

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：湖南华野房地产开发有限公司所有的位于浏阳市永安  
镇永安大道（华野新城）住宅房地产司法处置价格评估

估价委托人：浏阳市人民法院

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：朱永明（4320080032）

李宗翱（4320080012）

估价报告出具日期：2019年10月16日

估价报告编号：湘金估字[2019]第SF-070号

## 致估价委托人函

浏阳市人民法院：

我公司本着独立、客观、公正原则，按照估价程序，采用了比较法和收益法两种估价方法，对贵院委托评估的房地产市场价格进行了估价。

估价目的：为估价委托人处置司法纠纷提供估价对象房地产市场价格参考。

估价对象：湖南华野房地产开发有限公司所有的位于浏阳市永安镇永安大道（华野新城）住宅房地产，房屋所有权证号分别为浏房权证字第 712011505、712011504、712009587、712009703、712009708 号，建筑面积分别为 788.86 m<sup>2</sup>、788.86 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>、1032.41 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>，土地使用年限自 2012 年 07 月 19 日至 2050 年 10 月 22 日止。

价值时点：2019 年 10 月 14 日

价值类型：司法价值

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¥1161.93万元（大写：人民币壹仟壹佰陆拾壹万玖仟叁佰元整）。估价结果详见评估明细表。

房屋所有权证号	所有权人	楼层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
712011505	湖南华野房地产开发有限公司	4/17	住宅	788.86	2510	198.00
712011504		5/17	住宅	788.86	2538	200.21
712009587		7/17	住宅	887.88	2595	230.40
712009703		12/17	住宅	1032.41	2738	282.67
712009708		15/17	住宅	887.88	2823	250.65
合计		-	-	4385.89	-	1161.93

特别提示：当事人接到本报告书次日起10日内，如对本鉴定结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本鉴定报告生效。

报告使用人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！评估的详细过程、结果及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

此致

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

二〇一九年十月十六日

# 目 录

估价师声明 .....	第3页
估价假设和限制条件 .....	第4页
估价结果报告 .....	第8页
一、估价委托人 .....	第8页
二、房地产估价机构 .....	第8页
三、估价目的 .....	第8页
四、估价对象 .....	第8页
五、价值时点 .....	第10页
六、价值类型 .....	第10页
七、估价原则 .....	第10页
八、估价依据 .....	第11页
九、估价方法 .....	第12页
十、估价结果 .....	第13页
十一、注册房地产估价师 .....	第14页
十二、实地查勘期 .....	第14页
十三、估价作业日期 .....	第14页
附 件 .....	第15页
1、湖南省浏阳市人民法院委托书	
2、估价对象房屋所有权证复印件	
3、估价对象位置示意图	
4、估价对象现场照片	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构房地产评估资质证书复印件	
7、估价人员资格证书复印件	

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们与本评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司已派专业估价人员于2019年10月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责。但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们在专业知识和业务范围内力求报告真实、准确，但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行检测的责任。

六、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

七、估价委托人对提供评估资料的真实性、合法性、可靠性负责，若因评估资料失实造成估价结果有误，则估价机构和估价人员不承担相应责任。

八、未来房地产市场变化和短期强制处分等因素对估价对象的价值均产生一定的影响。房地产市场变化波动较大时，应予以重新评估。

九、本估价报告须经估价机构法人代表签名、盖章，参与估价作业的注册房地产估价师签名、盖章，并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体使用时有效。

### 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
朱永明	4320080032		2019年10月16日
李宗翱	4320080012		2019年10月16日

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### 1、一般假设

(1) 本次估价是以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且估价对象能自由交易为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属状况的有关资料和数据进行了审慎检查，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，本次估价以估价委托人提供的资料和数据真实、合法、准确和完整为假设前提。

(3) 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，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。

(4) 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，并支付了应缴税费为假设前提。

(5) 本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

(6) 本次估价结果系在报告书中所述估价目的、价值时点、价值类型、房地产状况（区域因素和个别因素）等条件下的房地产市场价格，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。

市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

### 2、未定事项假设

(1) 估价对象产权面积、土地面积等数据均以委托人提供的《房屋所有权证》等为依据，我们并未进行实地丈量。本次估价假设上述资料及数据与估价对象实际情况保持一致。

(2) 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值。未考虑国家宏观经济发展政策发生变化、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有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。

### 3、背离事实假设

至价值时点，根据委托人提供的资料及估价人员现场调查的情况，估价机构了解到估价对象已查封。本次估价不考虑估价对象其他优先受偿权及冻结等相关因素。

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。

### 4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

因估价委托人仅提供估价对象的房屋所有权证复印件，未提供估价对象权属证书原件，本次评估结论以估价委托人提供的房屋所有权证复印件与估价对象权属证书等资料一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

## 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

(1) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的

限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应的调整。

(2) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价格参考。若改变估价目的及使用条件，需向本评估公司咨询后作必要修正，甚至重新评估。

(3) 本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况，也未考虑债务和经营决策失误以及市场运作失当、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告仅供估价委托人、报告审查部门及相关方使用，本公司不承担上述三方以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给估价委托人和相关方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告、或报告书中，也不得以任何形式公开发表。

(6) 此次估价中估价对象的具体位置由估价委托人指定的相关人员领勘确认，若与事实不符，应重新评估。

(7) 本次估价报告中的使用期限为自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不得超过的时间为壹年。如果使用本估价结果报告中的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

(8) 本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

(9) 本报告中测算以人民币为本位币。

(10) 未尽之处依照相关的法律法规办理，本估价报告的知识产权解释权均为本报告出具机构所有。

### 三、其他特别说明

根据《湖南省司法鉴定收费管理办法》（湘发改价服（2004）646号）收费，本次评估服务费为人民币 79058 元，计算标准如下表：

标的	收费标准	计算基数(万元)	计算结果(元)
10 万以内	低于 10 万以内按 1200 元计		1200
10 万元——50 万元（含 50 万元）	1.50%	40	6000
50 万元——100 万元（含 100 万元）	1%	50	5000
100 万元——500 万元（含 500 万元）	0.80%	400	32000
500 万元——1000 万元（含 1000 万元）	0.60%	500	30000
1000 万元——5000 万元（含 5000 万元）	0.30%	161.93	4858
5000 万元——1 亿元（含 1 亿元）	0.20%	0	0
1 亿元以上	0.10%	0	0
合 计	-	1161.93	79058



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人名称：浏阳市人民法院

地址：浏阳市行政中心环府路1号

联系电话：13549654657

## 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

房地产估价资质：原二级资质（证书编号：湘建房估（长）字第0920286号）

联系电话：（0731）83673366

邮 编：410300

## 三、估价目的

为估价委托人处置司法纠纷提供估价对象房地产市场价格参考。

## 四、估价对象

### （一）、房地产范围和用途的界定

估价对象为浏阳市永安镇永安大道（华野新城）住宅房地产，建筑面积分别为 788.86 m<sup>2</sup>、788.86 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>、1032.41 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>。

### （二）估价对象区位状况（土地区位状况在建筑物区位状况中一并描述）

估价对象坐落于浏阳市永安镇永安大道（华野新城），四至范围：东邻珠陵村、S103，南、西临长浏高速，北临G319。

估价对象所处浏阳市永安镇较繁华地段，地理位置较好，环境较佳，商服配套设施较齐全，该区域银行有中国银行、长沙银行、农业银行、邮政储蓄银行；药店有永安大药房、民生大药房、九如堂大药房、福星诊所；学校有大拇指幼稚园、礼耕完全小学；超市有永株批发超市、火炬批发部、万佳惠生活超市、天旺便利店、旺发生活超市；娱乐、休闲有唱吧KTV、好韵味KTV、博弈

居棋牌室、新时尚网吧；餐饮、酒店有汇丰楼风尚餐厅、虾客相逢、香辣酸菜鱼土菜馆、回味餐馆、忘不了特色虾城、锦程宾馆、时代大酒店、鹏翔阁宾馆。该区域附近道路通达度较高，对外联接方便。

### （三）、房地产实物状况

估价对象为住宅房地产，钢混结构，共 17 层，估价对象为第 4、5、7、12、15 层住宅用房，规划用途为住宅，房屋所有权证号分别为浏房权证字第 712011505、712011504、712009587、712009703、712009708 号，建筑面积分别为 788.86 m<sup>2</sup>、788.86 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>、1032.41 m<sup>2</sup>、887.88 m<sup>2</sup>，其中分摊面积分别为 135.20 m<sup>2</sup>、135.20 m<sup>2</sup>、152.90 m<sup>2</sup>、198.09 m<sup>2</sup>、198.09 m<sup>2</sup>，共有情况为单独所有，产权来源为自建，建成时间为 2011 年、2012 年。土地使用年限自 2012 年 07 月 19 日至 2050 年 10 月 22 日止，房屋所有权人为湖南华野房地产开发有限公司。

估价对象装修情况：外墙面为瓷砖，入户为防盗门，铝合金窗，室内为毛坯。

估价对象设备齐全、水电设施齐全，空间布局较好，通风、采光较好，工程质量合格，房屋完损度基本完好，基础设施完备程度较高。房地产法定用途为住宅。

### （四）、房地产权益状况

#### 1、估价对象取得的房屋所有权证的登记情况：

权利人	湖南华野房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有			规划用途	住宅
座落	浏阳市永安镇永安大道			产权来源	自建
房产证号	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	建成时间
712011505	17	4	788.86	135.20	2011
712011504	17	5	788.86	135.20	2011
712009587	17	7	887.88	152.90	2012
712009703	17	12	1032.41	198.09	2012
712009708	17	15	887.88	198.09	2012

#### 2、估价对象取得的土地使用权的登记情况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，国有土地使用证号为浏国用（2012）第03886号，土地使用年限为2012年07月19日至2050年10月22日止，因估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，具体登记相关内容不详。

## 2、他项权利情况及限制信息：

至价值时点，根据委托人提供的资料及估价人员现场调查的情况，估价机构了解到估价对象已查封。本次估价不考虑估价对象其他优先受偿权及冻结等相关因素。

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。

3、本次评估范围包括上述房地产权属范围内的全部房屋和所分摊的土地及相应附属设施。

## 五、价值时点

2019年10月14日（本次估价现场查勘之日为2019年10月14日，因估价委托合同无另外约定，故以现场查勘之日2019年10月14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）、独立、客观、公正、公平原则

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。

### （二）、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。

### （三）、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。

### （四）、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。

### （五）、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。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》；
- 8、《房屋登记办法》；
- 9、《房地产估价规范》；
- 10、《房地产估价基本术语标准》；
- 11、（2019）湘 0181 评 343-347 号《湖南省浏阳市人民法院委托书》；
- 12、估价委托人提供的有关估价对象房地产产权资料；

- 13、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；
- 14、本公司掌握的房地产市场信息资料及相关政策法规；

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，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，有时是相互补充，但不应相互替代。

1、有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要做为主要估价方法。首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员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与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或类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、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比准价格。

2、收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的报酬率，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。

3、假设开发法是预测估价对象未来开发完成后的价值，然后减去续建的未开发成本、税费和利润等来求取估价对象的方法。

4、成本法是以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

本次评估不选用的评估方法及理由：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；估价对象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。

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，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，且估价对象同一供求圈内有出租案例，可考虑采用收益法进行评估。

综上所述，估价对象采用比较法和收益法进行评估，最后综合分析各项因

素确定估价对象价值。

(一) 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。

(1) 比较法计算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例单价×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

=比较案例单价×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) 比较法测算步骤：

①搜集交易实例→②选取可比实例→③对可比实例的成交价格进行适当处理。根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整→④求取比准价格

(二) 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。

(1) 收益法的基本公式：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

式中：V—房地产的评估价格；

A—房地产年净收益；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益年限。

(2) 收益法测算步骤

运用收益法估价一般分为以下4个步骤：①搜集并验证可用于预测估价对象未来收益的有关数据资料，例如估价对象及其类似房地产过去和现在的收入、费用等数据资料→②预测估价对象的未来收益（如净收益）→③求取报酬率或资本化率、收益乘数→④选用适宜的收益法公式求出收益价格。

将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

## 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格为¥1161.93万元（大写：人民币壹仟壹佰陆拾壹万玖仟叁佰元整）。估价结果详见评估明细表。

房屋所有权证号	所有权人	楼层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(万元)
712011505	湖南华野房地产开发有限公司	4/17	住宅	788.86	2510	198.00
712011504		5/17	住宅	788.86	2538	200.21
712009587		7/17	住宅	887.88	2595	230.40
712009703		12/17	住宅	1032.41	2738	282.67
712009708		15/17	住宅	887.88	2823	250.65
合计		-	-	4385.89	-	1161.93

## 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
朱永明	4320080032		2019年10月16日
李宗翱	4320080012		2019年10月16日

## 十二、实地查勘期

房地产估价人员于2019年10月14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

2019年10月14日-2019年10月16日

## 附 件

- 1、湖南省浏阳市人民法院评估委托书
- 2、估价对象房屋所有权证复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构房地产评估资质证书复印件
- 7、估价人员资格证书复印件



