

房地产估价报告

估价项目名称：华容县人民法院委托的因邓学勤与严乐安、严利民合同、无因管理、不当得利纠纷涉及的位于华容县城关镇海燕三期工程 201 号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：湖南恒基房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李琳 4320040084

范明 4320040120

估价报告出具日期：2019 年 6 月 14 日

估价报告编号：湘恒基房评字[2019]第 F0834 号

致估价委托人函

华容县人民法院：

受贵院委托，本公司对位于华容县城关镇海燕三期工程 201 号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019 年 5 月 27 日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价值。

估价方法：采用收益法和比较法进行评估。

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，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍的条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币肆拾万陆仟零玖拾贰元整[¥406,092.00 元]。

估价结果表

抵押人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
严乐安	0110149	2/6	住宅	188.88	2150	406,092.00

此致

湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定代表人：李力

二〇一九年六月十四日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12
1、华容县人民法院委托书.....	12
2、估价对象权属证明复印件.....	12
3、估价对象位置图.....	12
4、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
5、房地产估价机构营业执照.....	12
6、房地产估价机构资质证书复印件.....	12
7、注册房地产估价师资格证明复印件.....	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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；

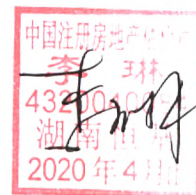
2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

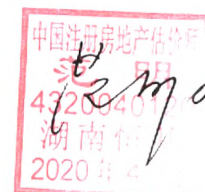
4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章：

李 琳（注册号：4320040084） 签名（盖章）：



范 明（注册号：4320040120） 签名（盖章）：



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象拥有合法权属、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象资料均为复印件，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任）。注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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，本次估价所依据的以估价委托人所提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

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的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

无

四、不相一致假设

1、根据华容县房屋权属登记申请表，估价对象于2000年初始登记建筑面积为178.32平方米，根据华容县房地产管理局于2018年12月25日出具的房地产抵押登记申请表（业务宗号：20164601041529）、华容县房地产测绘中心出具的房屋分层分户平面图（房屋名称：670545031050），估价对象建筑面积为188.88平方米。本次评估以房地产抵押登记申请表及房屋分层分户平面图记载建筑面积为依据，提请报告使用人注意。

2、根据委托方提供的资料，估价对象土地使用权人为伍运姣、杜丽

蓉、李菊梅，估价对象房屋所有权人为严乐安，土地使用权人与房屋所有权人不一致，根据华容县人民法院对华容县不动产登记中心出具的征询意见函以及华容县不动产登记中心出具的复函，估价对象经依法处置后，由房屋所有权人、土地使用权人及买受人持合法有效材料办理转移登记。故本次评估未考虑房屋所有权人与土地使用权人不一致的影响，提请报告使用人注意。

3、根据委托方提供的资料，估价对象土地使用权用途为综合，房屋所有权登记规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估以房屋所有权证登记用途及实际用途为依据，提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1. 估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

2. 本估价报告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。本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构许可，不得提供给估价委托人及估价报告审查部门以外的任何单位和个人，也不得见诸任何媒体。

3. 根据《房地产估价规范》，本次房地产价值评估的价值时点为 2019 年 5 月 27 日，与完成估价对象实地查勘之日一致。

4. 本估价报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日 2019 年 6 月 14 日起至 2020 年 6 月 13 日止。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：华容县人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定住所：长沙市芙蓉区韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

法定代表人：李力

资质等级：贰级

证书编号：湘建房估（长）字第 0120225 号

经营范围：凭本企业资质从事房地产价格评估和土地价格评估，房地产、土地经济咨询服务

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象区位描述

项目		详细情况
位置状况	坐落	华容县城关镇海燕三期201号
	四至	东：临正北街 西：邻商场 南：临街道 北：临北城墙巷
	朝向	南北朝向
交通状况	道路状况	正北街
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	有华容1路公交车经过此地
	停车方便程度	估价对象小区停车方便度较差
环境状况	基础设施	区域内“六通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	生活服务设施	周边有好又多超市、东方超市、潮流百货、华容县血防医院、协和医院、华容一小、华容实验小学等配套设施齐全，居住环境好
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率95%； 市政供水网相联，供水保证率95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为6度，无地质灾害变现象发生。洪涝灾害大于100年一遇。

2、估价对象实物描述

(1)、宗地状况

估价委托人委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，居住环好，开发程度均达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），宗地上均建有永久性使用的建筑物，具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
华容县城关镇 海燕三期	平整	正北街	与市政供电网相联，供电保证率95%	市政供水网相联，供水保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	天然气	与市政电讯网相连	无	无

(2)、建筑物状况

实际用途	所在层数/总层数	详细状况
住宅（空置）	2/6	估价对象位于总层数6层混合结构住宅楼第2层，外墙面为抹灰饰面，内墙面抹灰饰面，室内为毛坯房，入户为防盗门，水电卫设施齐全，维护保养一般。

3、估价对象权益描述：

(1) 土地权益状况

土地使用者	座落	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
伍运姣、杜丽蓉、李菊梅	城关镇北街	-	综合	出让	244.2	2019年10月20日

注：本次评估结果仅包含估价对象所分摊的土地使用权价值，提请报告使用人注意。

(2) 建筑物权益状况

抵押人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	房号	结构	建筑面积（m ² ）	分摊面积（m ² ）	规划用途
严乐安	0110149	2/6	201	混合	188.88	-	住宅

五、价值时点

2019年5月27日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（二）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。

（三）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。

（四）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

（五）最高最佳使用原则

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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《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）；

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、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；

5、《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）；

6、《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）

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干

规定》（法释[2009]16号）

8、《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）

9、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）

（二）本次估价采用的估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准《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）

（三）、本次估价采用的取价依据

- 1、2014年《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》；
- 2、《岳阳市城市规划区房屋重置价格标准》。

（四）估价委托人提供的估价对象的有关资料：

华容县房地产抵押登记申请表及其他事项登记信息

（五）房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

九、估价方法

（一）、估价方法的选取

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。

1、比较法

估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的交易市场案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

2、收益法

估价对象位于住宅较多地段，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，故可采用收益法进行评估。

3、假设开发法

估价对象地处华容县城关镇海燕三期201号，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，故不采用假设开发法评估。

4、成本法

由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的数据，因此也不宜采用成本法评估。

(二)、估价方法定义

1、比较法：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。

比较法技术路线为：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、建筑结构相同或相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较价格。

公式：估价对象价格=可比实例价格×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

2、收益法：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计对象价值或价格的方法。

收益法技术路线为：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。再运用所求取的住宅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。

因收益法的收益模型有多种，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用全剩余寿命模式进行估价。

全剩余寿命模式的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V----收益价值（元或元/m²）

A_i----未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i----未来第 i 年的报酬率（%）

n----收益期（年）

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的估价结果为：人民币肆拾万陆仟零玖拾贰元整[¥406,092.00元]。

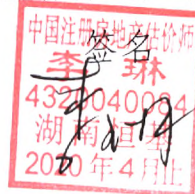
估价结果表

抵押人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
严乐安	0110149	2/6	201	住宅	188.88	2150	406,092.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

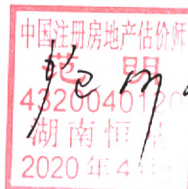
姓名 注册号
李琳 4320040084



签名日期

2019年6月14日

范明 4320040120



2019年6月14日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2019年5月27日进入估价对象现场进行查勘，并于当日完成查勘。

十三、估价作业期

2019年5月27日至2019年6月14日

附 件

- 1、华容县人民法院委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证明复印件

华容县人民法院 委托书

(2018)湘0623执1115号

湖南恒基房地产土地评估有限公司：

我院在执行邓学勤与严乐安,严利民 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：

华容县章华镇海燕市场三期。

2019年05月27日

承 办 人：钟柱 联系电话：

联 系 人：钟柱 联系电话：18873021658

本院地址：

邮 编：266000

联转费 002

华容县房地产抵押登记申请表

业务宗号: 20164601041529

收件日期: 2016-02-26

业务类型: 房产抵押登记

申请人	抵押人		严乐安		证件号码	430623196307107270		联系电话	13203015888		
	受托人姓名				证件号码			联系电话			
	抵押权人	名称	邓学勤		联系方式	2018 12 25					
法人				证件号码							
房屋状况	房屋坐落		华容县城关镇海燕三期工程			房屋测量号	670545031050		单元房号	201	
	房屋所有权证号		0110149		产别	私有房产		土地证号			
	共有权人										
	建筑面积(m ²)	188.88	房屋结构	混合	总层数	6		规划用途	住宅		
	权利种类	抵押权		权利价值	350000		权利范围	全部			
有无权利瑕疵				非住宅权利价值							
抵押/最高额抵押		一般抵押		贷款额		300000					
担保范围				已确定事实数额							
评估价				抵押面积(m ²)		188.88					
抵押合同编号				被担保主债权数额							
设定日期		2016-02-26		约定期限		1年					
注销日期				他项权利证号	00013366		印刷编号	00013366			
变更事项											
附记											

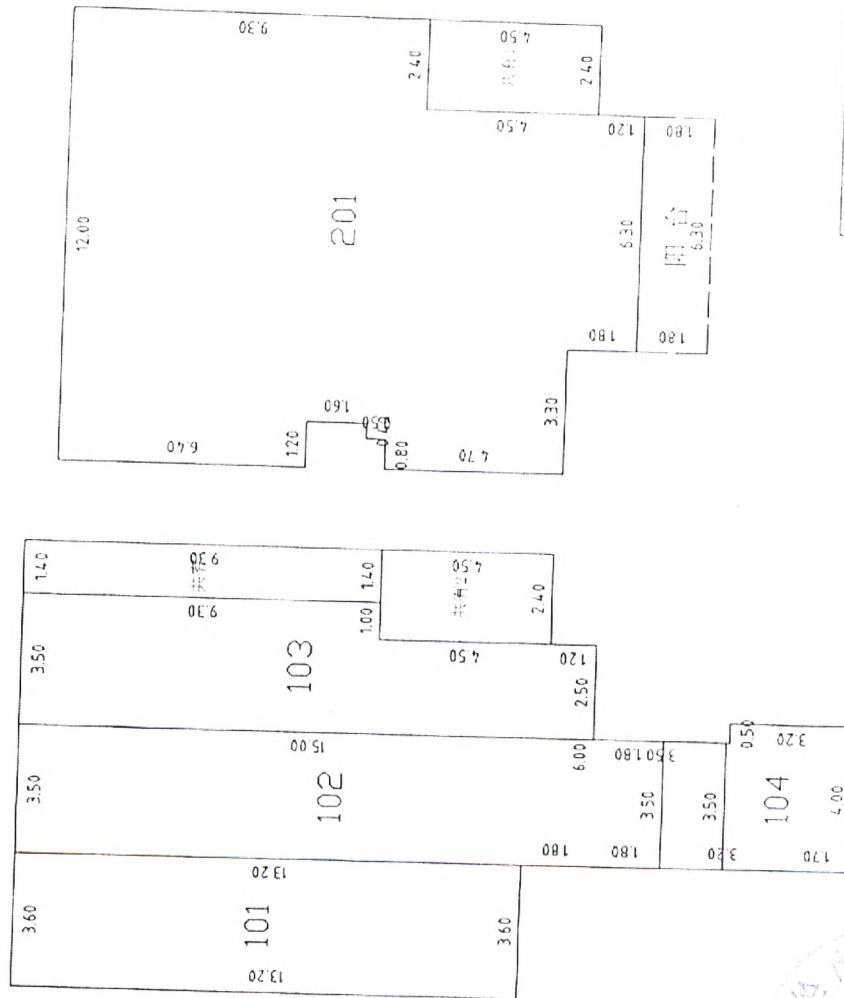
申请无须保证, 即对其提供的文件、证件的有效性, 真实性, 合法性承担责任。
 已就登记有关事项对申请人进行了询问。

抵押人(签字): _____ 抵押权人(签字): _____
 (盖章): _____ (盖章): _____
 法定代表人(签字): _____ 法定代表人(签字): _____
 (盖章): _____ (盖章): _____
 年 月 日 年 月 日

领证人(签字): _____ 年 月 日

房屋分层分户平面图

房屋名称: 670545031050



图幅号	670545	产权人	
层号	001	结构	混合
单元号	050	层数	6
户号		层次	00
座落	华容县草市坪镇海晏村三组二组		
		套内建筑面积(㎡)	
		共有分摊面积(㎡)	
		建筑面积(㎡)	
		整幢面积(㎡)	

1:200

绘制: 谢忠其 校核:

华容县房产测绘队



2018年11月24日

华容县房屋权属登记申请表

登记日期: 2006.11.30 房屋坐落: 华容县北街

权利人	权利人	张明	
	身份证件号	430616130710253	证件类别
	联系电话	13873410000	联系地址
房屋状况	房屋坐落	华容县北街	
	房屋用途	住宅	
房屋状况	房屋结构	砖混	层数
	竣工日期	2000.5	产权性质
其他权利记录	权利价值		权利证号
	存续期限	自 年 月 日至 年 月 日止	
房屋状况	房屋坐落	华容县北街	
	房屋结构	砖混	层数
	竣工日期	2000.5	产权性质
	产权来源	集资	用途
成交日期		成交日期	

华容县房屋权属现场调查勘丈表

图 幅 号	6-1-1	丘 号	1	幢 号	1
房屋座落	城溪渡海老		李安森房屋		
原产权人			原产权证号		
现产权人	李安森		产权证号		
房屋用途	住宅		房屋结构		
权证面积	27.5		核实面积		
房屋总层数	三层		所在层次		
产别类型			产别类型		
坐 落	城溪渡海老		坐 落		
四 至	东 邻 李安森		西 邻 李安森		
前 后	前 邻 李安森		后 邻 李安森		
左 右	左 邻 李安森		右 邻 李安森		
其它需要说明情况					

本表文件、附件
内容不全

初审意见	初审人: [Signature] 年 月 日	
复审意见	复审人: [Signature] 年 月 日	
审批意见	审批人: [Signature] 年 月 日	
附		
发 证 情 况	证 号	字第 [Signature]
	权证类别	建房注册号 [Signature]
	鉴 证 人	鉴 证 人
	发 证 人	发证日期 [Signature]
	领 证 人	领证日期 [Signature]
	档案编号	归 档 人



华容县不动产登记中心

关于华容县人民法院征询意见函的复函

华容县人民法院：

你院《征询意见函》已收悉。关于在执行申请被执行人严乐安、严利民民间借贷一案中，被执行人严乐安所有的位于华容县章华镇北街海燕市场第三期房屋只办了房屋所有权证，未发现其有土地登记。经你院查询查明严乐安所有的该套房屋土地登记在伍运姣、杜丽蓉、李菊梅名下，对于该套房屋依法处置后是否能够办理相应不动产登记手续。现回复如下：

根据《湖南省人民政府办公厅关于进一步做好不动产登记工作的通知》[湘政办发(2017)39号]之规定：“已依法取得房屋所有权证，但没有取得国有土地使用证，当事人申请办理不动产登记的，国土资源部门应查核土地权属管理资料。对有合法土地权属来源的，依法受理并办理不动产登记。”被执行人严乐安已办了有房屋所有权证且有合法土地权属来源，你院依法处置后，由房屋所有权人、土地使用权人及买受人持合法有效的材料到我中心现场申请办理转移登记。如房屋所有权人、土地使用权人不能到现场申请，你院应向我中心下达协助强制执行文书再办理转移登记手续。

特此函复。

华容县不动产登记中心
2019年6月5日



土地登记

申请书审批表

审批
2018.10.26
(2001)2605366-1-3
共11页

土地使用者王敏 杜丽蓉 李菊梅
(所有者)

地 址城关北街 (海晏三期)

年 月 日