

湖南东升房地产评估有限公司

HUNAN DONGSHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：拟用于涉执财产处置的位于湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号、05#号房地产(含搭建、加建部分)的市场价值评估

估价委托人：湘乡市人民法院

房地产估价机构：湖南东升房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘解文(注册号：4320000014)
余祥喜(注册号：4320130011)

估价报告编号：湘东升(2022)第 2022-42 号

报告出具日期：二〇二二年九月十五日



致估价委托人函

湘乡市人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号、05#号房地产（含搭建、加建部分）的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

财产范围：本次评估包含房屋及其占用范围内的土地、室内装饰装修，但不含房屋内可移动的家具电器和设施设备。

价值时点：2022 年 8 月 26 日。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

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，并综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在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，于价值时点的市场价值为人民币肆佰壹拾贰万零肆佰陆拾壹元整（小写：

¥4120461.00），详见下表：

坐落	房屋所有权证号	土地使用证号	产权人	房号	层次/总层数	设计用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号	湘房权证湘乡市字第 041785 号	湘乡国用 (2007)第 B003122 号	黄友元	03#	1-4/4	商住	混合	582.10	3543	2062380
03#号小	/	/	/	第 1 层搭建	/	简易钢架棚	49.02	262	12843	
	/	/	/	屋顶加建	/	砖木	100.32	467	46849	
	/							731.44	/	212207



计											2
湘乡市 新湘路 办事处 长桥安 置区 04 幢 05#号	湘房权证湘 乡市字第 041784 号	湘乡国用 (2007)第 B003123 号	黄任元	05#	1-4/4	商住	混合	547.36	3543	193929 6	
	/	/	/	第 1 层搭建		/	简易钢 架棚	59.28	262	15531	
	/	/	/	屋顶加建		/	砖木	93.28	467	43562	
05#号小 计	/								699.92	/	199838 9
合计								1431.36	/	412046 1	

特别提示：

1、估价对象第 1 层搭建部分和屋顶加建部分未办理产权证，本次评估价值仅考虑其建造成本。搭建、加建部分面积由评估人员现场记录并经产权人、估价委托人签字确认，若面积发生变化，估价结果需做相应调整。

2、依据委托方提供的《不动产登记信息证明》记载估价对象用途为住宅，《国有土地使用证》记载土地用途为住宅，《房屋所有权证》记载房屋设计用途为商住。经估价师实地查勘房屋实际用途为商住（一层商业，其余层住宅），结合本次估价目的，本次评估设定估价对象为商住用房，仅用于本次评估，不作为权属依据，具体权属信息以相关职能部门确认为准。

3、估价委托人提供的产权资料记载估价对象栋号为 04 栋，经房地产估价师实地查勘估价对象标注栋号为 6 栋，经产权人、法院工作人员、申请人共同确认，标注为 6 栋的房屋与产权证记载 04 栋的房屋为同一栋，本次评估以产权证登记栋号为准进行评估。

4、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

5、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估价对象状况、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；



6、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，如果估价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；

7、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。

8、根据本次评估的价值类型，评估是以产权人自愿转让和正常交付为估价前提，但在实际处置过程中，被执行人可能出现不配合或拒绝交付执行财产、甚至有故意损坏执行财产的行为而对评估结果产生不利影响，该点提请报告使用人注意。

湖南东升房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
十四、估价报告应用的有效期	17
附件 (附后):	
1、估价对象位置图	
2、估价对象实地查勘照片	
3、估价委托书复印件	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
6、房地产估价师注册证书复印件	



估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供了特定的专业帮助。

注册房地产估价师：刘解文（注册号：4320000014）

余祥喜（注册号：4320130011）

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、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，假定估价委托人提供的估价依据资料合法、真实、准确和完整，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、我公司已对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、根据本次评估的价值类型，评估是以产权人自愿转让和正常交付为估价前提。

4、本次评估估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式的，根据本次评估确定的价值类型，评估是以转让人和买受人依照法律法规规定各自负担为假设前提。

5、本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，



评估是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

6、本次评估估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，评估是以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

7、根据惯例，涉执财产处置成功后一般会优先支付诉讼费、拍卖费、评估费等财产处置费用，本次评估评估结果未扣除上述财产处置费用。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

1、依据委托方提供的《不动产登记信息证明》记载估价对象用途为住宅，《国有土地使用证》证载土地用途为住宅，《房屋所有权证》证载房屋设计用途为商住。经估价师实地查勘房屋实际用途为商住（一层商业，其余层住宅），结合本次估价目的，本次评估设定估价对象为商住用房，仅用于本次评估，不作为权属依据，具体权属信息以相关职能部门确认为准。

2、估价委托人提供的产权资料记载估价对象栋号为 04 栋，经房地产估价师实地查勘估价对象标注栋号为 6 栋，经产权人、法院工作人员、申请人共同确认，标注为 6 栋的房屋与产权证记载 04 栋的房屋为同一栋，本次评估以产权证登记栋号为准进行评估。

五、依据不足假设

估价对象第 1 层搭建部分和屋顶加建部分未办理产权证，本次评估



价值仅考虑其建造成本。搭建、加建部分面积由评估人员现场记录并经产权人、估价委托人签字确认，若面积发生变化，估价结果需做相应调整。

六、估价限制条件

1、本次估价报告系为估价委托人提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，我公司只对估价结论本身合乎估价规范要求负责，而不对估价委托人的定价决策负责。

2、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的（即涉执财产处置）下使用，不得用做验资证明、征收、抵押、课税等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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、本估价报告结论是价值时点的价值，价值时点之后国家宏观政策、房地产市场发生重大变化或自然灾害等不可抗力对估价对象房地产价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本估价报告的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。

5、本估价报告应用的有效期自本估价报告出具之日起计算为一年，如果使用本估价报告的时间超过了估价报告应用的有效期而造成的损失，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担责任。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利



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。



估价结果报告

一、估价委托人

湘乡市人民法院

住所：湘乡市桑梅西路广源主题大酒店西 60 米

联系人：彭兢

联系电话：13973216604

二、房地产估价机构

湖南东升房地产评估有限公司

统一社会信用代码:914313004471759901

房地产估价机构备案证号：湘建房估（娄）字第 0120001 号

备案等级：原贰级

法定代表人：刘向阳

地址：娄底市长青中街 75 号

联系电话：0738-8322460

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、估价对象财产范围

根据估价委托人的委托并结合估价目的，确定估价对象为湘乡市新

湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号、05#号房地产(含搭建、加建部分)，

估价的财产范围包括房屋、室内装饰装修以及房屋占用范围内的土地使

用权。本次评估不包含房屋内可移动的家具电器、设施设备。

2、估价对象区位状况

注册房地产估价师对估价对象进行了区位调查，估价对象区位状况

具体如下：

位 置 状 况	坐落	湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号、05#号
	方位	小区位于湘乡市城北区域，东山北路西侧、车站南路北侧
	四至	东：东山北路 南：车站南路
	与重要场所距离	距湘乡汽车站 0.6 公里，距湘乡火车站 1.1 公里
	临街状况	临内街
	层次/总层数	1-5/5
交 通 状 况	道路状况	附近有东山北路、车站南路
	可利用交通工具	出租车、私家车、摩托车，湘乡 8 路、102 路公交线路经停
	交通管制	无交通管制
	车位状况	露天停车位，市政道路规划临时停车位
外 部	公共服务设施	附近有湘乡建材大市场、万里行家居建材广场、湘乡汽车站、湘乡火
	基础配套设施	通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气
环 境	自然环境	所处区域没有空气污染、水污染、噪音污染，无周期性洪水灾害
	人文环境	估价对象所在小区属于天网工程覆盖范围内，治安状况良好，周边多
	景观	估价对象周边无特殊景观

3、估价对象实物状况

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象实物状况

具体如下：

估价对象 1

坐落	湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号
----	--------------------------

<p>所在土地状况</p>	<p>1、根据注册房地产估价师调查，湘乡市市境地属华南湘赣丘陵区，处于湘中丘冈向湘江河谷的过渡带，城区范围内基本没有大型滑坡和崩塌等地质灾害，其地震烈度为 6 度，属弱震区，区内土壤以红壤、黄红壤为主，未调查到有土地污染情况；</p> <p>2、根据现场查勘，估价对象占用的土地形状较规则；</p> <p>3、在价值时点，估价对象所在楼栋所占用土地已开发建设完毕，地势平坦；</p> <p>4、估价对象土地开发程度为六通一平；</p>
<p>所在楼房概况</p>	<p>估价对象建成时间约为 2007 年，所在楼栋为地上 5 层的混合结构商住楼，楼房外墙水泥抹面。配备市政供电，市供供水，电视有线、电信宽带、电信电话、燃气入户。楼房无不良地基下沉现象，维护保养状况良好。</p>
<p>估价房屋状况</p>	<p>1 层层高 4 米，通体式布局，入户卷闸门，水泥地面，墙面、顶面抹灰。</p> <p>1 层北侧搭建简易钢架棚，彩钢板围护、顶面，高 4 米。</p> <p>2 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，客厅瓷砖地面、墙漆墙面、墙漆顶面；卧室实木地面、墙面墙漆、顶面墙漆；厨房卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、扣板吊顶；室内木包门、铝合金窗、不锈钢防盗网。</p> <p>3 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，室内装修与 2 层相同。</p> <p>4 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，室内水泥地面，墙面顶面抹灰。</p> <p>5 层加建部分层高 2.8 米，木瓦结构坡屋顶、砖砌墙面，墙面抹灰。</p> <p>房屋防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等符合相关规定。</p> <p>至价值时点，估价对象利用状况为 1 层出租为仓库，2 层住房自住，3 层住</p>



	房出租，4-5层空置。
--	-------------

估价对象 2

坐落	湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 05#号
所在土地状况	<p>1、根据注册房地产估价师调查，湘乡市市境地属华南湘赣丘陵区，处于湘中丘冈向湘江河谷的过渡带，城区范围内基本没有大型滑坡和崩塌等地质灾害，其地震烈度为 6 度，属弱震区，区内土壤以红壤、黄红壤为主，未调查到有土地污染情况；</p> <p>2、根据现场查勘，估价对象占用的土地形状较规则；</p> <p>3、在价值时点，估价对象所在楼栋所占用土地已开发建设完毕，地势平坦；</p> <p>4、估价对象土地开发程度为六通一平；</p>
所在楼房概况	估价对象建成时间约为 2007 年，所在楼栋为地上 5 层的混合结构商住楼，楼房外墙水泥抹面。配备市政供电，市供供水，电视有线、电信宽带、电信电话、燃气入户。楼房无不良地基下沉现象，维护保养状况良好。
估价房屋状况	<p>1 层层高 4 米，通体式布局，入户卷闸门，水泥地面，墙面、顶面抹灰。</p> <p>1 层北侧搭建简易钢架棚，彩钢板围护、顶面，高 4 米。</p> <p>2 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，客厅瓷砖地面、墙漆墙面、石膏吊顶；卧室实木地面、墙面墙漆、顶面墙漆；厨房卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、扣板吊顶；室内木包门、铝合金窗、不锈钢防盗网；客厅部分墙面发霉、厨房灶台木门损坏。</p> <p>3 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，室内装修与 2 层相同。</p>

	<p>4 层层高 3 米，四室一厅一厨二卫布局，入户防盗门，室内水泥地面，墙面顶面抹灰。</p> <p>5 层加建部分层高 2.8 米，木瓦结构坡屋顶、砖砌墙面，墙面抹灰。</p> <p>房屋防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等符合相关规定。</p> <p>至价值时点，估价对象利用状况为 1 层出租为仓库，2-3 层住房自住，4-5 层空置。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4、估价对象权益状况

(1) 依据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载：

坐落	房屋所有权证号	房屋所有权人	幢号	房号	层次/总层数	设计用途	结构	建筑面积 (m ²)	产别
湘乡市 新湘路 办事处 长桥安置区	湘房权证湘乡市字第 041785 号	黄友元	04	03#	1-4/4	商住	混合	582.10	私有房产
	湘房权证湘乡市字第 041784 号	黄任元	04	05#	1-4/4	商住	混合	547.36	私有房产

(2) 依据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载：

土地使用权证号	土地使用权人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
湘乡国用 (2007) 第 B003122 号	黄友元	湘乡市新湘路办事处长桥安置区	住宅	出让	149.31	2077 年 3 月 22 日



湘乡国用(2007) 第B003123号	黄任元	湘乡市新湘路办 事处长桥安置区	住宅	出让	141.45	2077年3 月22日
-------------------------	-----	--------------------	----	----	--------	----------------

(3) 依据估价委托人提供的《不动产登记信息证明》复印件记载：

权利人	身份证	不动产权证号	产权座落	用途	面积(m ²)
黄友元	430322195 612130015	湘房权证湘乡市字 第00041785号	新湘路办事处长桥 安置区04栋	住宅	582.10
黄任元	430322196 807160016	湘房权证湘乡市字 第00041784号	新湘路办事处长桥 安置区04栋	住宅	547.36

(4) 依据委托方提供的《不动产登记信息证明》记载估价对象用途为住宅，《国有土地使用证》证载土地用途为住宅，《房屋所有权证》证载房屋设计用途为商住。经估价师实地查勘房屋实际用途为商住(一层商业，其余层住宅)，结合本次估价目的，本次评估设定估价对象为商住用房，仅用于本次评估，不作为权属依据，具体权属信息以相关职能部门确认为准。

(5) 根据估价委托人提供的信息，在价值时点估价对象已抵押、查封，根据估价目的，本次评估未考虑抵押、查封等因素对估价对象房地产价值的影响。

(6) 本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，评估是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

(7) 本次评估估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用(包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)，房



地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，评估是以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

五、价值时点

本次评估估价委托人没有明确具体价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。我公司注册房地产估价师于2022年8月26日对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，本次评估的价值时点确定为估价对象实地查勘之日即2022年8月26日。

六、价值类型

市场价值，即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

根据估价目的，本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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和价格的原则。

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，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、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 12 届第 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 13 届第 32 号，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 13 届第 32 号，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 13 届第 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 8 届第 70 号，自 1997 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二次修正）；

(6) 《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 256 号，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

(7) 《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 日中华人民共和国国务院令 第 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

(8) 《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 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）；

(9) 《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，自发布之日起 2001 年 8 月 15 日起施行）；

(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 日起施行）；

(11) 《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）；

(12) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(13) 相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法等。

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)；

(2) 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)；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]

(4) 《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用》（试行）[湘房协（2018）25号]；

3、估价委托人与本估价机构签订的房地产估价委托协议；

4、估价委托人提供的有关估价对象房地产产权等资料；

5、本估价机构掌握的房地产市场相关资料和估价对象实地查勘资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法，估价方法的选用应符合下列规定：①估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法②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③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时，应选用成本法④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成本法以外的方法测算的，应选用假

设开发法。

考虑到估价对象所在区域同类房地产交易市场较成熟，交易案例较多且易于搜集，因此选用比较法为估价方法之一。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。

比较法的基本公式为：

比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数

同时估价对象同类房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可选用收益法进行评估。收益法是预测估价对象未来收益，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。

本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

收益价格 = $A/(Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\}$

式中：A --- 房地产未来第一年净收益 Y --- 报酬率

g --- 上涨率 N --- 收益年限

通过以上两种方法的测算，并对两种方法的测算结果进行综合分析和处理，最终确定估价对象的价值。

湘乡市建筑行业规范比较完备，估价对象搭建、加建部分采用成本法进行评估。

十、估价结果

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，并综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在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，于价值时点的市场价值为人民币肆佰壹拾贰万零肆佰陆拾壹元整（小写：¥4120461.00），详见下表：

坐落	房屋所有权证号	土地使用证号	产权人	房号	层次/总层数	设计用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 03#号	湘房权证湘乡市字第 041785 号	湘乡国用 (2007)第 B003122 号	黄友元	03#	1-4/4	商住	混合	582.10	3543	2062380
	/	/	/	第 1 层搭建		/	简易钢架棚	49.02	262	12843
	/	/	/	屋顶加建		/	砖木	100.32	467	46849
03#号小计	/							731.44	/	2122072
湘乡市新湘路办事处长桥安置区 04 幢 05#号	湘房权证湘乡市字第 041784 号	湘乡国用 (2007)第 B003123 号	黄任元	05#	1-4/4	商住	混合	547.36	3543	1939296
	/	/	/	第 1 层搭建		/	简易钢架棚	59.28	262	15531
	/	/	/	屋顶加建		/	砖木	93.28	467	43562



05#号小 计	/	699.92	/	199838 9
合计		1431.36	/	412046 1

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘解文	4320000014		年 月 日
余祥喜	4320130011		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年8月26日至2022年8月26日

十三、估价作业期

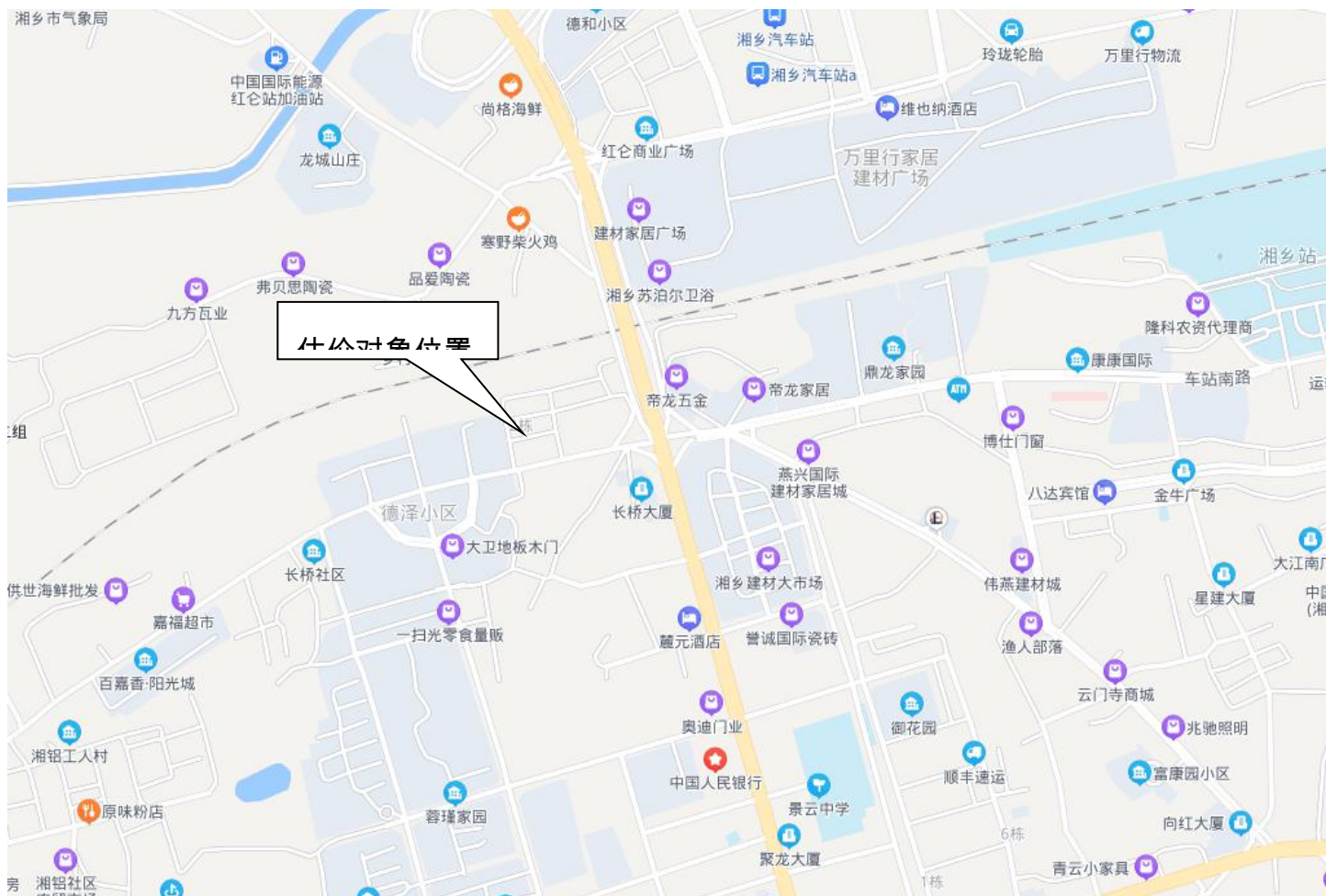
2022年8月23日至2022年9月15日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年，自估价报告出具之日起计算。



估价对象位置图



估价对象实地查勘照片

