

摘要

深房估摘字(2018)第7375号



2018-58401043

项目名称	随机编号: 湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路龙景苑9幢106号住宅的 房地产估价报告
估价方	深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司
估价人员	谢健儿, 王倩
作业日期	2017年10月12日至2018年01月19日
报告编号	房地产评估价值是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值。
估价目的	为法院委托拍卖时提供价值参考依据
估价时点	2017年10月12日
价值定义	房地产评估价值是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值。
估价方法	收益法; 比较法
评估总值	人民币54.9006万元
估价对象建筑面积	148.38平方米
估价报告有效期	2019年01月18日止
备注	
估价师签字: 谢健儿(房地产估价师注册号: 4420090054) 	
王倩(房地产估价师注册号: 4420110193) 	
法定代表人:	 (单位公章) 

使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认、系统生成“随机编号”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章。估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编号”查询摘要有关内容。



房地产估价报告



防伪编码：201801725686

估价报告编号：深乐居行评字[2018]01（037）号

估价项目：湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路
龙景苑9幢106号住宅的房地产估价报告

估价委托人：深圳市南山区人民法院

房地产估价机构：深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：谢健儿（注册号：4420090054）

王倩（注册号：4420110193）

估价报告出具日期：2018年01月19日



致估价委托人函

深圳市南山区人民法院：

承蒙委托，我公司对湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路龙景苑 9 幢 106 号住宅进行估价，估价目的是为贵院委托拍卖时提供价值参考依据。

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范及估价委托人提供的相关资料，经过估价人员实地查勘以及周密的市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 10 月 12 日的房地产评估价值为 RMB549,006 元（包含地价，不包含转让时应缴纳的各项税费），大写人民币伍拾肆万玖仟零陆元整。（详见《估价结果明细表》）

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产评估价值 (元)
1	龙景苑 9 幢 106	蒋红梅	住宅	148.38	3,700	549,006

备注：特别提示，详见《估价假设和限制条件》第三条。

法定代表人：



深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司

二〇一八年一月十九日



目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
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
估价技术报告（仅供估价机构存档和有关部门查阅）	
附 件	12
（一）《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》复印件	
（二）估价对象位置图	
（三）估价对象实地查勘情况和相关照片	
（四）《芷江侗族自治县不动产登记信息查询结果证明》复印件	
（五）《证明》复印件	
（六）可比实例位置图和外观照片	
（七）房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
（八）注册房地产估价师估价资格证书复印件	



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。
- 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、我们与本估价报告中的估价对象没有利益关系，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。
- 四、我们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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写本估价报告。
- 五、本估价报告含若干附件，与估价报告正文具同等法律效力，不可分割对待。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 房地产评估价值是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值。

(二) 估价对象权利人通过合法途径取得估价对象，并支付了有关税费。

(三) 本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的实体状况、权益状况及法定用途在未来使用期限内持续利用为假设前提。

(四) 我公司对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、房屋用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(五) 我公司对估价对象的建筑面积等有关数据进行了审慎检查，但未进行实地丈量，均以估价委托人提供的《芷江侗族自治县不动产登记信息查询结果证明》复印件为依据进行估价测算。

(六) 注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(七) 假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(八) 本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

(九) 本估价报告中未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策发生变化或其他不可抗力的影响。

(十) 本估价项目不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

(十一) 因权利人原因，我司估价人员无法进入估价对象室内进行查勘，经估价委托人同意后，仅对估价对象的外部状况和区位状况进行查勘，室内的空间布局、装饰装修等均假设为普通进行估价。



(十二) 本估价报告以估价委托人提供的估价对象相关产权证明资料为估价依据，因估价委托人未能提供估价对象的《芷江侗族自治县不动产登记信息查询结果证明》原件，其真实性由估价委托人负责，若资料失实或有隐匿，我公司不负任何法律责任。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用范围是为法院委托拍卖时提供价值参考依据，不对其他用途负责。

(二) 本次评估以完成实地查勘之日 2017 年 10 月 12 日作为价值时点。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效（自 2018 年 01 月 19 日起至 2019 年 01 月 18 日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

三、需要注意的其他事项

(一) 本估价报告的估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响。

(二) 估价对象如有拖欠物业管理、本体维修基金、水、电等项费用，房地产交易后，受让方可能追加付出的费用不在本次评估范围内。

(三) 本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终应以合计结果为准，合计结果精确到元。

(四) 未经我公司同意，本估价报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。

(五) 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，本估价报告结果必须作相应调整。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：深圳市南山区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：赵书远

住所：深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 805#

备案等级：壹级（证书编号：粤房估备字壹 0200002）

三、估价目的

为法院委托拍卖时提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

估价对象	龙景苑 9 幢 106		
土地位置	湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路		
房屋所有权证号	芷房权证芷字第 00023935 号		
权利人	蒋红梅	共有情况	单独所有
建筑面积(m ²)	148.38	房屋用途	住宅
国有土地使用权证号	芷国用(2008)字第 76-25-155 号		
分摊土地使用权面积(m ²)	40.98	土地用途	住宅
土地出让年限截止日期	2055 年 11 月 16 日		

（二）估价对象范围

本次估价对象为蒋红梅拥有的位于湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路龙景苑 9 幢 106 号住宅（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。



(三) 估价对象实物状况

估价对象		龙景苑 9 幢 106			
	土地位置	湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路	土地用途	住宅	
	形状	较规则	地形地势	地势平坦	
	基础设施完备程度	完善	土地平整程度	五通一平	
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好			
	毗邻道路	东北临和平路、西南临龙津路			
建筑物实物状况描述与分析	建筑面积 (m ²)	148.38	房屋用途	住宅	
	建筑类型	多层	竣工日期	---	
	布局形式	---	使用现状	---	
	装饰装修	外 墙	外墙砖		
		内 墙	---		
		天 花	---		
		地 面	---		
		门、窗	防盗门、铝合金窗		
		厨 房	---		
		卫生间	---		
	区内配套	室外停车、小区绿化等			
	维护状况	设备设施使用状况较好，综合成新率为 8 成新。			
备注	因权利人原因，我司估价人员无法进入估价对象室内进行查勘，经估价委托人同意后，仅对估价对象的外部状况和区位状况进行查勘，室内的空间布局、装饰装修等均假设为普通进行估价。				



（四）估价对象地理位置与周围环境

估价对象位于湖南省怀化市芷江侗族自治县芷江镇和平路，东北临和平路、西南临龙津路，项目西侧即为舞水河，坐落着著名的龙津风雨桥，附近有景顺园小区、和平物业小区等物业，周边有芷江县公路局、芷江县司法局、芷江县审计局、芷江县民政局、芷江县中医医院、芷江县公安局城中派出所、建设银行、中国银行等公共配套设施，临近凯旋路，交通便利。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》，本次评估的价值时点确定为对估价对象的完成实地查勘之日，即 2017 年 10 月 12 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产评估价值。

（二）价值定义

房地产评估价值是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值。

七、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。

（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

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

（二）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、深圳市标准化指导性技术文件 SZDB/Z 273—2017《房地产估价技术指引》。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》；
- 2、《芷江侗族自治县不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- 3、《证明》复印件。

（四）房地产估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料；
- 2、芷江侗族自治县房地产市场租售价格调查及有关信息。



九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，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；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。因此估价人员依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序及价值时点要求，运用专业知识和经验，对影响房地产价格的因素进行综合分析，并结合估价对象具体房地产状况，最终决定采用比较法和收益法测算得出估价对象客观合理的价格，并对测算结果取不同的权重之后最终确定估价对象的市场价值。

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。

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。

十、估价结果

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范及估价委托人提供的相关资料，经过估价人员实地查勘以及周密的市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 10 月 12 日的房地产评估价值为 **RMB549,006** 元（包含地价，不包含转让时应缴纳的各项税费），大写人民币伍拾肆万玖仟零陆元整。（详见第 1 页《估价结果明细表》）。



十一、注册房地产估价师

估价人员：谢建清

签名：谢建清

注册房地产估价师：谢健儿

签名：谢健儿

(注册号：4420090054)

签字日期：2018.1.19

注册房地产估价师：王倩

签名：王倩

(注册号：4420110193)

签字日期：2018.1.19

十二、实地查勘期

2017年10月12日

十三、估价作业期

自2017年10月12日起至2018年01月19日止



附 件

- (一) 《广东省深圳市南山区人民法院评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《芷江侗族自治县不动产登记信息查询结果证明》复印件
- (五) 《证明》复印件
- (六) 可比实例位置图和外观照片
- (七) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况

注册房地产估价师王倩和估价人员谢建清于2017年10月12日对估价对象进行了实地查勘。

估价对象相关照片



外景、入户门

芷江侗族自治县不动产登记信息 查询结果证明

经查询，到查询日 2017 年 11 月 15 日为止，以姓名蒋红梅，身份证号码 430403197705232024 为条件进行组合查询，蒋红梅一处房产登记记录，其详细信息如下：

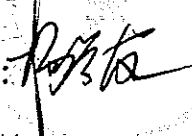
房屋所有权证号为（芷房权证芷字第 00023935 号），房屋坐落为（芷江县芷江镇和平路龙景苑 9 幢 106 房），建筑面积 148.38 平方米，房屋用途为住宅。

共有情况：单独所有；

抵押情况：无抵押。

查封情况：查封机关：深圳市南山区人民法院；查封时间：2016/7/19；
查封期限：2016-03-19 至 2019-03-18。

芷江侗族自治县不动产登记中心

经办人签名：

2017 年 11 月 15 日。

说明：1、使用者可通过工作热线 0745-6839117 进行核实。

2、经办人签名后且加盖公章的证明方为有效，本证明仅供银行贷款、税务机关征税等正当用途使用，使用有效期自证明开出之日起一个月内。

证 明

经核实，蒋红梅在芷江镇龙景苑有一套商品房，证号为芷国用（2008）字第 76-25-155 号，土地使用权类型为出让，出让年限到2055 年 11 月 16 日止，土地用途为住宅，分摊土地使用权面积为40.98平方米。

特此证明



可比实例位置图和外观照片



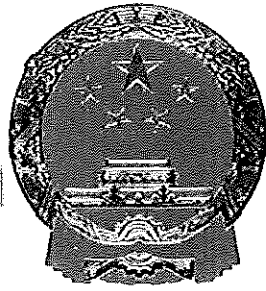
可比实例A



可比实例B



可比实例C



营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708449516R

名 称 深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司
主 体 类 型 有限责任公司
住 所 深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座
805#
法 定 代 表 人 赵书远
成 立 日 期 1998年08月31日

重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2016 年 09 月 28 日

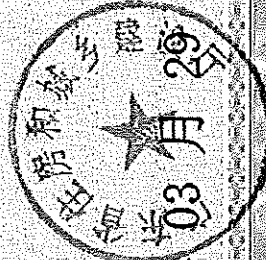


中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：赵书远
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区宝安南路2014号振业大厦B座805#
统一社会信用代码：91440300708449516R
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200002
有效期限：2018年07月06日止



发证机关(公章)

2017年03月29日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关
No. 00132590

姓名 / Full name

王倩

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

610113197307061629

注册号 / Registration No.

4420110193

执业机构 / Employer

深圳市乐居行土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.

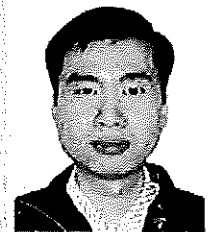
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00095439

姓名 / Full name

谢健儿



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441402197903190415

注册号 / Registration No.

4420090054

执业机构 / Employer

深圳市乐居行土地房地产估价顾问
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-20

持证人签名 / Bearer's signature