

估价委托人名称：岳阳市云溪区人民法院

报告类型：涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：湘友评(2022)(法)字第PC045-17号

**涉执房地产处置司法评估报告**

估价项目名称：岳阳市云溪区人民法院委托的位于岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城·财智公馆公寓3107号房地产价值评估

估价委托人：岳阳市云溪区人民法院

房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄 建(注册号：4320030087)

盛红英(注册号：4319980030)

估价报告出具日期：2022年10月19日

估价报告编号：湘友评(2022)(法)字第PC045-17号

# **致估价委托人函**

**岳阳市云溪区人民法院：**

承蒙委托，我公司派出估价人员对贵院委托评估的圣鑫城·财智公馆公寓3107号房房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

①名称与座落：位于岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城·财智公馆公寓3107房涉执房地产；

②建筑规模：估价对象所在的圣鑫城·财智公馆公寓为一栋33层的钢混结构大楼，其中地上31层，地下2层，整幢建筑面积27710.76㎡，委估3107房建筑面积154.18㎡。

③范围：位于岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城·财智公馆公寓3107号房地产，包含房产及其国有出让用地分摊土地使用权价值和室内不可移动装饰装修、设备设施，但不包含估价对象范围内家具、家电等可移动部分财产以及债权、特许经营权等其他财产或权益。

④用途：成套住宅

⑤权属情况：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人** | **不动产证号** | **不动产单元号** | **用途** | **房屋建筑面积(m2)** | **房屋 结构** | **房屋总层数** | **所在层数及房号** |
| 易双 | 湘(2017)岳阳市不 动产权第0013181号 | 430602  121011  GB00011  F00010330  等(详见产权清册) | 城镇住宅用地/  成套住宅 | 368.22 | 钢混 | 地上共31层地下2层 | 第31层3106-3107 |
| **权利**  **性质** | **宗地面积(㎡)** | **分摊土地使用权面积(㎡)** | **国有建设用地使用权期限** |
| 出让/ 商品房 | 1020.30 | 13.56 | 2083-1-28止 |
| 根据《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权首次登记产权清册》载示信息，3107房建筑面积为154.18㎡。 | | | | | | | |

价值时点：估价委托人出具的岳阳市云溪区人民法院委托书(2022)湘0603执恢124号中未明确价值时点，评估以现场查勘完成之日2022年9月14日为价值时点。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析测算，估价对象在满足假设与限制条件的情况下于价值时点的房地产总价为**人民币89.83万元(大写：人民币捌拾玖万捌仟叁佰元整)。**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **权利人** | **用途** | **建筑结构** | **所在层/总层数** | **房号** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价(元/㎡)** | **评估总价(万元)** |
| 圣鑫城·财智公馆公寓3107房 | 易双 | 成套住宅 | 钢混 | 31/31 | 3107房 | 154.18 | 5826 | 89.83 |
| **合计** |  |  |  |  |  | **154.18** |  | **89.83** |

**特别提示：**

**1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项**

本次估价所依据的资料源于估价委托人提供的资料及估价专业人员实地查勘和调查收集的资料。

⑴估价专业人员根据国家有关法律、法规、估价规范及地方有关房地产估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

⑵房屋区位状况、实物状况、房地产市场交易资料等估价相关资料由估价专业人员实地查勘和调查取得。

⑶估价专业人员将权属资料与现场实物情况进行了仔细核对，鉴于专业能力受限，对于权属资料的实际真伪，只有权利机关才能做出准确鉴别，在办理估价对象转让手续时相关部门应予以确认。如有瑕疵将不能办理相关手续，我们提请报告使用者关注此情况。

**2、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项**

估价报告有效期内，如遇国家房地产政策变动、类似房地产市场价格起伏较大、房地产证载基本信息变更等情况，建议估价结果应作相应调整。

**3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理**

⑴估价评估范围为：包含房产及其国有出让用地分摊土地使用权价值和室内不可移动装饰装修、设备设施，但不包含估价对象范围内家具、家电等可移动部分财产以及债权、特许经营权等其他财产或权益。

⑵本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方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的情况。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

⑶采取拍卖或变卖方式处置估价对象变现所得价款，需优先支付评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，报告使用人应注意处置费用的影响。

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十九日

**目　　录**

[**致估价委托人函** 3](#_Toc116552387)

[**一、房地产估价师声明** 7](#_Toc116552388)

[**二、估价的假设和限制条件** 8](#_Toc116552389)

[**三、房地产估价结果报告** 12](#_Toc116552390)

[(一)估价委托人： 12](#_Toc116552391)

[(二)房地产估价机构： 12](#_Toc116552392)

[(三)估价目的： 12](#_Toc116552393)

[(四)估价对象： 12](#_Toc116552394)

[(五)价值时点： 14](#_Toc116552395)

[(六)价值类型： 15](#_Toc116552396)

[(七)估价原则： 15](#_Toc116552397)

[(八)估价依据： 15](#_Toc116552398)

[(九)估价方法： 17](#_Toc116552399)

[(十)估价结果： 19](#_Toc116552400)

[(十一)注册房地产估价师： 20](#_Toc116552401)

[(十二)实地查勘期： 20](#_Toc116552402)

[(十三)估价作业期： 20](#_Toc116552403)

[**四、附 件** 21](#_Toc116552404)

# **一、房地产估价师声明**

我们郑重声明：

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的和准确的，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；对估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师黄建、盛红英对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6、本估价报告由我们独立完成，没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

# **二、估价的假设和限制条件**

**(一)估价报告的假设条件**

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，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。

1、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。

⑴对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件和《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权首次登记产权清册》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。

⑵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。

⑶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《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权首次登记产权清册》(复印件)记载的建筑面积大体相当。

⑷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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

⑸估价委托人在岳阳市云溪区人民法院委托书(2022)湘0603执恢124号评估委托书中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知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。本次评估以现场勘察完成之日2022年9月14日为价值时点，并以此为假设前提。

⑹本次评估人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况。评估人员现场勘察调查得知，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估以估价对象不存租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

⑺人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用。本次评估以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费且未欠缴以上费用为假设前提。

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

(1)房屋建成年代假设

估价对象相关资料中未记载估价对象建成年份，根据查询相关资料得知其建成年份为2015年，设定与实际建成年代相符。

3、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。

估价对象于价值时点处于查封状态，根据评估目的，以估价对象处于无查封限制且无担保等他项负担情况下、无其他优先受偿权情况下的估价对象状况进行评估，以此为合理假定。

4、不相一致假设：在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。

本报告无此项假设。

5、依据不足假设：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。

本报告无此项假设。

**(二)估价报告的使用限制条件**

1、报告使用人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；

2、本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；

3、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；

4、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时，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、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、利益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。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

8、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

10、本估价报告结果以人民币为本位币。

**(三)特殊说明事项：**

1、估价委托人未明确拍卖处置时相关税费的负担方式，一般情况下，买受人需缴纳契税、印花税等税费，被执行人需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税等税费。买受人和被执行方均需考虑以上税费负担对房地产价值的影响。

2、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方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的情况。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、采取拍卖或变卖方式处置估价对象变现所得价款，需优先支付评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，报告使用人应注意处置费用的影响。

# **三、房地产估价结果报告**

## (一)估价委托人：

委托人名称：岳阳市云溪区人民法院

地址：岳阳市云溪区人民法院(云港路56号)

联系电话：0730-8418309

联系人：姚浒

## (二)房地产估价机构：

房地产估价机构名称：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：黄 建

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道727号南湖名门世家富川CEO大厦第4层401、402、403、404、426房

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(岳)字第0110001号

营业执照(统一社会信用代码)：91430602722520956X

联系电话：0730-8274036、8274339

## (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：

A、评估事由：

法院在执行易灿追缴违法所得一案中，需确定岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城财智公馆公寓3107号房地产的处置参考价，委托我公司对以上财产进行价值评估。

B、估价对象范围:

估价对象为位于岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城·财智公馆公寓3107号房地产，包括其房产及其国有出让用地分摊土地使用权价值和室内不可移动装饰装修、设备设施，但不包含估价对象范围内家具、家电等可移动部分财产以及债权、特许经营权等其他财产或权益。

C、估价对象区位状况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | | 详细情况 |
| 位置状况 | 坐落 | 岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号 |
| 方位 | 位于岳阳大道北侧； |
| 四至 | 东临相邻房屋、西临支路，南临岳阳大道西、北临相邻房屋 |
| 与重要场所距离 | 距离步步高购物广场约500米 |
| 临街(路)状况 | 临岳阳大道西 |
| 楼幢 | 独栋 |
| 朝向 | 朝南、东 |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边有岳阳大道西、湘北大道，道路通达性好。 |
| 可利用交通工具 | 附近有25路、30路、41路、49路、58路等公交，距政府社区公交站约125米，对外交通便利。 |
| 交通管制 | 无交通管制 |
| 停车方便程度 | 所在楼栋地面设停车位、低下建有停车场；停车便捷度好 |
| 环境状况 | 自然环境条件 | 无明显大气污染、水文污染、噪声污染，环境良好 |
| 人文环境 | 人文环境较好 |
| 景观 | 城市景观 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内“六通一平”，即通路、通电、给水、排水、通讯、燃气及场地平整 |
| 公共服务设施 | 购物：步步高购物广场  娱乐休闲：步步高购物广场  金融机构：光大银行、浦发银行、交通银行等  学校：岳阳市第九中学  医疗机构：湘岳医院 |

D、估价对象实物状况:

名称与座落：位于岳阳楼区五里牌街道办事处金鹗中路408号圣鑫城·财智公馆公寓3107房涉执房地产；

建筑规模：估价对象所在的圣鑫城·财智公馆公寓为一栋33层的钢混结构大楼，其中地上31层，地下2层，整幢建筑面积27710.76㎡，委估3107房建筑面积154.18㎡。

⑴建筑物状况

①公共部分：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建筑结构 | 钢混 | 建筑类型/建筑功能 | 高层/商业、公寓、办公 |
| 外观 | 良好 | 物业管理 | 有物管 |
| 建成时间 | 2015年 | 垂直通行通道 | 电梯、步梯 |
| 工程质量 | 完好 | 土地平整程度 | 平整 |
| 附属设备及配套设施 | 估价对象室内水、电配套齐全。 | | |
| 使用维护状况 | 维护保养情况良好，为完好房，房屋能够正常使用 | | |

②户内部分：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋登记用途 | 成套住宅 | | 实际用途 | | 空置 |
| 所在楼层／总层数 | 地上3层／31层(地上) | | 使用状况 | | 空置 |
| 日照通风采光 | 良好 | | 公摊面积 | | / |
| 层高 | 约3.0m | | | | |
| 建筑面积 | 154.18㎡ | 空间布局 | | 回廊式大空间，空间布局较好 | |
| 维护保养状况 | 维护保养情况良好，为完好，房屋能够正常使用 | | | | |
| 室内装修情况 | 外墙墙漆，固定玻璃门，固定玻璃窗，瓷砖地面。 | | | | |

E、房地产权利状况：

根据估价委托人提供的《不动产权证》复印件，具体信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人** | **不动产证号** | **不动产单元号** | **用途** | **房屋建筑面积(m2)** | **房屋 结构** | **房屋总层数** | **所在层数及房号** |
| 易双 | 湘(2017)岳阳市不 动产权第0013181号 | 430602  121011  GB00011  F00010330  等(详见产权清册) | 城镇住宅用地/  成套住宅 | 368.22 | 钢混 | 地上共31层地下2层 | 第31层3106-3107 |
| **权利**  **性质** | **宗地面积(㎡)** | **分摊土地使用权面积(㎡)** | **国有建设用地使用权期限** |
| 出让/ 商品房 | 1020.30 | 13.56 | 2083-1-28止 |

根据《国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权首次登记产权清册》载示信息，3107房建筑面积为154.18㎡。

## (五)价值时点：

估价委托人出具的岳阳市云溪区人民法院委托书(2022)湘0603执恢124号中未明确价值时点，此次评估以现场查勘完成之日2022年9月14日为价值时点，即价值时点为2022年9月14日。

## (六)价值类型：

1、价值类型：

本次评估结果的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵

根据《房地产估价规范》，遵循合法性原则，评估结果为估价对象的公开市场价值。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

## (七)估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体如下：

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。

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、档次等。

## (八)估价依据：

A、法律、法规、政策和标准依据

⑴《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国全国人民代表大会制定，2020年5月28日通过，2021年1月1日起施行)；

⑵《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施)；

⑶《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》(2012年1月1日起施行)；

⑷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)；

⑸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);

⑹中华人民共和国土地管理法实施条例(国务院令第256号);

⑺中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法(建设部令第168号)；

⑻《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整我省个人房屋出租有关税收征管政策的通知》(湘财税〔2015〕12号)；

⑼《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)；

⑽《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)；

⑾《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)；

⑿湖南省人民政府、岳阳市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

B、技术标准

⑴《房地产估价规范》(国标GB/T 50291-2015)；

⑵《房地产估价基本术语标准》(国标GB/T50899-2013)；

C、估价委托人提供的相关资料

⑴岳阳市云溪区人民法院委托书(2022)湘0603执恢124号；

⑵估价对象《不动产权证》及产权清册复印件；

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

⑴受托估价委托人实地查勘获取的资料；

⑵评估人员核查资料及收集的价格信息。

## (九)估价方法：

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

一)估价方法定义

1、比较法

比较法是通过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

收益法是通过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。

二)估价方法选用的规定：

估价方法选用应符合下列规定：

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。

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。

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。

三)各种估价方法对估价对象的适用性分析

A、不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，且重新开发需取得相关规划等审批条件，故不采用假设开发法评估。

②由于估价对象为成套住宅房地产，且周围住宅环境较好，成本法不能较好地体现其市场水平，因此不采用成本法评估。

B、适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象为住宅房地产，所在区域类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产转让成交实例较多且易于收集，故可选用比较法进行评估。

②估价对象位于区位环境较好、交通便捷度较好地段，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，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，故可采用收益法进行评估。

综上，本次评估采用比较法、收益法进行评估，对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的客观价值。

四)估价的技术路线：

A、比较法的技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构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，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

简要技术步骤及测算公式：

(1)步骤

①搜集交易实例； ②选取可比实例；

③建立比较基础； ④进行交易情况修正；

⑤进行市场状况调整； ⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值。

(2)公式

比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

比较价值=比较单价×建筑面积

B、收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

本次评估选择有限年期净收益按一定比率递增模式进行估价：

简要技术步骤及测算公式：

(1)步骤

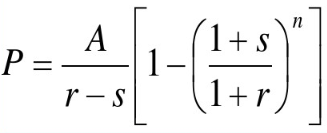
选择有限年期净收益按一定比率递增模式进行估价：

①测算收益期； ②测算未来第一年净收益；

③确定报酬率; ④测算年净收益增长率；

⑤计算收益价值。

(2)公式



式中：P----收益价值(元或元/㎡)；

A----未来第1年净收益(元或元/㎡)；

r----收益报酬率(％)；

s----净收益上涨率(％)；

n----收益期限(年)。

## (十)估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析测算，估价对象在满足假设与限制条件的情况下于价值时点的房地产总价为**人民币89.83万元(大写：人民币捌拾玖万捌仟叁佰元整)。**

## (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 |
| 黄 建 | 4320030087 |  |  |
| 盛红英 | 4319980030 |  |  |

## (十二)实地查勘期：

2022年9月14日至2022年9月14日

## (十三)估价作业期：

2022年9月14日至2022年10月19日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月十九日

# **四、附 件**

1. [岳阳市云溪区人民法院委托书(2022)湘0603执恢124号](#_Toc520110419)
2. [估价对象位置图](#_Toc520110420)
3. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片
4. [估价对象权属资料(复印件)](#_Toc520110422)
5. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件)
6. 注册房地产估价师注册证书(复印件)