

房地产估价报告



万佳评估
WAN JIA ASSESSMENT

估价项目名称：徐和平、王国英名下位于安乡县三岔河镇新口村十组的涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：安乡县人民法院

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05月13日

估价报告编号：湘新万佳房评(2022)第05031S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

安乡县人民法院：

承蒙委托，我公司委派估价人员(注册房地产估价师朱杰、颜慧)对估价对象进行了估价。

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：本次估价对象为位于安乡县三岔河镇新口村十组的住宅房地产（权利人为徐和平、王国英，不动产权证号为湘（2018）安乡县不动产权第0001671号，建筑面积合计345.23 m²。），估价对象财产范围包括房屋所有权及其占用土地使用权价值，但不含房屋室内可移动的家具电器、设备设施等。

价值时点：2022年04月27日

价值类型：房地产市场价格。房地产市场价格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。

估价方法：成本法

估价结果：本公司根据估价目的，遵照相关法律法规、政策和技术标准，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在满足本次估价的假设和限制条件下，对估价对象的客观、合理价值进行专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点2022年04月27日的市场价值为人民币伍拾壹万零贰佰伍拾元整（¥510250元），明细详见下表：

房地产估价结果明细表

| 序号 | 权利人 | 不动产权证号 | 用途 | 结构 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(元) |
|----|-------------|-------------------------|----|----|----------|-----------------------|-------------------------|---------|
| 1 | 徐和平、 王国英 | 湘(2018)安乡县不动产权第0001671号 | 住宅 | 混合 | 1-3/3 | 345.23 | 1478 | 510250 |
| 合计 | | | | | | 345.23 | 1478 | 510250 |

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。

湖南新万佳房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十三日

目 录

| | |
|---------------|----|
| 一、估价师声明 | 04 |
| 二、估价假设和限制条件 | 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 | 16 |
| (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 |
| 四、附件 | 18 |

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等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《不动产权利证书》复印件，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《不动产权利证书》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、李有权于 2022 年 04 月 27 日在法官肖雄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

本次无未定事项假设。

5、依据不足假设

本次评估依据的权属资料为估价委托人提供的估价对象《不动产权利证书》复印件，本次估价以估价委托人提供的上述资料与原件一致为假设前提。

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 04 月 27 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：安乡县人民法院
住所：安乡县深柳镇安乡大道
联系电话：0736-12368

二、房地产估价机构

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

估价目的是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

估价对象为位于安乡县三岔河镇新口村十组的住宅房地产（权利人为徐和平、王国英，不动产权证号为湘（2018）安乡县不动产权第0001671号，建筑面积合计345.23m²。），财产范围包括房屋所有权及其占用土地使用权价值，但不含房屋室内可移动的家具电器、设备设施等。房地产基本情况如下表：

估价对象基本情况一览表

| 序号 | 权利人 | 不动产权证号 | 坐落 | 用途 | 结构 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m ²) |
|----|-------------|-------------------------|--------------|----|----|----------|-----------------------|
| 1 | 徐和平、 王国英 | 湘（2018）安乡县不动产权第0001671号 | 安乡县三岔河镇新口村十组 | 住宅 | 混合 | 1-3/3 | 345.23 |
| 合计 | | | | | | | 345.23 |

（二）估价对象区位状况

1、位置

- （1）坐落：估价对象坐落于安乡县三岔河镇新口村十组。
- （2）方位：位于三岔河新口集镇。
- （3）与重要场所（设施）的距离：估价对象距新口小学约 2000 米，距新口加油站约 800 米。
- （4）临街（路）状况：估价对象西临集镇道路。
- （5）楼层：估价对象所处建筑物总楼层为 3 层，估价对象位于第 1-3 层。
- （6）朝向：估价对象建筑朝向为西。

2、交通条件

- （1）道路状况：周边有藕池河河堤路、093 乡道等道路通达，道路通达度较优，交通便捷度较好，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客运车辆、出租车及私家车，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：估价对象附近空地较多，临路可停车。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：安乡县属于中亚热带湿润季风气候向北亚热带湿润季风气候过渡的地带。气候温暖，四季分明，热量丰富，雨量丰沛，春温多变，夏季酷热，秋雨寒秋，冬季严寒。境内年平均气温 16.70C，最冷的元月平均气温 5 度，最热的 7 月，平均气温 28.6 度，全年无霜期 282 天，日照 1646.9 小时，年平均降雨量 1540 毫米。良好的自然环境，为丰富资源的形成创造了适宜的条件。

（2）大气及噪音污染状况：该区域环境空气质量较好，主要污染物为可吸入颗粒物，交通干线噪声和区域环境噪声达标，集中式饮用水源地水质达到国家地表水环境质量标准，符合饮用水源地水质要求，环境质量优劣度较高。

（3）人文环境：估价对象在所在区域为传统居住片区，居民素质较高，邻里关系亲密、和谐，治安状况良好，社区管理较完善，人文环境较好。

（4）景观：区域内绿化覆盖率一般，无特殊自然景观。

4、外部配套设施设备描述

(1) 基础设施：估价对象红线内外已达“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水及场地平整）条件。区域道路平坦畅通，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、生活日常需求。

(2) 公共服务设施：该区域公共服务设施配套一般。

购物：旺家超市、忠华超市等；

教育：新口小学等；

医疗：星源药房、麒麟堂药房等；

餐饮：兴新土菜馆等；

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

(1) 名称：估价对象为安乡县三岔河镇新口村十组的住宅房地产。

(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，估价对象位于安乡县三岔河镇新口村十组，建筑面积 345.23 平方米，混合结构，估价对象所在楼栋总层数为 3 层，估价对象位于第 1-3 层，首层层高 3.8 米、2-3 层层高 3.2 米。

(3) 设施设备：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，配套设施完备程度较高，与住宅需要相配套的水电、通风等设施设备配套齐全，均能正常使用。

(4) 装饰装修：栋外墙面贴陶瓷墙砖，入户卷闸门，1-2 层室内墙面为陶瓷墙砖贴至顶、3 层墙面为墙漆，客餐厅顶棚为木质或石膏板造型，室内卧室地面为陶瓷地板砖，铝合金窗，室内房间为造型夹板门，厨卫地面为陶瓷地板砖、墙面贴陶瓷墙砖至顶、塑扣板吊顶，厨房安装整体橱柜，楼梯不锈钢栏杆，房屋采光通风较好，水、电、气单独立户，有线电视、宽带网络等干线接入到户。

(5) 空间布局：为 3 层独栋住宅，无院落，多层、功能齐全、户型周正适用，套内功能空间布局较好。

(6) 维护状况：区域内公共部分日常清洁、公共部位、公用设施维护保养由社区承担，维护状况较好；房屋专有部分由业主自行维护，状况一般。区域内道路路面完好，设备管道运行正常。

(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：估价对象所处楼栋贴陶瓷墙砖，平顶屋面，建筑外观简洁。

(9) 新旧程度：估价对象所在建筑物建于 2002 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，室内外装饰工程有部分脱落，门窗及五金配件基本完好，产权人对房屋维护保养一般，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：估价对象所在楼栋地块东至空地，西至集镇道路，北至私宅，南至私宅。

(2) 形状：估价对象所在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，未受污染，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求。

(7) 土地开发程度：至价值时点，估价对象地上建筑物及附属工程已建成投入使用，土地开发程度已达红线内外“五通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整）条件。

（四）估价对象权益状况

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

1、权利登记状况

| | |
|--------|---------------------------|
| 不动产权证号 | 湘（2018）安乡县不动产权第 0001671 号 |
| 权利人 | 徐和平、王国英 |
| 共有情况 | 共同所有 |

| | |
|--------|--|
| 坐落 | 安乡县三岔河镇新口村十组 |
| 不动产单元号 | 430721103204GB00001F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 国有土地租赁/自建房 |
| 用途 | 住宅用地/住宅 |
| 面积 | 共有宗地面积 120.50 m ² /房屋建筑面积 345.23 m ² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2018 年 6 月 25 日起 2027 年 7 月 24 日止。 |
| 权利其他状况 | 独有土地使用权面积：120.50 m ² |
| 权利其他状况 | 房屋结构：混合结构 |
| | 建筑总面积：345.23 m ² |
| | 房屋总层数：3 层 |
| | 所在层数：1-3 层 |
| 附记 | 登记原因：房地首次登记（土地） |

2、租赁或占用情况：现由产权人自用。

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

本次估价价值时点为 2022 年 04 月 27 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市场价值。房地产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。

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，但不含房屋室内可移动的家具电器、设备设施等价值，也不考虑房屋租赁、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》复印件
 - (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

(一) 采用的估价方法的名称、定义

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成本法。

成本法是通过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。

估价对象为乡镇住宅房屋，相关土地成本和建设成本等基础数据可以通过调查或合理估算确定，具备成本法估价条件，因此适宜采用成本法估价。

(二) 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：

采用成本法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析后进而确定估价对象房地产市场价格。

1、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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的，宜选用成本法；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的，应选用成本法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。成本法是以房地产价格各构成部分的累加为基础来测算房地产价

格的方法。其本质是以房地产的开发建设成本为导向，模拟房地产开发建设过程，求取估价对象的价值。

运用成本法进行房地产估价，一般按下列步骤进行：

- ①选择具体估价路径；
- ②测算重置成本或重建成本；
- ③测算折旧；
- ④计算成本价值；
- ⑤测算报酬率；
- ⑥计算客观租金。

本次选用房地合估路径，基本计算公式为：

房地产价值=土地重新购建成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

其中：土地重新购建成本根据估价对象特点和注册房地产估价师掌握的资料对其采用基准地价修正法进行评估。

2、将估算结果分析综合后，得出估价对象房地产单价。

3、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

本公司根据估价目的，遵照相关法律法规、政策和技术标准，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在满足本次估价的假设和限制条件下，对估价对象的客观、合理价值进行专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 04 月 27 日的市场价值为人民币伍拾壹万零贰佰伍拾元整（¥510250 元），明细详见下表：

房地产估价结果明细表

| 序号 | 权利人 | 不动产权证号 | 用途 | 结构 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|----|-------------|-------------------------|----|----|----------|------------------------|--------------------------|----------|
| 1 | 徐和平、 王国英 | 湘(2018)安乡县不动产权第0001671号 | 住宅 | 混合 | 1-3/3 | 345.23 | 1478 | 510250 |
| 合计 | | | | | | 345.23 | 1478 | 510250 |

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 05 月 13 日 |
| 颜 慧 | 4320200049 | | 2022 年 05 月 13 日 |

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 04 月 27 日。

十三、估价作业期

本次估价的估价作业期为 2022 年 04 月 27 日至 2022 年 05 月 13 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. 估价机构营业执照和估价备案证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件