

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：陈丁昊、张静位于山东省德州市东地北路
99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302住宅
房地产司法处置价格评估

估价委托人：湖南省长沙县人民法院

房地产估价机构：湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：易峰文（4320090001）

朱永明（4320080032）

估价报告出具日期：2022年11月04日

估价报告编号：湘金估字[2022]第SF-285号

致估价委托人函

湖南省长沙县人民法院：

我公司本着独立、客观、公正原则，按照估价程序，对贵院所委托的位于山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302住宅房地产（以下简称估价对象，建筑面积97.06m²）涉执处置司法评估报告。

价值时点：2022年10月12日（现场查勘之日）。

价值类型：公开市场价值。

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：陈丁昊、张静所有的坐落于山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302共1套建筑面积为97.06m²住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象坐落于山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302。

(3) 规模：估价对象房屋总建筑面积97.06m²。

(4) 用途：根据委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有权证存根》，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅。

(5) 范围：本次估价范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水电等配套的辅助设施，不包括室内装饰装修及可移动部分的资产。

(6) 权属：据委托人提供的相关资料显示，估价对象不动产权利人为陈丁昊、张静，估价对象在价值时点被查封，未设立抵押权和用益物权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况，权属清晰。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有权证存根》获悉：

估价对象：权利人为陈丁昊、张静；土地信息：宗地坐落为山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302，国有土地证号为德国用（2013）第1-005419号，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让；房屋信息：房地坐落为山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302，建筑物地上层数为7层，实际层为3，规划用途为住宅，房屋结构为

混合结构，建筑面积为 97.06 m²。

拟采用的估价方法：比较法、收益法

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，且满足全部假设和限制条件下，确定估价对象房地产于价值时点的市场价格为¥140.56万元（大写：人民币壹佰肆拾万零伍仟陆佰元整），估价结果详见评估明细表。

评估明细表

权证号	权利人	房屋坐落	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
S94227/G37976/德国用(2013)第1-005419号	陈丁昊、张静	山东省德州市东地北路99号嘉诚名居B区11号楼4单元3层302	3/7	住宅	97.06	140.56	14482

特别提示：

1、本评估结果仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于抵押、验资、资产清查、入股、征收和确权等其他目的，提请报告使用者注意。

2、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

特此函告！

湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：朱永明

二〇二二年十一月四日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
附 件	19

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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及其他相关专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、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。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，估价委托人未提供资料原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价以估价委托人提供的复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本估价结论无效。

2、注册房地产估价师对房屋安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

3、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

5、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。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有

权证存根》记载的建筑面积相当。

7、估价对象享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

8、本次估价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为假设前提。

（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事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价，估价委托人未提供国有土地使用证，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然无法得知土地使用权状况，评估设定估价对象能以出让方式合法取得土地使用权为假设前提。

（三）、背离事实假设

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。

本次估价结果未考虑估价对象抵押、质押、冻结、查封及他优先受偿权等相关因素的影响，评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

估价对象为住宅用房。本报告估价对象未考虑租约因素（承租人权益）对权利约束的影响。

（四）、不相一致假设

不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产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、名字和合理假定。

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。

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。

2、评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，注册房地产估价师只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。报告使用人应仔细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3、报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本估价报告的使用期限（估价报告应用的有效期）自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限（估价报告应用的有效期），我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

5、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编写本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

6、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。

7、未经评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

8、根据《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]第二十二规定，双方当事人对评估报告有异议的，

应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

三、其他需特别说明的事项

1、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、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、根据委托人提供的资料获悉：人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，根据法律法规规定，税费一般由转让人和受让人各自负担，本次评估估价对象市场价格对应的税费负担方式为转让人和受让人各自负担，提请报告使用者注意。

4、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。

5、涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，经委托人确认，本次涉执房地产处置司法评估所涉评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用均从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述相关费用。

6、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的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

提请报告使用者注意上述估价师声明、估价的假设和限制条件。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：湖南省长沙县人民法院

地址：长沙县星沙街道望仙路71号

联系电话：0731-81888062

二、房地产估价机构

估价机构名称：湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：朱永明

住 所：浏阳市北正南路89号

统一社会信用代码：91430181722515145C

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（长）字第0920286号

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

1、估价对象财产范围

估价对象：

2、估价对象基本状况

（1）名称：陈丁昊、张静所有的坐落于山东省德州市东地北路 99 号嘉诚名居 B 区 11 号楼 4 单元 3 层 302 共 1 套建筑面积为 97.06 m²住宅房地产。

（2）坐落：估价对象坐落于山东省德州市东地北路 99 号嘉诚名居 B 区 11 号楼 4 单元 3 层 302，建筑面积为 97.06 m²。本次估价范围包含估价对象房屋和其所分摊的土地使用权及其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和室内装饰装修，不包括家具家电等可移动部分的资产。

（3）规模：估价对象房屋总建筑面积 97.06 m²。

（4）用途：根据委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有权证存根》，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅。

(5) 范围:本次估价范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水电等配套的辅助设施,不包括室内装饰装修及可移动部分的资产。

(6) 权属:据委托人提供的相关资料显示,估价对象不动产权利人为陈丁昊、张静,估价对象在价值时点被查封,未设立抵押权和用益物权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况,权属清晰。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有权证存根》获悉:

估价对象:权利人为陈丁昊、张静;土地信息:宗地坐落为山东省德州市东地北路 99 号嘉诚名居 B 区 11 号楼 4 单元 3 层 302, 国有土地证号为德国用(2013)第 1-005419 号, 土地用途为城镇住宅用地, 权利性质为出让; 房屋信息:房地坐落为山东省德州市东地北路 99 号嘉诚名居 B 区 11 号楼 4 单元 3 层 302, 建筑物地上层数为 7 层, 实际层为 3, 规划用途为住宅, 房屋结构为混合结构, 建筑面积为 97.06 m²。

3、估价对象土地基本状况

(1) 四至:估价对象土地东临德兴中大道,南临青年路,西临东地大街,北临德州市第九中学(大学路校校区);其位置相对较好。

(2) 形状:估价对象土地平整,形状较规则。

(3) 土地使用期限:根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《德州市房屋所有权证存根》,土地为国有出让地,土地使用权终止日期不详。

(4) 开发程度:估价对象土地利用状况较好,开发程度为“六通一平”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)。

(5) 土地使用权类型:国有出让。

(6) 土地分摊状况描述:所有宗地系总证,未进行面积分摊。

(7) 地形:平原。

(8) 地势:平坦。

(9) 土壤:未受污染。

(10) 地质:地质状况为>25 吨/m²。

4、估价对象建筑物基本状况

- (1) 建成时间:根据资料显示估价对象建成时间 2008 年, 建筑物成新度较高。
- (2) 建筑结构:混合。
- (3) 建筑用途:住宅。
- (4) 设施设备:根据现场查勘情况, 室内设施设备较齐全。
- (5) 维护状况:估价对象房屋通风采光条件良好, 维护保养状况较好。
- (6) 建筑功能: 通风采光良好, 日照充足, 内外墙均做了专业保温、隔热、防渗处理, 建筑功能良好。
- (7) 空间布局:估价对象为两室两厅一厨一卫。
- (8) 建筑规模:估价对象房屋总建筑面积 97.06 m²。
- (9) 层高:估价对象层高 3 米。
- (10) 所在层数/总楼层:3/7。
- (11) 名称:陈丁昊、张静所有的坐落于山东省德州市东地北路 99 号嘉诚名居 B 区 11 号楼 4 单元 3 层 302 共 1 套建筑面积为 97.06 m²住宅房地产。
- (12) 装饰装修:建筑物外墙为涂料, 其他详见下表:

估价对象	所在层数	装饰装修状况
302	位于第 3 层	入户防盗门, 室内实木门, 地面厅、室为地板砖, 厨、卫为瓷砖地面, 瓷砖到顶, 铝扣板吊顶, 内墙刷墙漆, 铝合金窗。

五、价值时点

2022年10月12日(本次估价现场查勘之日为2022年10月12日, 因估价委托合同无另外约定, 故以现场查勘之日2022年10月12日为本次评估的价值时点)

六、价值类型

估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点最可能形成或成立的房地产市场价格。

市场价值为经适当营销后, 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

此次估价在独立性、客观性、科学性的一般原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行估价：

（一）、合法原则

以估价对象合法使用、合法交易或合法处分为前提进行估价。遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

（二）、最高最佳使用原则

以估价对象最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

估价对象已办理不动产登记，房屋处在正常使用状态中，成新率良好，各方条件有利于估价对象维持现状使用；根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查分析，估价对象目前不具备开发或再开发潜力，也不具备更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及某种组合或其他特殊利用的条件，维持现状用途为其最高最佳利用方式。

（三）、替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较修正来确定待估房地产价格。

本次估价测算使用的比较法和收益法中租金收益的确定就是以替代原则为基础的。

（四）、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准，估价结果为估价对象在价值时点的价格。

本报告价值时点为专业评估人员现场查勘之日即2022年10月12日。

（五）、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本公司及估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。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。）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

- 5、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号发布）；
- 7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
- 8、《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，2016 年 3 月 23 日）；
- 9、《山东省地方教育附加征收使用管理方法》（鲁财综[2010]162 号，2010 年 12 月 24 日）；
- 10、财政部关于调整增值税税率的通知[财税[2018]32 号，2018 年 5 月 1 日]；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日，根据国务院第 588 《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号发布，2014 年 7 月 29 日修正版）；
- 13、《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）；
- 14、财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 15、《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）；
- 16、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- 17、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办[2019]364 号）。

（二）技术标准、规范、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/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37 号）；

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、（2022）湘 0121 执恢 926 号《湖南省长沙县人民法院委托书》；
- 2、估价委托人提供的有关估价对象房地产产权资料；

(四)、估价机构和注册房地产估价师所掌握、搜集、调查的有关资料；

- 1、注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；
- 2、注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 3、注册房地产估价师实地调查和估价机构掌握的可比实例资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称和定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T502921)房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、比较法是选限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。

收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法估价时，应区分剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长时，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价。

3、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。

4、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。

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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。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。

（二）估价方法适用性分析

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》(GB T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

1、估价对象选用的估价方法的理由

(1) 选用比较法的理由：估价对象为住宅，在估价对象同一供求圈内近期内可供收集的成交案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 选用收益法的理由：估价对象为住宅，估价对象同一供求圈内有出租案例，适宜采用收益法进行评估。

综上所述，根据估价对象的特点及注册房地产估价师对周边房地产市场的调查，并遵循房地产评估方法的确定原则，宜采用比较法和收益法进行估价。

2、估价对象不选用的方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象为已竣工建筑物，按现状使用为其最高最佳使用，不具有投资开发或再开发潜力，故不宜选用假设开发法进行评估。

(2) 不选用成本法的理由：委估同类用途的房产市场价值与其建造成本有较大差距，故不宜选用成本法进行评估。

（三）估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经过反复研究，确定其技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价格。

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地

产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较法基本公式：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比准价格} &= \text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{比较案例单价} \times 100 / (100 + \text{交易情况修正值}) \times (100 + \text{市场状况调整值}) \\ &/ 100 \times 100 / (100 + \text{房地产状况调整值}) \end{aligned}$$

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

本次评估选用报酬资本化法的全剩余寿命模式。

收益法的公式为：

选用公式为净收益按一定比率递增的公式：

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

其中 A 表示房地产的未来运营净收益，Y 表示报酬率，g 表示房地产净收益的逐年递增比率，n 表示房地产的收益年限。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，且满足全部假设和限制条件下，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为**¥140.56万元**（大写：**人民币壹佰肆拾万零伍仟陆佰元整**），详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象	总价（万元）	147.90	133.22	140.56
	单价（元/m ² ）	15238	13726	14482

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
易峰文	4320090001		2022年11月04日
朱永明	4320080032		2022年11月04日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月12日进入估价对象现场进行现场查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业日期

2022年09月27日-2022年11月04日

附 件

- 1、湖南省长沙县人民法院委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、估价对象德州市房屋所有权证存根复印件
- 5、估价对象不动产登记资料查询结果证明复印件
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构房地产评估资质证书复印件
- 8、估价人员资格证书复印件