



## 湖南友谊房地产评估经纪有限公司

Hunan Friendship Real Estate Valuation Brokerage Company Ltd.

产权人：肖当球、罗方云

委托方：新邵县人民法院

报告类型：房地产评估报告

报告编号：湘谊房评字(2020)第 0895 号

相 / 约 / 友 / 谊 共 / 同 / 创 / 造 / 价 值

*Work together with Friendship Group. Make Joint Efforts to Be Successful.*

## 致估价委托人函

新邵县人民法院：

接受贵院的委托，本公司估价人员根据委托内容和特定委托目的，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）有关规定，对肖当球、罗方云拥有的位于新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧 101、201 商业及 301、302 住宅房地产（纳入评估范围的建筑面积为 913.45 平方米，建筑年代约为 2005 年）的市场价值进行了评估。根据委托方提供的《新邵县不动产登记中心的调档资料》、《地籍档案》及委托方提供的其他资料，估价对象房地产状况见下表：

房屋信息			
估价对象 1			
所有权证编号	022902 号	权利人	肖当球、罗方云
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路		
房屋结构	框架	用途	门面
建筑面积	280.91 m <sup>2</sup>	房屋名称	1-101
总层数	共 7 层	所在层次	第 1 层
估价对象 2			
所有权证编号	022903 号	权利人	肖当球、罗方云
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路		
房屋结构	框架	用途	商用
建筑面积	322.76 m <sup>2</sup>	房屋名称	1-201
总层数	共 7 层	所在层次	第 2 层
估价对象 3			
房产证号	014794	权利人	肖当球、罗方云
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
房屋结构	砖混	用途	住宅
建筑面积	154.89 m <sup>2</sup>	房号	1-301
所在层次	1-3 层（实际位于第 3 层）	建成日期	2005 年
估价对象 4			
房产证号	014795	权利人	肖当球、罗方云
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
房屋结构	砖混	用途	住宅
建筑面积	154.89 m <sup>2</sup>	房号	1-302
所在层次	1-3 层（实际位于第 3 层）	建成日期	2005 年
土地信息			
估价对象 1-2			
土地证号	(2013) 000270	权利人	肖当球

土地坐落	新邵县醴溪镇大坪内环北路北侧	终止日期	2052 年 7 月 29 日
使用权类型	国有出让	权属性质	国有土地使用权
用途	城镇住宅用地	其中分摊面积	94.2 m <sup>2</sup>
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	申报建筑物权属	本栋第 1-2 层房归本户所有
建筑物类型	门面、住房		

估价对象 3

土地证号	(2013) 000271	权利人	肖当球
土地坐落	新邵县醴溪镇大坪内环北路北侧		
使用权类型	国有出让	终止日期	2052 年 7 月 29 日
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	23.56m <sup>2</sup>
建筑物类型	住房	申报建筑物权属	本栋 301 号住房归本户所有

估价对象 4

土地证号	(2013) 000272	权利人	肖当球
土地坐落	新邵县醴溪镇大坪内环北路北侧		
使用权类型	国有出让	终止日期	2052 年 7 月 29 日
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	23.56m <sup>2</sup>
建筑物类型	住房	申报建筑物权属	本栋 302 号住房归本户所有

价值时点：2020 年 6 月 17 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：比较法和收益法

经过实地查勘和科学测算，分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对该房地价格的影响因素进行分析，最后综合确定估价对象于价值时点 2020 年 6 月 17 日的市场价值为人民币肆佰贰拾柒万贰仟伍佰伍拾陆元整（¥4,272,556.00），详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	房号	所在层 次/总层 数	用途	产权面积 ( $m^2$ )	单价 (元/ $m^2$ )	总价(元)
1	022902	101	1/7	门面	280.91	7310	2053452
2	022903	201	2/7	商用	322.76	4021	1297818
3	014794	301	3/7	住宅	154.89	3050	472415
4	014795	302	3/7	住宅	154.89	2898	448871
合计	/	/	/	/	913.45	/	4272556

特别提示：据被申请人介绍及注册房地产估价师现场查勘，估价对象 4 有部分位置渗水。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读后附《估价结果报告》全文。

当事人接到本报告书次日起 5 日内，如对鉴定结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本鉴定报告生效。

湖南友道房地产经纪有限公司



### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：新邵县人民法院

(二) 产权方

姓 名：肖当球、罗方云

(三) 房地产估价机构

单位名称：湖南友谊房地产评估经纪有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 2102 号房

法定代表人：唐晓芳

注册资本：贰佰万元整

资质等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（长）字第 0410265 号

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；土地评估；土地管理服务；土地评估咨询服务；土地规划咨询；土地规划设计。（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）。

联系人：唐晓芳

联系电话：0731-88700000-2156

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 估价对象

(1) 权属状况

应委托方要求，纳入本次评估范围的标的物为 2 套商业房地产及 2 套住宅房地产，位于新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧，根据委托方提供的相关资料，估价对象的房地产登记信息如下：

房屋信息			
估价对象 1		权利人	
所有权证编号	0229902 号	肖当球、罗方云	
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路		
房屋结构	框架	用途	门面
建筑面积	280.91 m <sup>2</sup>	房屋名称	1-101

湖南友谊房地产评估经纪有限公司  
联系方式：0731-88700000-2156

地址：长沙市开福区兴联路 339 号芙蓉北路口友谊咨询大厦  
邮编：410005

总层次	共 7 层	所在层次	第 1 层
估价对象 2		权利人	肖当球、罗方云
所有权证编号	022903 号		
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路		
房屋结构	框架	用途	商用
建筑面积	322.76 m <sup>2</sup>	房屋名称	1-201
总层次	共 7 层	所在层次	第 2 层
估价对象 3		权利人	肖当球、罗芳云
房产证号	014794		
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
房屋结构	砖混	用途	住宅
建筑面积	154.89 m <sup>2</sup>	房号	1-301
所在层次	1-3 层 (实测位于第 3 层)		
估价对象 4		权利人	肖当球、罗芳云
房产证号	014795		
房屋坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
房屋结构	砖混	用途	住宅
建筑面积	154.89 m <sup>2</sup>	房号	1-302
所在层次	1-3 层 (实测位于第 3 层)		
土地信息			
估价对象 1-2		权利人	肖当球
土地证号	(2013) 000270		
土地坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
使用权类型	国有出让	终止日期	2052 年 7 月 29 日
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	94.2 m <sup>2</sup>
建筑物类型	门面、住房	申报建筑物权属	本栋第 1-2 层房归本户所有
估价对象 3		权利人	肖当球
土地证号	(2013) 000271		
土地坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		
使用权类型	国有出让	终止日期	2052 年 7 月 29 日
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	23.56m <sup>2</sup>
建筑物类型	住房	申报建筑物权属	本栋 301 号住房归本户所有
估价对象 4		权利人	肖当球
土地证号	(2013) 000272		
土地坐落	新邵县酿溪镇大坪内环北路北侧		

使用权类型	国有出让	终止日期	2052 年 7 月 29 日
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	329.8 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	23.56m <sup>2</sup>
建筑物类型	住房	申报建筑物权属	本栋 302 号住房归本户所有

(2) 实物状况

临街状况	西南临内环北路		使用状况	101、201 闲置 301、302 自住
建筑形态	多层		建筑年代	2005 年
垂直通道	楼梯上下		物业管理	无物管
户型	101: 现状隔成 4 个门头 201: 大开间		层高	101 约 3.5 米, 其 余约 3 米
	301、302: 3 室 2 厅 1 厨 2 卫			
层次/总层数	所在层次: 第 1-3 层, 总层数: 共 7 层			
室内装修	外墙: 瓷砖 101 卷闸门入户, 地面为水磨石, 墙面刷涂料, 简单装修 201 地面为水磨石, 墙面为喷涂, 简单装修 301、302: 地面铺设普通地砖, 室内天花、墙面刷墙漆, 厨卫: 地面为防滑地砖, 墙贴瓷砖到顶, 铝扣板吊顶, 整套房产为中等装修, 其中 301 装修较 302 好。			
基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施完备, 开发程度为“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及场地平整), 土地形状规整, 地势平坦, 地质情况较好, 不受水文状况影响, 地基承载力达到规定要求, 符合规划限制条件。			
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	估价对象规划用途为商业、住宅, 现 101、201 闲置, 301、302 自住, 房屋工程质量合格, 完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的实地查勘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, 则是依据委托方提供的资料进行评估, 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。			
其他	据估价人员现场查勘, 估价对象 4 (即 302 房) 有部分位置渗水			

(3) 区位状况

四至情况	西南临内环北路, 东南距大应路约 50 米, 东北距福康街约 80 米
交通状况	附近有新邵 2 路, 新邵 6 路内环、新邵 1 路内环、新邵 3 路等公交线路途经, 交通较便捷
配套情况	周边有湖南省新邵县第一中学、新邵八中、第三完全小学、新邵县人民医院、大坪农贸市场、生活超市、银行网点等, 基础配套设施较完善
开发程度	“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及红线内场地平整)
商业氛围/居住环境	估价对象位于新邵县大坪, 周边多为自建房, 为新邵老城区, 商业氛围一般, 估价对象为独栋自建房, 无小区环境, 无绿化, 居住环境一般

#### (六) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为二〇二〇年六月十日,价值时点无其他约定,根据估价目的,价值时点确定为二〇二〇年六月十日。

#### (七) 价值类型

价值类型: 市场价值,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。

#### (八) 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。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。

#### (九) 估价依据

- 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件
- (1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行);
- (2) 《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);
- (3) 《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);
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正、1997 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《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）；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

(8) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（住房和城乡建设部第 797 号，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

(9) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布，2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日实施）；

(10) 《城市房地产转让管理办法》（建设部令第 96 号，2001 年 8 月 15 日实施）；

(11)《拍卖管理办法》(商务部令 2004 年第 24 号、2005 年 1 月 1 日起施行)；

(12) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（最高人民法院 2001 年 11 月 16 日发布）；

(13) 《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）。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》（2012 年 10 月 31 日经省法院审判委员会讨论通过，2013 年 1 月 1 日起开始正式实施）；

(2) 湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法(2002 年修正本)(2002 年 3 月 7 日湖南省人民政府令第 152 号公布)；

(3) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《新邵县人民法院委托书》（〔2020〕湘 0522 执 397 号）；

(2) 《房屋登记簿》、《新邵县不动产登记中心的调档资料》及《地籍档案》；

(3) 委托方提供的其他资料。

4、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；  
(2) 新邵县房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 新邵县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

#### (十) 估价方法

1、房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

(1) 根据《房地产估价规范》相关规定，有条件选择用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为城市商业、住宅用房，区域内此类类似房地产交易案例较多，可案例较易取得，可运用比较法评估。

(2) 估价对象作为商业、住宅房地产，存在实际收益和潜在收益，并且在所在区域房屋租赁市场相对比较成熟，可以采用收益法评估。

(3) 估价对象为已建成房产，成新率高，不具备再开发潜力，转变成其他用途的可能性小，故不适用于假设开发法进行评估。

(4) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。估价对象地处新邵县老城区，具备采用比较法和收益法的条件，而采用成本法无法体现目前状况下的市场价值，故不宜采用。

2、根据以上分析，本次评估我们主要采取比较法和收益法：

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，根据共同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。

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。

综合考虑以上评估方法的测算结果，进行校核和比较分析后，结合估价对象实际情况合理确定估价结果。

#### (十一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的评估价值为人民币肆佰贰拾柒万零仟伍佰伍拾陆元整（¥4,272,556.00），详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	房号	所在层次/总层数	用途	产权面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	022902	101	1/7	门面	280.91	7310	2053452
2	022903	201	2/7	商用	322.76	4021	1297818
3	014794	301	3/7	住宅	154.89	3050	472415
4	014795	302	3/7	住宅	154.89	2898	448871
合计	/	/	/	/	913.45	/	4272556

(十二) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名日期
黄丹	4320140022	2020年7月1日
陈竹红	4320160030	2020年7月1日

(十三) 实地查勘期

二〇二〇年六月十日至二〇二〇年六月十日

(十四) 估价作业期

二〇二〇年六月十日至二〇二〇年七月一日

(十五) 估价报告使用期限

自报告出具之日起使用期限为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。