

# 房 地 产 估 价 报 告

**估价项目名称：**申请执行人怀化市住房公积金管理中心与被执行人龙建安、李小英借款合同纠纷一案涉及的位于芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 幢 1610 号住宅的市场价值评估

**估价委托人：**芷江侗族自治县人民法院

**估价机构：**湖南诚成房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**赵中爱[注册号：4320000048]

梁高靠[注册号：4320000024]

**估价报告出具日期：**2019 年 3 月 12 日

**估价报告编号：**湘诚房估字[2019]第 II-041038-028 号

## 致 估 价 委 托 人 函

芷江侗族自治县人民法院：

我公司接受贵院的委托，秉着独立、客观、公正的原则，对龙建安、李小英所属位于芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋 1610 号（经现场查勘，实为 1618 号）住宅的市场价值进行了评估。

1、估价目的：为估价委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

2、估价对象：

①、位置：位于芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋。

②、权益状况：根据估价委托人提供的《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号）、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182、《房屋分户平面图》、《宗地图》、《房地产估价实地查勘表》，确定估价对象为芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋（原芷江师范南院）的一套住房，估价对象的所有权人为龙建安、李小英，权证编号为芷房权证芷江字第 00036603 号，房号为 1610 号（经现场查勘，实为 1618 号），建筑面积为 152.32m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混，位于第 16 层（总层次 17 层），用途为成套住宅，本次估价的财产范围为房屋、土地、室内装修及配套设施的价值。

估价委托人未提供估价对象的土地资料，根据估价委托人与怀化市住房公积金中心委派的工作人员确认的《房地产估价实地查勘表》，估价对象所占用土地为国有出让用地，用途为住宅用地，根据建筑物的建筑年代设定土地尚可使用年限为 48 年

③、实物状况：

估价对象所处建筑物的建筑结构为钢混结构，建筑年代为 2007 年，共 17 层，其目前房屋维修保养状况较好，成新率八成。

估价对象的建筑面积为 152.32m<sup>2</sup>，房屋外墙为外墙砖，室内装修情况为：地面为木地板、地面砖，墙面：墙面漆、墙面砖，天棚：石膏板吊顶刷墙漆，入户防盗门，室内木门，铝合金窗户，采光通风情况较好。

3、价值时点：根据《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号），确定价值时点为 2019 年 1 月 18 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法与收益法

6、估价结果：根据估价目的和估价委托人提供的资料，结合实地查勘结果，遵循

必要的估价原则和程序，选取适当的估价方法，经过认真分析、测算，估价对象在价值时点满足本估价报告已列明的“估价的假设和限制条件”下的评估价值为**¥569000 元**，大写：**伍拾陆万玖仟元整**。

产权人	坐落	权属证号	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房号	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
龙建安、 李小英	芷江县芷江镇东紫巷 腾龙居 2 栋 (原芷江 师范南院)	芷房权证芷江字 第 00036603 号	152.32	住宅	1610 号 (经现场查 勘, 实为 1618 号)	3736	56.9

7、特别提示：估价报告其他部分的详细内容，请仔细阅读附后的注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告及附件。

特此函告

湖南诚成房地产评估有限公司  
法定代表人：

2019 年 3 月 12 日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	3
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
附 件 .....	8

# 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的和准确的，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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师是赵中爱、梁高靠对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### ①、一般假设

1、在估价报告有效期内，估价对象周围的繁华程度、环境、交通条件等因素变化不大，房地产市场保持稳定。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅做一般性的查勘，未进行结构内在质量测试。本次估价假设估价对象在价值时点不存在房屋结构问题和安全隐患。

4、估价对象产权人能合法享用及分摊整体物业的各项公共权益与各项服务配套设施。

### ②、依据不足假设

1、本次估价是根据估价委托人提供的《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号）、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182、《房屋分户平面图》、《宗地图》，确定的估价对象的建筑面积、房号、总层次、所处层次、房屋坐落等内容，在此假设估价委托人提供的资料是真实、合法、和准确的。

2、估价委托人未提供估价对象的土地资料，根据估价委托人与怀化市住房公积金中心委派的工作人员确认的《房地产估价实地查勘表》，估价对象所占用地为国有出让用地，用途为住宅用地，根据建筑物的建筑年代设定土地尚可使用年限为 48 年。

### ③、不相一致假设

根据估价委托人提供的《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号）、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182、《房屋分户平面图》，估价对象证载房号为 1610 号，根据估价委托人与怀化市住房公积金中心委派的工作人员确认的《房地产估价实地查勘表》，实际房号为 1618 号。

## 二、估价报告使用限制

1、本次估价目的是为估价委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值，不得用于其它估价目的。

2、本估价报告使用者应仔细阅读本报告中的注册房地产估价师声明、估价的假设

和限制条件、估价结果报告、估价技术报告及附件，不能断章取义。

3、估价报告在有效期内估价对象的价格影响因素发生变化，并对估价对象的价值产生较大影响时，不能直接使用本估价结果。

4、本次估价没有考虑估价对象快速变现、税费转稼等特殊的交易方式可能对估价结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力事件对估价结果的影响。

5、未经本公司书面同意，本报告的全部或部分内容，均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

6、本报告自报告出具之日起有效期为一年。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此造成的损失不承担责任。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名 称：芷江侗族自治县人民法院  
地 址：怀化市芷江侗族自治县和平大道

## 二、房地产估价机构

名 称：湖南诚成房地产评估有限公司  
法定 代表 人：陈利军  
地 址：怀化市顺天大道鹏程大厦六楼  
电 话：0745-2270865  
估价资质等级：一级  
证 书 编 号：湘建房估（怀）字第 0110002 号  
资 质 有 效 期：2019 年 1 月 16 日—2022 年 1 月 15 日  
营 业 执 照：914312007558130186

## 三、估价目的

为估价委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

## 四、估价对象

### 1、估价范围

根据估价委托人提供的《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号）、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182、《房屋分户平面图》、《宗地图》、《房地产估价实地查勘表》，确定估价对象为芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋（原芷江师范南院）的一套住宅，房号为 1610 号（经现场查勘，实为 1618 号），建筑面积为 152.32m<sup>2</sup>；本次估价的财产范围为房屋、土地、室内装修及配套设施的价值。

### 2、估价对象基本状况

#### 2.1、区位状况：

2.1.1、坐落：芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋。

2.1.2、交通便捷度：估价对象所处地段有多路公交车经过该区域，距离公交站较近，有直达汽车站的公交车，没有交通管制。

#### 2.1.3、估价对象周边配套设施状况

估价对象位于芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋，附近有友谊超市等商业广



场，有中国邮政储蓄银行等银行网点，有芷江县人民医院等医疗卫生机构，有芷江二中中等教育机构，区域内基础设施达到“五通一平”，距污染源远，无明显的大气污染、水文污染、无周期性洪水灾害，周边没有明显的噪声影响，基础设施条件达到了“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内场地平整）。

## 2.2、权益状况

### （1）、房屋

根据估价委托人提供的《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号）、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182、《房屋分户平面图》、《宗地图》、《房地产估价实地查勘表》，确定估价对象为芷江侗族自治县芷江镇东紫巷腾龙居 2 栋（原芷江师范南院）的一套住房，估价对象的所有权人为龙建安、李小英，权证编号为芷房权证芷江字第 00036603 号，房号为 1610 号（经现场查勘，实为 1618 号），建筑面积为 152.32m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混，位于第 16 层（总层次 17 层），用途为成套住宅。

### （2）、土地

估价委托人未提供估价对象的土地资料，根据估价委托人与怀化市住房公积金中心委派的工作人员确认的《房地产估价实地查勘表》，估价对象所占用土地为国有出让用地，用途为住宅用地，根据建筑物的建筑年代设定土地尚可使用年限为 48 年

## 2.3、实物状况：

估价对象所处建筑物的建筑结构为钢混结构，建筑年代为 2007 年，共 17 层，其目前房屋维修保养状况较好，成新率八成。

估价对象的建筑面积为 152.32m<sup>2</sup>，房屋外墙为外墙砖，室内装修情况为：地面为木地板、地面砖，墙面：墙面漆、墙面砖，天棚：石膏板吊顶刷墙漆，入户防盗门，室内木门，铝合金窗户，采光通风情况较好。

## 五、价值时点

根据《湖南省芷江侗族自治县人民法院鉴定对外委托书》编号：（2019）湘 1228 司辅 1 号），确定价值时点为 2019 年 1 月 18 日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

本次估价没有考虑估价对象快速变现、税费转稼等特殊的交易方式可能对估价结果的影响。

## 七、估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

#### 2、合法原则

合法原则要求以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

#### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

#### 4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。

### 八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，自2004年8月28日起施行）

3、《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）

4、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，2015年12月1日起施行）

5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013，2014年2月1日起施行）

6、《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：（2019）湘1228司辅1号）

7、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182

8、《房屋分户平面图》及《宗地图》

- 9、估价委托人提供的有关资料而获得的数据
- 10、注册房地产估价师实地查勘及市场调查而获得的资料
- 11、本公司掌握的其他有关资料

## 九、估价方法

本次估价选用比较法与收益法进行评估。

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

根据估价目的和估价委托人提供的资料，结合实地查勘结果，遵循必要的估价原则和程序，选取适当的估价方法，经过认真分析、测算，估价对象在价值时点满足本估价报告已列明的“估价的假设和限制条件”下的评估价值为**¥569000 元**，大写：**伍拾陆万玖仟元整**。

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证号	签 名	签字时间
赵中爱	4320000048		2019年3月12日
梁高靠	4320000024		2019年3月12日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2019年2月25日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成查勘。

## 十三、估价作业期

2019年1月18日至2019年3月12日

## 附 件

- 1、《湖南省芷江侗族自治县人民法院价格评估委托书》编号：(2019)湘 1228 司辅 1 号
- 2、《芷江侗族自治县不动产权属登记信息查询结果证明》编号：1-2019-00000182
- 3、《房产分户平面图》
- 4、《宗地图》
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象照片
- 7、估价师注册证及公司估价资质等级证书
- 8、估价机构营业执照