

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贾维所有的位于南县南洲镇宝塔村十组 401 号、601 号共两套总建筑面积 319.20 平方米住宅房地产市场价值评估

估价委托人：长沙市中级人民法院

房地产估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李攀（注册号：4320180004）

廖三多（注册号：4420120109）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 19 日

估价报告编号：湘万源房评 [2021]（估）字第 550 号

致估价委托人函

长沙市中级人民法院：

根据贵院出具的《湖南省长沙市中级人民法院委托书》〔（2021）湘01鉴评77号〕，我对位于南洲镇宝塔村十组401号、601号共两套住宅（以下简称估价对象）的房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为长沙市中级人民法院受理（2021）湘01执740号没收财产一案的需要，确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：贾维所有的位于南洲镇宝塔村十组401号、601号共两套总建筑面积319.20平方米住宅（两套住宅位于同一幢同一单元，户型设计一致，面积均为159.60平方米）及其分别应合理分摊的土地使用权。

价值时点：2021年11月9日（现场查勘之日）。

价值类型：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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的**市场价值评估总价为¥840,454元（人民币大写捌拾肆万零肆佰伍拾肆元整）**，其中401号住宅评估价值为¥458,212元；601号住宅评估价值为¥382,242元。评估的详细结果及有关说明，详见《房地产估价结果一览表》及《估价结果报告》。

特别提示：

1、本次评估中估价对象房屋权属、坐落、建筑面积、房屋用途、房屋结构等信息是以估价委托人提供的《南县自然资源局不动产登记情况表》复印件中载明的信息为准，并假设上述产权资料真实、准确、完整、可靠；

2、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【南国用（2009 出让）第 1792 号】所示，估价对象土地使用权类型为国有出让，地类（用途）为住宅用地，土地使用权分摊面积 48.00 平方米，土地终止日期为 2078 年 9 月 11 日，本次评估结论包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；

3、根据估价委托人提供的《南县自然资源局不动产登记情况表》所示，本次涉执房地产权证号为南房权证南洲镇字第 00038680 号，该房产证共包含 401 号、601 号两套住房，根据《房屋平面图》可知，两套住宅户型设计一致，建筑面积均为 159.60 平方米，委托方法院可根据具体情况决定是否进行产权分割，从而有利于估价对象拍卖、处置变现等，特此提示；

4、因被申请人原因，估价人员及委托方法院工作人员均未能入户查勘，经实地调查及周边询问，估价对象 401 号住宅近期有人居住，601 号住宅为毛坯空置，经与估价委托人一致协商，本次评估假设估价对象 401 号房屋使用及维护状况正常，室内为普通装修且能满足一般居住要求，601 号房屋为空置毛坯房，评估结论以此为假设前提；

5、报告使用方应当按照法律法规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；

6、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；

7、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会使用；

8、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。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二一年十一月十九日

房地产估价结果一览表

| 房产证号 | 权利人 | 房屋性质 | 房屋坐落 | 规划用途 | 房屋结构 | 所在层/ 总层数 | 房号 | 登记日期 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) | 备注 |
|----------------------------|-----|------|--------------|------|------|-------------|-----|-------|---------------------------|-----------------------------|---------------|------|
| 南房权证南 洲镇字第 00038680号 | 贾维 | 自建房 | 南洲镇宝 塔村十组 | 成套住宅 | 混合结构 | 4/6 | 401 | 2009年 | 159.60 | 2871 | 458212 | 普通装修 |
| | | | | | | 6/6 | 601 | 2009年 | 159.60 | 2395 | 382242 | 毛坯房 |
| 合 计 | | | | | | | | | 319.20 | | 840454 | |

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 估价师声明..... | 6 |
| 估价假设和限制条件..... | 8 |
| 估价结果报告..... | 11 |
| 一、估价委托人..... | 11 |
| 二、房地产估价机构..... | 11 |
| 三、估价目的..... | 11 |
| 四、估价对象..... | 11 |
| 五、价值时点..... | 13 |
| 六、价值类型..... | 13 |
| 七、估价原则..... | 14 |
| 八、估价依据..... | 15 |
| 九、估价方法..... | 16 |
| 十、估价结果..... | 18 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 19 |
| 十二、实地查勘期..... | 19 |
| 十三、估价作业期..... | 19 |
| 附 件..... | 20 |
| 一、《长沙市中级人民法院委托书》复印件..... | 20 |
| 二、《南县自然资源局不动产登记情况表》复印件..... | 20 |
| 三、《房屋平面图》复印件..... | 20 |
| 四、《国有土地使用证》复印件..... | 20 |
| 五、估价对象位置图..... | 20 |
| 六、估价对象实地查勘情况和相关照片..... | 20 |
| 七、房地产估价机构营业执照复印件..... | 20 |
| 八、房地产估价机构估价资质证书复印件..... | 20 |
| 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件..... | 20 |

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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自己独立、客观、公正的专业分析意见和结论，但受到本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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定和文件进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 本报告价值时点设定为估价对象现场查勘之日，即 2021 年 11 月 9 日。

6. 注册房地产估价师已对估价对象外部状况及周边区位状况进行了实地查勘，但因客观原因而未能进入估价对象房屋内部。评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，注册房

地产估价师只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

9. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 李攀 | 4320180004 | | 年 月 日 |
| 廖三多 | 4420120109 | | 年 月 日 |

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、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、估价报告结论成立的假设条件

1. 一般假设：

是指估价项目通常有的、常见的估价假设。本次评估的一般假设如下：

(1) 估价委托人提供了估价对象《南县自然资源局不动产登记情况表》、《国有土地使用证》等资料复印件，本次评估中估价对象房屋权属、坐落地址、产权面积、房屋用途、房屋结构等信息是以估价委托人提供的上述资料载明的信息为准，并以估价对象在价值时点的状况为依据进行评估。注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，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，注册房地产估价师假定估价对象能正常安全使用。

(3) 区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(4) 估价对象的空间布局形式、层高、室内外装饰装修等情况以其在价值时点设定的状况为依据。

(5) 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

(6) 本次评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式按照相关法律法规的规定，转让人和买受人各自负担。

(7) 估价对象为自建自用住宅，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费及滞纳金。

2. 未定事项假设：

是指对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的、最可能的假定。本次评估所作的未定事项假设如下：

估价委托人提供了估价对象《国有土地使用证》，其土地用途明确，但未提供估价对象对应的土地规划资料，本次评估假设该土地实际容积率与规划容积率相符，评估结论以此未定事项假设为前提。

3. 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定，本次所做的背离事实假设如下：

根据估价委托人提供的《南县自然资源局不动产登记信息表》中查封信息所记载，估价对象已被湖南省长沙市中级人民法院查封，查封文号为（2021）湘01执740号，起始时间为2021年7月1日，结束时间为2024年6月30日。

本次评估不考虑估价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，评估结论以此背离事实假设为前提。

4. 不相一致假设：

是指在估价对象实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，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、名称等合理假定，本次所做的不相一致假设如下：

根据委托方法院工作人员及注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际坐落地址为南洲镇塔湖路395号，与《南县自然资源局不动产登记信息表》中描述的位置坐落“南洲镇宝塔村十组”不一致。本次评估假设实勘房屋坐落地址与《南县自然资源局不动产登记信息表》中描述的坐落地址为同一位置，评估结论以此不相一致假设为前提。

5. 依据不足假设：

是指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，对缺少该资料的说明以及相应的估价对象状况的合理假定。本次评估所作的依据不足假设如下：

因被申请人原因，估价人员及委托方法院工作人员均未能入户查勘，本次评估假设估价对象 401 号房屋使用及维护状况正常，室内为普通装修且能满足一般居住要求，601 号房屋为空置毛坯房，评估结论以此为假设前提。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房地产公开市场价格，本次估价目的为特定条件下形成或成立的正常价格，本次估价目的是为长沙市中级人民法院受理（2021）湘 01 执 740 号没收财产一案的需要，确定财产处置参考价提供参考依据，对于其它估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估。

2. 本报告估价结果是在正常市场状况条件下形成的，其正常使用期限为自本报告出具之日起一年。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素发生重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。

3. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值将产生一定的影响，本次评估未考虑估价对象税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响。

4. 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容未经本机构同意，不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

6. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定须以相关政府职能部门认定的为准。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：长沙市中级人民法院

联系人：汤法官

联系电话：18817130503

二、房地产估价机构

名称：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

法定代表人：吴跃民

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第0110001号

组织形式：有限责任公司

有效期限：2020年10月29日至2023年10月28日

联系电话：0731-85590151 85590161（传真）

三、估价目的

为长沙市中级人民法院受理（2021）湘01执740号没收财产一案的需要，确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定

贾维所有的位于南洲镇宝塔村十组401、601号共2套总建筑面积319.20平方米住宅及其分别应合理分摊的土地使用权。

2. 估价对象区位状况

（1）位置：

估价对象位于南县南洲镇宝塔村十组，其四至为：东面邻近鸿雁路，南面邻近宋田路，西面邻洞庭明珠家居用品城，北面邻塔湖路，

其所处位置较好。

(2) 交通：

估价对象附近有塔湖路、鸿雁路、兴盛东路等交通主次干道，距离最近公交车站点为“鸿雁路口”，有南县1路公交车经过，公共交通便捷度和道路通达度相对较高。

(3) 外部配套设施：

估价对象所在区域基础配套完善度相对较高，周边有红太阳幼儿园、南洲第五完全小学、南县第一中学、中国银行(南县兴盛路支行)、兴园宾馆、宝塔湖公园等基础配套，还有其他电信、餐饮等服务机构，估价对象所在区域的基础设施条件达到“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）和场地平整，供水、供电的保证度较高。

(4) 周围环境：

估价对象所处区域周围环境较好，没有水污染、大气污染及明显噪声污染。

3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《南县自然资源局不动产登记信息表》、《国有土地使用证》等资料复印件，估价对象房屋、土地权属登记情况分别详见下表；

房屋权属登记情况一览表

| 房产证号 | 权利人 | 房屋性质 | 房屋坐落 | 规划用途 | 房屋结构 | 所在层/ 总层数 | 房号 | 登记日期 | 建筑面积 (m ²) |
|----------------------------|-----|------|--------------|------|------|-------------|-----|-------|---------------------------|
| 南房权证南 洲镇字第 00038680号 | 贾维 | 自建房 | 南洲镇宝 塔村十组 | 成套住宅 | 混合结构 | 4/6 | 401 | 2009年 | 159.60 |
| | | | | | | 6/6 | 601 | 2009年 | 159.60 |
| 合 计 | | | | | | | | | 319.20 |

土地权属登记情况一览表

| 土地证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地类(用途) | 使用权类型 | 土地使用权面积 (m ²) | 土地终止日期 |
|-----------------------|--------|----------------|--------|-------|------------------------------|-----------|
| 南国用(2009) 出让第1792号 | 贾维 | 南县南洲镇宝 塔村十组 | 住宅用地 | 出让 | 48.00 | 2078-9-11 |

根据估价委托人提供的《南县自然资源局不动产登记信息表》中查封信息所记载，估价对象已被湖南省长沙市中级人民法院查封，查封文号为(2021)湘01执740号，起始时间为2021年7月1日，

结束时间为 2024 年 6 月 30 日。

本次评估不考虑估价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，评估结论以此背离事实假设为前提。

4. 估价对象实物状况

根据估价人员于价值时点现场查勘，估价对象实物状况如下：

(1) 房屋实物状况

估价对象位于南洲镇宝塔村十组（实勘位于南洲镇塔湖路 395 号）同幢同一单元号不同楼层的两套住宅，房号分别为 401 号、601 号，整幢房屋总层数为 6 层，混合结构，楼梯自建房，建成时间约为 2009 年，该栋房屋外墙面贴方形砖，因客观原因，估价人员及委托方法院工作人员均未能入户查勘，经实地调查及周边询问，估价对象 401 号住宅近期有人居住，601 号住宅为毛坯空置，经与估价委托人协商一致，本次评估设定估价对象 401 号房屋使用及维护状况正常，室内为普通装修且能满足一般居住要求，601 号房屋为空置毛坯房。

(2) 土地实物状况

估价对象所占土地形状规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整）。

五、价值时点

本报告价值时点设定为对估价对象房屋实施现场查勘之日，即 2021 年 11 月 9 日。

六、价值类型

本次评估的房地产价格为估价对象在价值时点 2021 年 11 月 9 日的市场价值。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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）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。

本原则所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师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的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和执业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师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”，就是要求注册房地产估价师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。

（二）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。

本原则所称依法，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，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、权属证书、有关批文和合同等。

（三）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。

（四）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。

根据经济学原理，在同一市场上相同商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会

将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

（五）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、可能利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《湖南省人民法院对外委托工作规定》；
- 10、《房屋登记办法》；
- 11、《不动产登记暂行条例》；
- 12、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 13、《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》。

（二）有关估价标准

- 1、 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规

范》；

2、 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料

1、《长沙市中级人民法院委托书》〔（2021）湘 01 鉴评 77 号〕；

2、《南县自然资源局不动产登记情况表》及《房屋平面图》复印件；

3、《国有土地使用证》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

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。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

（一）选用的估价方法及理由

1、遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和注

册房地产估价师掌握的资料，考虑估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，同一供求圈内近年类似用途房地产交易案例容易收集，故可采用比较法评估。

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。

根据注册房地产估价师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（或以上）与用途、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、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比准价格。

计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数=可比实例价格×100/(100+交易情况修正值)×(100+市场状况调整值)/100×100/(100+房地产状况调整值)

2、估价对象周边交通较方便，基础及配套设施较齐全，环境良好，为类似用途房地产较多区域，其周边租赁市场活跃，租赁收益明显，出租的租金标准、租金构成及租赁费用方便收集，故本次评估还可采用收益法进行估算。

收益法是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。其本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。

收益法估价时，应区分为报酬资本化法和直接资本化，并应优先选用报酬资本化法。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。本次评估选用报酬资本化法中全剩余寿命模式进行收益测算。

计算公式（净收益按一定比率递增公式）：

$$V=A/(Y-g) \times \{1- [(1+g)/(1+Y)]^n\} \quad (\text{其中 } g \neq Y)$$

式中：

V----房地产收益价格

A----房地产年净收益

Y---- 房地产报酬率

g---- 净收益逐年递增比率

n ---- 收益年限

(二) 未选用的估价方法及理由

1、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。

成本法主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产或那些没有或很少发生交易而限制了比较法的运用，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入而限制了收益法运用的房地产，而本次估价对象为成套住宅房地产，不属于可假定为独立的开发建设项目，且近期同区域有同类房地产交易案例，同时该类房地产可以用于出租，具有潜在收益，可优先采用比较法和收益法，而不采用成本法。

2、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继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。

估价对象为已开发建成的房地产，成新度尚好，能正常使用，依据估价委托人提供资料和注册房地产估价师现场调查分析，该估价对象暂不具备开发或者再次开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，且在价值时点已拥有完善的房地产权属手续，经过分析可确定其按规划用途继续使用为其最高最佳利用途径，故不适宜用假设开发法来估价。

综上所述，本次评估适用比较法和收益法，不适用成本法和假设开发法，故本次评估采用比较法和收益法两种估价方法进行评估，然后对两种方法测算的价格进行综合分析，确定最终评估结果。

十、估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产

价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值评估总价为¥840,454元（人民币大写捌拾肆万零肆佰伍拾肆元整），其中401号住宅评估价值为¥458,212元；601号住宅评估价值为¥382,242元，评估的详细结果及有关说明，详见《房地产估价结果一览表》。

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 |
|-----|------------|----|-------|
| 李攀 | 4320180004 | | 年 月 日 |
| 廖三多 | 4420120109 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2021年11月9日。

十三、估价作业期

2021年10月25日—2021年11月19日。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二一年十一月十九日

附 件

- 一、《长沙市中级人民法院委托书》复印件
- 二、《南县自然资源局不动产登记情况表》复印件
- 三、《房屋平面图》复印件
- 四、《国有土地使用证》复印件
- 五、估价对象位置图
- 六、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件