

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：中国农业发展银行会同县支行与王举和、江贤胜、会同县贤胜油业有限责任公司金融借款合同纠纷案一案涉及的江贤胜、王举和所有的位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城的房地产价值评估

估价委托人：会同县人民法院

房地产估价机构：湖南诚成房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁高靠[注册号：4320000024]

陈再云[注册号：4320130008]

估价报告出具日期：2018年7月24日

估价报告编号：湘诚房估字[2018]第IV-015015-063号

致 估 价 委 托 人 函

会同县人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对中国农业发展银行会同县支行与王举和、江贤胜、会同县贤胜油业有限责任公司金融借款合同纠纷一案涉及的江贤胜、王举和所有位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城一栋综合楼的房地产价值进行了评估。

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、价值时点：根据《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第9号），确定本次估价价值时点为 2018 年 6 月 6 日。

3、估价对象：

①、位置：位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城。

②、权益状况：根据估价委托人提供的《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第9号）确定，估价对象为位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城一栋综合楼，《房屋所有权证》证号为会房权证林城镇字第[2005]8922号，房屋所有权人为江贤胜、王举和，建筑面积共 291.87 m²，其中一层为两间门面，建筑面积为 56.88 m²（不含一层楼梯间面积 2×4=8 m²），二至四层为住宅用房，建筑面积为 234.99 m²，所处层次为 1-4 层（总层次为 4），《国有土地使用证》证号为会 131 国用（1998）字第 117784 号，土地使用权人为江贤胜，土地使用权面积为 77.40 m²，地类（用途）为综合用地。

③、实物状况：

估价对象所处建筑物的建筑结构为混合，建筑年代为 1998 年，共 4 层，其目前房屋维护状况一般。

根据估价对象《房屋分层分户平面图》，估价对象一层为两间门面，建筑面积共为 56.88 m²（不含一层楼梯间面积 2×4=8 m²），临街宽度约为 8.5m，所处层次为 1 层（总层次为 4 层），至价值时点对外出租，店名为全佳日用品配送中心；估价对象二至四层为住宅用房，建筑面积为 234.99 m²。

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：我公司注册房地产估价师经过实地查勘，根据估价目的，遵循房地

产估价原则，按照房地产估价程序，选取科学适用的估价方法，结合估价经验，对影响估价对象价值的因素分析、测算和判断，确定估价对象在满足本估价报告已列明的“估价的假设和限制条件”，在价值时点的评估价值为**¥2077000 元**，人民币大写：**贰佰零柒万柒仟元整**。估价结果明细表如下：

估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证	国有土地使用证	层次	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
江贤胜	会房权证林城镇字第 [2005]8922 号	会 131 国用 (1998) 字第 117784 号	1/4	商业	56.88	24107	137.1
王举和			2-4	住宅	234.99	3004	70.6
合计					291.87		207.7

7、特别提示：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、估价结果报告及附件，不能断章取义，本报告自报告出具之日起有效期为一年。

特此函告

湖南诚成房地产评估有限公司

法定代表人：

2018 年 7 月 24 日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	
二、估价的限制条件	
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	
二、估价机构	
三、估价对象	
四、估价目的	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价依据	
八、估价原则	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、估价人员	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
房地产估价技术报告	略
附 件	8

注册房地产估价师声明

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陈再云、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 的 假 设 和 限 制 条 件

一、一般假设

1、本次估价假设估价委托人向估价机构提供的估价所需资料 and 情况是真实、合法和完整的。

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

4、估价对象在价值时点的状况与完成勘察之日的状况一致。

5、估价人员仅对估价对象进行了一般性的查看，未进行结构内在质量测试，故不能确定建筑物有无内部缺陷，本次估价是以估价对象在价值时点不存在房屋结构与安全隐患，并且保证房屋正常使用功能。

二、依据不足假设

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》证载内容未单独区分二、三、四层用房建筑面积，在进行价值测算过程中所采用的商业用房建筑面积是根据房屋分层分户平面图中注明的尺寸测算而来（一层建筑面积为 64.88 m^2 ，楼梯间建筑面积 $=2 \times 4 = 8 \text{ m}^2$ ，则一层门面用房建筑面积 $=64.88 - 8 = 54.88 \text{ m}^2$ ，二至四层用房建筑面积 $=291.87 - 64.88 + 8 = 234.99 \text{ m}^2$ ），如最终确定的建筑面积与本次估价采用的建筑面积存在差异，则估价结果应做相应调整。

2、估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》未记载估价对象土地使用期限、土地使用权类型等内容，根据估价对象证载土地用途（综合用地），本次估价设定估价对象土地使用权类型为出让，设定剩余使用年限为综合用地法定最高出让年限 50 年减去于批准发证之日（1998 年 3 月 8 日）起至价值时点 2018 年 6 月 6 日止已使用年限所得结果。

三、不相一致假设

1、估价对象房屋所有权人为江贤胜、王举和，土地使用权人为江贤胜，两者不相一致，根据《房屋所有权证》与《国有土地使用证》的登记时间先后顺序，本次估价假设估价对象能够通过办理土地使用权变更手续，使估价对象的房屋所有权人与土地使用权人为同一权利人。

2、估价对象产权证证载建筑总楼层为 4 层，经估价人员实地查勘，估价对象实际总层次为 5 层，本次估价是以证载总层次为准。

四、估价报告使用限制

1、本次估价目的是为估价委托人提供涉案物价值参考依据而评估估价对象的市场价值，不能用于其它估价目的。未经本公司书面同意，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。

2、本次评估的价值以市场价值标准为原则确定其客观合理价格，未考虑短期强制处分等因素对估价结果的影响，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。

3、估价报告在有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本报告经评估机构盖章，注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效。

5、本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起一年内有效。如在有效期以内，因估价对象价格影响因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应由估价委托人重新委托估价机构进行评估。

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名 称：会同县人民法院
地 址：会同县林城大道与希望路交汇处

二、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：2016 年 7 月 21 日—2019 年 1 月 3 日

营 业 执 照：914312007558130186

三、估价对象

1、估价对象范围

根据《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第 9 号）、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》确定，估价对象为位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城一栋综合楼，建筑面积共 291.87 m²，土地使用权面积为 77.40 m²；本次估价包括估价对象的房屋、土地、室内装饰装修及配套设施价值。

2、估价对象基本状况

①、位置：位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城。

②、权益状况：根据估价委托人提供的《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第 9 号）确定，估价对象为位于会同县林城镇东门街帐子塘商贸城一栋综合楼，《房屋所有权证》证号为会房权证林城镇字第[2005]8922 号，房屋所有权人为江贤胜、王举和，建筑面积共 291.87 m²，其中一层为两间门面，建筑面积为 56.88 m²（不含一层楼梯间面积 2×4=8 m²），二至四层为住宅用房，建筑面积为 234.99 m²，所处层次为 1-4 层（总层次为 4），《国有土地使用证》证号为会 131 国用（1998）字第 117784 号，土地使用权人为江贤胜，土地使用权面积为 77.40 m²，地类（用途）为综合用地。

③、实物状况：

估价对象所处建筑物的建筑结构为混合，建筑年代为 1998 年，共 4 层，其目前房屋维护状况一般。

根据估价对象《房屋分层分户平面图》，估价对象一层为两间门面，建筑面积共为 56.88 m²（不含一层楼梯间面积 2×4=8 m²），临街宽度约为 8.5m，所处层次为 1 层（总层次为 4 层），至价值时点对外出租，店名为全佳日用品配送中心；估价对象二至四层为住宅用房，建筑面积为 234.99 m²。

四、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。

五、价值时点

价值时点：根据《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第 9 号），确定本次估价价值时点为 2018 年 6 月 6 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、《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第 9

号);

- 7、《房屋所有权证》
- 8、《国有土地使用证》
- 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

八、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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等几种。

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一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，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、采用的估价方法：

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，估价对象区域内存在同类型房地

产交易资料，可采用比较法；且估价对象同一供求圈内有较多出租案例，可采用收益法。

2、不采用的估价方法：

由于估价对象为已建成并投入使用的房地产，不具有开发或在开发潜力，故不宜采用假设开发法。估价对象的开发成本不能客观地反映估价对象市场价值，不宜采用成本法。

综上所述，本次采用比较法、收益法进行估价

比较法：是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对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。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率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的价格或价值的方法。

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**¥2077000 元**，人民币大写：**贰佰零柒万柒仟元整**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名时间
梁高靠	4320000024		2018年7月24日
陈再云	4320130008		2018年7月24日

十二、实地查勘期

我公司估价人员自 2018年6月20日对估价对象室内外进行了实地查勘，并于2018年6月20日完成了实地查勘工作。

十二、估价作业期

2018年6月6日至2018年7月24日

附 件

- 1、估价机构营业执照复印件
- 2、估价机构资质证书复印件
- 3、注册房地产估价师执业资格证书
- 4、《湖南省会同县人民法院司法评估委托书》（编号为：（2018）会法技委字第 9 号）
- 5、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 6、估价对象《国有土地使用证》复印件
- 7、估价对象位置图
- 8、估价对象室内外状况照片