

郴州市北湖区人民法院委托评估
罗育鑫所有的位于郴州市北湖区国庆南路
与香雪路交叉口香雪公馆 180A30、180A31
号两处公寓房地产市场价格价值估价报告
湘天华房评字[2017]第 147 号

湖南天华房地产土地评估有限责任公司

2017 年 12 月 18 日

房地产估价报告

估价报告编号：湘天华房评字[2017]第 147 号

估价项目名称：罗育鑫位于郴州市北湖区国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆 180A30、180A31 号两处公寓房地产市场价值评估

估价委托人：郴州市北湖区人民法院

房地产估价机构：湖南天华房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：李 莉	4319970099
贺志刚	4320030073

出具报告日期：2017 年 12 月 18 日

致估价委托人函

郴州市北湖区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承科学、公正、客观、独立的原则，根据贵院提供的资料对委托书中的申请执行人李雄兵、李思与被执行人罗育鑫借款合同纠纷一案涉及罗育鑫所有的房地产，进行房地产市场价格价值评估。

估价目的：根据（2017）湘 1002 评 110 号《郴州市北湖区人民法院委托书》，我公司对属罗育鑫位于郴州市北湖区国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆 180A30、180A31 号两处公寓房地产市场价格价值进行评估，目的为委托方因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价格价值参考。

估价对象：罗育鑫所有的位于郴州市北湖区国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆 180A30 号房产（合同编号：20090118180A30）与 180A31 号房产（合同编号：20090118180A31）。估价对象所在楼 2010 年底建成，建筑结构：钢混，二处房产建筑面积总计：75.9 m²。估价委托人仅提供估价对象的房产档信息，未提供估价对象的房屋所有权证与国有土地使用证，土地分摊面积未知。

价值时点：根据（2017）湘 1002 技评 110 号《湖南省郴州市北湖区人民法院委托书》，价值时点为 2017 年 09 月 11 日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价格。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。

估价方法：本次评估采用比较法与收益法两种方法进行测算，然后将两种方法的测算结果取简单算术平均值作为最终估价结果。

估价结果：注册房地产估价师经过现场实地查勘与市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学、合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方与卖方、并且在进入市场无障碍的条件下，确定估

价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下于价值时点 2017 年 09 月 11 日的房地产市场价值为人民币 364776 元，大写人民币：叁拾陆万肆仟柒佰柒拾陆元整，评估单价为 4806 元/平方米。

特别提示：本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算，不宜超过一年。估价的详细结果及有关说明，详见附后的《估价结果明细表》及《估价结果报告》。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象所在栋房地产总证号	房屋所有权人	设计用途	房号	所在层数/总层数	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估价值（元）
1	713015716	罗育鑫	住宅	180A30	20/27	37.95	4806	182388
2	713015717	罗育鑫	住宅	180A31	20/27	37.95	4806	182388
	合计					75.9		364776

湖南天华房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

致函日期：二 0 一七年十二月十八日

目 录

估价师声明-----	(1)
估价假设和限制条件-----	(3)
估价结果报告-----	(7)
(一)估价委托人-----	(7)
(二)房地产估价机构-----	(7)
(三)估价目的-----	(7)
(四) 估价对象-----	(7)
(五) 价值时点-----	(9)
(六) 价值类型-----	(9)
(七) 估价原则-----	(9)
(八)估价依据-----	(10)
(九)估价方法-----	(10)
(十)估价结果-----	(12)
(十一)注册房地产估价师-----	(13)
(十二) 实地查勘期-----	(13)
(十三) 估价作业期-----	(13)
附件-----	(14)
(一)《湖南省郴州市北湖区人民法院委托书》复印件	
(二)《郴州市北湖区人民法院执行裁定书》复印件	
(三) 估价对象房产档案信息《查询结果》复印件	
(四) 估价对象房屋状况照片与位置图复印件	

(五) 房地产估价机构营业执照复印件

(六) 房地产估价机构资质证书复印件

(七) 房地产估价人员资质证书复印件

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、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，形成意见与结论，撰写本估价报告。

5、本公司已于2017年10月17日委派注册房地产估价师会同郴州市北湖区人民法院司法技术室、执行局、申请执行人、（被申请人未到现场）等相关人员进行了实地查勘，并做好了查勘记录，拍摄了能够反应估价对象外观、内部状况及周围环境景观的照片。但我们对估对象的现场查勘仅限于其外观状况和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部份，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们在专业知识和业务范围内力求报告真实、准确，但我们不承担估价对象建筑结构质量进行检测的责任。

6、本估价报告由我公司独立完成，没有其它机构或人士对本报告提供重要的专业帮助。

7、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真实性负责，因资料不实造成估价结果有误，本估价机构

和估价师不承担相应责任。

8、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：

注册号：4319970099

注册房地产估价师：

注册号：4320030073

估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般性假设、未定事项假设、背离事实假设、不一致假设和依据不足假设。

1. 估价假设

（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档案有关资料和数据进行了审查，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的安全、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、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，相对房地产的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不考虑特殊的买家的附加出价。

2、未定事项设假

（1）估价对象的建筑面积等数据均以估价委托人提供的产权档案信息《查询结果》（郴州市房产档案馆出具）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）至价值时点，估价对象暂未办理房屋所有权证与土地使用权证，本次估价设定估价对象能正常办理到《房屋所有权证》与《国有土地使用证》为假设前提。

（3）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它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑到估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的交易价格等对估价对象的影响。

3、背离事实假设

至价值时点，根据估价人员现场调查的情况，估价对象房地产已被郴州市北湖区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象其它优先受偿权及查封等相关因素。

4、不相一致假设

本次估价假设估价对象能正常办理到房屋所有权证与国有土地使用证，且估价对象的建筑面积能与档案信息中的建筑面积一致为假设前提，估价对象的国有土地使用证登载土地使用权类型与国有出让住宅用途一致为假设前提。

5、依据不足假设

估从此项目不存在依据不足事实，故本次估价报告无依据不足

假设。

（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，以及使用估价报告时需要注意的事项。

（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市场价格发生变化，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，甚至重新估价。

（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、遇有自然力和其它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）本估价报告仅供委托人、报告审计部门及相关方使用，本公司不承担第三方以外的任何单位和个人对本报告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，不得应用于其它与本次估价项目无关的任何公开文件、通告、或报告中，也不得以任何形式公开以表。

（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，应重新估价。

（7）本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不宜超过一年，如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告的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再评估。

（8）本估价报告中数据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小数点或取整，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估价结果的准确性。

（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和解释权均为本报告出具机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人：郴州市北湖区人民法院

联系人：李婷

联系电话：0735-2329989

二、房地产估价机构：湖南天华房地产土地评估有限责任公司

地址：湖南省株洲市天元区天平东路 216 号长江中央商务大厦 B 座 1201 号

法定代表人：贺志刚

估价资质等级：二级

证书编号：湘建房估(株)字第 0420001 号

营业执照统一社会信用代码：91430211743188729D

三、估价目的

根据(2017)湘 1002 评 110 号《郴州市北湖区人民法院委托书》，我公司对属罗育鑫位于郴州市北湖区国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆 180A30、180A31 号两处公寓房地产市场价值进行评估，目的为委托方因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象的界定

估价对象系罗育鑫位于郴州市北湖区国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆 180A30、180A31 号两处公寓住宅房地产。

2、区位状况

(1) 位置：估价对象所在区域位于郴州市国庆路与香雪路交叉口香雪公馆。估价对象其所在的香雪公馆小区东邻香雪路(南塔公园)，南临青年大道(香雪苑)，西临国庆南路，北临香雪路。

(2) 交通：估价对象所在区域交通便捷，有 24、25、55 路等多路公交车及的士途经此地。

(3)环境景观:估价对象所在区域郴州市国庆路与香雪路交叉口,商服繁华度较好,购物较方便,地理位置较好,这些因素对估价对象房地产价格产生积极影响。

(4)配套设施:估价对象所在区域给排水、电力、电信、有线电视等基础设施齐全,银行网点、教育、医疗卫生、娱乐休闲、火车站、邮政局等公共服务设施完备度较好。

3、权益状况

(1)房屋所有权

根据委托方提供的房屋档案信息《查询结果》资料,估价对象情况如下表:

估价对象房号	权利人	估价对象整栋房屋所有权总证号	坐落	用途	结构	建筑面积	建成年代	所在层次/总层数
180A30	罗育鑫	713015716	国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆	住宅	钢混	37.95	2010年	20/27
180A31	罗育鑫	713015717	国庆南路与香雪路交叉口香雪公馆	住宅	钢混	37.95	2010年	20/27

(2)房屋共有权

估价对象的房屋档案信息《查询结果》资料登载信息上房屋共有人无。

(3)土地使用权

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。

(4)他项权利

根据估价委托人提供的资料,未获取估价对象他项权利状况等信息。根据本次评估目的,本次不考虑他项权及查封因素对估价对象价值的影响。

4、实物状况

(1)土地状况

估价对象所处位置场地平整,地质条件较好,土地开发程度为五

通一平（宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整）。

（2）建筑物状况

估价对象所在香雪公馆建于 2010 年底，钢混结构，南北朝向，共 27 层，估价对象位于第 20 层，层高约 3 米，两处公寓建筑面积各为 37.95 平方米。估价对象所在楼外墙面贴墙砖、室内入户门为品牌防盗门、房间地面贴瓷砖、内墙面仿瓷至顶、房间吊顶为二级、厨卫墙面贴瓷至顶、铝合金窗，房屋现空置。

五、价值时点

根据（2017）湘 1022 技评 110 号《湖南省郴州市北湖区人民法院委托书》，价值时点为 2017 年 09 月 11 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。是指估价对象经适当营销，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

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。

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的原则。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国合同法》;
- 5、《中华人民共和国物权法》;
- 6、《房地产估价规范》;
- 7、《不动产登记暂行条例》;
- 8、《中华人民共和国房屋登记簿》等有关资料;
- 9、《郴州市北湖区人民法院委托书》;
- 10、《郴州市北湖区人民法院执行裁定书》;
- 11、估价人员现场查勘收集的资料;
- 12、估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、各种方法的适用性及确定估价方法

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。适用于同种类型的数量较多且在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易的房地产。

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。适用于估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产。

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。适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。

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。适用于具有开发或再开发潜力且开发完后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

估价对象所在区域近期类似房地产交易较为活跃，适宜采用比较法进行评估；估价对象房屋有客观收益或潜在收益，适宜采用收益法评估；成本法主要适用于评估新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，本次评估不适宜采用成本法进行评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的在建工程房地产的估价，本次评估不适宜采用假设开发法进行评估。综上所述，本次评估采用比较法和收益法对估价对象房地产价值进行评估。

2、技术路线

比较法技术路线：根据估价专业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、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整，求取评估对象房地产的比准价格。

收益法技术路线：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。再运用所求取的房地产资本化率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出评估对象房地产收益价格。

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，合理确定评估结果。

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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，综合确认估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下于价值时点 2017 年 9 月 11 日的房地产市场价值为 364776 元，大写人民币叁拾陆万肆仟柒佰柒拾陆元整，房地产评估单价为 4806 元/平方米。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	所在栋房地 产总证号	权利人	用途	房 号	所在层数/ 总层数	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 值 (元)
1	713015716	罗育鑫	住宅	180A30	20/27	37.95	4806	182388
2	713015717	罗育鑫	住宅	180A31	20/27	37.95	4806	182388
	合计					75.9		364776

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
李 莉	4319970099		年 月 日
贺志刚	4320030073		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日期 2017 年 11 月 7 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2017 年 9 月 11 日至 2017 年 12 月 18 日。

附 件

- (一)《郴州市北湖区人民法院委托书》复印件
- (二)《郴州市北湖区人民法院执行裁定书》复印件
- (三)估价对象房产档案信息《查询结果》复印件
- (四)估价对象房屋状况照片与位置图复印件
- (五)房地产评估机构营业执照复印件
- (六)房地产评估机构资格证书复印件
- (七)估价人员资格证书复印件