

# 房地产估价报告

估价项目名称：南县人民法院委托的中国邮政储蓄银行股份有限公司南县支行与程美兰、余文超、余萧借款因合同纠纷涉及的位于南县三仙湖镇万元桥一栋综合用房房地产市场价值评估

估价委托人：南县人民法院

房地产估价机构：湖南恒基房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李琳 4320040084

李力 4320040103

估价报告出具日期：2019年6月24日

估价报告编号：湘恒基房评字[2019]第F0858号

## 致估价委托人函

南县人民法院：

受贵院委托，本公司对位于南县三仙湖镇万元桥一栋综合用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019年5月10日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价值。

估价方法：采用成本法进行评估。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍的条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币叁佰叁拾捌万贰仟伍佰伍拾壹元整 [¥ 3,382,551.00 元]。

估价结果表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	余文超	南房权证三仙湖镇字第 00064204 号	1-6/6	2203.39	1359.00	2,994,407
2	余文超	-	7/7	370.72	1047.00	388,144
合计				2574.11	-	3,382,551

此致

湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定代表人：李力

二〇一九年六月二十四日

## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附    件.....	11
1、南县人民法院委托书.....	11
2、估价对象权属证明复印件.....	11
3、估价对象位置图.....	11
4、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	11
5、房地产估价机构营业执照.....	11
6、房地产估价机构资质证书复印件.....	11
7、注册房地产估价师资格证明复印件.....	11

## 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个人利害关系，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中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 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》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章：

李 琳（注册号：4320040084） 签名（盖章）：

李 力（注册号：4320040103） 签名（盖章）：

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象拥有合法权属、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象资料均为复印件，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合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任）。注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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，本次估价所依据的以估价委托人所提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

### 二、未定事项假设

无

### 三、背离事实假设

无

### 四、不相一致假设

无

### 五、依据不足假设

无

### 六、估价报告使用限制

1. 估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

2. 本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做

除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构许可，不得提供给估价委托人及估价报告审查部门以外的任何单位和个人，也不得见诸任何媒体。

3. 根据《房地产估价规范》，本次房地产价值评估的价值时点为 2019 年 5 月 10 日，与完成估价对象实地查勘之日一致。

4. 本估价报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日 2019 年 6 月 24 日起至 2020 年 6 月 23 日止。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托估价方：南县人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定住所：长沙市芙蓉区韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

法定代表人：李力

资质等级：贰级

证书编号：湘建房估（长）字第 0120225 号

经营范围：凭本企业资质从事房地产价格评估和土地价格评估，房地产、土地经济咨询服务

### 三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象区位描述

项目		详细情况
位置 状况	坐落	南县三仙湖镇万元桥
	四至	东：临 S204 西：邻住宅 南：临街道 北：邻住宅
	朝向	南北朝向
交通 状况	道路状况	S204
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	无
	停车方便程度	估价对象小区停车方便度较好，路边均可停车
环境 状况	基础设施	区域内“三通一平”，即通路、通电、通讯和场地平整
	生活服务设施	周边有万元桥新农村超市、建贤超市、烈士桥学校等配套设施一般，生活服务设施一般
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率 55%。
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为 6 度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于 100 年一遇。

#### 2、估价对象实物描述

##### (1)、宗地状况

估价委托人委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，居住环好，开发程度均达到“三通一平”（通电、通路、通讯和场地平整），宗地上均建有永久性使用的建筑物，具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
南县三仙湖镇万元桥	平整	S204	与市政供电网相联，供电保证率55%	与市政电讯网相连	无	无

## （2）、建筑物状况

实际用途	所在层数/总层数	详细状况
商业、住宅(自用)	1-7/7	估价对象为总层数6层（实勘为7层）混合结构综合楼，约建于2013-2014年，第7层为加建面积，未在产权面积范围内，外墙为墙漆饰面，内墙面墙漆饰面，室内地面为镜面膜，房间内地面为木地板，卫生间地面为瓷砖地面、釉面砖墙面，扣板吊顶，铝合金窗，入户为玻璃门，顶楼为毛坯，整栋大楼配备电梯上下行，水电网卫设施齐全，维护保养好。

## 3、估价对象权益描述：

### （1）土地权益状况

土地使用权人	国有土地使用证编号	座落	图号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	终止日期
余文超	南国用(2014)第2177号	南县三仙湖镇万元桥	-	商服、住宅	出让	328.50	商服至2054年9月5日止 住宅至2084年9月5日止
记事	1、该宗地商服用地面积为54.75平方米，住宅用地面积为273.75平方米。						

### （2）建筑物权益状况

房屋所有权人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	分摊面积（m <sup>2</sup> ）	规划用途
余文超	南房权证三仙湖镇字第00064204号	1-6/6	混合	2203.39	-	综合

## 五、价值时点

2019年5月10日。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。



## 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。具体依据如下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）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

### （五）最高最佳使用原则

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

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（建设部令第168号）
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规

定》（法释[2018]15号）

9、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；（法办[2018]273号）

（二）本次估价采用的估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）
- 3、城镇土地估价规程（GB/T 18508-2014）

（三）、本次估价采用的取价依据

- 1、2014年《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》；
- 2、《益阳市城市规划区房屋重置价格标准》。

（四）估价委托人提供的估价对象的有关资料：

房屋所有权证、国土证

（五）房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

## 九、估价方法

（一）估价方法的选取

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、成本法几种。

### 1、比较法

估价对象房地产所在区域生产用房交易缺乏，生产用房的市場交易案例不易收集，故不选用比较法进行评估。

### 2、收益法

同一区域内，类似房地产多为自用，类似房地产的潜在收益不明显，不宜采用收益法。

### 3、假设开发法

根据此次评估目的，遵循合法原则、最高最佳使用方式进行分析，估价人员认为保持现状使用最为适宜，因此不采用假设开发法评估。

### 4、成本法

由于同类房屋的造价资料较易收集，使用成本法能收集到必要的数

据，因此采用成本法评估。

## （二）估价方法定义

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的估价结果为：人民币叁佰叁拾捌万贰仟伍佰伍拾壹元整 [¥3,382,551.00 元]。

估价结果表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	余文超	南房权证三仙湖镇字第 00064204 号	1-6/6	2203.39	1359.00	2,994,407
2	余文超	-	7/7	370.72	1047.00	388,144
合计				2574.11	-	3,382,551

## 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
李琳	4320040084		2019年6月24日
李力	4320040103		2019年6月24日

## 十二、实地查勘期

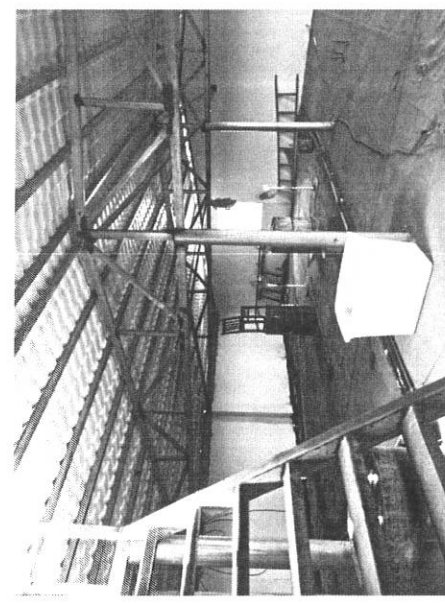
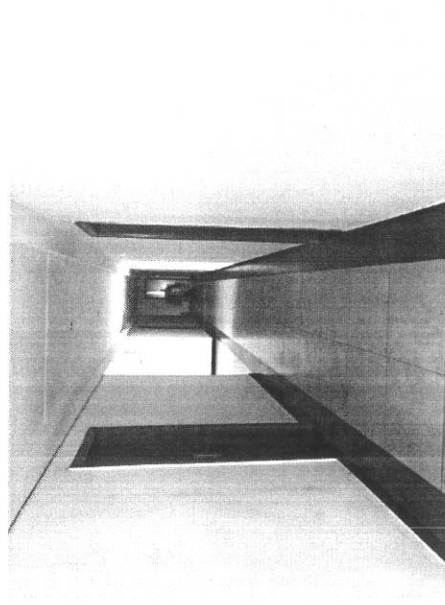
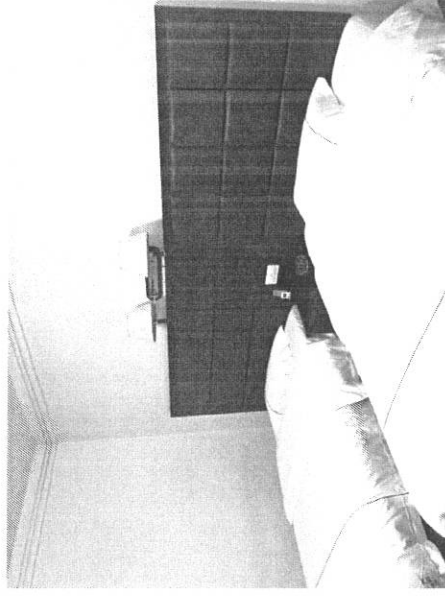
注册房地产估价师于2019年5月10日进入估价对象现场进行查勘，并于当日完成查勘。

## 十三、估价作业期

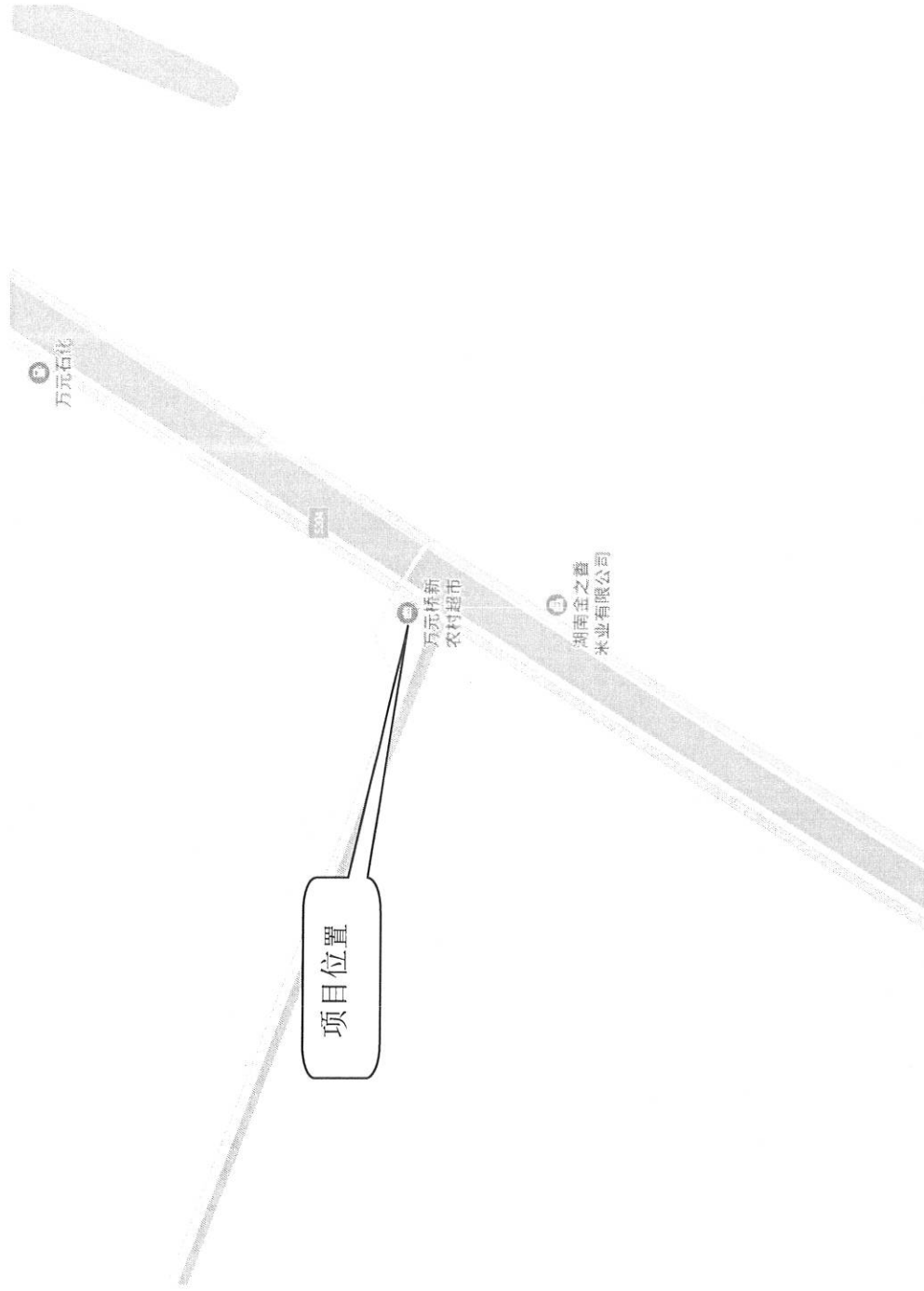
2019年5月10日至2019年6月24日

## 附 件

- 1、南县人民法院委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证明复印件



坐落：南县三仙湖镇万元桥



南县三仙湖镇万元桥项目位置图