

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：湘恒业腾飞（2022）房评第409号

估价项目名称：长沙市中级人民法院委托评估的位于长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区06#栋1709室，建筑面积为112.82平方米的一套住宅用房房地产市场价格估价

估价委托人：长沙市中级人民法院

房地产估价机构：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：易琼（注册号：4320120031）

宁学丽（注册号：4320150006）

估价报告出具日期：2022年3月15日

致估价委托人函

长沙市中级人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对估价对象的市场价格进行了估价，相关内容函告如下：

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：估价对象的财产范围为房屋及其占用范围内的土地和其他不动产（包含室内不可移动的装饰装修、设施设备等相关定着物；不包含可移动的装饰物、家具家电等动产或其他资产，也不包含债权债务、特许经营权等权益），其基本状况如下：[王培荣单独所有的位于长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区06#栋1709室的一套住宅用房房地产（房屋建筑面积为112.82平方米，分摊土地面积6.38平方米，共有宗地面积为39162.8平方米，其对应的权证号为湘（2019）望城区不动产权第0015844号）]。

价值时点：2022年3月14日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵守国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

总价：人民币伍拾叁万贰仟壹佰元整（小写：¥53.21万元）

单价：¥4716元/平方米

详见《估价结果汇总表》

估价结果汇总表

币种：人民币

权证号	房号	房屋所有人	登记用途	所在层次/总层次	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
湘（2019）望城区不动产权第0015844号	1709	王培荣	住宅用房	17/17	112.82	4716	53.21

特别提示：

1、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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：

二〇二二年三月十五日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件.....	22
一、《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执恢14号]复印件.....	22
二、估价对象位置图.....	22
三、估价对象相关照片.....	22
四、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件.....	22
五、房地产估价机构《营业执照》复印件.....	22
六、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	22
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	22

估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

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》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
易琼	4320120031		2022年3月15日
宁学丽	4320150006		2022年3月15日

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设：对估价所依据的估价对象的权属、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，对其安全的合理假定等。本次估价一般假设如下：

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对于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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、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) 不存在特殊买者的附加出价。

6、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。

7、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《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。

8、人民法院未明确估价对象存在居住权、租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构及注册房地产估价师进行了尽职调查，未发现估价对象存在居住权、租赁权、用益物权及占有使用情况等相关情况，本次估价假定估价对象不存在居住权、租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

未设定事项假设：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。本次估价未定事项假设如下：

估价委托人已提供其他估价所必需的反映估价对象状况的资料，其估价所必需的权利类型、权利性质、用途等事项已明确，本次估价无其他未定事项假设。

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的实际状况不一致的合理假定。本次估价背离事实假设如下：

1、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价格，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利限制，估价结果不考虑估价对象他项权利限制的影响。

4、至价值时点，估价对象已被人民法院查封，估价结果不考虑估价对象被查封因素的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设：在估价对象的实际用途、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，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价依据不足假设如下：

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，估价对象不同权属证明上的权利人之间一致，估价对象的名称或地址一致，本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假定：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。本次估价依据不足假设如下：

1、因被申请人不愿配合，注册房地产估价师未能进入室内进行实地查勘，本次估价假估价对象为毛坯房，请估价报告使用者予以注意。

2、估价委托人已提供其他估价所必需的反映估价对象状况的资料，同时注册房地产估价师进行了尽职调查，本次估价无其他依据不足假设。

六、估价报告使用限制

估价报告使用限制：估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。本次估价报告使用限制如下：

1、本估价报告仅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。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，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，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、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制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证，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，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，价值时点确定为完成实地查勘之2022年3月14日。

7、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

8、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价格，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应作相应调整后才可使用。

10、本估价报告的估价结果仅为人民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。

11、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，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。

12、本次估价考虑了涉执房地产处置中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响，请估价报告使用者予以注意。

13、人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价选择交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，请估价报告使用者予以注意。

14、本次估价考虑了估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，请估价报告使用者予以注意。

15、本次估价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，估价结论必须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

1、名称：长沙市中级人民法院

二、房地产估价机构

1、机构名称：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

3、住所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房

4、法定代表人：颜彪

5、统一社会信用代码：914280602792369067E

6、备案等级：一级

7、证书编号：湘建房估（长）字第0510311号

8、有效期限：2020年11月11日至2023年11月10日

9、联系人：宋成建

10、联系电话：18674467769 （0731）82199456

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、估价对象的财产范围

估价对象的财产范围为房屋及其占用范围内的土地和其他不动产（包含室内不可移动的装饰装修、设施设备等相关定着物；不包含可移动的装饰物、家具家电等动产或其他资产，也不包含债权债务、特许经营权等权益），其基本状况如下：[王培荣单独所有的位于长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区06#栋1709室的一套住宅用房房地产（房屋建筑面积为112.82平方米，分摊土地面积6.38平方米，共有宗地面积为39162.8平方米，其对应的权证号为湘（2019）望城区不动产权第0015844号）]。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	王培荣单独所有的位于长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区06#栋1709室的一套住宅用房房地产
坐落	长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区06#栋1709室
规模	建筑面积为112.82平方米，分摊土地面积6.38平方米，共有宗地面积为39162.8平方米
房屋用途	登记用途为住宅用房，实际用途为住宅用房

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，其相关信息详见下表：

权属状况表

权证号	湘(2019)望城区不动产权第0015844号
权利人	王培荣
共有情况	单独所有
坐落	长沙市望城区丁字湾街道金富北城小区06#栋1709室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅用房
面积	共有宗地面积39162.80平方米/房屋建筑面积112.82平方米
使用期限	土地使用期限至2082年4月30日止
权利其他状况	分摊土地面积：6.38平方米； 专有建筑物面积：95.63平方米； 分摊建筑面积：17.19平方米； 房屋总层数：17；所在层：17； 室号部位：1709；房屋结构：钢筋混凝土结构； 登记原因：购买

(3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利限制，已被人民法院查封。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

四至	所在小区东临京阳大道，西、南北均邻道路
交通状况	距离靶场路口公交站约100米，有931路、w105路、w113路、w118路、w125路、w129路、w132路等多有公交车经过
形状	估价委托人未能提供估价对象的宗地图，注册房地产估价师未能获知估价对象所占用的土地形状
开发程度	土地开发程度为“六通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整
土地使用期限	估价对象土地使用权终止日期为：2082年4月30日，至价值时点，剩余使用年限约为60.17年
土地使用权类型	国有出让建设用地使用权

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

建筑物名称	王培荣单独所有的位于长沙市望城区丁字湾街道金富北城住宅小区 06# 栋 1709 室的一套住宅用房
楼层情况	估价对象所在建筑物总层数为 17 层，估价对象位于第 17 层
建筑结构	钢混结构
建筑类型	电梯房
房屋用途	估价对象登记用途为住宅用房，实际用途为住宅用房
装饰装修	外墙为墙面砖，门为入户防盗门，因被申请人不愿配合，注册房地产估价师未能进入室内进行实地查勘，本次估价假设估价对象为毛坯房
设施设备	配套的水、电、通讯设备设施齐全，配有地下停车位等
平面布置	因被申请人不愿配合，注册房地产估价师未能进入室内进行实地查勘，无法知悉室内平面布置
建筑质量	估价对象所在楼栋已通过相关部门综合验收，质量合格
新旧程度	较新
维护与保养	维护保养好，完损程度为完好
使用情况	空置
其他实物情况	/
公共配套设施	小区：乐都景苑、帝辰金缙水郡 银行：中国农业银行、长沙银行、中国邮政储蓄银行 医院：望城凯帝医院 学校：双湖小学、望城区丁字中学 超市：锦和超市、天百利优选超市 菜市场：黑皮菜市 酒店：莫林酒店、长沙鑫雅时尚酒店 餐饮：乐群食府、味道江湖 生活设施、市政公用设施完善

五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2022年3月14日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，根据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，此次价值时点确定为完成实地查勘之日2022年3月14日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

即估价对象在价值时点 2022 年 3 月 14 日，在现实市场情况下，满足上述假设和限制条件下的市场价格。

市场价格，是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

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。

八、估价依据

1、估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，施行日期：2016年12月1日）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，施行日期：2020年1月1日）；

(3)《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三十二号，施行日期：2020年1月1日）；

(4)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，施行日期：2021年1月1日）；

(5)《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十四号，施行日期：2015年4月24日）；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，施行日期：2019年4月23日）；

(7)《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第九号，施行日期：2019年1月1日）；

(8)《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，施行日期：2021年9月1日）；

- (9)《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第七十一号，施行日期：2017年7月1日）；
- (10)《中华人民共和国房产税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五八八号，施行日期：2011年1月8日）；
- (11)《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五八八号，施行日期：2011年1月8日）；
- (12)《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六九一号，施行日期：2017年11月19日）；
- (13)《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令 国家税务总局令第六十五号，施行日期：2011年11月1日）；
- (14)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七四三号，施行日期：2021年9月1日）；
- (15)《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第七一〇号，施行日期：2019年3月24日）；
- (16)《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国自然资源部令第五号，施行日期：2019年7月24日）；
- (17)《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第六号，施行日期：2011年2月1日）；
- (18)《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第九十六号，施行日期：2001年8月15日）；
- (19)《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，施行日期：2018年9月1日）；
- (20)《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会 关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号，施行日期：2018年12月10日）；
- (21)《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号，施行日期：2008年3月1日）；
- (22)《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号，施行日期：2018年5月1日）；

(23)《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，施行日期：2019年4月1日）；

(24)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号，施行日期：2021年4月1日）；

(25)《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，施行日期：2016年5月1日）；

(26)《湖南省人民代表大会常务委员会关于契稅具体适用稅率等事項的决定》（2021年5月27日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，施行日期：2021年9月1日）；

(27)《国家税务总局湖南省税务局关于个人出租住房个人所得税征收管理的公告》（国家税务总局湖南省税务局公告2019年第9号，施行日期：2019年12月1日）；

(28)国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、财政部、国家税务总局、湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

2、有关技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，施行日期：2015年12月1日）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，施行日期：2014年2月1日）；

(3)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，施行日期：2014年12月1日）；

(4)《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021，施行日期：2021年6月1日）；

(5)《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会，中房学[2021]37号）及其附件《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，施行日期：2021年9月1日）；

(6)《关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用(试行)的通知》(湖南省房地产业协会,湘房协[2018]25号,施行日期:2018年7月30日)。

3、估价委托书、估价委托合同

4、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 估价委托人提供的《不动产权证书》复印件;

(2) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价对象权利状况调查资料;

(2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;

(3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;

(4) 估价对象现状及周边环境照片;

(5) 估价对象自身条件实地查勘笔录;

(6) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《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),通常的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等,每种估价方法都有其适用的估价对象和估价应具备的条件,有时可以同时运用,以相互验证,或相互补充。

1、估价方法的名称和定义

(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。

(5)基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

(6)路线价法：在城镇街道上划分路线价区段并设定标准临街深度，在每个路线价区段内选取一定数量的标准临街宗地并测算其平均单价或楼面地价，利用有关调整系数将该平均单价或楼面地价调整为各宗临街土地价值或价格的方法。

(7)标准价调整法：对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

(8)多元回归分析法：对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内把房地产价值或价格作为因变量，把影响房地产价值或价格的若干因素作为自变量，设定多元回归模型，搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过试算优化和分析检验，确定多元回归模型，利用该模型计算出各宗被估价房地产价值或价格的方法。

(9)修复成本法：测算修复的必要支出及应得利润，将其作为房地产价值减损额的方法。

(10)损失资本化法：预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，将其现值之和作为房地产价值减损额的方法。

(11)价差法：分别评估房地产在改变之前和改变之后状况下的价值，将两者之差作为房地产价值减损额或价值增加额的方法。

2、估价方法的选用

(1)估价方法选用规定

估价方法的选用，应符合下列规定：

①比较法：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

②收益法：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。

③成本法：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假设开发法：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。

⑤基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法：可根据估价目的和估价对象等情况，选用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）表4.6.1中的其他估价方法。

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。

(2)本次估价选用的估价方法及理由

①比较法：估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，且可通过市场调查获取类似房地产的交易实例，理论上适用，选用为本次估价的估价方法。

②收益法：估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，类似房地产出租案例较多，且可通过市场调查确定估价对象的客观收益，理论上适用，选用为本次估价的估价方法。

(3)本次估价不选用的估价方法及理由

①成本法：估价对象房地产市场依据较充分，交易案例及租赁案例较多，其市场价值与成本关联性弱，且估价对象并非为独立的开发建设项目或可作为独立项目进行重新开发建设，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

②假设开发法：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状利用为最高最佳利用状况，不具有开发或再开发潜力，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

③基准地价修正法：基准地价修正法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价，估价对象为住宅用房房地产，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

④路线价法：路线价法适用于城镇临街商业用地批量估价，估价对象为住宅用房房地产，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

⑤标准价调整法：标准价调整法适用于大量相似的房地产批量估价，估价对象为已建成房地产中的一套住宅用房，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

⑥多元回归分析法：多元回归分析法适用于大量相似的房地产批量估价，估价对象为已建成房地产中的一套住宅用房，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

⑦修复成本法：修复成本法适用于可修复的房地产价值减损评估，与本次估价目的不相符，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

⑧损失资本化法：损失资本化法适用于不可修复的房地产价值减损评估，与本次估价目的不相符，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

⑨价差法：价差法适用于不可修复的房地产价值减损评估或房地产价值增加评估，与本次估价目的不相符，理论上不适用，不选用为本次估价的估价方法。

综合考虑，选用比较法和收益法作为本次估价的估价方法。

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

总价：人民币伍拾叁万贰仟壹佰元整（小写：¥53.21万元）

单价：¥4716元/平方米

详见《估价结果汇总表》

估价结果汇总表

币种：人民币

权证号	房号	房屋所有人	登记用途	所在层次/ 总层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
湘(2019)望城区不动产权第0015844号	1709	王培荣	住宅用房	17/17	112.82	4716	53.21

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
易琼	4320120031		2022年3月15日
宁学丽	4320150006		2022年3月15日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年3月14日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年3月11日至2022年3月15日（自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止）。

附 件

- 一、《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执恢14号]复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件