

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：浏阳市中小企业融资担保有限公司追偿
权纠纷一案涉及的李云华位于浏阳市集
里街道办事处禧和村全部1923.63平方米
商住房地产司法处置市场价值评估

估价委托人：浏阳市人民法院

房地产估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：程世远（注册号：4320080019）

刘凯俊（注册号：4320120035）

估价报告出具日期：2020年8月3日

估价报告编号：长永信房评字（2020）第149号

致估价委托人函

浏阳市人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对浏阳市中小企业融资担保有限公司追偿权纠纷一案涉及的李云华位于浏阳市集里街道办事处禧和村全部房地产市场价值进行了评估。

估价对象：李云华所有的位于浏阳市集里街道办事处禧和村商住用途（第1层为商业、第2-6层为住宅）房地产，建筑面积为1923.63平方米，包含房屋及其分摊的土地使用权，也包含房屋室内装饰装修，但不包含室内可移动的家具、家电等物品。

价值时点：2020年7月22日，因《浏阳市人民法院委托书》（（2020）湘0181执355号）未约定价值时点，本次评估价值时点定为实地查勘完成之日。

估价目的：为浏阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，指估价对象在价值时点的公开市场价值，即在交易双方自愿进行交易、都追求各自最大利益、都了解交易对象、知晓市场行情、有较充裕的时间进行交易、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，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，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为**¥695.74万元**（大写：人民币陆佰玖拾伍万柒仟肆佰元整）。更多详细情况见《估价结果一览表》（表1）和

后附的《估价结果报告》。

表 1 估价结果一览表

序号	房产证号	房屋所有权	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	浏房权证字第 714001595 号	李云华	浏阳市集里街道办事处禧和村	商业	1/6	295.33	5766	170.29
				住宅	2-6/6	1628.3	3227	525.45
	合计					1923.63		695.74

特别提示：

1、本次估价范围为估价对象房屋及其分摊的土地使用权，包含了房屋室内装饰装修，但不包含可移动的家具、家电等物品；

2、本次估价结果未扣除财产处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、执行费等费用，在财产处置价款中应予以相应扣除；

3、本次估价结果是以按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的方式为前提，未考虑变现处置时实际交易税费负担方式与设定不一致对评估结果的影响；

4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；

5、本报告的使用期限为一年，即 2020 年 8 月 3 日至 2021 年 8 月 2 日。

以上情况特提醒报告使用者注意！

此致

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二〇年八月三日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
一、假设条件.....	5
二、估价报告使用的限制条件.....	6
三、其它需说明的事项.....	6
三、房地产估价结果报告	8
一、估价委托方.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
四、附 件.....	18
1. 《浏阳市人民法院委托书》（（2020）湘 0181 执 355 号）	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象照片	
4. 《国有土地使用证》（浏国用（2014）第 01773 号）复印件	
5. 《房屋所有权证》（浏房权证字第 714001595 号）复印件；	
6. 《房屋他项权证》（浏房他证字第 515008776 号）复印件	
7. 《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》复印件	
8. 房地产估价机构营业执照复印件	
9. 房地产估价机构备案证书复印件	
10. 注册房地产估价师资格证书复印件	

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、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》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：程世远

注册号：4320080019

注册房地产估价师：刘凯俊

注册号：4320120035

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般性假设

1、评估报告所引用的有关资料来源于相关管理部门、估价委托人以及评估机构和评估人员收集掌握的有关资料。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。

2、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，假定估价对象不存在房屋结构问题与安全隐患，并且达到设定的使用功能。

3、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，估价对象房屋建筑面积与估价委托人浏阳市人民法院提供的房屋权属证书登记的建筑面积大体相当。

4、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。

(二) 特殊类假设

1、未定事项假设：无；

2、背离事实假设：注册房地产估价师根据现场查勘获悉，估价对象存在抵押、查封情况，与本次评估设定的价值内涵不相一致，本次

估价是依据估价目的（为司法处置评估）设定估价对象无查封、无其他优先受偿权情况而进行的评估；

3、不相一致假设：无；

4、依据不足假设：无。

二、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。如果需用作其它用途，则本报告所载明的评估结论必须作相应调整或重新评估。

2、本报告的使用期限为一年，即 2020 年 8 月 3 日至 2021 年 8 月 2 日。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任；本估价报告中的技术报告部分根据有关规定存档备查。

4、本次估价范围为估价对象房屋及其分摊的土地使用权，包含了房屋室内装饰装修，但不包含可移动的家具、家电等物品价值。

5、本次估价结果是以按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的方式为前提，未考虑变现处置时实际交易税费负担方式与设定不一致对评估结果的影响。

6、本次估价结果未扣除财产处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，在财产处置价款中应予以相应扣除。

7、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、其它需说明的事项

当事人在收到本估价报告之后，如有异议，自收到本估价报告次日起五日内，向估价委托人以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到估价委托人转交的异议书后，于五日内进行书面答复，如当事人未向估价委托人提供书面反馈意见视同对本估价报告中的估价结论表示认可。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：浏阳市人民法院

地址：湖南省浏阳市行政中心环府路1号

联系人：左法官

联系电话：13469465622

二、房地产估价机构

机构名称：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

住所：长沙市芙蓉区晚报大道150号土地市场6楼

统一社会信用代码：914301027072202422

法定代表人：陈明扬

备案等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（长）字第0110027号

有效期限：2018年4月13日至2021年4月12日

联系人：程世远

联系电话：0731-82180958

三、估价目的

为浏阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为李云华所有的位于浏阳市集里街道办事处禧和村一幢商住用途房地产，建筑面积为1923.63平方米，本次评估的财产范围为估价对象房屋及分摊的土地使用权，包含了房屋室内装饰装修、但未包含其室内可移动的家具、家电等物品。

(二) 权益状况

(1) 土地登记状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件，估价对象土地登记状况如下：

表 2-1 估价对象土地登记状况表

序号	国土证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	登记日期
1	浏国用(2014)第01773号	李云华	浏阳市集里办事处禧和村磊石组	商服、住宅	出让	2053年7月15日	552.34	2014年1月21日

(2) 房屋登记情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋登记状况如下：

表 2-2 估价对象房屋登记状况表

房屋所有权证号编号	房屋所有权人	共有情况	房屋座落	结构	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	登记日期
浏房权证字第714001595号	李云华	单独所有	浏阳市集里街道办事处禧和村	混合结构	商住	6	1923.63	1684.76	2014年1月21日

《房屋所有权证》附记载明：估价对象建成时间为 2013 年，产权来源为自建，权证包含户室：101（商业）、201（住宅）、301（住宅）、401（住宅）、501（住宅）、601（住宅）。

又估价对象《房屋分户平面图》载明：房屋结构为混合结构、一楼建筑面积为 295.33 平方米、二楼建筑面积为 325.66 平方米、三楼建筑面积为 325.66 平方米、四楼建筑面积为 325.66 平方米、五楼建筑面积为 325.66 平方米、建筑面积为 325.66 平方米。

(3) 他项权设定情况

根据估价委托人提供的《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》

登记信息，估价对象存在抵押、查封等限制情况。

抵押情况：估价对象已设立最高额抵押权登记，他项权证号为浏房他证字第 515008776 号，抵押权人为浏阳市企业信用担保有限责任公司，抵押部位为全部；贷款金额为 5000000 元，起始日期为 2015 年 5 月 20 日、结束时间为 2016 年 5 月 19 日。该《房屋单元备案信息表》登记信息表明该抵押权尚未注销。

查封情况：已先后被郴州市苏仙区人民法院、浏阳市人民法院查封，至价值时点止，以上查封均未解除。

（三）实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下：

表 2-3 估价对象实物状况表

土地	四至	南临花炮大道、西临磊石路、东邻山体、北为空地及山体。		
	土地面积 (m ²)	552.34 m ²		
	形状	不规则三角形		
	地形	平原	地势	东面部分为山体，其余部分平坦
	地质	地质条件较好，承载力较强	土壤	红壤，未受到污染
	土地开发程度	土地开发程度达到“五通”，即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水，红线内场地基本平整、部分空地处于东侧山体。		
建筑物	小区规模	独栋私房		
	建筑面积 (m ²)	1923.63 m ²	实际用途	商业和住宅
	所在层数/总层数	1-6/6	建筑结构	混合结构
	完损状况	完好房	工程质量	合格
	建筑年代 (年)	2013	层高 (m)	第一层为 5.0 米；其他楼层为 3.0 米
	空间布局	多层楼梯房	使用状况	自用
	建筑功能	通风、采光、日照、保温、隔热、防水等功能较好	维护状况	良好
	外观	贴外墙砖(南立面部分大理石)	物业管理	社区物管
	设备设施	水、电等设施尚未开通，电梯也未安装到位		
	装饰装修	入户门为卷闸门，铝合金窗，室内未进行二次装修，现状为毛坯。		
	其他	屋顶有炮楼、露台；部分楼层有渗水迹象；一楼存有可搬迁货品。		

五、价值时点

2020年7月22日，因《浏阳市人民法院委托书》（（2020）湘0181执355号）未约定价值时点，本次评估价值时点定为实地查勘完成之日。

六、价值类型

指估价对象在价值时点的公开市场价值，即在交易双方自愿进行交易、都追求各自最大利益、都了解交易对象、知晓市场行情、有较充裕的时间进行交易、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

本次评估的财产范围为估价对象房屋及分摊的土地使用权，包含了房屋室内装饰装修，但未包含其室内可移动的家具、家电等财产。本次估价未考虑房屋查封及其他优先权等因素对价值造成的影响。

七、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，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是合理的价值或价格的原则。

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。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估计目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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内的原则。

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。

八、估价依据

(一) 国家及各部委法律法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议 2007 年 3 月 16 日通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- 7、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院 1985 年 2 月 8 日发布）；
- 8、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005 年 8 月 20 日国务院发布）；
- 9、《关于“统一地方教育附加政策有关问题”的通知》（财综〔2010〕98 号）；
- 10、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院 1986 年 9 月 15 日发布）；
- 11、《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2008〕137 号）；
- 12、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公

告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）

13、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

14、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

15、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

16、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

17、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）；

18、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、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日）；

19、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）；

20、住房和城乡建设部《关于发布国家标准〈房地产估价规范〉的公告》（第 797 号，2015 年 4 月 8 日）；

21、《个人所得税法及实施细则》（财税〔2010〕94 号）；

22、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）。

（二）地方性法规

1、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第 218 号）；

2、湖南省财政厅、湖南省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5号）；

3、湖南省地方税务局关于加强土地增值税管理的公告（湖南省地方税务局公告2015年第4号）；

4、《关于进一步规范房屋转让手续费的通知》（湘发改价服〔2015〕1008号）；

5、《湖南省人民法院对外委托工作规定》（2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过）；

6、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局《关于落实小微企业普惠性税收减免政策的通知》（湘财税〔2019〕2号）；

7、《长沙市地方税务局关于调整其他个人转让不动产个人所得税核定征收率的公告》（长沙市地方税务局公2018年第1号）。

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]；

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

3、《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》的通知（湘房协〔2018〕25号）。

（四）估价委托人提供的有关资料

1、《浏阳市人民法院委托书》（（2020）湘0181执355号）；

2、《国有土地使用证》（浏国用（2014）第01773号）复印件；

3、《房屋所有权证》（浏房权证字第714001595号）复印件；

4、《房屋他项权证》（浏房他证字第515008776号）复印件；

5、《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》复印件。

（五）受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的市场交易案例、价格信息等资料。

- 1、浏阳市社会经济统计资料；
- 2、浏阳市城市总体规划资料；
- 3、浏阳市房地产交易统计资料；
- 4、估价对象类似房地产交易案例、租赁案例等资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要估价方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。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，结合实地查勘和市场调研的结果，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。估价对象为交易性比较活跃的房地产，所在区域房地产交易市场较成熟，且同一供求圈内有较多类似房地产交易实例，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象为收益性房地产，所在区域房地产租赁市场较成熟，且同一供求圈内有较多类似房地产租赁实例，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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。

遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）对估价方法的选用要求，本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行估价，所选用的估价方法测算简介：

1、比较法

技术路线：遵循比较法可比实例的选取原则，注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似房地产供需圈内选取三个与估价对象区位状况、权益状况、实物状况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可比基础，并进行交易情况修正、

市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值；

计算公式：

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

计算步骤：

- ①搜集交易案例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

2、收益法

技术路线：根据估价对象实际情况，本次采用报酬资本化法，估价对象未来的租金存在上涨的空间，故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

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

式中：P ---房地产价格

A ---房地产年净收益

Y ---报酬率

计算步骤：

- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期；
- ③测算未来收益；

④确定报酬率或资本化率、收益乘数；

⑤计算收益价值。

最后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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，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，确定估价对象于价值时点 2020 年 7 月 22 日的房地产市场价值为 ¥695.74 万元（大写：人民币陆佰玖拾伍万柒仟肆佰元整）。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
程世远	4320080019		年 月 日
刘凯俊	4320120035		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 7 月 22 日进入估价对象室内进行查勘，并于当天查勘完毕。

十三、估价作业期

2020 年 7 月 3 日至 2020 年 8 月 3 日。

附 件

1. 《浏阳市人民法院委托书》（（2020）湘 0181 执 355 号）
2. 估价对象位置图
3. 估价对象照片
4. 《国有土地使用证》（浏国用（2014）第 01773 号）复印件
5. 《房屋所有权证》（浏房权证字第 714001595 号）复印件；
6. 《房屋他项权证》（浏房他证字第 515008776 号）复印件
7. 《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》复印件
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构备案证书复印件
10. 注册房地产估价师资格证书复印件