

周志强、胡凤连的评估报告(华容县人民法院)

房地产估价报告

估价项目名称：华容县城关镇环城村203室，建筑面积为146.18平方米的一套住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：华容县人民法院

房地产估价机构：湖南明诚房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：胡文龙 4320000081

黄海燕 4320120032

估价报告出具日期：2019年7月29日

估价报告编号：湘明评字(2019)第07290701号

第一部分 致估价委托人函

华容县人民法院：

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胡凤连所有的位于湖南省华容县城关镇环城村203室，建筑面积为146.18平方米的一套住宅用房房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019年6月17日

估价结果：注册房地产估价师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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于公开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，选用比较法和收益法进行了分析，经过测算得出估价对象的市场价值为人民币叁拾捌万柒仟肆佰元整（¥38.74万元），建筑面积单价为2650元/平方米。

特别提示：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）第二十二条规定，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人自接到评估结果次日起五日内提交书面意见及相关证据，当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

特此函告！

湖南明诚房地产评估有限责任公司
法定代表人：

二〇一九年七月二十九日

目 录

第一部分 致估价委托人函.....	2
第二部分 估价师声明.....	4
第三部分 估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	7
第四部分 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.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
第五部分 附 件.....	17
一、估价对象现状照片.....	17
二、估价对象位置图.....	17
三、《华容县人民法院评估委托书》复印件.....	17
四、估价对象《房屋权属登记审批表》、《房屋分层分户平面图》、 《土地登记审批表》、《宗地图》复印件.....	17
五、房地产估价机构《营业执照》复印件.....	17
六、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	17
七、《注册房地产估价师资格证书》复印件.....	17

第二部分 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、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，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/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及和估价目的相应的房地产估价相关专项标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师胡文龙、黄海燕及估价人员罗云友等人于2019年7月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、总建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

6、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

中国注册房地产估价师

日期

黄海燕

4320120032

黄海燕
4320120032
湖南明诚
2019年7月

2019年7月29日

胡文龙

4320000081

中国注册房地产估价师
胡文龙
4320000081
湖南明诚
2019年7月

2019年7月29日

第三部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

- 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，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、根据委托方要求及估价目的，本次评估假设估价对象具有完整合法产权，未考虑被执行人所欠政府部门的各项税金、规费、土地款及办证费用等因素，以估价对象无任何债权债务纠纷，处于完整权利状态为假设前提，并未涉及与估价对象有关的租赁、抵押及负债。
- 4、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。
- 5、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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《房屋权属登记审批表》记载面积大体相当。

(二) 未定事项假设

1、本估价报告中估价结果是反映估价对象对应的土地使用权系国有出让城镇住宅用地性质的国有土地使用权，且建筑物用途符合规划要求的前提下，对应于本次估价的时点和估价目的，不存在任何他项权利限制的房地产市场价格。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；未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊处置方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；未考虑将来市场价值的波动及国家相关税费政策变化对房地产价值的影响；也未考虑可能存在的房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

2、经估价人员实地查勘，估价对象房屋建成年份为2005年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

3、估价委托人未提供《国有土地使用证》及其他相关土地资料，本次评估假设估价对象取得合法权证，并已缴清相关税费，土地使用权类型为出让，并且土地与房屋实际使用用途一致，实际容积率与规划容积率相符。

4、估价对象在价值时点若存在优先受偿权，房地产抵押相关当事人、房地产管理部门应协助我们获知。本次评估设定其为完全权益状态下的市场价格，未考虑其优先受偿权的影响。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料 and 介绍，至价值时点，估价对象存在查封等权利限制状况，因本次为司法鉴定评估，不考虑查封等权利限制状况对价值的影响。

2、估价委托人提供的《土地登记审批表》复印件所载，土地使用权未分割，本次评估结果包含建筑物价值和所分摊的土地使用权价值，未考虑未来分层处置时分证所产生的相关税费。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

4、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。

5、我公司于2019年7月23日对估价对象进行了现场查勘，本次评估假设估价对象在查勘期日的外观和使用状况与价值时点（2019年6月17日）相同，评估结论以此为假设前提。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房屋权属登记审批表》复印件，现权属人为胡凤连，根据委托方提供的《土地登记审批表》复印件，土地使用者为陶小许，两者不一致，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了《房屋权属登记审批表》、《房屋分层分户平面图》、《土地登记审批表》、《宗地图》复印件，本次评估以估价委托人提供的资料复印件与原件一致且真实有效为假设限制前提，若因估价委托人提供的资料不实而造成评估价值失真，评估机构不承担相关责任。

二、估价报告使用限制

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，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

3、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，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4、本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。

5、根据《房地产估价规范》和《华容县人民法院评估委托书》，价值时点设定为委托之日2019年6月17日。

6、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，不超过一年。即在2019年7月29日至2020年7月28日内实现。

7、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值，本报告使用人在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过估价报告使用期限使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作适当调整或重新评估。

8、本估价报告的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。

9、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊土地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、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，鉴于此次评估目的，估价对象以被迫转让为前提，其市场成交价格将会受到短期变现处置的影响，本次评估结论已充分考虑该因素的影响，但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。

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，评估者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、根据本次评估的目的，以估价对象无任何债权债务纠纷，处于完整权利状态为假设前提，并未涉及与估价对象有关的租赁、抵押及负债。

13、本次评估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，本报告结果必须作相应调整。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：华容县人民法院
- 2、地址：湖南省岳阳市华容县马鞍山新区华容大道
- 3、联系人：张法官
- 4、联系电话：13973024832

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南明诚房地产评估有限责任公司
- 2、统一社会信用代码：91430400758040153X
- 3、法人代表：卿国鸿
- 4、地址：湖南省衡阳市蒸湘区祝融路8号沐林美郡二期28栋1804室
- 5、备案等级：原二级资质
- 6、证书编号：湘建房估（衡）字第0420026号
- 7、联系电话：0734-8222216

三、估价目的

为人民法院确定处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为胡凤连所有的位于湖南省华容县城关镇环城村203室，建筑面积为146.18平方米的一套住宅用房房地产，估价范围包含估价对象建筑物的价值和其所分摊的土地使用权的价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的房屋水、电、气等配套的辅助设施的价值，但不包括可移动部分的价值。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象的基本情况

估价对象的基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	湖南省华容县城关镇环城村203室，建筑面积为146.18平方米的一套住宅用房房地产
坐落	湖南省华容县城关镇环城村203室
建筑规模	建筑面积为146.18平方米
房屋用途	设计用途为住宅，实际用途为住宅

(2) 估价对象的权属状况

根据估价委托人提供的《房屋权属登记审批表》证载信息如下：

登记类型为商品房，现权属人为胡凤连，身份证号码为430623197607176723，占有份额100%，房屋坐落于城关·环城村，丘号为0590114，幢号为241/2，房屋总层数为7层，所在层数为2层，房屋用途为住宅，房屋产别为私产，房号为203，建成年份为2005年，建筑结构为混合结构，建筑面积为146.18平方米。

估价委托人未提供《国有土地使用证》及其他相关土地资料，本次评估假设估价对象取得合法权证，并已缴清相关税费，土地使用权类型为出让，并且土地与房屋实际使用用途一致，实际容积率与规划容积率相符。

至价值时点，估价对象已被查封，查封机关为华容县人民法院，查封文号为(2016)湘0623执180号，查封期限为2017年7月18日至2020年7月17日止。

估价对象在价值时点若存在优先受偿权，房地产抵押相关当事人、房地产管理部门应协助我们获知。本次评估设定其为完全权益状态下的市场价值，未考虑其优先受偿权的影响。

根据本次评估的目的，以估价对象无任何债权债务纠纷，处于完整权利状态为假设前提，并未涉及与估价对象有关的租赁、抵押及负债。

3、土地基本状况

估价对象的土地基本情况详见下表：

土地基本状况表

四至	北距迎宾北路约90米，南临阳光巷，西距三益路约70米，东距育才巷约50米。
土地面积	469.2
土地形状	规则
周围环境	周边主要为商业区及住宅区，自然环境良好，人文环境一般
景观	没有其他特殊景观
开发程度	土地开发程度为“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整
地形、地势	地势开阔，地形平坦，符合建设要求
地质	地质情况良好，承载力较强
水文状况	华容县境内雨水充足，水文状况较好
规划用途	假设土地用途为住宅用地，假设容积率符合规划
利用现状	胡凤连所有的位于湖南省华容县城关镇环城村203室住宅用房分摊用地
土地使用期限	使用权终止日期为：2055年6月14日，剩余使用年限为35.99年。

4、建筑物基本状况

估价对象的建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

名称	湖南省华容县城关镇环城村203室，建筑面积为146.18平方米的一套住宅用房房地产	
建筑面积	146.18 m ²	
总层数/所在层数	7/2	
建筑结构	混合	
规划用途	住宅	
装修状况	外墙	墙砖
	天棚	简单吊顶
	内墙	浅色墙漆
	地面	浅色地砖
	门窗	入户防盗门，铝合金窗
设备设施状况	水电	已通水电
	电梯	无
	消防	无
	智能化系统	无
	其他配套	无
平面布置	三室两厅	
工程质量	合格	
建成年份	2005年	
维护与保养	维护保养良好	
使用状况	权利人自住	
公共配套设施完备程度	超市：迎宾超市 银行：中国工商银行 医疗：护城卫生院社区卫生站 酒店：德宏大酒店 学校：华容县特殊教育学校	

五、价值时点

本报告价值时点设定为《华容县人民法院评估委托书》开具之日，即2019年6月17日。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2019年6月17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。本次估价不考虑抵押、查封、冻结等因素对估价对象价值的影响，但因估价目的为司法强制拍卖，估价对象以被迫转让为前提，其市场成交价格将会受到短期变现处置的影响，本次评估结论已考虑该因素的影响。

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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

(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。

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。

(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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

(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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。

房地产价格也同时遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及湖南省和华容县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律、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46号）；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- (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72号）；
- (4)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- (5)《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- (6)《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
- (7)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- (8)《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256号）；
- (9)《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；
- (10)《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6号）；
- (11)《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；

(12)《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）；

(13)《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济人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰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）。

2、技术标准、规程、规范

(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、估价委托人提供的资料

(1)估价委托人提供的《房屋权属登记审批表》、《房屋分层分户平面图》、《土地登记审批表》、《宗地图》复印件；

(2)估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师收集和调查的资料

(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。

5、《华容县人民法院评估委托书》〔（2019）湘0623执恢99号〕

九、估价方法

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，并认真分析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），在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

1、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。

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。

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

估价方法选择：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，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，适宜采用比较法进行估价；

2、估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价；

3、估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；

4、估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定估价对象采用比较法和收益法进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于公开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，选用比较法和收益法进行了分析，经过测算得出估价对象的市场价值为人民币叁拾捌万柒仟肆佰元整（¥38.74万元），建筑面积单价为2650元/平方米。

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	签名日期
胡文龙	4320000081		2019年7月29日
黄海燕	4320120032		2019年7月29日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2019年7月23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、估价作业日期

2019年6月17日至2019年7月29日。

第五部分 附 件

一、估价对象现状照片

二、估价对象位置图

三、《华容县人民法院评估委托书》复印件

四、估价对象《房屋权属登记审批表》、《房屋分层分户平面图》、
《土地登记审批表》、《宗地图》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、《注册房地产估价师资格证书》复印件

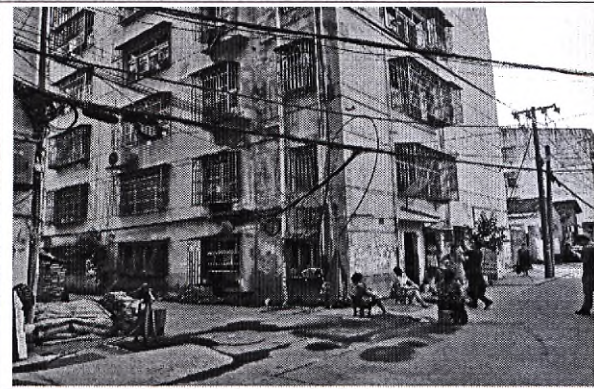
估价对象现状照片:



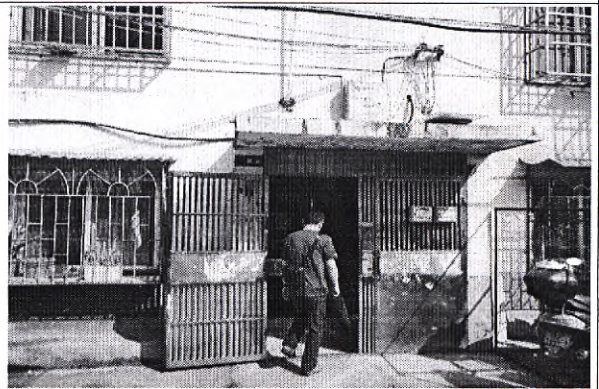
估价对象附近道路



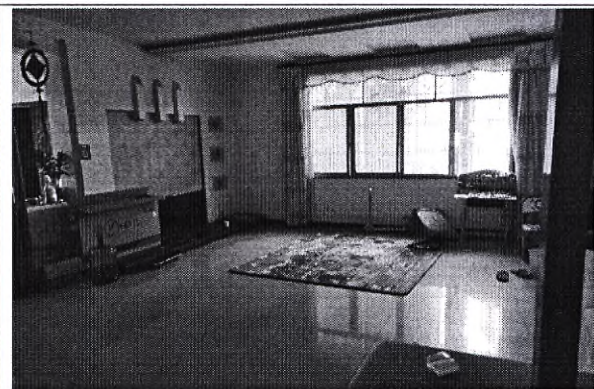
估价对象附近道路



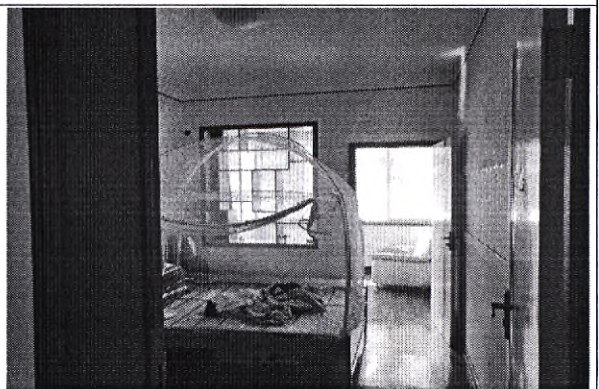
估价对象整体外观



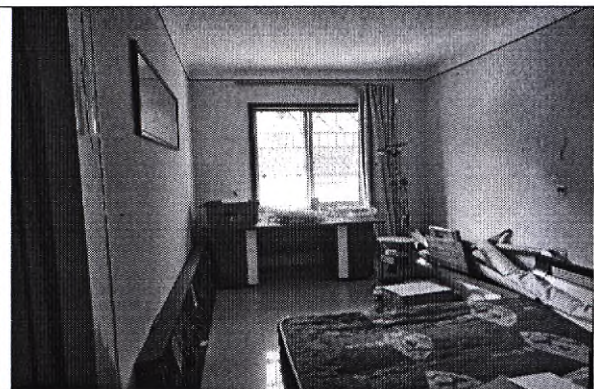
估价对象大门



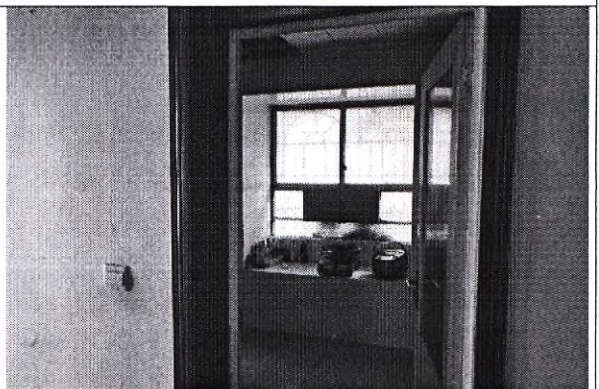
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

估价对象位置图：



华容县人民法院 委托书

(2019)湘0623执恢99号

湖南明诚房地产评估有限责任公司：

我院在执行杨征难与周志强,胡凤连 合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

华容县章华镇环城村房屋。

2019年06月17日

承 办 人：张新鹏 联系电话：

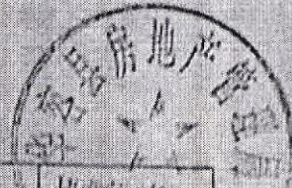
联 系 人：张新鹏 联系电话：13973024832

本院地址：

邮 编：266000

房屋权属登记审批表

记类型: 商品房



权利人	名称	证件名称	证件号码	共有份额 (%)	
现权利人	胡凤莲	身份证	420623197607176723	100%	
原权利人					
共 有 权 人					
房屋座落	江美·新城对				
丘号	0570114	幢号	241/2		
房屋总层数	7	房屋产权来源	购置		
房屋用途	住宅	房屋产别	私产		
房 屋 状 况					
房号	建成年份	建筑结构	所在层数	建筑面积	房屋价值
207	2009	砖混	2	146.18m ²	5万元
价			立契日期		

4306230070186B0065




编号：国用(2007) 107

土地 登记 审 批 表

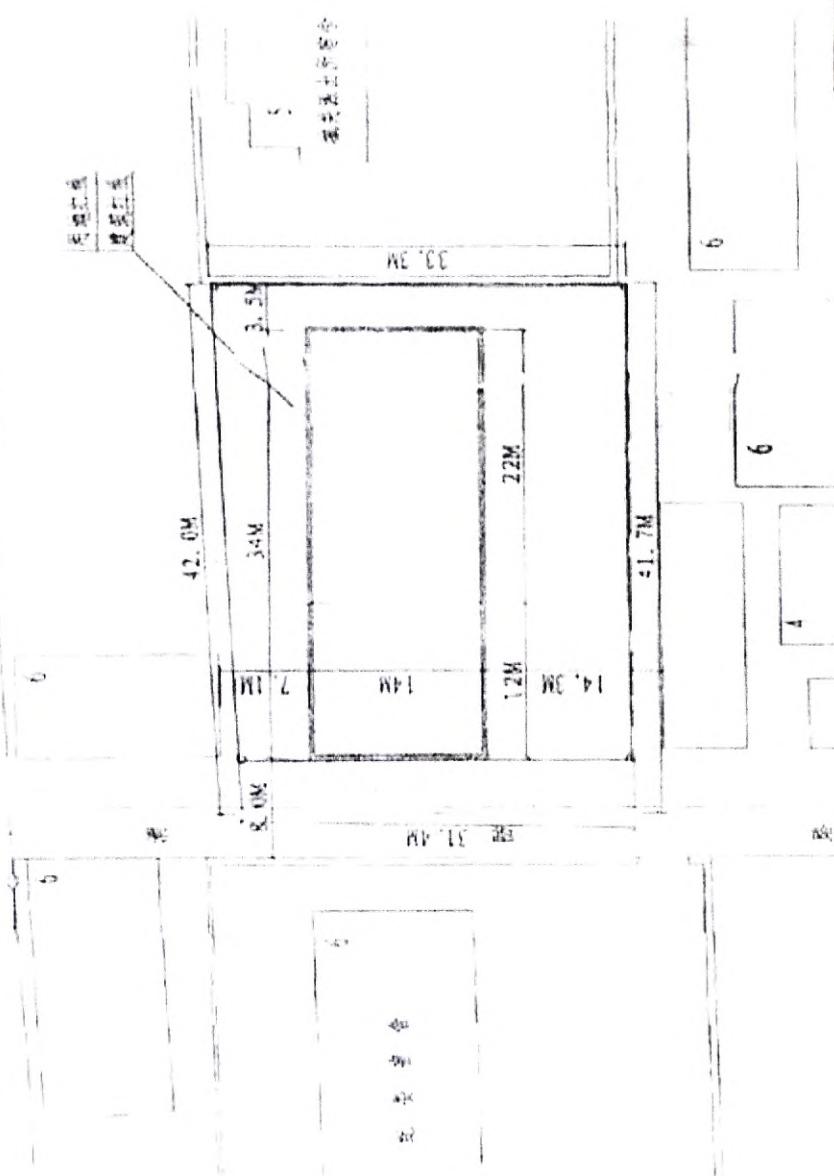
华容县人民政府
2007年1月30日

土地使用者				土地转让方							
法定代表人姓名	陶小许			法定代表人姓名							
单位名称	/			单位名称							
单位性质	个人			单位性质							
主管部门				主管部门							
通讯地址				通讯地址							
土地座落	城关镇环城村三组										
图号				地号							
基本情况调查结论	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷)										
	土地总面积	其中地类面积									
		耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点工矿用地	其中		未利用土地
	旱地		水田	宅基地					企业建设用地	交通用地	
	城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米、米、元)										
	自用使用	面积		469.2		土地用途		住宅用地			
		其中:建筑占地		/		土地等级		住宅级			
	共有使用权	面积		/		权属性质		国有土地使用权			
		其中分摊	面积		/		使用权类型		出让		
建筑占地			/		使用期限		48年				
申报建筑物权属			/		终止日期		2055年6月14日				
建筑物类型					标定地价						
建筑物容积率					申报地价						
建筑密度					建筑限高						
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	国有土地使用权出让合同(2005)27号;建设用地批准书(2005)079号										

地 权 利	
申 请 人 来 历 市 场 意 见	<p>本宗地为国有土地 原时国有土地使用权出让合同(2005)27号《建设用地批准书》(2005)079号</p> <p>该宗地(国有土地使用权)以出让方式取得,批准用途为住宅用地 根据地籍调查并经初步审查,该宗地实际界址清楚,土地面积与批准面积 一致为:468.2平方米,用地手续符合法律规定,根据国家土地登记 的有关规定,建议为陶小许办理出让国有土地 使用权登记。</p> <p>负责人:  2007年1月30日</p>
土 地 管 理 机 关 核 查 意 见	<p>初审过程符合要求,初审结果正确,同意报请批准土地登记。</p> <p>负责人: _____ 年 月 日</p>
发 证 机 关 批 准 意 见	<p>准予注册登记颁发证书。</p> <p>负责人: _____ 年 月 日</p>



安 集 夫



规划要求:

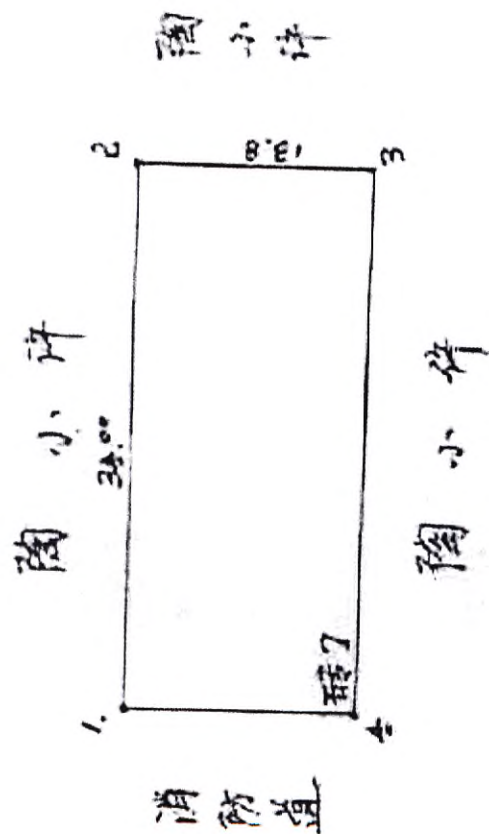
本地块位于环城三组，规划建设住宅。
 建筑层数为六层，总高度不超过20米，并采用坡屋顶。
 建筑室内正负零与北侧六层建筑相一致。
 本图系依附建设用地规划许可证方具有法律效力。

华容县规划测绘设计室				建设单位	监理单位
设计号	011044	等级	丙级	项目名称	住宅
审定	李俊	设计	李俊	地址	荆州
审核	李俊	绘图	李俊	日期	2004.4
				比例	1:1

陶小许宗地 图

注明边长(米)

图号:



单位 (人)	陶小许		
地址	环塔村	总面积	469.2 m ²
制图	陈小平	建造	m ²
校对		比例	1:500
测绘日期: 2007.1.25			

华容县国土资源局



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430400758040153X

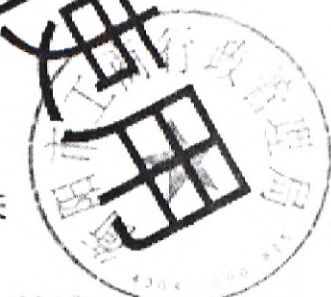
名称 湖南明诚房地产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 湖南省衡阳市蒸湘区祝融路8号沐林美郡二期28栋1804室
 法定代表人 卿国鸿
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2004年02月06日
 营业期限 2004年02月06日至2034年02月06日
 经营范围 房地产估价; 房地产中介服务; 房地产咨询服务; 房地产信息咨询; 房地产经纪服务; 资产评估; 土地评估; 土地管理; 土地规划; 土地开发; 土地整理; 土地收购; 土地储备; 土地经营; 土地管理; 土地规划; 工程咨询; 企业管理咨询(不含金融、证券、期货及民间资本中介服务); 资产评估咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示:

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第八条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关



2018年7月12日

<http://ba.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称：湖南明诚房地产评估有限责任公司

法定代表人：鄧国鸿
(执行事务合伙人)

住所：湖南省衡阳市蒸湘区湘江中路28号沐林美郡二期28栋1804室

统一社会信用代码：91430400758049159X

备案等级：原二级资质

证书编号：湘建房估(衡)字第0420026号

有效期至：二〇一八年六月十一日至二〇二一年六月十日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：13名



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153920

姓名 / Full name

胡文龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430423196805030033

注册号 / Registration No.

4320000081

执业机构 / Employer

湖南明诚房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153920

姓名 / Full name

黄海燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430404197510241584

注册号 / Registration No.

4320120032

执业机构 / Employer

湖南明诚房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

