

鹏信房估字[2020]第 XHH-002 号

防伪二维码

关于溆浦县人民法院委托的舒彩秀所有的位于
怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组一栋
住宅楼之房地产估价

报告书

房地产估价报告

估价项目名称：关于溆浦县人民法院委托的舒彩秀所有的位于怀化市
溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼之房地产
估价

估价委托人：溆浦县人民法院

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈自强 注册号：4320150020

刘彦君 注册号：4320130032

估价报告出具日期：2020年01月23日

估价报告编号：鹏信房估字[2020]第 XHH-002 号

致估价委托人函

溆浦县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的舒彩秀所有的位于怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼之市场价值进行评定估算，估价目的为委托人审理申请人与被执行人（舒彩秀）民间借贷纠纷一案，拟拍卖房地产提供价值参考。

估价对象为怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼，建筑总面积为653.15平方米，本次估价范围为估价对象的房屋所有权、土地使用权及房屋内部装修。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、估价委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，委托评估物业在价值时点二〇一九年十二月二十七日的市场价值为**853,667**元（取整到个位），大写人民币：**捌拾伍万叁仟陆佰陆拾柒元整**，详见下表：

物业名称	权利人	权证号	集体土地证号	设计用途	所在层/总楼层	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼	舒彩秀	00002701	溆集用(2010)第512151号	住宅	1-6/6	653.15	1307	853,667

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月二十三日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
附 件.....	12
(一) 《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）.....	12
(二) 估价对象位置图.....	12
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
(四) 《房屋产权情况》、《集体土地使用证》复印件.....	12
(五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	12
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	12



估价师声明

房地产估价师郑重声明：

- 1、 房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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假设和限制条件的限制；
- 3、 房地产估价师与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、 房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋产权情况》、《集体土地使用证》和《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）等资料，房地产估价师审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、房地产估价师未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时房地产估价师以《房屋产权情况》和《集体土地使用证》等资料复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；



(6) 在此期间物业价值将保持稳定；

(7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋产权情况》，估价对象已查封，根据评估目的及房地产估价规范，评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人提供了《房屋产权情况》、《集体土地使用证》复印件，但无法提供《房屋产权情况》、《集体土地使用证》原件以供查阅，我公司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的《房屋产权情况》、《集体土地使用证》复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、通过估价人员的现场查勘，估价对象均无门牌号，均为申请方现场指认，本次评估估价对象是在假定申请方指认和估价对象实际一致的前提下进行的评估。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为估价委托人拟拍卖房地产提供价值参考，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使



用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、由于估价对象为集体土地上的房屋，故估价对象只限于本集体经济组织内部流转。估价结果未考虑未来处置风险。

4、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

5、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律責任。

6、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年一月二十三日至二〇二一年一月二十二日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

7、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本次估价结果是指估价对象在价值时点 2019 年 12 月 27 日的房地产市场状况及现状利用条件下的房地产市场价值，包括土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修价值，不包含不影响估价对象正常使用的、可移动搬迁的设施、设备等。

9、本评估报告经估价委托人（溆浦县人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告 10 日内以书面形式向溆浦县人民法院提出，逾期视为认可评估报告。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：溆浦县人民法院

地 址：溆浦县人民法院执行局

（二）房地产估价机构

总公司名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

根据委托人要求，本次评估目的为估价委托人拟拍卖房地产提供价值参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

估价对象为怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼，建筑总面积为 653.15 平方米，包括土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修价值，不包含不影响估价对象正常使用的、可移动搬迁的设施、设备等。估价对象具体情况如下：

1、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋产权情况》、《集体土地使用证》和《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）复印件记载，



权利人为舒彩秀，建筑总面积为 653.15 平方米。

(1) 房产登记状况

根据委托方提供的《房屋产权情况》复印件显示，其登记情况详见下表：

权利人	权证号	房屋坐落	房产产别	房屋结构	建成年代(年)	房屋用途	建筑面积 (m ²)
舒彩秀	00002701	溆浦县双井镇新华村	私有房产	混合	2000	住宅	653.15

(2) 土地登记状况

根据委托方提供的《集体土地使用证》复印件显示，其登记情况详见下表：

土地所有权人	土地使用权人	集体土地证号	座落	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)
双井镇新华居委会农民集体	舒彩秀	溆集用(2010)第 512151 号	双井镇新华居委会六组	H-49-138-丙(59)	农村宅基地	批准拨用宅基地	100.5

(3) 其他权益状况

根据委托方提供的《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘1224 司辅 01 号），估价对象在价值时点已查封。

2、实物状况

根据估价人员现场勘查，估价对象位于怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组，建成于 2000 年，为混合结构；估价对象外墙面为墙面砖，整栋楼只有一个楼梯通道上下，位于该栋楼的东侧，楼梯踏步贴地面砖，不锈钢扶手，墙面下沿贴瓷砖墙裙，墙面上沿为清水墙面；第一层现作为“中国移动营业厅”出租使用，临街墙面为落地窗，入户门为卷闸门和地弹门，室内地面为地面砖，墙面和顶棚为涂料；第二层至第六层现作为住宅自用，室内装修情况基本一致，地面为地面砖，墙面下沿为瓷砖墙裙，墙面上沿和顶棚为清水墙面，卫生间地面为防滑地面砖，墙面为墙面砖，门为空门洞和木门，窗户为铝合金窗户和木窗，部分外置铁窗条。

估价对象至价值时点，水、电、通讯等基础配套设施均齐全，建筑物维护使用情况较好，估价对象成新率约为七成新。

3、区位状况



名称		怀化市溆浦县双井镇新华居委会六组一栋住宅楼
位置状况	方位	估价对象东面邻花桥社区卫生室，南面临 011 县道，西面邻双井欧普专卖店，距湘黔铁路约 70 米，北面邻民房
	与重要场所或设施的距离	距离双井镇人民政府约 150 米
	朝向/临街状况	朝南，临 011 县道
	楼层	1-6/6
周边知名物业		周边有乐购购物中心、双井中心卫生院及双井镇人民政府
交通状况	道路状况	外联道路有 011 县道、308 省道
	出入可利用交通工具	有城际客运车辆经过停靠，的士可直达
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	停车便捷度较差
周围环境	自然环境	自然环境较差
	人文环境	周边多为民房，人口素质一般，治安良好
	景观	无特殊自然景观
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有超市、银行、酒店、小学、幼儿园等配套设施，配套设施齐全

（五）价值时点

根据委托方提供的《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）显示，该委托书已明确本次估价的价值时点，故本次评估的价值时点以委托书为准，即二〇一九年十二月二十七日。

（六）价值类型

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于价值时点二〇一九年十二月二十七日，符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上的客观合理价格。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则



要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、湖南省和怀化市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

（5）湖南省及怀化市有关房地产评估的管理办法、条例等。



2、技术规程

- (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) 《湖南省房地产估价报告评审标准（试行）》（湘房协【2018】24号）。

3、委托人提供的资料

- (1) 估价委托人提供的《房屋产权情况》、《集体土地使用证》复印件；
- (2) 《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）。

4、其他资料

- (1) 我公司和估价人员掌握的有关资料；
- (2) 估价人员市场调查及实地勘查的资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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；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。

1、估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

(1) 估价对象为集体土地上的房屋，市场上同类房地产交易案例难以收集，故不可选用比较法进行估价；

(2) 估价对象和其同类房地产可出租，产生租金收益，可选用收益法进行估价；



(3) 估价对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，故不宜选用假设开发法进行估价；

(4) 估价对象为集体土地上的房屋，在现有政策及资料收集的难易程度上，土地成本难以核算，故不宜选用成本法进行估价。

2、估价技术路线

本次估价选择了收益法对估价对象价值进行评估。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用收益法确定委托评估物业在价值时点二〇一九年十二月二十七日的市场价值为 **853,667** 元（取整到个位），大写人民币：**捌拾伍万叁仟陆佰陆拾柒元整**，详见下表：

物业名称	权利人	权证号	集体土地证号	设计用途	所在层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (元)
溆浦县双井镇 新华居委会六 组一栋住宅楼	舒彩秀	00002701	溆集用(2010) 第 512151 号	住宅	1-6/6	653.15	1307	853,667



(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
陈自强	4320150020		2020年01月23日
刘彦君	4320130032		2020年01月23日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十二月二十七日。

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月二十七日至二〇二〇年一月二十三日。



附 件

- (一) 《湖南省溆浦县人民法院司法评估委托书》（[2020]湘 1224 司辅 01 号）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《房屋产权情况》、《集体土地使用证》复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件