**房地产估价报告**

估价报告编号：湘正佳房评字（2020）第Z607号

估价项目名称：湘潭市岳塘区人民法院委托的章焜、郭倚含位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号房地产司法处置市场价值评估

估价委托人：湘潭市岳塘区人民法院

房地产估价机构：湖南正佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：董 刚（4320060009）

曾玉凤（4320200001）

估价报告出具日期：2020年11月2日

## 致估价委托人函

**湘潭市岳塘区人民法院：**

承蒙委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对章焜、郭倚含所有的位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号房地产（以下简称估价对象）进行了房地产市场价值评估。

估价对象：章焜、郭倚含所有的位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号一处住宅房地产，建筑面积为131.14㎡，此次评估范围为房屋、房屋分摊的土地使用权价值。

价值时点：2020年10月26日。

估价目的：为委托方因司法处置的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

价值类型：房地产市场价值。未考虑房屋抵押、租赁、查封及其他债权债务对价值的影响。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定在估价对象于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为人民币71.76万元，大写金额人民币**柒拾壹万柒仟陆佰元整**（详见估价结果一览表）。

**估价结果一览表** 币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权证编号** | **权利人** | **房屋坐落** | **房屋** | **房屋** | **层次** | **建筑面积** | **评估单价** | **评估总价（万元）** |
| **姓名** | **结构** | **用途** | **（㎡）** | **（元/㎡）** |
| 湘（2016）湘潭市不动产权第0009056号、湘（2016）湘潭市不动产权第0009057号 | 章焜、郭倚含 | 岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号 | 钢混 | 住宅 | 13/16 | 131.14 | 5472 | 71.76 |

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

湖南正佳房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二○二○年十一月二日目 录

估价师声明　………………………………………………………………………………4

估价假设和限制条件………………………………………………………………………5

估价结果报告　……………………………………………………………………………7

一、估价委托人

二、房地产估价机构

三、估价目的

四、估价对象

五、价值时点

六、价值类型

七、估价原则

八、估价依据

九、估价方法

十、估价结果

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘期

十三、估价作业期

附件　……………………………………………………………………………………16

## 估价师声明

**注册房地产估价师根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：**

* 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，但受到本估价报告中已经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和潜在的利益，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有关房地产估价标准(中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)的规定进行估价工作，撰写估价报告；
  5. 本公司已派注册房地产估价师对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录；
  6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师**

姓 名 估价资格 注册号 签名及盖章

董 刚 注册房地产估价师 4320060009

曾玉凤 注册房地产估价师 4320200001

## 估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、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，估价机构和估价师不承担相应的责任）。我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，本报告以估价委托人提供的相关资料合法、真实、准确为假设前提。

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、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在特殊买者的附加出价。

4、我公司注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘。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方提供的建筑面积大体相当。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须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状况不一致的合理假定。

本次评估未考虑房屋抵押、租赁、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

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。

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。

本次估价无依据不足假设。

六、估计报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。建议报告使用人在房地产市场或估价对象状况发生变化较大情况下适时对估价对象房地产进行再评估。

2、本评估价值为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告仅为委托人因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考，用于其它目的，本报告及估价结论无效。

4、未经本估价机构同意，本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布的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告由湖南正佳房地产土地评估有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、若对估价结论有异议的，可在《房地产估价报告》送达之日起五日内通过原委托单位向我公司提出书面复核申请，逾期我公司将不予受理。

## 估价结果报告

**一、估价委托人**：

委托人名称：湘潭市岳塘区人民法院

**二、估价机构：**

1、机构名称：湖南正佳房地产土地评估有限公司

2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

3、住所：湖南省湘潭市高新区湘潭大道281号湘潭万达广场综合楼B座1502015号

4、法定代表人：董刚

5、统一社会信用代码：91430300563549996X

6、备案等级：原二级资质

7、证书编号：湘建房估（湘）字第0220039号

8、有效期限：2019年5月30日至2022年5月29日

9、联系电话：（0731）52871111

**三、估价目的**

为委托人因司法处置的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

**四、估价对象：**

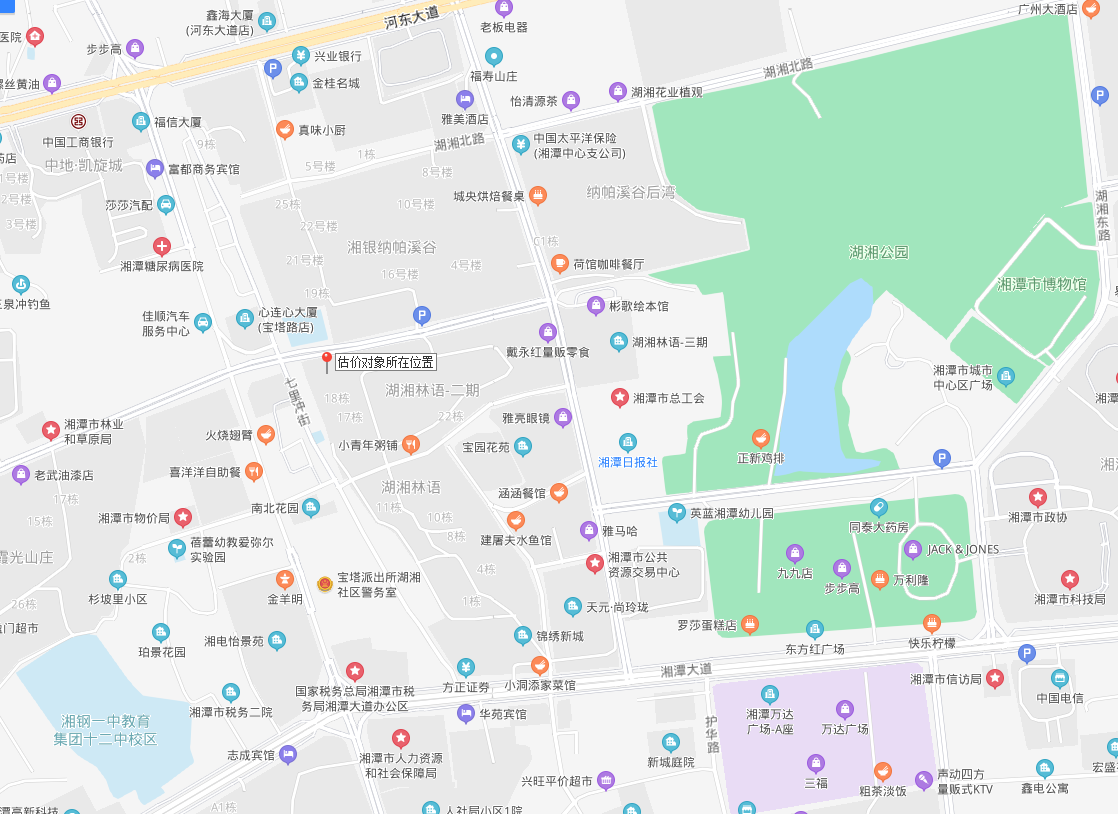
1.估价对象范围的界定

估价对象为章焜、郭倚含所有的位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号房地产,用途为住宅,建筑面积为131.14㎡,建筑结构为钢混,本次估价范围包括房屋、房屋分摊的土地使用权价值。

2.估价对象区位状况描述

估价对象位于湘潭市岳塘区，岳塘区位于湖南省湘潭市河东地区，是湘潭市行政中心区，是湘潭市乃至湖南省的重要工业基地和国务院批准设立的“资源节约型、环境友好型”社会建设综合配套改革试验区。全区土地总面积206平方公里，总人口为45万人,辖区范围内有湘潭国家高新技术产业开发区和昭山示范区。岳塘区现直接管辖12个街道和1个省级经济开发区。区位优势明显。岳塘区位于长沙、株洲、湘潭三市交界的“金三角”中心地带，京广铁路、湘黔铁路和长株潭城际铁路纵横穿境，107国道、320国道、京珠和沪昆高速公路交汇其间，湘江呈U字型三面环绕，乘车至黄花机场只需半小时，交通十分快捷便利。

估价对象位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号，小区北至霞光路、南至宝园路、西至宝塔中路、东至湖湘西路，所处区域商业繁华度较好，基础设施及公共配套设施较齐全，附近有英伦国际幼儿园、湖湘公园、湘潭万达广场、东方红广场、银行、超市等物业配套，区域内有宝塔中路、湖湘西路等交通干道，道路通达度较好。

3.估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》等资料，估价对象益状况登记如下：

不动产产权信息登记情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 权证编号 | 湘（2016）湘潭市不动产权第0009056号、湘（2016）湘潭市不动产权第0009057号 | | |
| 权利人姓名 | 章焜、郭倚含 | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | |
| 房屋坐落 | 岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号 | | |
| 不动产单元号 | 430304 204002 GB00167 F00010154 | | |
| 房屋用途 | 住宅 | 建筑结构 | 钢混 |
| 所在层次 | 13/16 | 建筑面积（㎡） | 131.14 |

4.其他权利状况

根据此次估价目的，评估未考虑房屋抵押、租赁、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

5.估价对象实物状况描述

我公司注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘，估价对象实物状况如下：

估价对象位于岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号，用途为住宅，建筑结构为钢混，所在层次13/16层，建筑面积为131.14㎡，朝向为坐北朝南，能获得良好的日照、采光和自然通风，套内功能空间布局较好。价值时点估价对象为毛坯房，房屋维护、保养状况较好，水、电基础设施齐全。

**五、价值时点：**

根据估价目的，本次估价的价值时点确定为估价对象查勘完成之日：2020年10月26日。

**六、价值类型：**

本次所评估的价值为估价对象房地产市场价值，未考虑房屋抵押、租赁、查封及其他债权债务等对评估价值的影响。

本次评估的房地产市场价值为估价对象在价值时点房地合一（包含对应的土地使用权）的房地产市场价值。

**七、估价原则：**

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

本次估价应当遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则，具体如下：

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。本次估价遵循了独立、客观、公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

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。本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的权证资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以允许的处分方式为依据。

3.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、档次等。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上确定的。

4.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点。价值时点是评估房地产价值时的界限，因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

5.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的原则。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

6．谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

**八、估价依据：**

估价依据是作为估价的前提或基础的文件、标准和资料。

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件：

1．《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2．《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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

4．《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改＜中华人民共和国建筑法＞等八部法律的决定》第二次修正）；

5．《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，自1995年10月1日起施行）；

6．《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正　根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正）；

7．《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)；

9.《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)；

10.《湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）》（2011年7月1日起试行）。

11．国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、中国人民银行、湖南省人民政府有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

(二)本次估价采用的技术标准及规程：

1．中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起施行）;

2．《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013,2014年2月1日起施行）;

(三)估价委托人提供的有关资料：

1．湘潭市岳塘区人民法院委托书；

2．《不动产房地产权情况证明》复印件。

(四)估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料：

1．现场实地查勘察记录；

2．相关房地产市场调查资料；

3．估价委托人提供的其他相关资料；

4．本公司掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

**九、估价方法：**

**（一）估价方法定义**

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预计估价对象未来的收益，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价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值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得到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，或将开发完成后的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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

**（二）估价方法适用性分析**

由于估价对象位于湘潭市城区，所在区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

由于估价对象已竣工，符合城市规划，经过分析认为，估价对象按现状利用为其最高最佳利用途径，不存在投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产交易市场较为活跃，类似房地产交易实例较多，估价人员通过市场调查，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成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故本次评估可采用比较法进行测算。

由于估价对象为住宅用房，租赁收益明显，所在区域近期类似房地产租赁市场较为活跃，类似房地产租赁实例较多，据此可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价值或价格，故本次评估可采用收益法进行测算。

综上，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，确定其估价技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析两种估价结果，确定房地产单价，进而确定房地产市场价值。

1.根据《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。本估价报告采用比较法，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，选择三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的住宅房地产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、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数×房地产状况调整系数。

2.根据《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。估价对象为住宅用房，租赁收益明显，因此可用适当的报酬率，预测其未来各年的净收益并折算到价值时点上，测算出估价对象房地产收益价格。

收益法计算公式如下：

V= a/(r-g)×[1-(1+g)n/(1+r)n]

V为房地产在价值时点的收益价格；a为年净收益 ；r为报酬率 ；g为年增长率；n为收益年限。

**十、估价结果：**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定在估价对象于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为人民币71.76万元，大写金额人民币**柒拾壹万柒仟陆佰元整**（详见估价结果一览表）。

**估价结果一览表** 币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权证编号** | **权利人** | **房屋坐落** | **房屋** | **房屋** | **层次** | **建筑面积** | **评估单价** | **评估总价（万元）** |
| **姓名** | **结构** | **用途** | **（㎡）** | **（元/㎡）** |
| 湘（2016）湘潭市不动产权第0009056号、湘（2016）湘潭市不动产权第0009057号 | 章焜、郭倚含 | 岳塘区宝塔街道芙蓉中路19号湖湘林语28栋2单元1302004号 | 钢混 | 住宅 | 13/16 | 131.14 | 5472 | 71.76 |

**十一、注册房地产估价师**

姓 名 估价资格 注册号 签名及盖章

董 刚 注册房地产估价师 4320060009

曾玉凤 注册房地产估价师 4320200001

**十二、实地查勘期：**2020年10月26日至2020年10月26日

**十三、估价作业期：**2020年10月22日至2020年11月2日

**附 件**

1. 湘潭市岳塘区人民法院委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件