

房地产估价报告

估价报告编号：湘新融达房估（2018）第 00416 号

估价项目名称：怀化市鹤城区人民法院委托评估的龚茂福名下位于怀化市鹤城区芷江路（原肉食水产公司内）202室，建筑面积为 107.34 平方米的一套住宅用房房地产市场价值估价

估价委托人：怀化市鹤城区人民法院

房地产估价机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谭 敏（注册号：4320120051）

罗 琳（注册号：4320070050）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 2 日

第一部分 致估价委托人函

湘新融达房估(2018)第00416号

怀化市鹤城区人民法院:

承蒙委托,我公司根据国家和行业的有关规定,委派注册房地产估价师对贵院委托评估的龚茂福名下位于怀化市鹤城区芷江路(原肉食水产公司内)202室,建筑面积为107.34平方米的一套住宅用房房地产市场价值进行了估价。

估价目的: 为司法鉴定提供参考依据。

价值时点: 2018年7月13日。

价值类型: 房地产市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查,遵照国家法律法规、政策及技术标准,遵循估价原则,按照估价程序的基础上,综合分析影响房地产市场价格的因素,于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下,选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断,现将估价结果函告如下:

评估总价: 人民币叁拾玖万陆仟玖佰元整

(小写: ¥39.69万元)

房地产估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	房号	总楼层/ 所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
龚茂福	712000581	202	6/2	住宅	107.34	3698	39.69

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》。

特此函告!

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年十一月二日

目 录

第一部分 致估价委托人函.....	2
第二部分 估价师声明.....	4
第三部分 估价假设和限制条件.....	5
第四部分 估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
第五部分 附 件.....	17
一、《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》[(2018)湘1202司委143号]复印件.....	17
二、估价对象《他项抵押权证》、《房屋产权信息查询表》及《共有土地使用面积分摊表》复印件.....	17
三、估价对象使用现状照片.....	17
四、估价对象位置图.....	17
五、房地产估价机构《营业执照》复印件.....	17
六、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	17
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	17

第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德, 在此郑重声明:

1、注册房地产估价师在本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, 但受到本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本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, 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国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师谭敏、罗琳及估价人员蒲樱桃等人已于2018年10月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录, 但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	日期
谭敏	4320120051		2018年11月2日
罗琳	4320070050		2018年11月2日

第三部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

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价值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，假定估价对象能正常安全使用。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋产权信息查询表》记载的建筑面积大体相当。

二、未定事项假设

1、估价对象《房屋产权信息查询表》未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建成年份为2008年，本次估价建筑物建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作

为其他任何用途使用，若该情况与实际不相符，估价结论亦应作相应调整。

2、估价委托人提供的估价对象的《共有土地使用面积分摊表》中未记载估价对象所占用的使用权类型及土地用途，根据估价委托人介绍及注册房地产估价师实地查勘，本次估价假定估价对象所占用的土地用途与房屋用途一致，为住宅用地，使用权类型为出让，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不相符，估价结论亦应作相应调整。

三、背离事实假设

1、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、根据估价委托人提供的《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》〔（2018）湘1202司委143号〕，本次估价设定价值时点为2018年7月13日，完成实地查勘日期为2018年10月9日，价值时点与完成现场查勘日期不一致，本次估价设定估价对象在价值时点的状况与现场查勘之日的状况一致，请报告使用人注意。

4、至价值时点，估价对象已被人民法院查封，已设立抵押他项权利限制，本次估价不考虑估价对象已设立抵押他项权利及已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅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。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据估价委托人提供的《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》〔（2018）湘1202司委143号〕，本次估价设定价值时点为2018年7月13日。

7、根据《房地产估价规范》，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。即在2018年11月2日至2019年11月1日内实现。

8、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果

超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

9、本估价报告结论系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论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

10、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结论必须作相应调整。

11、根据《湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）》第五章第三十五条规定，我公司现将评估结果的征求意见稿呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人自接到评估结果次日起7个工作日内提交书面意见及相关证据，当事人过期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

1、名称：怀化市鹤城区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
- 2、组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：长沙市天心区芙蓉中路三段汇金苑第9幢7层701房
- 4、法定代表人：谢仲芳
- 5、统一社会信用代码：91430103782892874H
- 6、备案等级：原一级资质
- 7、证书编号：湘建房估（长）字第0210268号
- 8、有效期限：2018年1月8日至2021年1月7日
- 9、联系电话：（0731）85190205 84431799

三、估价目的

为司法鉴定提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为龚茂福名下位于怀化市鹤城区芷江路（原肉食水产公司内）202室，建筑面积为107.34平方米的一套住宅用房房地产。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	龚茂福名下位于怀化市鹤城区芷江路（原肉食水产公司内）202室的一套住宅用房房地产
坐落	怀化市鹤城区芷江路（原肉食水产公司内）
规模	建筑面积为107.34平方米
房屋用途	估价对象登记用途为住宅用房，实际用途为住宅用房

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋产权信息查询表》，其相关信息详见下表：

建筑物权属状况表

房号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	总楼层/所在层数	建筑面积 (m ²)	登记用途	建筑结构	共有情况	建筑年代
202	龚茂福	712000581	怀化市鹤城区芷江路 (原肉食水产公司内)	6/2	107.34	住宅	混合结构	单独所有	2008年

根据估价委托人提供的《共有土地使用面积分摊表》，其相关信息详见下表：

土地权属状况表

土地使用权人	证号	土地座落	土地用途	使用权类型	分摊土地面积 (m ²)	终止日期
龚茂福	241-1	/	/	/	17.83	/

(3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，估价对象已设立抵押他项权利限制。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

四至	所在小区东邻商住楼、南距茶园西路约150米、西邻商住楼、北邻商住楼
形状	估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，未能获取
开发程度	土地开发程度为“五通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯）及宗地内场地平整
土地使用期限	估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，未能获取

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

建筑物名称	龚茂福名下位于怀化市鹤城区芷江路（原肉食水产公司内）202室的一套住宅用房	
总层数/所在层数	6/2	
用途	登记用途为住宅用房，实际用途为住宅用房	
建筑结构	混合结构	
装饰装修	外墙	贴墙砖
	天棚	客餐厅及卧室刷涂料，厨卫贴瓷砖
	内墙	客餐厅及卧室刷涂料，厨卫贴瓷砖
	地面	铺地板砖
	门	防盗门入户、室内木包门
	窗	铝合金玻璃窗、不锈钢防盗栏
设施设备	水电	已通水电
	电梯	无
	消防	配有消防栓
	智能化系统	配有网络接线
	其他配套	配有地面停车位
平面布置	估价对象为三室两厅一厨一卫	
工程质量	优	

新旧程度	一般
建成年月	2008年
维护与保养	维护保养较好
使用情况	作为住宅使用
公共配套设施	购物：杨家田农贸市场、惠康超市 银行：中国建设银行、中国农业银行 医疗：安贞医院、怀化现代医院 酒店：星期天酒店 餐饮：芷江鸭棚子 教育：跃进路小学、怀化市二中

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》〔（2018）湘1202司委143号〕，本次估价设定价值时点为2018年7月13日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

本次估价的房地产市场价格价值为估价对象在价值时点2018年7月13日，在现实市场情况下，满足上述假设和限制条件下的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合

法产权方面,以估价委托人提供的合法权属资料为依据;在合法使用方面,以使用管制即合法用途为依据;在合法处分方面,以容许的处分方式为依据。

3、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。

房地产市场是变动的,在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格,这个特定时间就是价值时点,确定价值时点原则的意义在于,价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关,这些法律、法规的发布、变更、实施日期,均有可能影响待估房地产的价值。

4、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的原则。

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律,某房地产的价格,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的房地产之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价对估价对象进行了最高最佳利用分析,估价结果的得出是在经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

1、国家有关法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- (3) 《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七十二号）；
- (4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- (5) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
- (8) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二五十六号）；
- (9) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六五十六号）；
- (10) 《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第六号）；
- (11) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第九十六号）；
- (12) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- (13) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
- (14) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第一百零七号）；
- (15) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
- (16) 国务院、住建部、国土资源部、湖南省、怀化市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《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/T18508-2014）。

3、估价委托人提供的资料

(1)《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》[(2018)湘1202司委143号]原件;

(2)估价委托人提供的《他项抵押权证》、《房屋产权信息查询表》及《共有土地使用面积分摊表》复印件;

(3)估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

(1)估价对象权利状况调查资料;

(2)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;

(3)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;

(4)估价对象现状及周边环境照片;

(5)估价对象自身条件实地查勘笔录;

(6)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

2、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。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

“估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法。估价对象

具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的, 可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时, 可只选用一种估价方法进行估价, 当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时, 宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。”

估价方法选择: 注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况, 并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料, 结合实地查勘和市场调研的结果, 遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013), 采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下:

1、估价对象所在区域房地产交易市场较成熟, 类似房地产交易案例较多, 适宜采用比较法进行估价;

2、估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟, 周边类似出租案例较多, 适宜采用收益法进行估价;

3、估价对象属于建成并投入使用的物业, 其维持现状、继续利用最为合理, 不具有开发或再开发潜力, 故不宜采用假设开发法进行估价;

4、估价对象房地产市场依据较充分, 出租及交易案例较多, 其房地产价格与成本关联性弱, 房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值, 故不采用成本法进行估价。

综上所述, 确定估价对象采用比较法和收益法进行估价, 并对两种方法所得结果进行综合分析, 结合估价对象的实际情况, 分别确定两种方法结果的影响权重, 求得估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查, 遵照国家法律法规、政策及技术标准, 遵循估价原则, 按照估价程序的基础上, 综合分析影响房地产市场价格的因素, 于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下, 选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断, 确定估价对象在2018年7月13日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为:

评估总价: 人民币叁拾玖万陆仟玖佰元整

(小写: ¥39.69 万元)

房地产估价结果明细表

房屋所有权人	产权证号	房号	总楼层/ 所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
龚茂福	712000581	202	6/2	住宅	107.34	3698	39.69

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师:

姓 名 注册号 签 名 日 期

谭 敏 4320120051 2018 年 11 月 2 日

罗 琳 4320070050 2018 年 11 月 2 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2018年10月9日进入估价对象现场进行实地查勘,并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期

2018年10月9日至2018年11月2日。

第五部分 附 件

- 一、《湖南省怀化市鹤城区人民法院司法评估对外委托书》
[(2018)湘1202司委143号]复印件
- 二、估价对象《他项抵押权证》、《房屋产权信息查询表》及《共有土地使用面积分摊表》复印件
- 三、估价对象使用现状照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件