

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期
第 14 幢 411 号房房地产司法处置评估

估价委托方：汕头市龙湖区人民法院

估价机构：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

估价人员：邢维雄 陶伟

估价作业日期：2022 年 10 月 24 日至 2022 年 10 月 26 日

报告提交日期：二〇二二年十月二十六日

估价报告编号：深国咨汕评字[2022]S09 第 0028 号

房地产估价报告摘要

深国咨汕评字[2022]S09 第 0028 号



价值结果要点摘录

价值时点：2022 年 10 月 24 日

建筑面积：155.06m²

用途：住宅

市场价值：138.31 万元



深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月二十六日

报告目录

致委托方函	1
注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	10
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	19
(十一) 实地查勘期	20
(十二) 估价作业日期	20
(十三) 评估人员	20
(十四) 估价报告应用的有效期	20
附 件	21
(一) 估价对象的地理位置示意图及现场相片	21
(二) 委托方提供《评估委托书》复印件	21
(三) 委托方提供《房地产权结构信息一览表》复印件	21
(四) 估价机构资质与工商营业执照复印件	21
(五) 注册房地产估价师注册证书复印件	21

致委托方函

汕头市龙湖区人民法院：

根据贵院提供的《评估委托书》（(2022)粤0507执1022号），本次价值时点设定为二〇二二年十月二十四日（现场勘查日）；估价目的是为贵院进行司法处置提供价值参考；报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇二二年十月二十六日至二〇二三年十月二十五止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法及收益法对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑总面积为155.06平方米）于价值时点2022年10月24日的市场价值为138.31万元人民币，大写人民币壹佰叁拾捌万叁仟壹佰元整。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

坐落	权属人	权证号	用途	建筑面积 m ²	单价 元/m ²	总价 万元
汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第14幢411号房	郭美恋	粤(2019)潮阳区不动产权第0001190号	住宅	155.06	8920.00	138.31

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十六日

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。权属资料及其他有关资料、文件均由委托方提供，委托方应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价师所在的评估机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次评估工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，相关权属资料仅以委托方提供的复印件为基础进行形式审查和一般性核对，实质性审查为相关房地产主管单位及部门，故本公司不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

我公司房地产估价师于2022年10月24日已对估价对象进行了实地查看勘察。

6、注册房地产估价师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资格和相关的评估经验。由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、

装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托方应当保证估价对象在合法使用前提下获得收益。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、本评估报告的使用范围：委托方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、本报告书专为委托方为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场客观价值提供参考依据。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。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、使用本报告书时，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。

11、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、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。若采用拍卖方式，则应提示潜在竞买人充分了解以上告知事项，参与竞买则视为同意接受现状的实物状态及权益状况，并自行承担相关法律行为所涉及的后果，本公司不对此承担任何责任，因此，报告使用人需全面阅读房地产估价报告并合理使用。

12、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本评估机构予以更正，否则，误差部分无效。

13、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的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不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

14、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等

复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

15、其他声明事项：出于职业责任，为避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。目前根据相关国家法律法规，房地产在产权变更会受到相关限制条件的约束，估价对象及其相应的通行权、采光权及其他权利应符合法律规定设置的条件，其具体设置及享受权利的情况请报告使用人咨询规划、自然资源及房地产管理主管单位予以详细了解后结合本报告结果予以决策。我司特别提醒报告使用人及相关人应予以现场查看并充分了解估价对象的相关权益及实物状况，因委托方片面使用报告或用于本报告所限定的估价目的以外用途而导致的法律后果，均由委托方承担。

16、根据房地产估价师了解估价对象为现房，已办理了产权登记并取得《不动产权证》，产权清晰，则快速变现产生的主要费用为：拍卖（处置）的佣金、税费等。清偿顺序为：①支付处置费用和佣金；②偿还法定优先受偿款；③偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金；④余款交委托人（或抵押人）。

经过市场调查发现，拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响。根据我们的调查资料及我们的专业分析，估价对象所在区域的房地产市场状况，拍卖估价对象的价值与市场价值应存在一定的差距。

根据拍卖市场的调查，拍卖底价一般是市场价格的65%——85%，具体视拍卖品的市场交易风险而不同。根据对估价对象的快速变现能力的分析，认为估价对象具有较强的变现能力。

17、本报告须由本评估机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

18、本评估报告若有其他未尽事宜，则由深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

（一）估价假设

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我方对相关房地产进行了现场勘查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、我司评估人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、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，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的资料，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6、根据《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》之第十四条规定，我司经过尽职调查，该估价对象目前未发现其存在租赁权、用益物权及占用使用情况，故本次估价作业设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

7、根据《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》之第十五条规定，委托方未明确评估对象目前是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供

暖费、水电气费等及其滞纳金），故本次估价作业设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

1、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，可能存在评估人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。

三、背离事实假设

1、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、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，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价值的因素限制，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，估价结果亦会发生变化。

2、根据估价委托人提供的权属资料复印件，本次估价是为估价委托人司法处置使用，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》之第十三条规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当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的影响，故本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

1、本次估价的估价对象法定用途与现状用途一致；结合评估人员对现场的查勘情况，估价对象所在区域商住聚集度较好。遵循最高最佳利用原则，本次评估以估价对象保持现状用途持续使用为估价前提。

2、本次评估以所有权人知悉并同意本次评估行为，且估价对象所有权人对估价对象产权归属不存在异议为假设前提。

（二）估价限制条件

1、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，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、本估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇二二年十月二十六日至二〇二三年十月二十五日止），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。

3、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

5、本报告估价结果已经考虑标的物拍卖成交时有关增值税和一切有关费用承担的因素，特提醒报告使用人注意。

6、本报告仅针对委托方估价目的做出估价，不对其他用途负责。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本报告中计算所采用的建筑面积依据来源于法院提供的资料，本司不对数据的准确性负责，若与实际面积不符，则估价结果应作相应调整或重新出具估价报告。本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

9、本报告必须完整使用方为有效，本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

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、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

（一）估价委托人

单位：汕头市龙湖区人民法院

（二）估价机构

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龚伟平

汕头分公司负责人：陶伟

资质等级：国家一级房地产价格评估机构

证书编号：粤房估备字壹 0200039

地 址：深圳市福田区深南中路国际科技大厦 31 楼

电 话：0755-83279666

汕头分公司地址：汕头市中环大厦 25F

电 话：0754-88541558

（三）估价对象

估价对象概况：

估价对象为汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢 411 号房全套，交通通达性较好，区内人口较密集，各种生活配套设施相对齐全，生活便利，周边多为住宅小区，附近有潮阳实验学校、中港石化加油站、棉北派出所，卜蜂莲花、商住氛围较好。

估价对象为汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢 411 号房全套，东接城西大道，北至潮揭路，该建筑物是一幢 17 层钢筋混凝土结构的电梯房，其外墙面为小方砖，外观基本完好。建筑面积 155.06 m²。现使用中。

其他情况说明：

房屋规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，土地性质为“国有建设用地使用权”，土地使用权终止日期为 2079 年 11 月 12 日。

1、估价对象位置状况

估价对象名称	汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢 411 号房
地理位置	估价对象位于汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢，东接城西大道，北至潮揭路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象主要通过区间路出入。
交通便捷度	估价对象交通方便，附近有 302、304 路等公交车通达。
公共配套情况	周围分布有学校、市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善。
基础设施完善度	周边公共配套设施较为齐全。

2、估价对象实物状况

估价对象名称	汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢 411 号房			
总建筑面积	155.06 m ²	建筑结构	钢混结构	
总楼层	17 层	评估楼层	第 4 层	
采光	一般	景观	一般	
房屋用途	住宅	竣工年月	——	
平面布置	——			
装 修 情 况	公共部分装修状况			
	外 墙	小方砖	内 墙	乳胶漆、墙纸
	天 花	立体吊顶	楼地面	抛光砖及木地板
	门	外不锈钢门、内木门	窗	铝合金窗
设 施 设 备	水 电	暗设	电 梯	配套
	煤 气	——	消 防	配备
	空 调	——	其它设备	——
使	竣工年月	——	成新度	八成五新

用 维 护	使用状况	使用中
	维护与保养	有正常的维护与保养

3. 估价对象权益状况

估价对象名称	汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢 411 号房		
估价对象位置	汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第 14 幢		
房地产权属人	郭美恋		
产权证号	粤（2019）潮阳区不动产权第 0001190 号		
规划用途	住宅	房屋用途	住宅
专有建筑面积	130.80 平方米	建筑面积	155.06 平方米
房屋所有权来源	——	竣工日期	——
终止日期	至 2079 年 11 月 12 日止		

（四）估价目的

为汕头市龙湖区人民法院进行司法处置提供价值参考依据。

（五）价值时点

价值时点为二〇二二年十月二十四日（价值时点的确定理由：根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】规定及委托书，价值时点为估价人员对估价对象实地查勘之日）。

（六）价值类型

本报告中的评估价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下的公开市场价值。根据《房地产估价规范》

【GB/T50291-2015】和本次估价的具体要求，本估价报告中的价值类型是指估价对象在价值时点 2022 年 10 月 24 日现状利用条件下公开市场上最可能形成的价格。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、广东省及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

一、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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，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，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

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

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

二、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 广东省及汕头市人民政府及有关管理部门颁布的有关法规、部门规章和政策文件。

三、本次估价依据的技术规程

1. 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3. 《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2021 年 8 月 18 日颁布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

四、委托方提供的有关资料

- 1、《评估委托书》（(2022)粤 0507 执 1022 号）及权属资料；
- 2、委托方提供的基本情况资料。

五、估价机构掌握的有关资料

1. 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；

2. 估价对象所在地统计资料；
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. 估价对象所在城市建筑造价成本相关信息资料。

六、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1. 估价人员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；

2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。（详见报告附件）

（八）估价原则

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、最高最佳利用等房地产估价原则。

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。

所谓“独立”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以

及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次评估以估价对象法定用途为前提，适当考虑现状用途对房地产价值的影响。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以再评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。

估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

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，商品或服务的价格中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，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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用。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。本次评估遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

本估价报告已对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

总之，在评估过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价值评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013），一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。

1、估价方法定义：

（1）比较法：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：预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价值的方法。

（3）成本法：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：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。

2、估价方法选取

根据本次估价目的和估价对象特点，以及估价人员对房地产市场的调查和对估价对象的实地勘查，结合委托人提供的资料，由于其所在区域房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产市场交易实例及市场出租实例较多，故估价人员认为，估价对象具备使用比较法和收益法的客观条件。

而成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值，使用成本法评估局部房地产的价值时容易影响评估精度，不适宜使用成本法；另假设

开发法对于已建成的房地产相对不适合使用，故不适宜采用假设开发法评估。

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价选用比较法及收益法为最优最佳方法。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象所在区域能搜集到与估价对象相似使用的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。。	选取
收益法	预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到价值时点后相加来求取估价对象的市场价值的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所属区域已形成一定的租赁市场，出租收益回报基本上也都较为稳定，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为现状房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	估价对象为已建成房地产，不具备开发或再开发潜力，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

其他说明：

在具体测算过程，会使用利率、价格指数、成本费用费率等相关参数，对该类数据的选用，部分以市场提取法获得，部分直接使用政府主管部门公开发布的文件，部分直接使用或参考社会具有相应资质机构公开发布的数据资料，另有部分在参考分析不同类型数据资料后，由估价师结合具体实际，在合适的裁量范围内自行调整后确定。

2. 估价技术路线

1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=可比实例成交单价(统一价格内涵后)×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象比较价值=实例1修正后单价×影响权重1+实例2修正后单价×影响权重2+实例3修正后单价×影响权重3

影响权重1+影响权重2+影响权重3=100%

2) 收益法

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理，说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

V 一收益价值

A 一房地产未来第一年净收益

Y 一报酬率

g 一净收益每年递增率

n 一收益期

3) 综合分析确定市场价值最终估价结果

估价对象房地产市场价值评估通过两种不同的技术路径，分别得到其评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值单价和总价。

估价对象评估单价=比较法评估单价×影响权重 1+收益法评估单价×影响权重 2

影响权重 1+影响权重 2=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×评估建筑面积

(十) 估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、收益法，对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑面积为 155.06 平方米）于价值时点 2022 年 10 月 24 日的市场价值为 138.31 万元人民币，大写人民币**壹佰叁拾捌万叁仟壹佰元整**。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

坐落	权属人	权证号	用途	建筑面积 m ²	单价 元/m ²	总价 万元
汕头市潮阳区棉北街道平南居委中信华庭一期第14幢411号房	郭美恋	粤(2019)潮阳区不动产权第0001190号	住宅	155.06	8920.00	138.31

(十一) 实地查勘期

2022年10月24日

(十二) 估价作业日期

2022年10月24日至2022年10月26日

(十三) 评估人员

注册房地产估价师：邢维雄

签名：

注册号：4619980038

2022年10月26日

注册房地产估价师：陶伟

签名：

注册号：3420020009

2022年10月26日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年，自二〇二二年十月二十六日至二〇二三年十月二十五日止，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

附 件

- (一) 估价对象的地理位置示意图及现场相片
- (二) 委托方提供《评估委托书》复印件
- (三) 委托方提供《房地产权结构信息一览表》复印件
- (四) 估价机构资质与工商营业执照复印件
- (五) 注册房地产估价师注册证书复印件