**房地产估价报告**

估价项目名称： 产权属李平元的位于东安县大庙口镇梅园路自建房202室的涉案房地产价值评估

估价委托人：湖南省东安县人民法院

房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 盛红英（注册号：4319980030）

黄 建（注册号：4320030087）

估价报告出具日期： 2020年6月29日

估价报告编号：湘友评（2020）（法）字第PC021号

# **致估价委托人函**

**湖南省东安县人民法院：**

受贵单位委托，本估价机构派出估价人员（注册房地产估价师盛红英、注册号4319980030，注册房地产估价师黄建、注册号4320030087，）对估价对象进行了估价。

评估目的：为法院办案提供价值参考依据而评估房地产价值。

估价对象：位于东安县大庙口镇梅园路自建房202室的房地产。

价值时点：2020年5月20日

现场勘查日期：2020年5月20日

价值类型：市场价值

估价委托人法：收益法

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价委托人法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产总价为27.82万元（取整）（大写：人民币**贰拾柒万捌仟贰佰**元整）。

评估结果见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权人** | **房权证号** | **总层数** | **所在层数** | **建筑面积（m2）** | **房屋性质** | **房地产单价（元/m2）** | **房地产总价（万元）** |
|
| 1 | 李平元 | 715000195号 | 共七层 | 第二层202房 | 140.24 | 自建房 | 1983 | 27.82 |
| **合计** | | | |  | **140.24** |  |  | **27.82 （取整）** |

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十九日

**目　　录**

[**致估价委托人函** 2](#_Toc38982565)

[**二、估价的假设和限制条件** 5](#_Toc38982566)

[**三、房地产估价结果报告** 10](#_Toc38982567)

[（一）、估价委托人：湖南省东安县人民法院 10](#_Toc38982568)

[（二）、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司 10](#_Toc38982569)

[（三）、估价目的： 10](#_Toc38982570)

[（四）、估价对象： 10](#_Toc38982571)

[（六）、价值类型： 12](#_Toc38982572)

[（七）、估价原则： 12](#_Toc38982573)

[（八）、估价依据： 13](#_Toc38982574)

[（九）、估价方法： 14](#_Toc38982575)

[（十）、估价结果： 15](#_Toc38982576)

[（十一）、估价人员： 16](#_Toc38982577)

[（十二）、实地查勘期： 16](#_Toc38982578)

[（十三）、估价作业期： 16](#_Toc38982579)

[**附 件** 17](#_Toc38982580)

**一、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本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、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、注册房地产估价师与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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师黄建、盛红英对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、参加本次评估的房地产估价师：

注册房地产估价师：盛红英 注册证号：4319980030 签章：

注册房地产估价师：黄 建 注册证号：4320030087 签章：

# **二、估价的假设和限制条件**

**一、估价的假设条件**

**（一）估价报告的假设条件**

1、一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假设等。

⑴对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《历史登记数据信息录入》（复印件）、《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）及《户室面积对照表》（复印件），我们未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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

⑵对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册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。

⑶对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象委估房屋建筑面积与《历史登记数据信息录入》（复印件）记载建筑面积大体相当。

⑷对房地产市场的假设。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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

⑸估价对象为东安县大庙口镇梅园路自建房202室的一处非住房地产。估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

（1）房屋建成年代假设

估价对象《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）中记载估价对象建成年份为2014年，且设定与实际建成年代相符。

（2）房屋结构和建筑面积假设

估价委托人提供了估价对象《历史登记数据信息录入》（复印件），以登记信息所载示的房屋建筑面积为准，且设定与实际情况相符。

3、背离事实假设：因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

4、不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无此项假设。

5、依据不足假设：在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无此项假设。

（二）估价报告的使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年**。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估的估价目的是为法院办案提供参考依据而评估房地产价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价结果的测算是以现有估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

4、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价人员不承担相关责任。

5、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

6、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）特殊说明事项：

1、当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后**五日**内以书面形式向湖南省东安县人民法院书面提出。

2、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出且计算公式数据均按四舍五入保留两位小数，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、本次估价所依据的资料源于估价委托人提供的资料及估价专业人员实地勘察和收集的资料。

4、本次估价以房地产权属清晰完整为前提，未涉及与估价对象有关的抵押权和其他可能存在的债权和债务。

5、本报告的结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，房地产评估机构只对结论本身复合规划要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本次评估的范围：估价对象合法建筑面积的价值，（室内装饰装修限于固定部分，动产未包含在此次评估范围之内）。

7、法院相关工作人员、申请人及估价人员对估价对象进行现场勘查时，被申请方未到场，无法对估价对象进行室内勘察，因此无法知晓估价对象室内装饰装修程度，就该情况如何处理估价人员向法院相关工作人员进行了咨询，法院相关工作人员建议估价人员以一般装修对估价对象进行评估，因此，我公司结合估价对象实际情况，按市场行情及法院建议以一般装修对估价对象进行设定，如估价对象实际情况与设定情况不一致，则价格另做调整；特此说明。

7、根据估价委托人提供的《湖南省东安县人民法院评估委托书》载示评估标的为李平元所有的位于东安县大庙口镇梅园路自建房202室房屋一套（权证号715000195），因估价委托人提供了估价对象的《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）、《东安县村（居）民建设用地批准书》（复印件）及《历史登记数据信息录入》（复印件），根据《东安县村（居）民建设用地批准书》（复印件）载示：

①土地使用者为陈培国、宅基地面积为141.6平方米，土地用途为住宅，建设性质为改建；

②土地使用者为陈元林、宅基地面积为141.6平方米，土地用途为住宅，建设性质为改建；

③土地使用者为陈忠林、宅基地面积为141.6平方米，土地用途为住宅，建设性质为改建；

根据《历史登记数据信息录入》（复印件）载示202号产权来源为分割，编号为00016447号。因估价委托人提供的估价对象相关资料中仅对估价对象房屋面积进行可来源说明，并未对其对应的土地使用权分摊面积进行说明，因此此次评估以估价委托人提供的估价对象相关资料为依据，并考虑到估价对象所在宗地的局限性，评估价值包含了估价对象对应的土地价值，为房地产总价。特此说明。

# **三、房地产估价结果报告**

## （一）、估价委托人：湖南省东安县人民法院

联 系 人：刘满喜

联系电话：15200984958

## （二）、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：黄建

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道727号南湖名门世家

富川CEO大厦第4层401、402、403、404、426房

资质等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（岳）字第0110001号

营业执照（统一社会信用代码）：91430602722520956X

联系电话：0730-8274036、8274339

## （三）、估价目的：

为法院办案提供价值参考依据而评估房地产价值。

## （四）、估价对象：

A、评估事由：

法院在执行李隆顺与李平元民间借贷纠纷一案中，李隆顺申请对李平元所有的位于东安县大庙口镇梅园路自建房202室房屋一套（权证号715000195）进行价值评估。

B、估价对象范围

估价对象为位于东安县大庙口镇梅园路自建房202室房屋一套。

C、估价对象区位状况：

1）、区位条件：

估价对象东临道路、西临相邻房屋，南临相邻房屋、北临相邻房屋。区位条件一般。

2）交通条件：

估价对象道路通达条件一般，对外交通通达度一般。

3）基础及配套设施状况：

估价对象附近有大庙口客运站、大庙口中心卫生院、东安舜皇山国家森林公园管理局卫生院、[舜皇岩公园](https://ditu.so.com/shenghuo/detail?src=pc_map&pguid=92cce53be745703a)、大庙口中心小学、扬江河畔家园、大庙口国土所及农村商业银行等各大银行网点，基础配套设施和公共配套设施较完备。

D、估价对象实物状况:

估价对象为一栋七层混合结构房屋的第二层202房，建筑面积140.24平方米，2014年建成。估价对象整栋大楼外墙瓷砖墙面，入户防盗门，由于无法对估价对象进行室内勘察，因此无法知晓估价对象室内装饰装修程度，就该情况如何处置估价人员向法院相关工作人员进行可询问，法院相关工作人员建议估价人员以一般装修对估价对象进行评估，因此，我公司结合估价对象实际情况，按市场行情及法院建议以一般装修对估价对象进行设定，特此说明。

E、房地产权利状况：

根据估价委托人提供的估价对象相关资料，估价对象房地产权利状况如下：

根据估价委托人提供的《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）得知：估价对象坐落于大庙口镇梅园路，测量号XZ-SC20141215，所在层数整栋（此次评估标的位于其第二层202房），房屋结构为混合结构，产权来源为自建，房屋用途为商住，建成时间为2014-09-09，产权面积为2815.04（此次评估标的建筑面积为140.24）权证号码为714004182，产权类型为私有房产，产权范围整栋，产权人名称：陈元林、陈培国、陈忠林、李平元、谭建军。

根据估价委托人提供的《历史登记数据信息录入》（复印件）得知不动产单元号为00000000070738XF，房产证号715000195，房地坐落大庙口镇梅园路，房号202，名义层2，混合结构，建筑面积140.24，，专有建筑面积125，分摊建筑面积15.24，竣工时间2014-09-09。附记载示：产权来源为分割，编号00016447。

（五）、价值时点：

本次估价的价值时点为2020年5月20日。

## （六）、价值类型：

1、价值类型：

本次评估结果的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵

根据《房地产估价规范》，遵循合法性原则，评估结果为估价对象的公开市场价值。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

## （七）、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法、谨慎原则等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价厉害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3.价值时点原则：评估价值应为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偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

## （八）、估价依据：

A、法律、法规、政策和标准依据

⑴《中华人民共和国资产评估法》2016年12月1日起施行；

⑵《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》（2012年1月1日起施行）

⑶中华人民共和国城市房地产管理法（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第10次会议第二次修正）;

⑷中华人民共和国土地管理法（主席令第28号）;

⑸中华人民共和国土地管理法实施条例（国务院令第256号）;

⑹中华人民共和国担保法（中华人民共和国主席令第50号）

⑺中华人民共和国物权法（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

⑻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）；

⑼房地产估价规范（GB/T50291-2015）；

⑽房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）；

⑾城镇土地估价规程（GB/T 18508－2014）；

⑿估价委托人提供的有关待估房地产产权等资料；

B、估价行为依据

湖南省东安县人民法院委托书（2019）湘1122执恢88号；

C、估价委托人提供的资料

⑴湖南省东安县人民法院委托书（2019）湘1122执恢88号；

⑵《历史登记数据信息录入》（复印件）

⑶《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）

⑷《东安县村（居）民建设用地批准书》（复印件）

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

⑴受托估价委托人实地查勘获取的资料；

⑵评估人员核查资料及收集的价格信息。

## （九）、估价方法：

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价委托人法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1.有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价委托人法。首先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个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构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可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

2.收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价委托人法，由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

3.成本法是求取估价对象在价值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。

4.假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

（1）不适用的估价委托人法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②由于估价对象为住宅房地产，且周围商业、住宅环境一般，不适于采用成本法，因此不采用成本法评估。

③经调查，估价对象所在区域类似房地产交易市场活跃度一般，类似房地产转让成交实例不多且不易收集，因此不采用比较法进行评估。

（2）适用的估价委托人法分析：

估价对象位于区位房地产租赁市场相对活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用相对易于收集，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，故可采用收益法进行评估。

故本次评估宜采用收益法进行评估，对以上方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的客观价值。

估价的技术路线如下：

收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

## （十）、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价委托人法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产总价为27.82万元（取整）（大写：人民币贰拾柒万捌仟贰佰元整）

## （十一）、估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 黄 建 | 4320030087 |  |  |
| 盛红英 | 4319980030 |  |  |

参与估价人员：

## （十二）、实地查勘期：

2020年5月20日

## （十三）、估价作业期：

2020年5月20日至2020年6月29日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二O二O年六月二十九日

# **附 件**

1. 湖南省东安县人民法院委托书（2019）湘1122执恢88号；
2. 《历史登记数据信息录入》（复印件）；
3. 《东安县房屋所有权登记审批表》（复印件）；
4. 《东安县村（居）民建设用地批准书》（复印件）；
5. 估价对象现场勘察表；
6. 估价对象位置图；
7. 估价对象实地查勘影像资料（内、外部状况照片及周围环境状况照片）
8. 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
9. 注册房地产估价师注册证书复印件