

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 大雄房估法 GSQ2022002627 号

估价项目名称： 上海市松江区梅家浜路 1508 弄 39 号 302 室
住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 金华市婺城区人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 王 军 注册号： 3120140056
顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇二二年十月二十七日

致估价委托人函

金华市婺城区人民法院:

我公司接受贵院【司法评估委托书】【(2022)浙婺法委评215号】的委托,按照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联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序,遵循房地产估价的一般原则,选用适宜的估价方法,对贵院受理的(2020)浙0702执2697案件所涉及的位于上海市松江区梅家浜路1508弄39号302室住宅房地产市场价格价值进行了估价,现将有关情况和估价结果摘要函告如下:

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格,为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区梅家浜路1508弄39号302室住宅房地产(其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修),所在小区名称为“三湘四季花城·玫瑰苑”,根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为王彦军,土地宗地号为松江区方松街道4街坊3/2丘,土地使用期限为2004-6-15至2074-6-14止,土地权属性质为国有,使用权取得方式为转让,土地用途为居住用地,宗地(丘)面积为69124.00平方米;房屋幢号39号,部位为302室,建筑面积为101.03平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为钢混,所有权来源为买卖,竣工日期为2006年,房屋用途为居住,总层数为14层。

根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查

阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：金华市婺城区人民法院（委托松江法院）。）。

3. 价值时点

二〇二二年十月十二日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法
		比较法 收益法
评估价值	总价（万元）	608 （大写：陆佰零捌万元整）
	单价（元/m ² ）	60180

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为金华市婺城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二二年十月二十七日起至二〇二三年十月二十六日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇二二年十月二十七日

目录

致估价委托人函.....	- 1 -
估价师声明.....	- 5 -
估价的假设和限制条件.....	- 6 -
一、本次估价的各项估价假设.....	- 6 -
二、估价报告使用限制.....	- 8 -
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	- 10 -
一、估价委托人.....	- 10 -
二、房地产估价机构.....	- 10 -
三、估价目的.....	- 10 -
四、估价对象.....	- 10 -
五、价值时点.....	- 15 -
六、价值类型.....	- 15 -
七、估价原则.....	- 16 -
八、估价依据.....	- 17 -
九、估价方法.....	- 18 -
十、估价结果.....	- 21 -
十一、注册房地产估价师.....	- 21 -
十二、实地查勘期.....	- 22 -
十三、估价作业期.....	- 22 -
附 件.....	- 23 -
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
8、司法评估信息表	
9、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见）	

估价师声明

依据所有参加本次估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证，在此郑重声明：

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，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

一）、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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、准确和完整性的合理假定；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，在无理由怀疑其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、环境污染等的合理假定。本估价报告一般假设如下：

1、本公司注册房地产估价师对由估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，假设资料均为合法、真实、准确和完整的。若资料失实或有隐匿，本公司不负任何法律责任。其查阅信息日期为二〇二二年九月二十二日，本次估价设定其登记内容与价值时点一致。

2、本公司注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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、检测的情况下假定不存在影响房屋安全、环境污染等问题。

3、本公司注册房地产估价师仅对估价对象作了常规查勘，并未进行结构、装饰及设备内在的质量测试。本次评估假设其无基础、结构、设备使用等方面的重大质量问题。

4、因估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）。

5、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况、房地产市场状况等与实地查勘完成之日的状况相同。若上述事项发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、本次估价假定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。

7、本次估价已考虑估价对象内部固定装修对其房地产市场价值的影响。

二）、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三）、背离事实假设

背离事实假设是指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设。

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查

阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：金华市婺城区人民法院（委托松江法院）。）。根据估价委托人要求，本估价报告估价结果未考虑因抵押、担保、债务、租赁或其他权利限制对估价对象房地产市场价值的影响。

四）、不相一致假设

不相一致假设指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五）、依据不足假设

依据不足假设指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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告受金华市婺城区人民法院委托，为其确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象于价值时点的房地产市场价值。报告的使用应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。同时我公司对用作其他用途或第三人不负法律责任。

2、本估价报告估价结果仅为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。

3、本估价报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的房地产市场价格，注册房地产估价师认为本估价报告的使用期限为壹年，从估价报告出具之日起生效。但今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产市场价格产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

4、本估价报告未经双方书面同意，任何单位和个人不得将报告的全部或任何一部分用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

5、本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

6、估价对象的占有、使用、处分等经济活动应依照国家或地方的有关政策法规合法进行，并应向有关部门缴纳相关税费。因估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，故本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、发现本估价报告中文字、数据等错漏，请及时通知本房地产估价机构进行更正。

8、上述事项发生变化如对估价结果产生影响，则本估价报告估价结论将不成立，本估价报告无效。

9、本估价报告由上海大雄房地产估价有限公司负责解释。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人:

名称: 金华市婺城区人民法院
审理法官: 陈高明
联系地址: 浙江省金华市婺城区兰溪街 210 号

二、房地产估价机构:

名称: 上海大雄房地产估价有限公司
法定代表人: 胡耀清
联系人: 顾勇刚
地址: 上海市长宁区中山西路1279弄6号626室
电话: 021-59521223
传真: 021-59521263

估价资格等级及证书编号:

房地产评估一级 沪建房估证字[2022]03号

三、估价目的:

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值, 为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象:

1、估价对象财产范围界定:

本次估价对象财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊

的国有土地使用权、室内固定装修。

2、估价对象基本状况:

(1) 名称: 估价对象所在小区名称为“三湘四季花城·玫瑰苑”。

(2) 坐落: 估价对象坐落于上海市松江区梅家浜路 1508 弄 39 号 302 室。

(3) 规模: 估价对象建筑面积为 101.03 平方米。

(4) 用途: 根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载, 估价对象法定用途为居住。经注册房地产估价师实地查勘, 实际用途为居住。

(5) 根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载, 估价对象土地、房屋权益状况摘要如下:

①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	松江区梅家浜路 1508 弄 39 号 302 室		
幢号	39	部位	302
建筑面积	101.03	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2006 年
房屋用途	居住	总层数	14
权利人	王彦军		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松 2007006159		
受理日期	2007-2-27	核准日期	2007-3-15
备注			

②土地状况信息摘录

土地坐落	松江区梅家浜路 1508 弄 39 号 302 室		
土地宗地号	松江区方松街道 4 街坊 3/2 丘		
使用期限	2004-6-15 至 2074-6-14 止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	居住用地
宗地(丘)面积	69124.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	王彦军		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松 2007006159		

受理日期	2007-2-27	核准日期	2007-3-15
备注			

③ 房地产他项权利状况信息摘录

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：金华市婺城区人民法院（委托松江法院）。）。

（6）估价对象土地基本状况：

- 1) 四至：东至嘉松南路，南至梅家浜路，西至龙马路，北至广富林路；
- 2) 土地形状：较规则；
- 3) 开发程度：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通上水、通下水、供电、通讯、通燃气、通污水）；
- 4) 土地使用期限：2004-6-15 至 2074-6-14 止；
- 5) 规划条件：符合区域规划。

（7）估价对象建筑物基本状况：

- 1) 建筑结构：估价对象所在建筑物建筑结构为钢混；
- 2) 设施设备：估价对象水、电、燃气、电梯等相关配套设施设备齐全；
- 3) 装饰装修：估价对象所在建筑物外立面为刷涂料、局部面砖、铝合金窗；室内为居家精装修，厅地面为铺地板、墙面为墙纸，卧室地面为铺地板、墙面为墙纸，厨房地面铺地砖、墙面贴面砖并配有橱柜等厨房设施设备，卫生间地面铺地砖、墙面贴面砖并配有卫浴设施；

4) 建成时间: 估价对象所在建筑物记载的竣工日期为 2006 年;

5) 新旧程度: 估价对象所在建筑物现状成新度一般;

6) 空间布局及平面布置: 估价对象空间布局为平层, 所在单元布局为一梯二户, 现状户型为二室二厅一卫;

7) 层高: 估价对象为住宅标准层高;

(8) 估价对象区位状况

1) 位置状况

①坐落: 估价对象位于上海市松江区梅家浜路 1508 弄 39 号 302 室;

②方位: 估价对象所在小区位于上海市外郊环间, 上海市中心城区西南部, 松江区中部区域;

③距重要场所距离: 估价对象所在小区距所在区人民政府驻地约 3 千米;

④临路状况: 估价对象所在小区临路情况为南临梅家浜路;

⑤楼幢位置: 估价对象所在建筑物位于本小区北部区域;

⑥楼层: 估价对象位于总高为 14 层建筑物的第 3 层;

⑦朝向: 估价对象为南北朝向。

2) 交通状况

①道路状况: 估价对象所在小区主要出入口位于梅家浜路, 所在区域通行道路有嘉松南路, 龙马路等;

②出入可利用交通工具: 估价对象所在小区周边有 1802 路、1804 路、松江 18 路等公交线路及轨道交通 9 号线;

③交通管制情况: 估价对象所在小区周边道路无明显交通管制;

④停车方便程度: 估价对象所在小区及周边区域设有停车位, 停车位充足率一般;

⑤距城市交通枢纽距离：估价对象所在小区距上海火车站约 45 千米，距虹桥交通枢纽约 30 千米，距上海南站约 28 千米，距浦东国际机场约 70 千米。

3) 外部配套设施状况

①基础设施：

估价对象所在宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

②公建服务设施：

商业配套：三湘财富广场、松江印象城等商业配套；

学校：上海外国语大学松江外国语学校等；

医院：广富林街道社区卫生服务中心等；

银行：中国农业银行、中国建设银行、上海农商银行等；

邮局：中国邮政(龙源路支局)等；

公园及其他：五龙湖公园等。

4) 周边环境状况

①自然环境：估价对象所在小区名称为“三湘四季花城·玫瑰苑”，所在小区绿化率一般，其所在区域无明显的环境污染，周围无大型垃圾站或垃圾中转站等；

②人文环境：估价对象所在小区周边以住宅小区为主，无特殊人文环境；

③景观：估价对象所在小区无特殊景观。

5) 住宅聚集度

估价对象所在小区名称为“三湘四季花城·玫瑰苑”，其所在区域有龙湖好望山、誉品谷水湾等住宅小区。

五、价值时点:

根据估价委托人要求,本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇二二年十月十二日。

六、价值类型:

1、价值类型: 市场价值

2、价值定义: 市场价值是指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。

3、价值内涵:

(1) 估价对象为国有土地上的住宅房地产,根据估价目的,估价中将土地所有权按照实际设定为国有,房屋设定为权利人所有;

(2) 估价对象土地使用权为国有,使用权取得方式为转让,使用期限为2004-6-15至2074-6-14止;

(3) 估价对象土地用途为居住用地,房屋类型为公寓,实际用途为居住;

(4) 估价对象建筑面积为101.03平方米;

(5) 估价对象所在宗地红线外为“七通”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气);

(6) 本次估价结果已包括估价对象附属设施设备及室内固定装修;

(7) 价值时点为二〇二二年十月十二日(实地查勘期)。

本次估价结果为满足全部假设和限制条件下估价对象房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修于价值时点

的房地产市场价格。

七、估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、独立客观公正原则：注册房地产估价师在中立的立场上，评估出估价对象公平合理的价值。在本次估价过程中注册房地产估价师并未受到估价委托人及估价利害关系人等外部因素的干扰；与估价委托人及估价利害关系人并未有利益关系；本房地产估价机构是独立的法人机构。

2、合法原则：房地产估价是以估价对象合法取得、合法使用、合法交易或合法处分为前提。估价对象四至清楚，权属来源合法。故本次估价遵循此项原则。

3、替代原则：即指同类的房地产之间的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。房地产正常合理价格应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格。在同一市场中，效用相近的房地产，其价值相互牵制趋于一致，即同类房地产之间的价格不得明显偏离。所以具有替代性，故本次估价遵循此项原则。

4、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用在法律上允许，技术上可能，财务上可行及价值最大化。注册房地产估价师认为维持现状最能体现其价值，故本次估价遵循此项原则。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，故本次估价遵循价值时点原则。

八、估价依据:

1、有关法律、法规、行政规章

<1> 《中华人民共和国民法典》【2020 年国家主席令第 45 号】

<2> 《中华人民共和国土地管理法》【2019 年国家主席令第 32 号】

<3> 《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年国家主席令第 32 号】

<4> 《中华人民共和国城乡规划法》【2007 年主席令第 74 号】

<5> 《中华人民共和国资产评估法》【2016 年主席令第 46 号】

<6> 《不动产登记暂行条例》【2014 年国务院令第 656 号】

<7> 《上海市司法鉴定管理条例》【上海市人民代表大会常务委员会公告第 27 号】

<8> 《人民法院委托评估工作规范》【法办（2018）273 号】

<9> 《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】

<10> 其他相关的法律法规文件

2、有关规范与技术标准

<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> 其他相关的规范与技术标准

3、估价委托人提供的有关资料

<1> 金华市婺城区人民法院【司法评估委托书】

<2> 《上海市不动产登记簿》复印件及其他相关资料

4、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- <1> 相关区域房屋销售资料
- <2> 相关区域房屋租赁资料
- <3> 建筑工程造价信息
- <4> 注册房地产估价师实地调查所收集的及查勘所拍摄的照片等资料

九、估价方法：

1、估价思路及方法的选取

合理公正的估价必须遵循一定的估价程序和适当的估价原则，科学地使用估价方法。估价方法的选择需根据估价目的和估价对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定估价对象公开市场价值。根据《房地产估价规范》和相关法律法规、估价技术标准，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法：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。

收益法：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，应区分报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

成本法：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。

假设开发法：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。

(1) 理论上不适用的方法

理论上不适用的估价方法：成本法、假设开发法。

估价对象为住宅房地产，假定为独立的开发建设项目进行成本测算的合理性一般，且近年来房地产市场价格上涨较快，采用成本法较难体现目前估价对象的价值，故不选用成本法评估估价对象房地产价值。

假设开发法适用于待开发房地产的评估，估价对象已开发完成，与周边规划及产业发展相符，已基本实现经济利益最大化，不存在改建必要，故不适合选用假设开发法评估估价对象房地产价值。

(2) 理论上适用的方法

理论上适用的估价方法：比较法、收益法。

估价对象为住宅房地产，周边同类物业市场交易较为活跃，在市场上有较多可供选择的可比实例，故可以选用比较法评估估价对象房地产价值。

估价对象为住宅房地产，出租有一定收益，且所在区域类似房源市场租赁较活跃，租赁案例较多，且具有可比性，适合采用收益法评估估价对象房地产价值。

2、选取的估价方法概述：

结合此次估价目的和估价对象的特点、现状及该地的实际情况，依据估价委托人提供的资料，经注册房地产估价师实地查勘和注册房地产估价师掌握的有关资料，本次估价采用比较法、收益法并综合分析所选

评估方法的可靠性、合理性后选取适当的权重系数综合确定估价对象房地产的市场价值。

<1> 比较法：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。

比较法评估中，考虑到选取的可比实例与估价对象的相似度高，采用直接比较的方式可减小评估的误差，故以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。

其步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

其测算公式为：

可比实例比较价值=可比实例价格×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

估价对象比较价值=(可比实例比较价值 1+可比实例比较价值 2+... ..可比实例比较价值 N) /N，其中 N 大于或等于 3。

<2> 收益法：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，应区分报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

由于报酬资本化法指明了房地产的价值是其未来各期净收益的现值之和，这既是预期原理最形象的表述，又考虑到了资金的时间价值，逻辑严密，有很强的理论基础。故本次估价选用报酬资本化法。

由于估价对象的剩余使用年限较长，且住宅房地产受房地产政策、市场的供求、经济社会发展的状况、国家的金融政策、区位状况及建筑自身的功能等因素的影响较大，故其未来长期租金收益较难准确预测，

因此，本次收益法评估采用持有加转售的收益模式。

其步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

其测算公式为：

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

式中 V-----收益价值（元或元/m²）

A_i-----期间收益（元或元/m²）

V_t-----期末转售收益（元或元/m²）

Y_i-----未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t-----期末报酬率（%）

t----- 持有期（年）

十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	608 （大写：陆佰零捌万元整）	
	单价（元/m ² ）	60180	

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 军	3120140056		年 月 日
顾勇刚	3120100008		年 月 日

十二、实地查勘期：起止日期为二〇二二年十月十二日

十三、估价作业期：自二〇二二年九月二日起至二〇二二年十月二十七日
日止

附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 8、司法评估信息表
- 9、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见）