情况》和《国有土地使用证》复印件供估价机构查核，本次评估所采用的房屋权属、建筑面积、结构、层数等是以估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》登记为准。注册房地产估价师对估价委托人提供的资料复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、注册房地产估价师现场查勘时，未对被遮盖、未暴露或难以接触到的部分如建筑物基础以及房屋结构进行测量和实验。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，注册房地产估价师假定本次估价假设



估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

7、价值时点后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论须做相应调整；且在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

8、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

#### （二）未定事项假设

未定事项假设是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。

本次估价无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

背离事项假设是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。

估价对象于价值时点已设立抵押权，抵押权人为宁远县城关信用社，鉴于本次估价目的，未考虑抵押情况对其价值的影响。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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。

估价对象房屋产权面积为 300.4 平方米，证载土地使用权面积为 194.7 平方米，实测建筑面积为 305.8 平方米，实测宗地面积为 213.49 平方米，超占土地使用权面积 18.79 平方米，本次评估根据实测建筑面积土地面积进行计算。

#### （五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必须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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。





## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告得出的估价结果，仅供估价委托人办理案件所涉及的房地产价值提供价格参考。不得用做验资证明、征收补偿、房地产交易等其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及上级机关以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2、估价结论是为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结果本身合乎规范要求负责，而不对资产转让定价的决策负责。

3、本估价报告须经估价机构法人代表签名、盖章，参与估价作业的注册房地产估价师签名、盖章，并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体使用时有效。对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。即估价报告使用期限自 2022 年 5 月 24 日起至 2023 年 5 月 23 日止。如果使用本估价报告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。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对估价对象房地产价值进行重新评估。

在已说明的估价假设和限制条件之外，引用本估价结果而引起的法律后果，不属于本公司和注册房地产估价师的责任范围。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：湖南省宁远县人民法院

地址：湖南省永州市宁远县九嶷南路

## 二、房地产估价机构

机构名称：湖南求是土地房地产评估有限公司

法人代表：康红英

地址：长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段 459 号维也纳酒店 4 楼左侧

资质等级：二 级

证书编号：湘建房估（长）字第 0420010 号

联系电话：0731-82297967、82297986

邮 编：410005

## 三、估价目的

为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围概况

本次估价对象为湖南省宁远县桐山街 140 号一栋住宅用房（纳入评估范围的房屋总建筑面积为 305.8 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 213.49 平方米），房屋规划用途为住宅用房，实际 1 楼部分出租做商业门面使用，其余自用做住宅使用，本次评估为包含室内装饰装修价值及土地使用权价值在内的房地产市场价格。

### （二）区域因素分析

#### 1、位置及交通状况

估价对象位于湖南省宁远县桐山街 140 号，临桐山街，距泠江中路与重华南路路口约 200 米。附近有宁远 12 路、宁远 2 路、宁远 4 路、132 路等多路公交及的士通达，距离宁远汽车站约 1000 米，基本无交通管制，道路通达度高，公共交通便利度较高，距离公交车站和汽车站均较近，对内对外交通均便利。

#### 2、基础设施及配套设施



估价对象所在区域基础设施达到“五通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水）。估价对象周围聚集生活必需场所有：贝贝国际婴幼儿园、宁远县舜陵镇五小、宁远三中等教育机构；优鲜生活超市(清泉路店)、杰福超市、大润发(泠江中路店)等购物地点；中国工商银行(宁远支行新桥分理处)、中国邮政储蓄银行(重华路营业所)、中国建设银行(宁远重华路支行)等银行网点；宁远县人民医院、何培霞诊所、微笑堂大药房(泠江路店)等医疗卫生服务；华莱士汉堡店(重华南路店)、新龙门酒楼、外婆老勺(壹号公馆店)等餐饮地点以及乐城快捷酒店、尚客优快捷酒店(宁远重华路店)、九州宾馆(泠江中路店)等酒店住宿。估价对象周边教育机构、医疗卫生服务、银行网点、酒店、餐饮、购物商场等公共服务设施较为齐全，基础配套设施完善。

### 3、环境状况

估价对象位于湖南省宁远县桐山街 140 号，区域内治安状况良好，居民素质较高，人文环境较好；所属区域无明显大气、水、噪音污染，无周期性自然灾害，区域内绿化程度较优，周边主要为城区居民自建房，周边商服繁华程度高，综合环境较优。

### 4、区域状况未来变化趋势

估价对象位于湖南省宁远县桐山街 140 号，该区域为宁远县老城区，地理位置较优，周边商服繁华程度较优，人流量车流量较大，自然环境较优，附近聚集有较多的临街门面和自建住宅用房，生活、交通、金融等配套设施较齐全，区域内房地产有一定的保值能力。

## （三）个别因素分析

### 1、建筑物实物状况

估价对象为湖南省宁远县桐山街 140 号一栋住宅用房，房屋建筑结构为混合结构，房屋总建筑层数为 3 层，估价对象为整栋房屋，产权面积为 300.4 平方米，实测房屋建筑面积为 305.8 平方米，建筑年代约为 1995 年，规划用途为住宅用房，根据估价人员现场查勘情况，估价对象 1 层部分出租做夕颜美容美发店铺使用，其余均自用作为住宅用房使用。夕颜店铺装修情况：卷闸门和玻璃推拉门入户，室内地面铺瓷砖地板，墙面刷涂料，天花板铝扣板吊顶；自用住宅部分装修情况：外墙面贴白色墙砖，1 楼为卷闸门入户，1-2 层为水泥地面，墙面刷白，



天花板刷白，木门、木窗，3层地面贴瓷砖地板，墙面刷白，天花板刷白，铝合金窗；室内为楼梯上下，楼梯为水泥地面，安装有铁栏杆扶手，室内水电视讯等设施较齐全，水电明敷，维护保养状况一般。

## 2、土地实物状况

估价对象土地位于湖南省宁远县桐山街 140 号，临桐山街，两侧紧临其他住宅，距泠江中路与重华南路路口约 200 米。根据现场查勘，形状较规则，地势平坦，地质状况 > 25 吨/平方米，地质地基条件较好，未受污染，宗地开发程度为红线外及红线内均为“五通一平”（即：通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）。

### （四）权益状况分析

#### 1、估价对象房屋权益状况见下表：

序号		
1	权证号码	00027010
2	所有权人	黄善道
3	房屋坐落	宁远县舜陵镇桐山路 140 号
4	房产产别	私有房产
5	建筑结构	混合结构
6	所在层数	1-3/3
7	规划用途	住宅
8	产权面积	300.4 平方米（实测面积 305.8 平方米）
9	建成时间	1995/12/1
10	出租或占用情况	出租/自用
11	他项权利	已设立抵押权，他项权利人为宁远县城关信用社，他项权证号为 00007515
12	其他特殊情况	已被宁远县人民法院冻结

#### 2、估价对象土地权益状况见下表：

序号		
1	国有土地使用证号	湘宁国用（2011）第 001055 号
2	土地使用权人	黄善道
3	座落	舜陵镇桐山街 140 号
4	地号	//
5	图号	//
6	地类（用途）	住宅用地
7	使用权类型	国有划拨
8	使用权面积	194.7 平方米（独用面积：194.7 平方米）
9	终止日期	//
10	出租或占用情况	//
11	他项权利	已设立抵押权



12	其他特殊情况	无其他特殊情况记载
----	--------	-----------

### 3、其他特殊权益情况

根据委托人提供的《房屋产权情况》和《国有土地使用证》记载：房屋登记产权面积为 300.4 平方米，土地证载使用权面积为 194.7 平方米，土地性质为国有划拨；依据《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》记载：房屋实测面积为 305.8 平方米，土地实测面积为 213.49 平方米，超占土地使用面积 18.79 平方米，属国有储备土地，瑕疵情况记载应补缴土地出让金约 319308 元，土地价款 150320 元，没收地上建筑物罚款约 33822 元，共计约 503450 元。

## 五、价值时点

2022 年 3 月 15 日。

经过与估价委托人充分协商，确定以注册房地产估价师现场查勘日期作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价结果为包括土地使用权价值、装饰装修价值在内的房地产在现状条件下持续使用的公开市场价值。

公开市场价值是指在评估基准日的公开市场上的交易价格，是在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

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。所谓“独立”，就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的



任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

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。依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同（如租赁权应根据租赁合同）等为依据。依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策等。

## 3、价值时点原则

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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。估价既无可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在特定时间的价值。

## 4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或者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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。房地产价格的形成也一般如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

## 5、最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。在现实的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一



原则也是房地产利用竞争与优选的结果。市场价值评估不仅要遵循合法原则，也要遵循最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1、行为依据

1.1、《湖南省宁远县人民法院委托书》（2021）湘 1126 执恢 158 号之一。

### 2、法律、法规、政策性和评估技术规范

2.1、《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 32 号，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2.2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2.3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

2.4、《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表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2.5、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2.6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）；

2.7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

2.9、房地产估价报告评审标准（试行）；

2.10、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）

2.11、《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，自下发之日起实施）；

2.12、湖南省人民政府、永州市人民政府及宁远县人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

### 3、注册房地产估价师收集的产权资料及市场价格资料



- 3.1、委托估价人提供的估价对象《房屋产权情况》、《国有土地使用证》；
- 3.2、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》；
- 3.3、注册房地产估价师实地勘察获取的资料及市场调查收集的其他资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的定义及选用原则

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法假设开发法等。

1、比较法：选取定数量的可比实例，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。

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。

3、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

4、假设开发法：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。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，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。

### （二）本次估价方法的选择

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，在选用项目的估价方法时，主要从以下方面考虑：

#### 1、估价对象房地产估价方法的选择





(1) 选用的估价方法及理由：

估价对象规划用途为住宅用房，周边同一供求圈范围内存在房地产交易实例较多，故估价对象可采用比较法进行评估；经调查了解，估价对象周边有较多同类型住宅用房出租的案例且租赁情况易于取得，故可采用收益法进行评估。

(2) 未选用的估价方法及理由：

①由于估价对象为已建成并投入使用的房地产，不是在建工程和单纯的土地，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行估价。

②由于估价对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

综上，此次估价房地产采用比较法和收益法进行评估。

## 2、估价技术路线

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，确定其技术路线为采用比较法进行评估。

比较法原理：是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法思路及步骤：①搜集交易实例。搜集与估价对象在同一供求圈范围内的同类型房屋已成交实例。②选取可比实例；③建立比较基础，对可比实例进行修正。主要步骤是统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位。④求取比较价值，在可比案例的比较基础建立起来后，还需要继续交易因素调整、市场情况调整、房地产自身情况调整后得出比较价值，再利用算数平均法或者加权平均法等得出评估价。

收益法原理：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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

收益法思路及步骤：1、根据市场情况或已签订的租赁协议等确定估价对象在剩余收益年限内的有效毛收入；2、测算需支付的有关成本；3、确定报酬率及



收益年限；4、通过公式计算估价对象收益价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法和收益法进行测算，确定估价对象在受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下，于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值、装饰装修价值在内的房地产市场价值为人民币壹佰叁拾叁万贰仟元整（¥133.20万元）。

房地产估价结果一览表

序号	房屋坐落	权证号码	房屋所有权人	规划用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场评估总价 (万元)
1	宁远县舜陵镇桐山路 140 号	00027010	黄善道	住宅	混合	1-3/3	305.8	4328	132.35
2	屋后钢架棚	无产权	黄善道	//	不锈钢	1/1	80	80	0.64
合计							385.8		132.99

室内可移动家具家电估价结果一览表

序号	位置	名称	品牌	型号	数量	评估总价 (元)
1	厕所	电热水器	美的	F80-21B7(E) (数显)	1	1440
2	三楼卧室	挂式空调	格力	KFR-35GW/R(35540)-N5	1	660
合计					2	2100

评估总值=房地产评估值+家具家电评估值=132.99+0.21=133.20 万元。

## 十一、注册房地产估价师

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	李闻勤	4320200040		2012年5月24日
2	王凌云	4320020029		2012年5月24日



## 十二、实地查勘期

本项目实地查勘期为 2022 年 3 月 15 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 3 月 15 日至 2022 年 5 月 24 日。



湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日



## 附 件

(均为复印件)

- 一、 估价委托书
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘照片
- 四、 估价对象产权资料
- 五、 房地产估价机构营业执照
- 六、 房地产估价机构资质证书
- 七、 注册房地产估价师资格证书