

吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室
(A 栋 A2-403 室) 房地产价值评估报告
广联房评字 (201901) 第 0029 号

湖南广联房地产土地评估有限公司

二零一九年一月二十五日

房地产估价报告

估价项目名称：吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋
403 室（A 栋 A2-403 室）房地产市场价值
评估

估价委托人：吉首市人民法院

房地产估价机构：湖南广联房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈立 注册证号：4320060062

夏英 注册证号：4320160052

估价报告出具日期：二零一九年一月二十五日

估价报告编号：广联房评字（201901）第 0029 号

致估价委托人函

吉首市人民法院：

承蒙委托，我对吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室（A 栋 A2-403 室）房地产（以下简称估价对象）进行了价格评估，价值时点为二零一九年一月十六日，估价目的为委托方进行司法裁决提供价值参考依据。

本项评估在独立、客观、公正、合法、价值时点等原则基础上，采用比较法和收益法，遵循严谨的评估程序，经过周密的测算，结合估价目的和估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，得出估价对象满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点可能实现的市场价值为人民币大写伍拾叁万肆仟肆佰元整（¥534400 元）。详细的评估结果见下表：

房地产评估结果一览表

权利人	房屋权证号	座落	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
段皓烽	吉房权证镇字第 714000691 号	镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室	住宅	137.91	3875	53.44

此致

特别提示：评估的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

湖南广联房地产土地评估有限公司

法定代表人签字：

二零一九年一月二十五日

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在广联房评字（201901）第 0029 号报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部 2015 年 12 月 1 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的建筑物质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用

估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本次评估价值包括估价对象室内装饰装修价值。

10、如当事人对本评估报告有异议，可在《评估报告书》送达之日起五日内通过原委托单位向我公司提出书面复核申请，逾期我公司将不予受理。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设条件

1. 本报告中所指的市场价值，是在价值时点预期能够正常交易的可能价格。并基于下列假设：

（1）市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者，交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；

（2）该物业可以在公开市场上自由转让；

（3）交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易

（4）在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

（5）不考虑特殊买家的附加出价；

（6）交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；

2. 物业权利人拥有估价物业的合法产权，在土地使用权的剩余使用年限中，享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置合法权益，而不受其他第三方的限制，也不必向政府缴付额外重大费用。

3. 除估价物业的权利外，估价对象权利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。

4. 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或价格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，假定估价对象无安全隐患。

5. 注册房地产估价师已对估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假定估价委托人提供的估价依据资料合法、真实、准确和完整；

6. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响，也未考虑因抵押担保时间的延续

性而导致的未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。在短期强制处分情况下，估价物业的处分价格一般低于公开市场条件下的公开市场价格。

7. 估价结果进行了取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

（二）未定事项假设

估价对象在土地用途、容积率等事项上已明确，本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价按依法判定的估价对象的实际状况进行评估，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，本次估价无依据不足假设。

（六）估价限制条件

1. 本估价结果系估价专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，但受本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

2. 本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。这些假设、限制条件由估价人员根据估价原则、国家标准、估价目的和估价对象实际情况提出的。

3. 本评估报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

4. 本估价报告仅供委托方在本次估价目的下使用和送交有关房地

产行政主管部门审查使用。未经评估单位书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料，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。因报告使用不当产生的后果与估价机构无关。

5. 根据《房地产估价规范》及相关法规的规定，本估价报告自报告出具日起，一年内有效。如果使用本估价报告的时间超过了有效期，我们对此造成的后果不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大的情况下适时对估价物业的价值进行再评估。

6. 本估价报告包括致委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：吉首市人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖南广联房地产土地评估有限公司

法人代表：唐 妮

住 所：长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 2306 房

估价资格等级：原一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0410006 号

(三) 估价目的

为委托方进行司法裁决提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象的界定

估价对象位于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室（A 栋 A2-403 室），为一栋九层混合结构住宅楼第四层的住宅用房，建筑面积为 137.91 平方米。

2. 区位状况

本次估价对象为住宅用房，影响住宅用房的主要因素有地理位置、小区环境、交通状况、基础设施及公共服务设施等。价值时点就以上因素具体状况描述如下：

(1) 地理位置

估价对象位于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室（A 栋 A2-403 室），其四至情况：东邻私宅、南邻君庭酒店、西临人民北路、北邻吉首市民族中学，地理位置较好。

(2) 小区环境

估价对象位于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室 (A 栋 A2-403 室), 区域内人口密度较大, 绿化率一般, 物业管理一般。

(3) 交通状况

估价对象位于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室 (A 栋 A2-403 室), 附近有市民中等公交站, 有 1 路、3 路、6 路等多路公交线路途经, 交通便捷度良好。

(4) 基础设施及公共服务设施

估价对象位于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室 (A 栋 A2-403 室), 区域内基础设施齐全 (已达六通: 即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气), 估价对象周边有吉首市交警大队、吉首碧桂园、团结广场等, 周边公共配套设施完善。

3. 实物状况

(1) 建筑物状况

估价对象为一栋九层混合结构住宅楼第四层的住宅用房, 建筑面积为 137.91 平方米, 用途为住宅。价值时点室内总体装修为一般装修; 天花: 墙漆; 墙面: 客餐厅、卧室为墙漆, 厨卫为瓷砖到顶; 地面: 客餐厅、卧室为木地板, 厨卫为防滑地砖; 厨房设备齐全, 卫浴设施齐全; 室内主要门为防盗门、木门, 窗为铝合金窗, 室内通风、采光、日照好, 水、电、卫设施齐全。

(2) 土地状况

估价对象所占用的土地座落于吉首市镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室 (A 栋 A2-403 室), 估价对象所处位置地势平坦, 地质条件较好, 无周期性的洪涝灾害, 无其他特殊的规划限制条件, 土地开发程度为“六通一平” (宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地红线内场地平整)。

4. 权益状况

根据委托方提供的《吉首市国土资源局不动产登记信息表》复印件，估价对象房屋权证号为吉房权证镇字第 714000691 号；权利人名称：段皓烽；房屋坐落：镇溪办事处人民北路广花苑 A2 栋 403 室（A 栋 A2-403 室）；房屋性质为商品房，房屋用途为住宅，实际层/总层数：4/9；建成时间为 2001 年 01 月 01 日，房屋结构为混合，建筑面积为 137.91 平方米，登记日期为 2014 年 02 月 26 日。

（五）价值时点

本项目价值时点是二零一九年一月十六日，此价值时点是委托书上之日。

（六）价值类型

本估价报告提供的估价结果为估价对象在现实市场情况下满足本次估价目的及前述全部限制条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下：

1. 独立客观公正原则：独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则：房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提。房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳使用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。本次估价时认为估价对象保持现状继续使用最为有利，故以保持现状继续使用为前提估价。

4. 替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近或相互牵制。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

5. 价值时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一房地产往往会有不同的价格。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
3. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
7. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
8. 《吉首市人民法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则》；
9. 《不动产登记暂行条例》；
10. 《吉首市各类房屋重置价格及成新价格表》；
11. 《湖南省吉首市人民法院价格评估委托书》（2019）吉法技委字第2号；
12. 《吉首市国土资源局不动产登记信息表》复印件；
13. 估价机构所掌握的房地产市场价格资料；
14. 受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的价格信息。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本

法及假设开发法等几种常用估价方法。比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于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情况下的房地产估价。

经现场调查，估价对象为已开发建成房地产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估；

由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的数据，因此不宜采用成本法评估；

估价对象所处的地理位置较好，具有稳定、客观、潜在的收益，房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用方便收集，故适宜采用收益法进行评估；

由于估价对象房地产所在区域房地产交易市场成熟，当前市场同类房屋的交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

1. 用收益法进行评估。收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法；

2. 用比较法进行评估。比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的同一供需圈内类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正后，估算估价对象的客观合理价值的方法；

3. 对上述两种方法所得结果进行综合，求得标的物的价值。

（十）估价结果

本项评估在独立、客观、公正、合法、价值时点等原则基础上，采用科学的评估方法，遵循严谨的评估程序，经过周密的测算，结合

估价目的和估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，得出估价对象满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点可能实现的市场价值为人民币大写伍拾叁万肆仟肆佰元整（¥534400元）。详细的评估结果见下表：

房地产评估结果一览表

权利人	房屋权证号	座落	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
段皓烽	吉房权证镇字第714000691号	镇溪办事处人民北路广花苑A2栋403室	住宅	137.91	3875	53.44

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈立	4320060062		2019年01月25日
夏英	4320160052		2019年01月25日

(十二) 实地查勘期

二零一九年一月十七日至二零一九年一月十七日。

(十三) 估价作业期

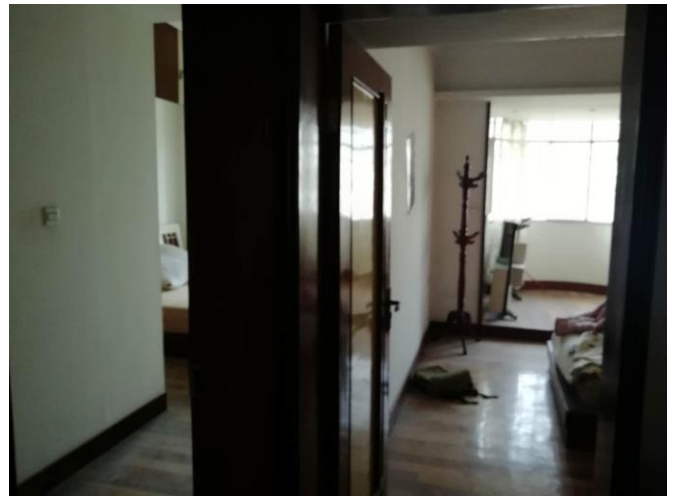
二零一九年一月十六日至二零一九年一月二十五日。

四、附 件

1. 《湖南省吉首市人民法院价格评估委托书》（2019）吉法技委字第2号；
2. 《吉首市国土资源局不动产登记信息表》复印件；
3. 估价对象位置示意图；
4. 估价对象实勘照片；
5. 评估机构备案证书复印件；
6. 评估人员资格证书复印件；
7. 评估机构营业执照复印件。

（以下空白）

估价对象实勘照片



估价对象位置示意图

