

# 房地产估价报告

**估价项目名称：** 澧县人民法院委托评估的夏先军、余艳芳共有的位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902房，夏先军名下位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，建筑面积合计为375.05平方米的两套住宅用房房地产市场价值评估

**估价委托人：** 澧县人民法院

**房地产估价机构：** 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：** 罗琳（注册号：4320070050）

陈勇波（注册号：4320100008）

**估价报告出具日期：** 2022年6月28日

**估价报告编号：** 湘新融达房估(2022)第14407号

## 致估价委托人函

### 澧县人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对贵院委托评估的夏先军、余艳芳共有的位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902房，夏先军名下位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，建筑面积合计为375.05平方米的两套住宅用房地产市场价值进行了估价。

**估价对象：**估价对象1位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋，房号为902，权利人为夏先军、余艳芳，建筑面积为89.04平方米，房屋用途为住宅，建筑年代为2018年。估价对象2位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，权利人为夏先军，建筑面积为286.01平方米，房屋用途为住宅，建筑年代为2002年。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022年6月20日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法、成本法。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象1于公开市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，估价对象2可在限定市场（本集体经济组织内）转让的条件下，选用成本法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

评估总价：人民币柒拾柒万捌仟陆佰元整

（小写：¥77.86万元）

### 房地产估价结果汇总表

估价对象序号	权证号	房号	登记用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	湘(2019)澧县不动产权第0006587号	902	住宅	89.04	5111	45.51
2	湘(2020)澧县不动产权第0025907号	101	住宅	286.01	1131	32.35
合计	-	-	-	375.05	-	77.86

特别提示：

1、本估价报告评估结果包含估价对象1的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值，估价对象2仅为建筑物价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

2、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化会对评估结果产生影响，应当进行相应调整后才可使用本报告。

5、本次估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，本估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过报告有效期使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，不能直接使用本估价结论。

6、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，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即在2022年6月28日至2023年6月27日的一年内实现。但在市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年，超过有效期，须重新进行评估。

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十八日



扫一扫 辨真伪

请认准域名：[gjb.hnxrd.com.cn](http://gjb.hnxrd.com.cn)

确认扫描内容与报告一致

## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	23
十一、注册房地产估价师 .....	23
十二、实地查勘期 .....	23
十三、估价作业期 .....	23
附 件 .....	24
一、《湖南省澧县人民法院评估委托书》[委托编号：(2022)湘0723评字第63号]复印件 .....	24
二、估价对象的《不动产房地产权情况证明》复印件 .....	24
三、估价对象使用现状照片 .....	24
四、估价对象位置图 .....	24
五、房地产估价机构《营业执照》复印件 .....	24
六、《房地产估价机构备案证书》复印件 .....	24
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件 .....	24

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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，但受到本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，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》、《房地产估价基本术语标准》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师陈勇波、罗琳于2022年6月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

**参加本次评估的注册房地产估价师：**

姓名	注册号	签名	签章日期
陈勇波	4320100008		2022年6月28日
罗琳	4320070050		2022年6月28日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，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：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积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，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假设等。

1、估价对象1产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。  
估价对象2可在限定市场（本集体经济组织内）上转让。

2、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、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、用途等资料进行了核查和验证，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向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

3、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和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

5、估价对象 1 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)交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3)交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)交易双方掌握必要的市场信息；
- (6)不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象 2 在价值时点的房地产市场为局部（本集体经济组织内）公开、平等、自愿的交易市场

7、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

8、估价对象均为住宅用途房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象均为住宅用途的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规的相关规定，应缴纳的交易税费交易双方各自负担为假设前提。

### (二)未定事项假设

未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

1、估价对象的《不动产权情况证明》未记载估价对象的总楼层，根据实地查勘，估价对象 1 所在建筑物总楼层为 10 层，估价对象 2 所在建筑物总楼层为 3 层。

2、估价对象的《不动产权情况证明》未记载估价对象的建筑结构，根据实地查勘，估价对象 1 建筑结构为钢混，估价对象 2 建筑结构为混合。

3、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次估价设定估价对象 1 使用权类型为出让地，如实际情况与评估设定不一致，则本次估价结果应作相应调整。

4、估价对象 2 有部分加建仓库，根据估价委托人要求，结合本次估价目的，本次估价未包含其价值，亦未考虑其对价值的影响。

5、根据估价委托人提供的《不动产权属证明》，估价对象2的土地用途为农村宅基地。根据《房屋登记办法》第八十七条，申请农村村民住房所有权转移登记，受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的，除法律、法规另有规定外，房屋登记机构应当不予办理，提请估价报告使用者注意。

### （三）背离事实假设

背离事实假设：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。

本次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，本估价结果未考虑估价对象冻结及查封的影响，即评估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：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产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。

估价对象的《不动产权属证明》记载估价对象所在层为2，根据实地查勘，估价对象实际为整栋，总楼层为3层。

### （五）依据不足假设

依据不足假定：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。

根据实地查勘及调查，估价对象现出租做办公用房使用，有欠缴物业管理费情况，根据本次估价目的，本次估价结果未扣除该项费用。

## 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、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。本估价报告专为估价委托人所使



用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、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。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》，结合估价目的，此次价值时点确定为实地查勘完成之日 2022 年 6 月 20 日。

7、根据《房地产估价规范》，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即在 2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日的一年内实现。但在市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年，超过有效期，须重新进行评估。

8、本次估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，本估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过报告有效期使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，不能直接使用本估价结论。

9、本估价报告评估结果包含估价对象 1 的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值，估价对象 2 仅为建筑物价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、本次评估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，本报告结果必须作相应调整。

11、根据估价目的，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

12 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，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

澧县人民法院

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
- 2、组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9幢7层701房

4、法定代表人：谢仲芳

5、统一社会信用代码：91430103782892874H

6、备案等级：一级

7、证书编号：湘建房估（长）字第0210268号

8、有效期限：2020年12月16日至2023年12月15日

9、联系电话：(0731)85190205 84431799

### 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

#### 1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为夏先军、余艳芳共有的位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902房，夏先军名下位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，建筑面积合计为375.05平方米的两套住宅用房房地产。估价范围包含估价对象1的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值及估价对象2的建筑物价值。

#### 2、估价对象基本状况

##### (1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

**估价对象基本情况表**

名称	夏先军、余艳芳共有的位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902房，夏先军名下位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，建筑面积合计为375.05平方米的两套住宅用房房地产
坐落	估价对象1位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902室，估价对象2位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组
建筑面积	估价对象1建筑面积为89.04平方米，估价对象2建筑面积为286.01平方米
房屋用途	均为住宅

(2) 估价对象的权属状况

根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》，记载信息如下表：

**估价对象建筑物权属状况表**

估价对象序号	权证号码	坐落	权利人	所在层/总层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	登记用途	建筑结构	建成年代	共有情况
1	湘(2019)澧县不动产权第0006587号	澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902	夏先军、余艳芳	9/10(实勘)	89.04	住宅	钢混	2018年	共同共有
2	湘(2020)澧县不动产权第0025907号	常德市澧县澧西街道澄坪社区4组	夏先军	1-3/3(实勘)	286.01	住宅	混合	2002年	单独所有

估价对象1的土地用途为城镇住宅用地，估价对象2的土地用途为农村宅基地，本次估价设定估价对象1使用权类型为出让地，如实际情况与评估设定不一致，则本次估价结果应作相应调整。

(3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象均未设立抵押他项权利，已被法院冻结及查封。

综上所述，估价对象权属合法，存在法院冻结、查封等他项权利，故有特殊限制，不能在房地产市场上自由交易。但本次评估不考虑其对价值的影响，设定估价对象权属合法、完整、无特殊限制，可以在房地产市场上自由交易。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

**估价对象1土地基本状况表**

四至	估价对象所在项目东临龙潭寺路，西临澧阳路，南临新河路，北临黄桥路
形状	估价委托人未提供《宗地图》，未能获取
土地权利类型	估价委托人未提供《国有土地使用证》，未能获取，本次设定为出让
土地用途	城镇住宅用地
土地面积	估价委托人未提供《国有土地使用证》，未能获取
开发程度	土地开发程度为宗地外围“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气，宗地内场地平整)
土地使用期限	估价委托人未提供《国有土地使用证》，未能获取

**估价对象2土地基本状况表**

四至	估价对象所在建筑物东、西邻其他居民楼，南临乡道，北临巷道
形状	估价委托人未提供《宗地图》，未能获取
土地用途	农村宅基地
土地面积	估价委托人未提供《国有土地使用证》，未能获取
开发程度	土地开发程度为宗地外围“四通一平”(通上水、通路、通电、通讯，宗地内场地平整)
土地使用期限	估价委托人未提供《国有土地使用证》，未能获取

## 4、估价对象建筑物基本状况详见下表：

**估价对象1建筑物基本状况表**

建筑物名称	夏先军、余艳芳共有的位于澧县澧阳街道黄桥、桃花滩居委会凯鸿星城D区15栋902房，建筑面积为89.04平方米的一套住宅用房	
层数和层高	估价对象所在建筑物共10层，估价对象位于第9层，层高约2.9米	
建筑结构	钢混	
用途	住宅	
装饰装修	外墙	外墙砖
	天棚	水泥砂浆找平
	内墙	水泥砂浆找平
	地面	水泥砂浆找平
	门	入户防盗门平板门
	窗	铝合金窗
设施设备	水电	暗敷
	电梯	一梯两户
	消防	室外消火栓
	智能化系统	无
	其他配套	地下、地面停车
平面布置	两房两厅一厨一卫	
工程质量	合格	
新旧程度	新	
建成年月	2018年	
维护与保养	维护保养优	
使用情况	空置	
公共配套设施	估价对象周边澧阳镇黄桥完全小学、澧阳中学、邮储银行、农业银行、澧县人民医院、好润佳超市等，区域内基础设施和公共服务配套设施较完善，居住环境较优	

**估价对象2建筑物基本状况表**

建筑物名称	夏先军名下位于常德市澧县澧西街道澄坪社区4组，建筑面积为286.01平方米的一套住宅用房	
层数和层高	估价对象所在建筑物共3层，估价对象为整栋，平均层高约3.5米	
建筑结构	混合	
用途	住宅	
装饰装修	外墙	外墙砖
	天棚	墙漆，部分扣板吊顶
	内墙	墙漆
	地面	水磨石、地面砖
	门	入户卷闸门，室内饰板包平板门
	窗	铝合金窗
设施设备	水电	暗敷
	电梯	无
	消防	无
	智能化系统	无
	其他配套	无
平面布置	农村独栋自建房	
工程质量	合格	
新旧程度	一般	
建成年月	2002年	
维护与保养	维护保养较优	
使用情况	自用	
公共配套设施	估价对象周边多为农村居民自建房及集体用地，区域内基础设施和公共服务配套设施待完善，居住环境较优	

## 五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2022年6月20日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，根据《房地产估价规范》，结合估价目的，此次价值时点确定为估价委托之日2022年6月20日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型估价对象1为房地产市场价值，估价对象2为房产市场价值。

本次估价的房地产的市场价值为估价对象在价值时点2022年6月20日，在现实市场情况下，满足假设和限制条件下的市场价值。

市场价值，是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

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

### 1、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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### 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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合

法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

### 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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 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的原则。

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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，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。

### 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、档次等。本次估价对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

## 八、估价依据

1、国家有关法律、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46号，自2016年12月1日起施行)；

(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，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通过，自2020年1月1日起施行)；

(3)《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，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通过，自2020年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(6)《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，施行日期：2008年1月1日，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

(8)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

(9)《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，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正)；

(10)《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号，自2011年2月1日施行)；

(11)《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，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)；



(12)《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号,自2008年7月1日起施行);

(13)《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号,自2016年5月1日起施行);

(14)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,于2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年5月1日起施行);

(15)《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,于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,自2012年1月1日起施行。);

(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,于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行。);

(17)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,自2018年12月10日起施行);

(18)《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);

(19)《湖南省人民法院司法技术辅助工作管理规定》(2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过);

(20)《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日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正);

(21)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、澧县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015, 2015年12月1日起实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起实施);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 2014年12月1日起实施);

(4)中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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,自2021年9月1日起施行)。

### 3、估价委托人提供的资料

(1)《湖南省澧县人民法院评估委托书》[委托编号：(2022)湘0723评字第63号];

(2)估价对象的《不动产房地产权情况证明》复印件;

(3)估价委托人提供的其他相关信息资料。

### 4、注册房地产估价师收集和调查的资料

(4)估价对象权利状况调查资料;

(5)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;

(6)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;

(7)估价对象现状及周边环境照片;

(8)估价对象自身条件实地查勘笔录;

(9)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### (一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

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得到估价对象价值或价格的方法。

收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法估价时，应区分剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长时，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价。

3、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。

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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

### (二)估价方法适用性分析

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》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，采用比较法和收益法、成本法对估价对象进行估价。具体说明如下：

估价对象 1:

1、估价对象选用的估价方法的理由

(1) 估价对象为住宅用房，所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，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，根据期间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。

(2) 估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

## 2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 不选用成本法的理由：估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

## 估价对象 2:

### 1、估价对象选用的估价方法的理由

估价对象所在区域的建筑市场与建材市场成熟，城市总体规划齐全，类似估价对象房产的建造成本有据可依，根据估价对象的特点及注册房地产估价师对周边房产市场的调查，并遵循房地产评估方法的确定原则，宜采用成本法进行估价。

### 2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用比较法的理由：本次估价对象仅为建筑物，缺乏可比的交易实例，不宜采用比较法进行估价；

(2) 不选用收益法的理由：本次估价对象仅为建筑物，现实收益难以定量，且房产和土地收益难以剥离，故不宜采用收益法进行估价。

(3) 不选用假设开发法的理由：估价对象所在区域的类似房产销售市场不成熟，市场交易案例少，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

## (三)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，经过反复研究，确定其技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象1房地产单价进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价格。

(1) 根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。本次估价采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似房地产供需圈内选取三个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值。

比较法计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×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) 根据《房地产估价规范》，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。收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式估价。

由于估价对象建筑物剩余经济寿命较长，收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次选用持有加转售模式进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。收益法（持有加转售模式）计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t A_i / (1 + Y_i)^i + V_t / (1 + Y_t)^t$$

其中：V —— 收益价值（元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —— 期间收益（元/m<sup>2</sup>）

$Y_i$  —— 未来第  $i$  年的报酬率 (%)

$V_t$  —— 期末转售收益 (元/ $m^2$ )

$Y_t$  —— 期末报酬率 (%)

$t$  —— 持有期 (年)

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，但从投资者的角度来看，持有期出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则  $Y_i=Y_t=Y_0$ 。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析，可以预测估价对象类似房地产在持有期内年收益按一定比率递增。

收益法（持有加转售模式、持有期内年收益按一定比率递增）计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^t/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

其中： $V$  —— 收益价值 (元/ $m^2$ )

$A$  —— 第一年净收益 (元/ $m^2$ )

$Y$  —— 报酬率 (%)

$g$  —— 持有期内净收益年递增的比率 (%)

$V_t$  —— 期末转售收益 (元/ $m^2$ )

$t$  —— 持有期 (年)

(3) 将两种估价方法的估算结果进行综合分析，得出估价对象房地产单价。

(4) 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。

估价对象 2 所在区域的建筑市场与建材市场成熟，城市总体规划齐全，类似估价对象房产的建设成本有据可依，根据估价对象的特点及注册房地产估价师对周边房产市场的调查，并遵循房地产评估方法的确定原则，本次估价采用成本法进行估价，结合估价对象的实际情况，求得估价对象的价值。

成本法计算公式：

成本价值=建筑物重置成本-建筑物折旧

其中：建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

## 十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵守国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，对估价对象1于公开市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，估价对象2可在限定市场（本集体经济组织内）转让的条件下，选用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在2022年6月20日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为：

评估总价：人民币柒拾柒万捌仟陆佰元整

（小写：¥77.86万元）

### 房地产估价结果汇总表

估价对象序号	权证号	房号	登记用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	湘(2019)澧县不动产权第0006587号	902	住宅	89.04	5111	45.51
2	湘(2020)澧县不动产权第0025907号	101	住宅	286.01	1131	32.35
合计	-	-	-	375.05	-	77.86

## 十一、参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名                    注册号                    签名                    签章日期

陈勇波                    4320100008  2022年6月28日

罗琳                    4320070050  2022年6月28日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年6月20日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022年6月20日至2022年6月28日。



扫一扫 辨真伪

请认准域名：[gib.hnxd.com.cn](http://gib.hnxd.com.cn)

确认扫描内容与报告一致

## 附 件

- 一、《湖南省澧县人民法院评估委托书》[委托编号：(2022)湘0723评字第63号]复印件
- 二、估价对象的《不动产房地产权情况证明》
- 三、估价对象使用现状照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件