

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：章毅位于长沙市天心区新开铺路172号富绿新村3栋406号住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：湖南省长沙市天心区人民法院

房地产估价机构：湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：张 伟（注册号：4320180001）

李宗翱（注册号：4320080012）

估价报告出具日期：2020年06月19日

估价报告编号：湘金估字[2020]第SF-011号

致估价委托人函

湖南省长沙市天心区人民法院：

我公司本着独立、客观、公正原则，按照估价程序，对贵院委托评估的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为估价委托人处置司法纠纷提供估价对象房地产市场价值参考。

估价对象：章毅位于长沙市天心区新开铺路172号富绿新村3栋406号的房地产，权证号码为00605103，房屋用途为住宅，产权面积为103.76m²，分摊面积为10.31m²，建成年份为2006年。本次估价范围包含估价对象房屋和其所分摊的土地使用权及其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和室内装饰装修，不包括家具家电等可移动部分的资产。

价值时点：2020年06月03日

价值类型：市场价值

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，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，且满足全部假设和限制条件下，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为¥80.39万元（大写：人民币捌拾万零叁仟玖佰元整），评估单价7748元/m²，评估结果详见下表。

权证号码	权利人	所在楼层/ 总楼层	房屋 用途	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
00605103	章毅	4/7	住宅	103.76	7748	80.39

特别提示：1、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

2、双方当事人如对我公司出具的评估报告有异议，应在收到报告次日起五个工作日内向我公司书面提出并提交相应依据，五个工作日内这内未书面提出，本估价报告生效。

特此函告！

湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：朱永明

二〇二〇年六月十九日

目 录

估价师声明	第3页
估价假设和限制条件	第4页
估价结果报告	第7页
一、估价委托人	第7页
二、房地产估价机构	第7页
三、估价目的	第7页
四、估价对象	第7页
五、价值时点	第9页
六、价值类型	第9页
七、估价原则	第9页
八、估价依据	第10页
九、估价方法	第11页
十、估价结果	第13页
十一、注册房地产估价师	第14页
十二、实地查勘期	第14页
十三、估价作业日期	第14页
附 件	第15页
1、湖南省长沙市天心区人民法院 委托书	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象现场照片	
4、估价对象不动产登记情况表复印件	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构房地产评估资质证书复印件	
7、估价人员资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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，但受到本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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及其他相关专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，估价委托人未提供资料原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价以估价委托人提供的复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本估价结论无效。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

3、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

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) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋产权面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋产权面积与《不动产登记情况表》记载的产权面积大体相当。

8、估价对象享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。

（二）、未定事项假设

（1）本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值。未考虑国家宏观经济发展政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来有可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

（2）本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（三）、背离事实假设

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。

本次估价结果未考虑估价对象抵押、质押、冻结、查封及他优先受偿权等相关因素的影响，评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

估价对象为住宅用房。本报告估价对象未考虑租约因素（承租人权益）对权利约束的影响。

（四）、不相一致假设

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

本次估价，估价委托人提供的相关资料上未载明有关土地使用权性质等相关信息，本评估机构无法确定估价对象所占有土地的使用权性质，本次估价是估价对象房地合一的房地产市场价格。

二、估价报告使用限制

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，不得用做除本次估价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，这个意见本身无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。报告使用人应仔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、本估价报告的使用期限（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、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编写本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

6、未经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估价报告审查部门以外的单位和个人提供，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。

7、根据《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]第二十二条规定，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：湖南省长沙市天心区人民法院

地址：长沙市天心区湘府中路298号

联系电话：18817135662

二、房地产估价机构

估价机构名称：湖南金鼎房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：朱永明

住 所：浏阳市北正南路89号

统一社会信用代码：91430181722515145C

房地产估价资质：原二级资质（证书编号：湘建房估（长）字第0920286号）

联系电话：（0731）83673366

三、估价目的

为估价委托人处置司法纠纷提供估价对象房地产市场价格参考。

四、估价对象

（一）、估价对象范围

估价对象为长沙市天心区新开铺路172号富绿新村3栋406号住宅房地产，产权面积为103.76m²，本次估价范围包含估价对象房屋和其所分摊的土地使用权及其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施和室内装饰装修，不包括家具家电等可移动部分的资产。

（二）估价对象区位状况

估价对象坐落于长沙市天心区新开铺路172号富绿新村3栋，四至范围：东临书院南路、南大桥社区，南邻南国新城、南二环，西邻华新小区、湘江中路、湘江，北邻华丽家族、广厦新村。

估价对象所处天心区较繁华地段，地理位置较好，环境佳，商服配套设施齐全，该区域银行有长沙农村商业银行、中国银行、中国建设银行、长沙银行、长沙天心农村合作银行、交通银行；学校有仰天湖金峰小学、仰天湖赤岭小学、长沙市天心区新开铺小学、长沙理工大学；医院有长沙一九五医院、湖南省红

十字妇幼医院、湖机医院；娱乐、休闲有博联心梦翔网吧、执念私人影院、南郊公园、火车头公园；超市有佳宜超市、千惠、芙蓉兴盛便利超市、魔呀；餐饮、酒店有谢光头辣椒炒肉、老渝州重庆本味火锅、巧媳妇原生态餐厅、老北京涮羊肉、鱼跃百家老妈连锁、益诚联天酒店、华程主题酒店、兴威华天大酒店、卡斯迪酒店、格诺瑞斯酒店。该区域附近有104路、122路、134路、139路、150路、152路、209路、221路、222路、230路、365路、702路、804路、901路、905路、905路区间、908路、912路等公交线路通过，周边娱乐设施较齐全，道路通达度高，对外联接方便。

（三）、房地产实物状况

（1）土地状况

四至	东临书院南路、南大桥社区，南邻南国新城、南二环，西邻华新小区、湘江中路、湘江，北邻华丽家族、广厦新村。
土地形状	所在项目名称为富绿新村，用地形状较规则。
开发程度	六通（通路、通电、供水、排水、通讯、通管道燃气）
土质条件	较好，达到规定要求
地形地势	地形较平坦，地势略高

（2）房屋状况

房屋坐落	长沙市天心区新开铺路 172 号富绿新村 3 栋 406 号		
建筑结构	混合	垂直交通	楼梯
房屋用途	住宅	户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫
所在楼层/ 总层数	4/7	建成年份	2006 年
产权面积（m ² ）	103.76	外观	墙漆
通风采光	通风采光较好	层高	3 米
室内外装修	入户为防盗门，室内为木门，地面为瓷砖，墙面为墙漆，铝合金窗，顶棚为墙漆，厨卫瓷砖地面，瓷砖墙面到顶，铝扣板吊顶。		
设施设备	水卫、电照、电讯、管道燃气等设施设备较齐全，可正常使用。		
维护保养情况	估价对象建筑物维护保养状况正常，完损程度判定为完好房。		

（四）、房地产权益状况

1、估价对象取得的不动产登记情况表：

权证号码		00605103			权利人		章毅		
坐落描述			长沙市天心区新开铺路172号富绿新村3栋406号						
栋号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	产权面 积(m ²)	分摊面 积(m ²)	房屋 用途	产权 来源	建成 年份
3	406	混合	7	4	103.76	10.31	住宅	买受	2006

2、估价对象取得的国有土地使用证的登记情况：

本次估价，估价委托人提供的相关资料上未载明有关土地使用权性质等相关信息，本评估机构无法确定估价对象所占有土地的使用权性质，本次估价是估价对象房地合一的房地产市场价格。

3、他项权利情况及限制信息：

至价值时点，根据委托人提供的资料及估价人员现场调查的情况，估价机构了解到估价对象有查封信息。本次估价不考虑估价对象其他优先受偿权及冻结等相关因素。

估价对象为住宅用房。本报告估价对象未考虑租约因素（承租人权益）对权利约束的影响。

五、价值时点

2020年06月03日（本次估价现场查勘之日为2020年06月03日，因估价委托合同无另外约定，故以现场查勘之日2020年06月03日为本次评估的价值时点）

六、价值类型

估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点最可能形成或成立的房地产市场价格。

市场价值为经适当营销后，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。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的一般原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行估价：

（一）、独立、客观、公正、公平原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事

人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）、合法原则

以估价对象合法使用、合法交易或合法处分为前提进行估价。遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）、最高最佳使用原则

以估价对象最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

（四）、替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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修正来确定待估房地产价格。

（五）、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准，估价结果为估价对象在价值时点的价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布）；
- 6、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；

- 8、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- 9、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；
- 10、《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）；
- 11、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
- 12、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；
- 13、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
- 14、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第136号）；
- 15、《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》（法释[2011]21号）；
- 16、《湖南省人民法院对外委托工作规定》；
- 17、《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]；
- 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）；
- 19、国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

（二）技术标准、规范、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、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、（2018）湘0103估22-1号《湖南省长沙市天心区人民法院 委托书》；
- 2、估价委托人提供的有关估价对象房地产权资料；

（四）、估价机构和注册房地产估价师所掌握、搜集、调查的有关资料；

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成

本法、假设开发法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价应具备的条件，有时可以同时运用，以相互验证，有时是相互补充，但不应相互替代。

1、有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要做为主要估价方法。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、建筑结构相同或类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准价格。

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方法，由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的报酬率，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。

3、假设开发法是预测估价对象未来开发完成后的价值，然后减去续建的未开发成本、税费和利润等来求取估价对象的方法。

4、成本法是以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取房地产价值的方法，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

本次评估不选用的评估方法及理由：委估同类用途的房产市场价值与其建造成本有较大差距，故不宜选用成本法进行评估；估价对象按现状使用为其最高最佳使用，不具有投资开发或再开发潜力，故不宜选用假设开发法进行评估。

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，在估价对象同一供求圈内近期内可供收集的成交案例较多，适宜采用比较法进行评估，且估价对象同一供求圈内有出租案例，可考虑采用收益法进行评估。

综上所述，估价对象采用比较法和收益法进行评估，最后综合分析各项因素确定估价对象价值。

（一）比较法：是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(1) 比较法计算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{估价对象比准价格} &= \text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ &\times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{比较案例单价} \times 100 / (100 + \text{交易情况修正值}) \times (100 + \text{市场状况调整值}) \\ &/ 100 \times 100 / (100 + \text{房地产状况调整值}) \end{aligned}$$

(2) 比较法测算步骤:

①搜集交易实例→②选取可比实例→③对可比实例的成交价格进行适当处理。根据处理的内涵不同,分为价格换算、价格修正和价格调整→④求取比准价格

(二) 收益法: 是预测估价对象的未来收益, 然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

本次评估选用报酬资本化法的全剩余寿命模式。

(1) 收益法的公式为:

选用公式为净收益按一定比率递增的公式:

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

其中 A 表示房地产的未来运营净收益, Y 表示报酬率, g 表示房地产净收益的逐年递增比率, n 表示房地产的收益年限。

(2) 收益法测算步骤

运用收益法估价一般分为以下4个步骤: ①搜集并验证可用于预测估价对象未来收益的有关数据资料, 例如估价对象及其类似房地产过去和现在的收入、费用等数据资料→②预测估价对象的未来收益(如净收益)→③求取报酬率或资本化率、收益乘数→④选用适宜的收益法公式求出收益价格。

将两种估价方法的估价结果分析综合后, 得出最终评估价值。

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, 采用科学适用的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过仔细测算, 并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析, 且满足全部假设和限制条件下, 确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为¥80.39万元(大写: 人民币捌拾万零叁仟玖

佰元整)。评估单价7748元/m²，估价结果详见下表。

权证号码	权利人	所在楼层/ 总楼层	房屋 用途	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
00605103	章毅	4/7	住宅	103.76	7748	80.39

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
张 伟	4320180001		2020年06月19日
李宗翱	4320080012		2020年06月19日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2020年06月03日进入估价对象现场进行现场查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业日期

2020年05月28日-2020年06月19日

附 件

- 1、湖南省长沙市天心区人民法院 委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、估价对象不动产登记情况表复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构房地产评估资质证书复印件
- 7、估价人员资格证书复印件