

长沙市开福区人民法院委托对曹■名下的位于长沙市天心区芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406 号住宅房地产市场价值评估

房地产估价报告

湘求是房评报字[2019]第 027 号



湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇一九年二月十四日

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：长沙市开福区人民法院委托对曹■名下的位于长沙市天心区芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：长沙市开福区人民法院

房地产估价机构：湖南求是土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：钟少先（注册号：4320020027）
王凌云（注册号：4320020029）

估价作业期：2019 年 3 月 13 日—2019 年 3 月 14 日

估价报告编号：湘求是房评报字[2019]第 027 号

估价报告出具日期：二〇一九年三月十四日

致估价委托人函

长沙市开福区人民法院：

承蒙委托，已对贵院所委托的位于长沙市天心区芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406 号住宅（房屋建筑面积：133.29 m²，以下简称估价对象）房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2019 年 3 月 13 日。

价值类型：本次估价结果为包含土地使用权价值及装修价值在内的房地产市场价值。

评估方法：市场比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法进行测算，确定估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值及装修价值在内的房地产市场价值为：人民币玖拾壹万贰仟肆佰元整（¥91.24 万元）。具体评估结论详见下表：

房地产估价结果一览表

序号	权证号码	房屋坐落	房屋所有权人	建筑结构	规划用途	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场评估总价(万元)
1	715340239	芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406	曹■	钢混	住宅	14/28	133.29	6845	91.24
合计		/	/	/	/	/	133.29	/	91.24

详见后附的《房地产估价结果报告》。

特别提示：估价机构提请估价委托人及估价报告使用者注意，估价报告需整体使用，估价结论受已说明的估价假设和限制条件的限制。请相关方在完整阅读估价报告的基础上谨慎使用本估价报告。

此致！

估价机构负责人：
湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇一九年三月十四日

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、本估价报告的分析、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假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师（钟少先、王凌云）已于 2019 年 3 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、本估价系我公司对估价对象进行实地查勘的注册房地产估价师在估价专业知识和业务能力范围内独立撰写并力求真实、准确，未邀请其他专家提供专业帮助。
- 7、请当事人在收到本房地产估价报告后七日内向法院提交书面意见及依据资料，法院将书面意见及依据资料转交我公司后，我公司在十个工作日内做出书面答复或修改报告。逾期未提交则视为同意报告结论，我公司届时出具正式房地产估价报告。
- 8、本公司和签字估价师保留对本估价报告的最终修改和解释权。

注册房地产估价师签名：

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	钟少先	4320020027		2019年3月14日
2	王凌云	4320020029		2019年3月14日

一九一九年三月十四日



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本报告基于公开市场假设，即：

1.1、市场为公开的市场，卖方愿意出售并有合理的时间让买卖双方协商议价；

1.2、议价期间房地产市场基本保持稳定；

1.3、买卖双方均掌握必要的专业知识，了解估价对象，且双方交易的目的追求自身利益最大化。不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格。

2、本报告以估价委托人提供的房屋权属证书等资料真实合法有效，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让为假设前提。

3、本次估价结论是价值时点的市场价值。在价值时点后，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，该结论需作相应的调整。

4、本估价报告结果仅为本次估价目的提供价值参考，不得用于其他目的，也不得公布于任何公开媒体。相关手续请按《中华人民共和国房地产管理法》及有关规定办理。

5、本次评估的产权依据和估价对象的建筑面积均由估价委托人提供。估价委托人对所提供的资料真实性、合法性负责。如提供资料不真实而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6、注册房地产估价师现场查勘时，未对被遮盖、未暴露或难以接触到的部分如建筑物基础以及房屋结构进行测量和实验。本次估价假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

7、价值时点后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论须做相应调整；且在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。



8、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致，房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，考虑到估价对象已取得《房屋所有权证》，故此次评估设定土地使用权为国有出让建设用地且土地价款已缴清，土地使用权无瑕疵。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告得出的估价结果，仅供估价委托人办理案件所涉及的房地产价值提供价格参考。不得用做验资证明、征收补偿、房地产交易等其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及上级机关以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2、估价结论是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，注册房地产估价师只对结果本身合乎规范要求负责，而不对资产转让定价的决策负责。

3、估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。即估价报告使用期限自 2019 年 3 月 14 日起至 2020 年 3 月 13 日止。

在已说明的估价假设和限制条件之外，引用本估价结果而引起的法律后果，不属于本公司和注册房地产估价师的责任范围。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：长沙市开福区人民法院
地 址：长沙市开福区华章路 1 号
联系方式：0731-84816542
邮 编：410005

二、房地产估价机构

机构名称：湖南求是土地房地产评估有限公司
法人代表：康红英
地 址：长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段 459 号维也纳酒店 4 楼
左侧

资质等级：二 级
证书编号：湘建房估（长）字第 0420010 号
联系电话：0731-82297967、82297986
邮 编：410005

三、估价目的

为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围概况

本次估价对象为长沙市天心区芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406 号住宅房地产，房屋建筑面积为 133.29 平方米。



估价对象位置图



(二) 区域因素分析

1、位置及交通状况

估价对象坐落于长沙市天心区芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园，小区东临支路，南临支路，西临芙蓉南路，北临支路，附近有 27 路、134 路、209 路、212 路公交车通达该地。周边交通管理制度一般，停车较方便，道路通畅，交通较便利。

2、基础设施及配套设施

估价对象所在区域基础设施达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、通气）。估价对象 1000 米以内聚集生活必需场所有万利购物中心等购物商场；星沙农村商业银行等银行储蓄机构；长沙融城医院等医疗卫生机构；南塘小学、华龙幼稚园等教育机构；老宋米汤饭店、李记粉面馆馄饨等餐饮场所；维斯宾馆、天瑞宾馆等住宿场所，周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商场等公共服务设施完备程度一般，人流量及车流量一般，基础配套设施较完善，是居家选择较为理想的场所。

3、环境状况

估价对象所属区域无明显大气、水、噪音污染，无周期性洪水灾害，区域内治安状况良好，人文环境较好。估价对象所在小区绿化程度高，环境状况好。

4、区域状况未来变化趋势

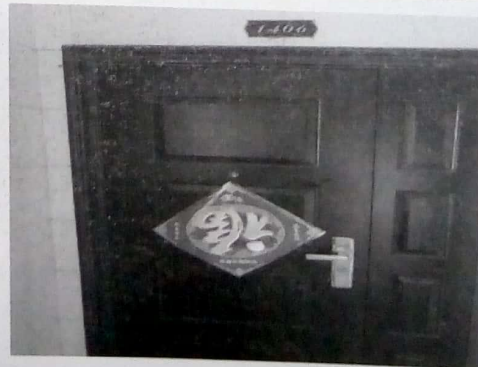
该区域地理位置较好，周边商服繁华程度较劣，人流量一般，交通较为便利，周边生活、交通、交融等配套设施较为齐全，居住环境适宜度高，随着周边配套设施逐渐完善，区域内房地产有一定保值空间。

(三) 个别因素分析

1、建筑物实物状况

估价对象为钢筋混凝土结构，约建成于 2013 年，房屋共 28 层，估价对象房屋位于 14 层，房屋建筑面积为 133.29 平方米，规划用途为住宅。

因客观原因，评估人员现场查勘时，未能进入房屋内部进行查勘及拍照。估价人员结合估价对象特点和本次评估目的，考虑到室内装饰装修作为该房地产整体功能的一重要部分，估价人员已按照同类型装修标准将其作为影响估价对象价值的一项重要个别因素进行了综合修正，但并未将室内装饰装修价值单独列出。





2、土地实物状况

估价对象东临支路，南临支路，西临芙蓉南路，北临支路，根据现场查勘，形状规则，地势平坦，地质状况>25 吨/平方米，地质地基条件较好，宗地开发程度为红线外及红线内为“六通一平”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、通气，场地平整）。

（四）权益状况分析

1、房屋权益状况

根据委托方提供的《不动产登记情况表》，估价对象房屋权益状况见下表：

1	房屋所有权证证号	715340239
2	房屋所有权人	曹
3	房屋座落	芙蓉南路四段 1129 号幸福庄园福园 1 栋 1406
4	产权产别	私有房产
5	房屋用途	住宅
6	建筑面积	133.29 平方米
7	房屋结构	钢筋混凝土

2、土地权益状况

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，考虑到估价对象已取得《房屋所有权证》，故此次评估设定土地使用权为国有出让建设用地且土地价款已缴清，土地使用权无瑕疵。

五、价值时点

2019 年 3 月 13 日。

六、价值类型

本次估价结果为包含土地使用权价值及装修价值在内的房地产市场价格。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则。
- 2、合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为估价前提。
- 3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格。
- 4、替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 5、最高最佳利用原则：以估价对象在合法使用前提下，各种可能使用方式中，能获得最大收益的使用方式估价。

八、估价依据



1、行为依据

1.1、《湖南省长沙市开福区人民法院鉴定委托书》[2019 湘 0702 技评字第 06 号]。

2、法律、法规、政策性和评估技术规范

- 2.1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 2.2、《中华人民共和国土地管理法》；
 - 2.3、《中华人民共和国城乡规划法》；
 - 2.3、《中华人民共和国担保法》；
 - 2.4、《中华人民共和国物权法》；
 - 2.5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
 - 2.6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 - 2.7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
 - 2.8、房地产估价报告评审标准（试行）；
 - 2.9、《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273 号）；
 - 2.10、《湖南省人民法院对外委托工作实施细则》（2011 年 7 月 1 日实施）；
 - 2.11、当地人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 3、注册房地产估价师收集的产权资料及市场价格资料
- 3.1、委托估价人提供的估价对象《不动产登记情况表》；
 - 3.2、注册房地产估价师实地勘察获取的资料及市场调查收集的其他资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，得到估价对象在价值时点的市场价值，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或在开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1、采用的评估方法：

估价对象同一供求圈范围内存在房地产交易实例较多，可采用比较法评估。

2、不采用的评估方法：

由于估价对象为已建成并投入使用的房地产，不是在建工程和单纯的土地，不具有开发或在开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。估价对象同一供求圈内出租案例较少，故不采用收益法进行评估。由于估价对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反应不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

综上，本次采用比较法进行评估。

比较法原理：是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法思路及步骤：1、搜集交易实例。搜集与估价对象在同一供求圈范围内的同类型房屋已成交实例。2、选取可比实例；3、建立比较基础，对可比实例进行修正。主要步骤是统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位。4、求取比较价值，在可比案例的比较基础建立起来后，还需要继续交易因素调整、市场情况调整、房地产自身情况调整后得出比较价值，再利用算数平均法或者加权平均法等得出市场价值。

根据当地的市场情况和估价对象实际情况，采用市场法确定估价对象最终的市场价值。

十、估价结果



注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格的进行分析，采用比较法进行测算，确定估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值及装修价值在内的房地产市场价值为：人民币玖拾壹万贰仟肆佰元整（¥91.24万元）。具体评估结论详见下表：

房地产估价结果一览表



序号	权证号码	房屋坐落	房屋所有权人	建筑结构	规划用途	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场评估总价(万元)
1	715340239	芙蓉南路四段 1129号幸福庄 园福园1栋1406	曹	钢混	住宅	14/28	133.29	6845	91.24
合计		/	/	/	/	/	133.29	/	91.24

十一、注册房地产估价师

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	钟少先	4320020027		2019年3月14日
2	王凌云	4320020029		2019年3月14日

十二、实地查勘期

本项目实地查勘期为 2019 年 3 月 13 日。

十三、估价作业期

2019 年 3 月 13 日至 2019 年 3 月 14 日。

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇一九年三月十四日



不动产登记情况表

业务宗号 20180604CD00436

房产被受理标志 房产限制标志 房产注销标志

部位描述	1406			产权产别	私有房产	房屋用途	住宅
产权面积	133.29	不确权面积	0	分摊面积	26.67	产权来源	买受
东墙	共墙	西墙	共墙	南墙	共墙	北墙	共墙
测量号	S1-078.924-050.563			房屋结构	钢筋混凝土	建成时间	2013-05-30
行政区	长沙	登记时间	2016-01-20	坐落描述	芙蓉南路四段1129号幸福庄园福园1栋1406		
备注							

权利人名称	所占面积	所占份额	证件类型	证件号码	权证号码	发证日期
曹■			身份证	■	715340239	2016/2/29 16:09:44

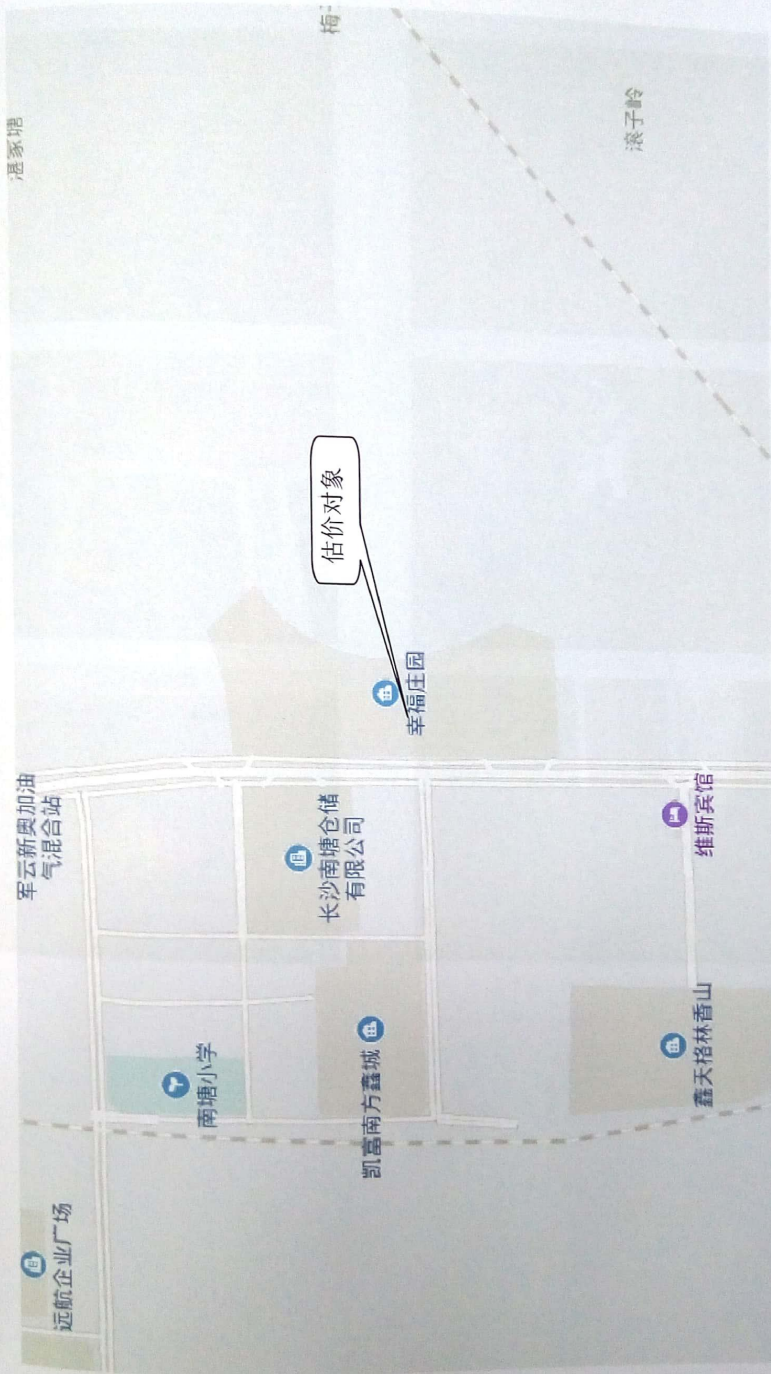
抵押权人全称	抵押面积	贷款金额	他项权证号码	部位描述	注销
中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行	133.29	37万元	516020283	1406	

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位	解除时间	解除
查封	1406	(2017)湘0304执保338号	2017/07/25 — 2020/07/24	湖南省湘潭市岳塘区人		
查封	1406	(2017)湘0304执保402号协助执行通知书	2017/09/05 — 2020/09/04	湖南省湘潭市岳塘区人		
查封	1406	(2017)湘0304执保406号协助执行通知书	2017/09/05 — 2020/09/04	湖南省湘潭市岳塘区人		
查封	1406	(2017)湘0304执保413号	2017/09/12 — 2020/09/11	湖南省湘潭市岳塘区人		

打印日期: 2018-06-04 10:04:32



估价对象位置示意图



估价对象照片





营业执照

(副本) 统一社会信用代码 9143010577228316X1

名称 湖南求是土地房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段459号维也纳酒店4楼左侧
 法定代表人 康红英
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2005年03月29日
 营业期限 2005年03月29日 至 2020年03月29日
 经营范围 土地评估; 房地产估价; 房地产咨询服务; 不动产登记代理。(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》第十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

2017 6 19
年 月 日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	湖南求是土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	康红英
住所	长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段459号维也纳酒店4楼左侧
邮政编码	410005
联系电话	0731-82297968
统一社会信用代码	9143010577228316X1
组织形式	有限责任公司
成立日期	2005-3-29
注册资本 (出资额)	200(万元)
等级	原二级资质
证书编号	湘评资字第0420010号
有效期	二〇一八年五月二十八日至二〇二一年五月二十五日

注册房地产估价师：钟少先

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. 00138593

姓名 / Full name

钟少先

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430103197401073013

注册号 / Registration No.

4320020027

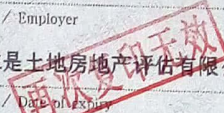
执业机构 / Employer

湖南求是土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature



注册房地产估价师：王凌云

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. 00138591

姓名 / Full name

王凌云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

432524196903202541

注册号 / Registration No.

4320020029

执业机构 / Employer

湖南求是土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

