**房地产估价报告**

**估价报告编号：**湘经典（2020）永司004710A号

**估价项目名称：**道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号司法涉案房地产市场价值评估

**估 价 委 托 人**：道县人民法院

**房地产估价机构：**湖南经典房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**汪华烽 注册号: 4320080029

李 萍 注册号: 4320040057

**估价报告出具日期：**2020年10月22日

**致估价委托人函**

**道县人民法院：**

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对郑雪儿、郑立成、郑三生所有的位于道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号进行了评估。

估价目的：为估价委托人司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象基本情况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 坐落 | 估价对象范围 | 所在层次/总层数 | 房屋用途 | 不动产权证号 | 权利人 | 建筑面积（m2） |
| 玉龙湾 | 道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号 | 房屋及其占有的土地使用权及室内装饰装修 | 13/24 | 住宅 | 湘（2020）道县不动产权第0001765号 | 郑雪儿、郑立成、郑三生 | 152.96 |

价值时点：2020年09月28日。

价值类型：本次评估为估价对象房地产市场价值。是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，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，房地产于价值时点的市场价值单价为5076元/平方米，总价为77.64万元 (大写：人民币柒拾柒万陆仟肆佰元整)。估价结果汇总如下表所示：

 估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象相关结果  | 道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 77.64 |
| 单价（元/m2） | 5076 |

特别提示:

1. 本次估价与估价人员一起参与查勘者：申请方代表、法官。
2. 本次估价的估价范围为：估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权和室内装饰装修。
3. 当事人接到本报告书次日起5日内，如对估价结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本估价报告生效。

 湖南经典房地产评估咨询有限公司

 法定代表人：

二〇二〇年十月二十二日

**目　　录**

1. [**估价师声明** 4](#_Toc519870149)
2. [**估价假设和限制条件** 5](#_Toc519870150)
3. [**估价结果报告** 8](#_Toc519870151)

[1、估价委托人 8](#_Toc519870152)

[2、房地产估价机构 8](#_Toc519870153)

[3、估价目的 8](#_Toc519870154)

[4、估价对象 8](#_Toc519870155)

[5、价值时点 9](#_Toc519870156)

[6、价值类型 10](#_Toc519870157)

[7、估价原则 10](#_Toc519870158)

[8、估价依据 10](#_Toc519870159)

[9、估价方法 12](#_Toc519870160)

[10、估价结果 14](#_Toc519870161)

[11、注册房地产估价师 14](#_Toc519870162)

[12、实地查勘期 14](#_Toc519870163)

[13、估价作业期 14](#_Toc519870164)

1. [**附 件** 15](#_Toc519870165)

# **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. 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，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住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2015年4月8 日联合发布的中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布的(GB/T 50899—2013)《房地产估价基本术语标准》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估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：汪华烽 注册号: 4320080029

注册房地产估价师：李 萍 注册号: 4320040057

# **估价假设和限制条件**

**一、估价的假设条件**

（一）一般假设

1.本估价报告依据了产权人提供的相关资料，产权人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任）。我们对估价委托人所提供的估价对象的相关资料中的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但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，假定估价对象能正常安全使用。

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其权属证书记载建筑面积大体相当。

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；

5.估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6.产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

7.本次估价设定估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件（划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准）等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。假设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。

8.我公司已对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，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实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，依据产权人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，也未考虑产权人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价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。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指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的实际情况不一致的合理假定。

本次估价目的是为案件执行提供房地产市场价值参考，起因正是本次案件涉及的纠纷。而估价对象上存在的冻结等因素，将因本次拍卖处置而消灭或解除，因此，本次评估也不考虑这些因素对估价对象价值的影响。特此说明。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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。

本次委托方提供了估价对象房屋不动产权证原件，本次估价无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1. 本报告仅适用于为估价委托人司法拍卖了解涉案房地产市场价值提供参考依据，不得用做验资证明、征收、抵押、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。

2. 评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用人应详细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4.本报告估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

5.未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

# **估价结果报告**

一、估价委托人：道县人民法院

**地 址：**道县濂溪街道湘源路

**联 系 电 话**：0746-5229983

## 二、房地产估价机构：湖南经典房地产评估咨询有限公司

**法定代表人：**罗峰

**住 所：**长沙市芙蓉区芙蓉中路80号顺天财富中心

**资质等级：**原一级

**备案证书编号：**湘建房估（长）字第0110008号

**营业执照统一社会信用代码：**914301027808945858

**联系电话：**0731-82255674、84455233

## 三、估价目的：为估价委托人司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象：

1、估价对象财产范围

本次估价的估价对象财产范围为道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号，估价范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权和室内装饰装修。

2、估价对象基本状况

（1）名称（坐落）：道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号

（2）规模：房屋建筑面积152.96平方米；层数：位于第13层/总层数24层；层高3米

（3）用途：登记及实际用途均为住宅

（4）权属：根据估价委托人提供的《房屋不动产权证书》，权利人为郑雪儿、郑立成、郑三生，共有情况为按份共有，房屋坐落为道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号，不动产权证证号：湘（2020）道县不动产权第0001765号，不动产单元号：431124001006GB00007F00030065；权利类型：为国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让/；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：共有宗地面积67998.46 m2/房屋建筑面积152.96 m2；使用期限：国有建设用地使用权2008年4月8日起2058年4月7日止；权利其他状况；按份共有：郑三生占66.6%、郑雪儿占16.7%、郑立成占16.7%；土地使用权面积：9.67 m2 ；分摊土地使用权面积：9.67 m2 ；土地独用面积：0.00 m2 ；.房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积：133.14 m2；分摊建筑面积：19.82 m2；房屋总层数：24层；所在层数：13层。登记原因：买卖；原土地批准用途：城镇混合住宅；起止日期：2008年4月8日起2058年4月7日止。

3.土地基本状况

|  |  |
| --- | --- |
| 四 至 | 东至滨河路，南至空地，西至小江口路，北至红星东路 |
| 土地形状 | 所在项目名为玉龙湾,用地形状较规则 |
| 开发程度 | 六通(红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气) |

4. 建筑物基本状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 主体建筑特征 | 所在建筑为高层钢混结构建筑，外墙主体以墙砖饰面 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 设施设备 | 水电、通讯、网络、管道燃气、电梯等配套设施设备比较齐全 |
| 户 型 | 普通套房，现场勘查为三房两厅一厨二卫两阳台 |
| 层 高 | 3米 |
| 楼幢位置 | 所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好 |
| 朝向及采光通风 | 南北朝向，朝向好，采光通风较好 |
| 层次/层数 | 第13层/总层数24层 |
| 建成年份 | 约建成于2015年 |
| 使用及维护状况 | 现状为住宅，处自用中，维护保养较好 |
| 装饰装修 | 精装客厅及餐厅地面铺地砖，墙面为涂料，天棚石膏板吊顶，带电视背景墙；卧室地面铺木地板，墙面为涂料，天棚石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面为墙砖饰面，天棚为铝扣板吊顶，整体橱柜；卫生间地面铺地砖，墙面为墙砖饰面，天棚为铝扣板吊顶，洁具为普通洁具；入户门为防盗套门，室内门为实木门，铝合金窗 |

综上所述，估价对象的土地及建筑物状况良好，土地开发程度能满足居住需要，建筑物质量合格，布局合理，配套齐全，功能完善，维护保养较好，居住舒适，租售两宜，对其市场价格起着正面和积极的影响。

## 五、价值时点：

根据鉴定委托书确定，本次估价的价值时点为估价对象查勘之日：2020年9月28日。

## 六、价值类型：

本次评估为估价对象房地产市场价值。

房地产市场价值是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法原则等。具体有如下几点：

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估价利害关系人均是公平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价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，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、规模和档次等。

## 八、估价依据：

（一）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46号）

2. 《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32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019

年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自2020年1月1日起施行)

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）

5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）

6. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

7. 《中华人民共和国城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号）

8. 《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第168号）

9. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）

10.《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）

11.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8号）及其附件《房地产抵押估价指导意见》（建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会）

12. 《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第5公告）

13.《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）

14.《湖南省财政厅、湖南省地方税务局关于调整我省个人房屋出租有关税收征管政策的通知》（湘财税[2015]12号）

15.《国家税务总局关于发布<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>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）

16.《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）

17.《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）

18.湖南省人民政府、常德市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等

19.《司法鉴定程序通则》

（二）技术标准

1.《房地产估价规范》（国标GB/T50291-2015）

2.《房地产估价基本术语标准》（国标GB/T50899-2013）

3.《城镇土地估价规程》（国标GB/T 18508－2014）

（三）估价委托人提供的相关资料

1.委托书

2.估价对象产权等相关资料

（四）注册房地产估价师收集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1.常德市社会经济统计资料

2.常德市城市总体规划资料

3.常德市房地产交易统计资料

4.估价对象项目整体状况资料

5.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：

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法为主要的估价方法；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；估价对象具有投资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；估价对象可假定未独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可采用成本法。

1.比较法就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的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来求取估价对象价值或价格的方法。

3.成本法，是求取估价对象在估价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来求取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。

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育成熟，类似房地产交易活跃，有充足的交易实例，可选用比较法。

根据现行《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为可取得收益的住宅房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场成熟，符合收益法的应用条件及适用范围，可选用收益法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

所选用的估价方法的基本原理及公式：

1.比较法定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价格的方法，适用的估价对象是同类型数量较多且在价值时点的近期有较多类似房地产交易的房地产。

测算步骤：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，选择一定数量与估价对象区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同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准价格。

比较法公式: 估价对象比较价值=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.收益法定义：是根据估价对象预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。适用的估价对象是收益性房地产，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收益价值的方法。

测算步骤：首先搜集有关收入和费用资料，再估计未来收益期或持有期，预测未来净收益或期末转售收益，求取报酬率或资本化率，最后选用收入法公式计算收益价值。

收益法公式：P= A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]N}

## 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方法，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，于价值时点的市场价值单价为5076元/平方米，总价为77.64万元 (大写：人民币柒拾柒万陆仟肆佰元整)。估价结果汇总如下表所示：

 估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |
| --- | --- |
|  估价对象相关结果  | 道县西洲办事处滨河路玉龙湾小区22栋1303号 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 77.64 |
| 单价（元/m2） | 5076 |

## 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 |
| 汪华烽 | 4320080029 |  | 年 月 日 |
| 李 萍 | 4320040057 |  |  年 月 日 |

## 十二、实地查勘期：2020年09月28日

## 十三、估价作业期：2020年09月28日至2020年10月22日

#

# **附 件**

1. 《委托书》复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 反映内外部状况及周围环境和景观的实地查勘照片；
4. 《房屋不动产权证书》；
5. 估价机构资质备案证书复印件；
6. 房地产估价机构营业执照；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

##