

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：慈利县人民法院

住所：慈利县人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：徐志革

公司地址：长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701房

统一社会信用代码：914301117225375128

备案等级：原一级资质

备案证书：湘建房估(长)字第0510265号

有效期限：2017年10月13日至2020年10月12日

联系电话：0731-84140978 84111302 (传真)

(三) 估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象的财产范围为房屋及其所分摊的土地使用权，房屋坐落为零阳镇紫霞居委会101-501号等住宅房地产，建筑面积：296.22 m²，用途：住宅，权利人为田九华，不动产权证号码：湘(2018)慈不动产权第0000842号。

2、估价对象实物状况

| 建筑物实物状况 | | | |
|---------|-------------------|----------|---------------|
| 估价对象房号 | 零阳镇紫霞居委会101-501号等 | | |
| 建筑结构 | 混合 | 建成时间 | 约2000年 |
| 建筑形态 | 多层 | 所在层数/总层数 | 1-5/5 |
| 户型 | 整栋 | 房屋利用现状 | 一层为商业出租，二-五层为 |



| | | | |
|------------------------|---|----|------|
| | | | 住宅自用 |
| 建筑面积 (m ²) | 296.22 | 外观 | 墙砖 |
| 设施设备 | 楼栋配套的水电、消防、通风等设施设备齐全 | | |
| 室内装修 | 1楼为门面，入户玻璃门，经营美发，地板砖地面，内墙面贴墙纸。2楼-5楼现为住宅，地面为地面砖（部分木地板），内墙、天棚为乳胶漆（部分吊顶），厨卫地面为防滑地板砖，内墙为瓷片饰面，扣板吊顶，铝合金窗，不锈钢防盗网。 房屋室内防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好。 | | |
| 维护保养 | 根据估价人员现场查勘情况，房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。 | | |
| 土地实物状况 | | | |
| 基础设施完备程度与土地平整程度 | 估价对象基础设施完备，开发程度为红线内外“六通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、通气与场地平整），土地形状规整，小区地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。 | | |

3、估价对象权益状况

(1) 房屋所有权

| 权证号码 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋用途 | 结构 | 层次/房屋总层数 | 建筑面积 (m ²) |
|-----------------------|-------|-----------------------------------|-------------------|----|----------|------------------------|
| 湘(2018)慈不动产权第0000842号 | 田九华 | 慈利县零阳镇紫霞居委会101-501号等等 (详见产权清册) | 住宅 (1层实际用途为商业) | 混合 | 1-5/5 | 296.22 |

(2) 土地使用权

1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》（不动产权证号码：湘（2018）慈不动产权第0000842号），土地用途为城镇住宅用地，土地使用权性质为划拨用地，故本次评估结论考虑了应当扣除的国有土地使用权收益金，按房地产评估总价1%的标准计算，具体数额以国土部门最终核定金额为准，该点提请报告使用者注意。

(3) 他项权利状况

根据估价委托方提供的估价对象的《不动产权证书》（不动产权证号码：湘（2018）慈不动产权第0000842号）、《湖南省慈利县人民法院执行裁定书》（[2020]湘0821执686号）估价对象已查封，查封期限为三年，从2018年8月21



日至2021年8月20日止；根据《不动产登记证明》（湘[2018]慈不动产证明第0004687号），估价对象已设定抵押权，抵押权利人中国建设银行股份有限公司慈利支行，最高债权数额为60万元；经估价师现场查勘，估价对象第一层已出租。依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象房屋抵押、查封等因素所造成的影响。

4、估价对象区位状况

| | |
|--------|--|
| 坐落 | 慈利县零阳镇紫霞居委会 101-501 号等（详见产权清册） |
| 方位 | 处于世纪花苑旁 |
| 四至 | 东：世纪花苑 北：邻宅 西：邻宅 南：零阳西路 |
| 繁华度 | 临零阳文化大道，繁华度较高 |
| 道路状况 | 临零阳大道，为城市主干道 |
| 交通便捷度 | 有县级巴士和城市公交经过 |
| 环境条件 | 无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，商业氛围好 |
| 公共服务设施 | 周边相应公共服务设施较完善，生活配套设施较齐全。 |

（五）价值时点

2020年07月08日

本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价采用市场价值标准。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，未考虑抵押、担保、租赁、冻结等对价值的影响。

（七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，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：

1、独立、客观、公正原则



独立：房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

客观：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

公正：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用和合法处分为前提。不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁布的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3、价值时点原则

房地产估价实际上是求取估价对象房地产在具体某一时点的客观合理的价值或价格。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，同一宗房地产往往会有不同的价格。

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。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、最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上

允许、技术上可能、财务上可行，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使用。房地产估价应是估价对象房地产在合法使用方式下，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。

(八) 估价依据

(1) 依据的有关法律、法规、部门规章及相关规定

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号，2016年7月2日)；
- 2、《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，2018年9月1日施行)；
- 3、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号，2017年1月1号施行)；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号，2018年12月10日)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第七十二号，2007年8月30日)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第二十八号，2004年8月28日)；
- 7、《中华人民共和国物权法》(主席令第六十三号，2007年3月16日)；
- 8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号，2007年8月7日)；
- 9、《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号，2015年3月1日)；
- 10、《房屋登记办法》(建设部令168号，2008年7月1日)；
- 11、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令55号，1990年5月19日)；
- 12、《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，2009年11月12日)；
- 13、《湖南省人民法院对外委托工作规定》(2018年11月5日)；
- 14、湖南省高级人民法院关于印发《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖变卖工作的实施细则(试行)》的通知(2013年1月1日)；

15、《长沙市中级人民法院对外委托工作规程》（2013年9月1日）；

(2) 采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估规程》；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

(3) 委托方提供的有关资料

1、《不动产权证书》（不动产权证号码：湘（2018）慈不动产权第 0000842 号）；

2、慈利县人民法院评估委托书（[2020]法技委字第 31 号）及附件（复印件）。

3、《湖南省慈利县人民法院执行裁定书》（[2020]湘 0821 执 686 号）（复印件）。

4、估价对象相关产权情况资料；

(4) 受理估价方实地查看获取的资料及收集的价格信息。

（九）估价方法

1、估价方法的适用性分析

依据《房地产估价规范》要求，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 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。

2、估价方法的选用

(1)根据估价人员所掌握的资料，经实地查勘和调查分析，估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，近期同类用途的房地产交易案例容易搜集，符合比较法运用的条件。因此，本估价对象可以选用比较法进行估价。

(2)估价对象是收益性房地产，同一区域内，类似房地产出租现象比较普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益可以通过一定方法求得，因此可以运用收益法进行估价。

(3)估价对象不是在建工程或单纯的土地，不具有投资开发或再开发潜力，不宜再采用假设开发法评估。

(4)成本法是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作为主要的估价方法，而本次估价可以选用比较法和收益法，故本次估价不宜采用成本法。

因此，本次估价最终选用比较法和收益法，以比较法和收益法所得结果的加权平均数确定估价对象在价值时点的客观价值或价格。

3、估价方法定义及估价技术路线

(1)估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是通过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。

(2)估价技术路线

①比较法的技术路线是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人

员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。比较法基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

②收益法的技术路线是通过市场调查得出估价对象的正常平均租金水平和客观空置率，预测未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用得到估价对象的净收益；选择适当的报酬率，运用适宜的收益法公式，计算估价对象房地产的收益价格。

本次采用报酬资本化法(全剩余寿命模式)，估价对象未来的租金存在上涨的空间，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行测算，其计算公式如下：

$$V = A / (Y - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + Y))^n]$$

其中：V——收益价值，A——未来第一年净收益，Y——报酬率，g——净收益逐年递增的比率，n——收益期

将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

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 07 月 08 日的市场价值为 ¥114.52 万元（大写：人民币壹佰壹拾肆万伍仟贰佰元整），详细估价结果见下表：

| 权证号码 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 综合单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|-----------------------|-------|----------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 湘(2018)慈不动产权第0000842号 | 田九华 | 慈利县零阳镇紫霞居委会 101-501 号等等 (详见产权清册) | 住宅 (1 层实际用途为商业) | 296.22 | 3866 | 114.52 |

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|------------|--|------------|
| 肖勇 | 4320110030 |  | 2020年7月16日 |
| 李蓉 | 4320040193 |  | 2020年7月16日 |

(十二) 实地查勘期

2020年07月08日~2020年07月08日

(十三) 估价作业期

2020年07月03日~2020年7月16日