

估价委托人名称：湖南省岳阳市云溪区人民法院

报告类型：房地产司法评估报告

报告编号：湘友评(2022)(法)字第PC016号

**房地产估价报告**

估价项目名称：湖南省岳阳市云溪区人民法院委托的廖良齐所有的位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组一幢涉案自建房（不含相关土地使用权）价值评估

估价委托人：湖南省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9月28日

估价报告编号：湘友评(2022)(法)字第PC016号

# **致估价委托人函**

**湖南省岳阳市云溪区人民法院：**

承蒙委托，本估价机构派出估价人员(注册房地产估价师黄建，注册号：4320030087；注册房地产估价师盛红英，注册号：4319980030)对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据而评估其房产价值。

估价对象：位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组的一幢涉案自建房：

1. 名称与座落：位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组一幢自建房，房屋总层数1层，估价对象位于第一层;
2. 建筑规模：岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组一幢自建房，委估总建筑面积231.89㎡；
3. 范围：岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组一幢自建房，不包括相关土地使用权价值，不包括室内可移动装饰装修、设备设施，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. 规划用途：/；

 价值时点：根据湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书（2022）云法司鉴字第31号确定此次评估价值时点为2022年6月17日。

 现场查勘时间：2022年6月21日。

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、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，确定估价对象在市场上有足够的买方和

卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房产及附属物总价为**人民币105.27万元(取整)(大写：人民币壹佰零伍万贰仟柒佰元整)。**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **坐落** | **房屋****结构** | **总层数** | **所在 层数** | **实际用途** | **建筑面积(m2)** | **房产单价(元/m2)** | **房产总价(万元)** | **附属物总价 （万元）** | **房产及附属物总价（万元）** |
| 1 | 岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组 | 混合 | 共一层 | 第一层 | 住宅 | 231.89 | 2977 | 69.03 | 36.24 | 105.27 |
| **合计** | **231.89** | **/** | **69.03 (取整)** | **36.24 （取整）** | **105.27 （取整）** |
| **备注：1、表格中数据全部采用计算机连续运算得出，由于表格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。****2、估价人员对估价对象附属物进行现场查勘时房屋所有人及其当事人未到场，故无法确定附属物准确范围，评估的附属物仅限于估价对象所在院内可见部分，未包含其隐蔽工程及不可见部分，如当事人有异议，则需异议人提供相关数据据实计算。** |

**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本次估价以房地产权属清晰完整为前提，并未涉及与估价对象有关的抵押权和其他可能存在的债权和债务。

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本次估价评估范围为不包含其土地使用权价值，不包括室内可移动装饰装修、设备设施，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。

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

 法定代表人：

 二〇二二年九月二十八日

**目　　录**

[**致估价委托人函** 3](#_Toc77864864)

[**一、房地产估价师声明** 7](#_Toc77864865)

[**二、估价的假设和限制条件** 8](#_Toc77864866)

[**三、房地产估价结果报告** 12](#_Toc77864867)

[(一)估价委托人：湖南省岳阳市云溪区人民法院 12](#_Toc77864868)

[(二)房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司 12](#_Toc77864869)

[(三)估价目的： 12](#_Toc77864870)

[(四)估价对象： 12](#_Toc77864871)

[(五)价值时点： 15](#_Toc77864872)

[(六)价值类型： 15](#_Toc77864873)

[(七)估价原则： 16](#_Toc77864874)

[(八)估价依据： 16](#_Toc77864875)

[(九)估价方法： 18](#_Toc77864876)

[(十)估价结果： 20](#_Toc77864877)

[(十一)注册房地产估价师： 21](#_Toc77864878)

[(十二)实地查勘期： 21](#_Toc77864879)

[(十三)估价作业期： 21](#_Toc77864880)

[**四、附 件** 22](#_Toc77864888)

# **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。

7、参加本次评估的房地产估价师：

注册房地产估价师：黄 建 注册证号：4320030087 签章：

注册房地产估价师：盛红英 注册证号：4319980030 签章：

# **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《房产平面图》(复印件)、《宗地图》（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《房产平面图》(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价值时点与现场查勘时间不一致，假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

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

估价委托人提供的相关资料未记载估价对象估价对象建成年份，根据需相关当事人询问得知其建成年份为2007年，设定与实际建成年代相符。

(2)房屋结构和建筑面积假设

估价委托人提供了估价对象《房产平面图》(复印件)，以登记信息所载示的登记面积、结构为准，且设定与实际情况相符。

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。

本报告无此项假设。

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、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。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价价值时点为2022年6月17日，系委托书委托之日。

4、本估价报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据而评估其房产价值，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。

5、本估价结果的测算是以现有估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价人员不承担相关责任。

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、 本估价报告结果以人民币为本位币。

10、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。

**(三)特殊说明事项：**

当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后**五日**内以书面形式向湖南省岳阳市云溪区人民法院书面提出。我公司收到书面材料后进行书面回复。

# **三、房地产估价结果报告**

## (一)估价委托人：湖南省岳阳市云溪区人民法院

联系电话：0730-8418302

##  (二)房地产估价机构：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房地产市场价值参考依据而评估其房产价值。

##  (四)估价对象：

A、评估事由：

法院受理罗英俊、毛满意与廖良齐动车交通事故责任纠纷一案，因罗英俊、毛满意申请对廖良齐所有的位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组自建房不含相关土地使用权进行评估鉴定，法院委托我单位予以鉴定。

B、估价对象范围:

估价对象为位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组的一幢涉案自建房，不包括其土地使用权价值，不包括室内可移动装饰装修、设备设施，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 | 座落 | 湖南省岳阳市岳阳楼区西塘镇洪山村孙家组 |
| 方位 | 位于西塘镇洪山村孙家组； |
| 四至 | 东临房屋间支路、西临乡村道路，南临空地、北临相邻房屋 |
| 与重要场所距离 | 距离岳阳水果市场约1.7公里； |
| 临街(路)状况 | 临乡村道路 |
| 楼幢 | / |
| 朝向 | 朝南 |
| 层次/总层数 | 1／1层  |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边有岳阳大道、许广高速、029县道，道路通达性好。 |
| 可利用交通工具 | 附近有47路、48路等公交，距洪山公交站约700米，距离弘都华佗酒业公交站约1.3公里，距离岳阳三荷机场约5公里，对外交通便利度一般。 |
| 交通管制 | 无交通管制 |
| 停车方便程度 | 所在位置地面设停车位；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 | 自然景观 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内“五通一平”，即通路、给水、排水、通讯、燃气 、场地平整 |
| 公共服务设施 | 购物：临街商超娱乐休闲：/金融机构：农村商业银行学校：巴山小学、昆山中学医疗机构：三荷医院 |

D、估价对象实物状况:

名称：廖良齐所有的位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组一幢涉案自建房（不含相关土地使用权）；

坐落：位于岳阳市经开区西塘镇洪山村孙家组的一幢涉案自建房，房屋总层数一层，估价对象位于第一层;

建筑规模：委估总建筑面积231.89㎡。

⑴建筑物状况

①公共部分：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建筑结构 | 混合结构 | 建筑类型/建筑功能 | 住宅 |
| 建成时间 | 2011年 | 层高 | 约4m |
| 外观 | 良好 | 物业管理 | 无 |
| 层户均数量 | / | 垂直通行通道 | / |
| 工程质量 | 完好 | 土地平整程度 | 五通一平 |
| 附属设备及配套设施 | 估价对象室内水、电、卫等设施设备配套较齐全。 |
| 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 | / | 实际用途 | 住宅 |
| 所在楼层／总层数 | 1层／1层 | 使用状况 | 空置 |
| 日照通风采光 | 良好 | 公摊面积 | 0.00㎡ |
| 建筑面积 | 231.89㎡ | 空间布局 | 空间布局良好 |
| 维护保养状况 | 维护保养情况良好，为完好房，房屋能够正常使用 |
| 室内装修情况 | 外墙瓷砖墙面，室内瓷砖地面，扣板吊顶，厨、卫瓷砖地面，瓷片包墙，扣板吊顶，铝合金窗，不锈钢防盗网，至估价委托人及估价人员对估价对象进行现场查勘时，估价对象为空置状态。 |

⑵土地状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 四至 | 宗地四至为东、西临道路，南临空地、北临相邻房屋 |
| 面积形状 | 所在宗地面积231.89㎡，土地形状基本呈规则的方形 |
| 地形地势 | 地形地势平坦 |
| 地质 | 地质条件较好，地基承载力强 |
| 土壤 | 土壤未受到污染 |
| 基础设施、开发程度 | 宗地外基础设备齐全，宗地已达到“五通一平” |

E、房地产权利状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋权属状况 | 宗地代码：430602205016JC05325；座落：湖南省岳阳市岳阳楼区西塘镇洪山村孙家组；幢号：F0001；户号：0001结构：混合结构；总层数：1；所在层：1；建筑面积：231.89㎡；专有建筑面积：231.89㎡；分摊建筑面积：0.00㎡； |
| 土地权属状况 | 宗地代码：430602205016JC05325；座落：湖南省岳阳市岳阳楼区西塘镇洪山村孙家组；土地权利人：廖良齐；宗地面积：231.89所在图幅号：3246.20-426.50； |
| 他项权利 | / |
| 用益物权 | 未设立 |
| 拖欠税费 | / |
| 限制权利情况 | 已查封 |
| 权属清晰情况 | 房屋权属清晰、完整  |

##  (五)价值时点：

根据湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书（2022）云法司鉴字第31号确定本次评估的价值时点为2022年6月17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湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书（2022）云法司鉴字第31号；

⑵估价对象相关权属资料；

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由于估价对象为住宅房地产，且周围商业、住宅环境一般类似房屋成交案例较少且不易收集，比较法不能较好地体现其市场水平，因此不采用比较法评估。

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不活跃，类似房地产转让成交实例较少且不易于收集，故选用成本法进行评估。

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，本次评估采用成本法、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、成本法的技术路线为：成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房产及附属物总价为**人民币105.27万元(取整)(大写：人民币壹佰零伍万贰仟柒佰元整)。**

##  (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6月21日至2022年6月21日

## (十三)估价作业期：

2022年6月21日至2022年9月28日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十八日

# **四、附 件**

1. [湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书（2022）云法司鉴字第31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）

|  |
| --- |
| **附属物评估明细表** |
| **地点** | **项目** | **单位** | **工程量计算式** | **数量** | **单价（元）** | **总价 (万元)** |
| 进门 | 铁艺大门 | ㎡ | 4.9\*3.3 | 16.17 | 550 | 0.89  |
| 　 | 贴瓷砖门柱 | m³ | 3.3\*0.6\*0.6\*4\*2 | 9.50 | 680 | 0.65  |
| 　 | 水泥地坪 | ㎡ | 10.2\*7.0 | 71.40 | 80 | 0.57  |
| 　 | 条石踏步 | ㎡ | 2.5\*1.4\*1.5 | 5.25 | 160 | 0.08  |
| 　 | 砖砌花池 | ㎡ | 2\*3.14\*1.0\*0.6\*2 | 7.54 | 160 | 0.12  |
| 主屋前 | 砖砌花池 | ㎡ | 2\*3.14\*1.0\*0.6 | 3.77 | 160 | 0.06  |
| 　 | 防腐木地板 | ㎡ | 4.1\*8.1 | 33.21 | 175 | 0.58  |
| 　 | 石雕凉亭（R：2.7m，H：3m） | 套 | 1 | 1.00 | 5000 | 0.50  |
| 　 | 贴瓷片鱼池 | ㎡ | 2.7\*2.7\*3.14\*0.5\*0.6 | 6.87 | 280 | 0.19  |
| 　 | 防腐木架 （H：2.9M） | ㎡ | 6\*3.5 | 21.00 | 175 | 0.37  |
| 　 | 砖砌踏步 | ㎡ | 5.4\*2.0\*1.5+6.0\*2.0\*1.5 | 34.20 | 130 | 0.44  |
| 　 | 阳光房 | ㎡ | 3.2\*3.0\*4+3.2\*3.4 | 49.28 | 720 | 3.55  |
| 　 | 桂花树（d=20） | 棵 | 1 | 1.00 | 2400 | 0.24  |
| 　 | 桂花树（d=10） | 棵 | 4 | 4.00 | 500 | 0.20  |
| 　 | 枣树（d=8） | 棵 | 1 | 1.00 | 400 | 0.04  |
| 　 | 石楠树（球径=1.4m） | 棵 | 2 | 2.00 | 1500 | 0.30  |
| 　 | 榆树（d=10） | 棵 | 14 | 14.00 | 250 | 0.35  |
| 球场 | 水泥地坪刷油漆地面 | ㎡ | （23+12）\*13\*0.5 | 227.50 | 110 | 2.50  |
| 　 | 砖砌花池  | ㎡ | 13\*2\*0.4 | 10.40 | 160 | 0.17  |
| 　 | 砖砌围墙 | ㎡ | 21\*2.5+9.6\*1.7 | 68.82 | 260 | 1.79  |
| 　 | 砖砌门洞 | ㎡ | 3.6\*2.9-0.9\*0.9\*3.14 | 7.90 | 260 | 0.21  |
| 　 | 砖砌车库 | ㎡ | 45.84 | 45.84 | 581 | 2.66  |
| 车道旁 | 砖砌围墙 | ㎡ | 17\*1.5+17\*1.0+7\*2.6 | 60.70 | 260 | 1.58  |
| 　 | 房屋北边砖砌围墙 | ㎡ | 44\*2.4 | 105.60 | 260 | 2.75  |
| 　 | 片石驳岸 | m³ | （0.5+2.0）\*3.7\*0.5\*58+（0.5+1.0）\*1.0\*0.5\*18+（0.5+1.0）\*0.5\*0.5\*24 | 290.75 | 530 | 15.41  |
| 屋外 | 水泥地坪 | ㎡ | 6.1\*1.8\*0.5 | 5.49 | 80 | 0.04  |
| **合计** |  |  |  |  |  | **36.24**  |