**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：江苏省丰县人民法院司法鉴定涉及丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室商业房地产市场价格评估**

**估价委托人：江苏省丰县人民法院**

**房地产估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：宋雪峰 3220200166**

**张 宇 3220170122**

**估价报告出具日期： 二O二二年八月二十九日**

**估价报告编号：中正同仁（徐）评报（2022）字S010号**

**委托函号：（2022）苏0321法司鉴委字第303号**



**致估价委托人函**

江苏省丰县人民法院：

依据（2022）苏0321法司鉴委字第303号《江苏省丰县人民法院司法鉴定委托书》，江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司受贵院的委托，为贵院拟对估价对象进行司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。同时估价师根据国家和省市关于房地产估价的有关法律、法规和政策要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，注册房地产估价师认真查验贵院提交的相关资料，并进行了实地勘察鉴定工作，全面考虑并分析了影响本次估价对象各项房地产价格的诸多因素，对坐落于丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室商业房地产进行了估价，利用比较法和收益法进行测算，确定该估价对象在价值时点二O二二年八月十八日的市场单价为10688元/㎡， 总价（含国有出让土地使用权价值）为187.49万元，大写人民币**壹佰捌拾柒万肆仟玖佰元**整。

**表1 估价对象房地产评估结果一览表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 商品房买卖合同编号 | 结构 | 所在楼层/总楼层 | 预测建筑面积（㎡） | 土地使用权类型 | 用途 | 评估单价（元/㎡） | 建筑年代 | 评估总价（万元） |
| 丰县鸿宇房地产开发有限公司 | 丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室 | NO.1002627 | 钢混 | 1-2/17 | 175.42 | 出让 | 商业 | 10688 | 2019年 | 187.49 |

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二O二二年八月二十九日

**目 录**

[注册房地产估价师声明 3](#_Toc5400)

[估价的假设和限制条件 5](#_Toc25082)

[房地产估价结果报告 10](#_Toc13401)

[一、估价委托人 10](#_Toc89)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc18542)

[三、估价目的 10](#_Toc19363)

[四、估价对象 10](#_Toc20634)

[五、价值时点 12](#_Toc29475)

[六、价值类型 12](#_Toc8106)

[七、估价原则 13](#_Toc9311)

[八、估价依据 14](#_Toc25426)

[九、估价方法 16](#_Toc15220)

[十、估价结果 20](#_Toc16267)

[十一、注册房地产估价师 20](#_Toc27524)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc26065)

[十三、估价作业期 20](#_Toc18286)

[附 件 21](#_Toc20170)

### 

### 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、公正的的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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、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、我们依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/T 50899-2013）进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张宇、宋雪峰已于二O二二年八月十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场查勘的真实性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本房地产估价机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8、本房地产估价机构依据估价委托人提供的产权资料估价，估价委托人对所提供的资料的真实性负责，因资料的不实造成估价结果有误，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报告的设定条件

（1）本报告价值时点设定为现场勘查之日。

（2）依据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室的商业房地产，《商品房买卖合同》复印件记载的建筑总面积为175.42㎡。

11、本报告估价结果的价值内涵

（1）本次评估估价对象价值是指估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下，法定利用条件和正常房地产市场条件下合法交易的供需价格。

（2）本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施的市场价格

**表2 参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张 宇 | 3220170122 |  |  |
| 宋雪峰 | 3220200166 |  |  |

### 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但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）一般假设

1、本次评估对应的税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

2、经估价人员调查，涉执房地产在价值时点无抵押权、租赁权、用益物权，至价值时点，估价对象为空置状态，无房屋占有人，故本次评估设定评估对象不存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况；

3、本次评估未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

4、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，注册房地产估价师对其上记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，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估价。除非另有协议，我们不承担对估价独享建筑结构质量进行调查的责任。

7、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

8、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

9、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。

10、注册房地产估价师未对房屋预测建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑总面积与《商品房买卖合同》复印件记载建筑总面积大体相当。

11、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1、至价值时点止，产权人如有相关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价对象《商品房买卖合同》未登载估价对象房屋的建成年份及所在层数，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2019年，所在层数为1-2层，本次估价房屋建成年份及所在层数以实际调查为准。

3、估价对象《商品房买卖合同》预测建筑面积为175.42，本次评估设定估价对象预测建筑面积为175.42㎡，如与相关登记部门测绘面积不一致，以登记信息为准，评估价值需做相应调整。

4、《商品房买卖合同》记载估价对象出卖人为丰县鸿宇房地产开发有限公司，买受人为谷传雷。估价人员与产权部门核实：在办理《不动产权证》之前，《商品房买卖合同》不能作为产权转移依据。结合《丰县人民法院司法鉴定委托书》记载估价对象为丰县鸿宇房地产开发有限公司所有，本次评估设定估价对象权利人为丰县鸿宇房地产开发有限公司。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为法院审理案件提供价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本次估价为完整权利状态下市场价格，未考虑委估对象上其他优先受偿权及查封因素，因原有的其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

3、经估价人员调查，涉执房地产在价值时点存在欠缴契税、维修基金等相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况；

（四）不相一致假设

1、《丰县人民法院司法鉴定委托书》记载估价对象位于丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室，《商品房买卖合同》及《江苏省丰县人民法院协助执行通知书》记载估价对象位于解放路北、支农路东侧1#公寓式酒店、3#住宅楼1单元134号，经估价人员现场核实，上述两种记载为同一地址，本次评估采用《丰县人民法院司法鉴定委托书》记载地址，即：丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室。

2、《商品房买卖合同》记载估价对象层高为3.5米，经估价人员现场勘查，估价对象第一层层高为4.8米，第二层层高为3.5米，本次评估估价对象层高已现场实测数据为准。

3、《商品房买卖合同》记载估价对象用途为商服，土地使用权终止日期为2084年11月25日。经估价人员现场勘查，估价对象为沿街门面，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定：商业、旅游、娱乐用地使用权出让最高年限为四十年。江苏土地市场网《丰县2014-22号区块国有建设用地使用权挂牌出让须知》显示该地块土地使用权年期：土地用途为商业、住宅用地，商业用地出让年限为40年，住宅用地出让年限为70年，成交公示竞得单位为丰县鸿宇房地产开发有限公司。故本次评估设定估价对象土地使用权终止日期为2054年11月25日。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，注册房地产估价师已于实地查勘时将复印件与原件进行核对，但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、注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（六）估价的限制条件

1、本房地产估价报告仅限于为法院审理案件提供价值参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制；

3、本估价报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故注册房地产估价师仅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。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本估价报告估价结果自报告提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，估价结果失效。

6、本估价报告的解释权为江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本房地产估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、估价委托人必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

### 房地产估价结果报告

中正同仁（徐）评报（2022）字S010号

一、估价委托人

名称：江苏省丰县人民法院

地址：江苏省丰县人民西路204号

二、房地产估价机构

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产评估业务的评估机构。

受托估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法人代表：胡三民

机构地址：南京市古平岗4号

资格等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00052

营业执照统一社会信用代号：91320000755082665W

资质证书有效期：2015年9月11日 至2024年9月13日

三、估价目的

评估估价对象市场价格，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

（一）估价对象所处区位状况

估价对象位于徐州市丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室，距华地街直线距离0.5公里，区位条件较优。估价对象区域内有大庆路、支农路、解放大道等主次干道，道路宽阔，沥青路面，道路质量较优，道路通达度较优。区域内有208路、201路、202路、203路等公交线路，公交便利度较优。估价对象距丰县汽车客运站约0.4公里，距济徐高速/Ｓ６９/沛丰立交桥入口约9公里，对外交通便利度较优。无交通管制，停车方便程度优。

（二）估价对象所在宗地实物状况

估价对象所在宗地总面积为30217.5㎡，形状较规则，地势较平坦，起伏较小，土壤地基承载力较强。宗地四至：东至：盛世阳光华庭，西至：支农路，南至：解放大道，北至：锦绣龙城小区。估价对象实际开发条件为宗地红线外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），待估宗地内“五通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整），宗地内有一栋17层钢混结构建筑，土地利用强度较高。

（三）估价对象建筑物实物状况

估价对象为徐州市丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室商业房地产，估价对象证载预测建筑面积为175.42㎡，建筑年代为2019年，钢混结构，总层数为十七层，估价对象所在层数为1-2层。估价对象外立面为灰色外墙漆，转角部位装饰玻璃幕墙；一层层高4.8米，，二层层高3.5米，入户钢化玻璃防火门，水泥砂浆楼地面，毛坯，水电、通讯有预留，可满足正常使用。整体维护状况优。建筑物所处基础稳固性优，建筑物成新度高。

（四）估价对象登记及权属状况

1、估价对象登记状况

估价对象未登记，根据《商品房买卖合同》，估价对象座落于徐州市丰县锦绣龙城1#公寓式酒店、3#住宅楼1-134室，预测建筑面积为175.42㎡，详见下表。

**表3估价对象房屋状况一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商品房买卖合同编号 | 出卖人 | 买受人 | 坐落 | 规划用途 | 结构 | 预测建筑面积 | 房屋总层数 |
| NO.1002627 | 丰县鸿宇房地产开发有限公司 | 谷传雷 | 解放路北，支农路东侧1#公寓式酒店、3#住宅楼1单元134号 | 商服 | 钢混 | 175.42 | 17 |

2、估价对象权益状况

2.1土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2土地使用权：丰县鸿宇房地产开发有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

2.3土地他项权利：在价值时点，估价对象未抵押、未出租，已被法院查封，无其它他项权利。

2.4建筑物所有权：估价对象建筑物所有权属丰县鸿宇房地产开发有限公司所有。

2.5建筑物他项权利：在价值时点，估价对象未抵押、未出租，已被法院查封，无其它他项权利。

（五）估价对象范围

根据估价委托人提供的合法产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的估价对象范围包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施的市场价格。

五、价值时点

本报告价值时点为二O二二年八月十八日，即现场勘察之日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价格。

市场价格，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

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1. 客观、独立、公正原则：

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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：

估价过程应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分三个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、价值时点原则：

影响房地产价值的因素是不断变化的，从而房地产价值也是不断变化的。这就要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

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内的原则。

5、最高最佳利用原则：

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《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、《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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据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改，2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

7、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，现将修订后的《司法鉴定程序通则》发布，自2016年5月1日起施行）

8、《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》（中华人民共和国主席令第25号2015年修正，2015年4月24日施行）

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，自2012年1月1日起施行）

10、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号， 2002年4月1日起施行）

11、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发[2001]23号）

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、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

14、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）。

（二）技术依据

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、《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》；

4、《房屋完损等级评定标准》；

5、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》；

6、《江苏省涉案财产价格鉴证操作规程》；

7、《江苏省涉案财产价格鉴证条例》。

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号。

（三）估价委托人提供资料

1、司法鉴定委托书复印件[（2022）苏0321法司鉴委字第303号]；

2、估价对象《商品房买卖合同》复印件；

（四）受托房地产估价机构掌握的有关资料

1、估价对象所在地城市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价对象所在地城市统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

5、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；

6、估价对象所在区域土地取得费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件；

7、估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料；

8、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

9、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

10、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

11、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料；

12、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料；

13、注册房地产估价师调查收集的估价对象所在城市建筑工程造价信息等方面的资料。

九、估价方法

（一）估价方法：

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的委估房地产的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法和收益法进行了估价，排除了其它估价方法。

1、选用方法的理由：

比较法需要一个充分发育活跃的房地产市场，能够找到与估价对象相同或相似的成交案例。估价对象所在区域内价值时点近期商业房地产市场公开交易案例较多，能够满足比较法对案例选择的要求，故可采用比较法评估。

估价对象为收益性房地产，同时考虑估价对象所在区域能够收集到该区域内商业用途房地产出租资料，故可选择收益法进行评估。

2、未选用方法的理由：

成本法仅为房地产成本的积算，无法体现估价对象有收益的物业的客观价值，因此不宜采用成本法。

估价对象为已开发完成投入使用状态的房地产，因此不宜采用假设开发法评估。

（二）技术路线及测算步骤：

1、比较法

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

收集可比实例，资料收集范围包括：可比实例位置、面积、用途、成交时间、成交价格、双方当事人、交易情况、交易方式、影响房地产价值的区位和实物状况、权益状况等。应与估价对象处于相同特征的同一区域或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

确定可比实例，应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的可比实例作为参照标的，具体要求如下： ① 与估价对象的用途相同的交易案例；

② 交易案例的价值类型与估价对象的估价目的相同；

③ 交易案例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；

④交易案例的交易日期与此次估价时点较接近。

（3）建立可比基础

各可比实例应在以下方面统一：财产范围、交易方式、付款方式、价值类型、币种和货币单位、面积内涵、面积单位、融资条件及税费负担方式等。

（4）将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价格的交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等六个方面进行修正，求取估价对象房地产的比准价值。

（5）计算公式为V = VB×A×B×C×D ×E

其中： V------估价对象价值; VB-----可比实例价格; A------估价对象价值时点房地产价格指数/可比实例交易期日房地产价格指数; B-----估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数; C-----估价对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指数; D-----估价对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数;

E-----估价对象权益状况条件指数/可比实例权益状况条件指数;

（6）比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价值：

① 简单算术平均法；

② 加权平均法；

③ 中位数法；

④ 众数法

（7）确定待估对象的房地产价值。

2、收益法

收益法是在估算房地产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为价值时点收益总和，从而求得该房地产价值的一种方法。其计算公式为：



V --------------房地产价值

a ---------------年净收益

r ---------------报酬率

n --------------收益年限

s --------------净收益逐年增长的比率

十、估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过采用比较法和收益法测算，确定该估价对象在价值时点二O二二年八月十八日的市场总价（含国有出让土地使用权价值）为187.49万元，大写人民币**壹佰捌拾柒万肆仟玖佰元**整。

十一、注册房地产估价师

**表4 参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张 宇 | 3220170122 |  |  |
| 宋雪峰 | 3220200166 |  |  |

十二、实地查勘期

二O二二年八月十八日起至二O二二年八月十八日止

十三、估价作业期

二O二二年七月二十二日至二O二二年八月二十九日

### 附 件

1. **估价对象区域位置图**
2. **估价对象现状照片**
3. **《司法鉴定委托书》复印件**
4. **估价对象《商品房买卖合同》复印件**
5. **受托房地产估价机构营业执照及资格证书复印件**
6. **注册房地产估价师资格证书复印件**