

房地产估价报告

估价项目名称：段传新所有的位于华容县田家湖生态新区水乡
街涉案的一栋住宅房地产价值评估

估价委托人：华容县人民法院

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）

张淑君（注册号：4320070080）

估价报告出具日期：2020年11月18日

估价报告编号：湘友评（2020）（法）字第 PC048 号

致估价委托人函

华容县人民法院：

受贵单位委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对段传新所有的位于华容县田家湖生态新区水乡街涉案的一栋住宅房地产，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，注册房地产估价师张淑君、注册号 4320070080）对估价对象进行了评估。

评估目的：为估价委托人司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

估价对象：段传新所有的位于华容县田家湖生态新区水乡街涉案的一栋住宅房地产。

价值时点：2020 年 10 月 29 日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、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，于价值时点的总价为 185.53 万元（取整）（大写：人民币壹佰捌拾伍万伍仟叁佰元整）。

具体情况见表

估价结果一览表

房屋所有权人	房屋结构	总层数	所在楼层及房号	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
段传新	混合	共四层	第一层 101 房	141.29	6002	84.80
			第一层 102 房	9.12	6002	5.47
			第二层 201 房	168.7	2328	39.27
			第三层 301 房	168.7	2328	39.27
			第四层 401 房	82.56	2024	16.71
合计				570.37	185.53 (取整)	

备注: 本报告中数据全部采用计算机连续运算得出, 由于在报告中的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。

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二〇年十一月十八日

目 录

致估价委托人函	2
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人：华容县人民法院	10
(二) 房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司 ...	10
(三) 估价目的：	10
(四) 估价对象：	10
(五) 价值时点：	14
(六) 价值类型：	14
(七) 估价原则：	15
(八) 估价依据：	15
(九) 估价方法：	16
(十) 估价结果：	18
(十一) 估价人员：	19
(十二) 实地查勘期：	19
(十三) 估价作业期：	19
附 件	20

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。

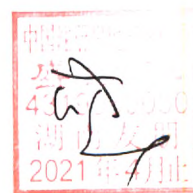
4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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）、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《房地产估价基本术语标准》撰写估价报告。

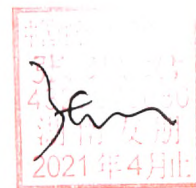
6、注册房地产估价师张淑君、盛红英对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

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：张淑君 注册证号：4320070080 签章：



二、估价的假设和限制条件

（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。

(1)对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（复印件）、《华容县不动产权信息查询证明》（复印件）、《房地产权登记信息》（复印件）、《房屋分层分户平面图》（复印件）、《土地使用权证》（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。

(2)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。

(3)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，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息》（复印件）记载建筑面积大体相当。

(4)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。

(5)估价对象为华容县田家湖生态新区水乡街的一幢住宅用房；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

估价委托人提供的《房地产权登记信息》（复印件）记载估价对象房屋的建成年份为1995年1月1日，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《房地产权登记信息》（复印件），根据载示房屋结构和建筑面积为准，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。

估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》（复印件）、《华容县不动产权信息查询证明》（复印件）、《房地产权登记信息》（复印件）、《房屋分层分户平面图》（复印件）；四者对估价对象建筑面积载示均不一致。此次以《房地产权登记信息》（复印件）载示面积为合理假设，特此说明。

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市场价值，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华容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，由于在报告中的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符合规划要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5、估价委托人提供的《华容县人民法院委托书》（2020）湘0623执恢95号载示日期为2020年9月28日；法院工作人员及评估人员一同对估价对象进行现场勘查时间为2020年10月29日，出现相关资料载示日期与现场勘查时间不一致的情况，就以何时为此次评估的价值时点，评估人员向法院相关工作人员进行了咨询，法院相关工作人员回复以现场勘查日期为此次评估的价值时点，即此次评估的价值时点为2020年10月29日。特此说明。

6、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》（复印件）、《华容县不动产权信息查询证明》（复印件）、《房地产权登记信息》（复印件）、《房屋分层分户平面图》（复印件）；四者对估价对象建筑面积载示均不一致。就以哪份资料载示的面积为此次评估依据向法院相关工作人员进行了询问，法院工作人员建议以《房地产权登记信息》（复印件）载示的面积为此次评估的依据，特此说明。

7、估价委托人提供的估价对象《土地使用权证》（复印件）未载示权证号及土地使用权期限。根据《房地产权登记信息》（复印件）载示估价对象不动产权证书号（土地）为：华国用（1998）第2604724号，土地使用权期限为1998年5月21日起至2048年5月21日止。因此此次评估价值包含了估价对象土地价值，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：华容县人民法院

联系人：朱法官

联系电话：15842873290

地址：湖南省岳阳市华容县马鞍山新区华容大道

(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

备案等级：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：

为估价委托人司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

(四) 估价对象：

A、评估事由：

法院在执行华容县汇鑫非融资性担保有限公司与段传新合同、无因管理、不当得利纠纷一案中需确定段传新所有的华房权证城关镇字第 0117510 号房屋的处置参考价。

B、估价对象范围

段传新所有的位于华容县田家湖生态新区水乡街涉案的一栋住宅房地产。

C、估价对象区位状况：

1) 区位条件：

估价对象为位于华容县田家湖生态新区水乡街涉案的一栋住宅房地产，所在位置东、西临相邻房屋，南临港西路、北临相邻房屋。因估价对象靠近华容大道与港西路交汇处，且华容大道为华容县东西向交通主干道、港西路为华容县南北向交通次干道，路面较宽，商业繁华度较好，区位条件较好。

2) 交通条件：

估价对象所处位置道路通达条件较好：有 8 路、9 路等公交车及的士经过。对外交通较便利。估价对象附近有港西路、港东路、桥西路等交通干道，路网发达，交通位置条件优越。

3) 基础及配套设施状况：

估价对象附近有金谷花园、华田小区、碧水华庭小区、金港湾锦绣城、华容体育馆、华容县中医医院、华容县第六中学、华容县中心汽车站、移动、电信、联通等网店及邮政储蓄银行、农村商业银行、工商银行等各大银行网点，基础配套设施和公共配套设施完备完善。

D、估价对象实物状况：

估价对象为一栋四层混合结构房屋的 1-4 层，估价对象外墙瓷砖墙面，一层入户玻璃地弹门，室内部分水磨石地面，部分水泥地面，部分瓷砖地面，固定玻璃窗，木质天棚吊顶；二层瓷砖地面，木质包门包套，铝合金窗，铁防盗网；三层入户防盗门，室内瓷砖地面，木质包门包套，厨、卫瓷砖地面，瓷片包墙，铝合金窗，铁防盗网；四层入户铁门，室内水泥地面，铝合金窗，铁防盗网；至估价人员对估价对象进行现场勘查时估价对象一、二楼出租为“兄弟烧烤”使用，三、四层为产权人自用。房屋平

面布局，通风、采光情况较好。

E、房地产权利状况：

估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》（复印件）、《华容县不动产权信息查询证明》（复印件）、《房地产权登记信息》（复印件）、《房屋分层分户平面图》（复印件）、《土地使用权证》（复印件）。其房地产权利状况如下：

a、根据估价对象《房屋所有权证》（复印件）载示：估价对象坐落于华容县田家湖生态新区水乡街，丘地号：0003403，产别：私有房产，登记建筑面积为 572.38 m²，总层数四层，所在层数为 1-4 层，结构为混合，设计用途：住宅；土地证号：国用（华）字第 2604724 号。

根据估价对象《华容县不动产权信息查询证明》（复印件）载示：

序号	权证号	姓名及证件号	房屋坐落	使用面积	用途	登记日期
1	华房权证城关镇字第 0117510 号	段传新 (430623195704032415)	华容县田家湖生态新区水乡街 101 室	141.29	住宅	2017.12.26
2			华容县田家湖生态新区水乡街 102 室	9.12		2017.12.26
3			华容县田家湖生态新区水乡街 201 室	168.7		2017.12.26
4			华容县田家湖生态新区水乡街 301 室	168.7		2017.12.26
5			华容县田家湖生态新区水乡街 401 室	82.56		2017.12.26
合计				570.37		

b、根据估价对象《房地产权登记信息》(复印件)载示:

序号	不动产权证书号	房地坐落	房屋所有权人	不动产单元号	规划用途	结构	房屋性质	所在层数/总层数	房号	建筑面积(m ²)	土地使用期限	竣工时间
1	华房权证城关镇字第0117510号/华国用(1998)第2604724号	华容县田家湖生态新区水乡街	段传新	430623007031GB00	住宅	混合	其它	1/4	101	141.29	2048-5-21止	1995-1-1
				025F00010001				1/4	102	9.12		
				430623007031GB00				2/4	201	168.7		
				025F00010002				3/4	301	168.7		
				430623007031GB00				4/4	401	82.56		
				025F00010003								
				430623007031GB00								
				025F00010004								
				430623007031GB00								
				025F00010005								
合计												
											570.37	

c、根据估价对象《房屋分层分户平面图》（复印件）载示：

序号	坐落	丘号	图幅号	幢号	层数	层次及户号	建筑面积 (m ²)
1	华容县 章华镇 水乡街	010	670512	079	4	第一层 101 房	163.58
2						第二层 201 房	163.58
3						第三层 301 房	163.58
4						第四层 401 房	84.28
合计							575.02

d、根据估价对象《土地使用权证》（复印件）载示：估价对象所在宗地土地使用者为段传新，地址：护城乡、田家湖村，用途：综合用地，四至：东至水乡街、南至余建辉宅、西至余丽琴等四户、北至吴登宅；用地面积：196.8，其中建筑占地：152.8，登记时间：98年6月22日。

（五）价值时点：

此次以现场勘查时间为评估的价值时点：2020年10月29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利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；

6. 谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据：

A、法律、法规、政策和标准依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）2016年12月1日起施行；

(2) 《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）；

(3) 中华人民共和国城市房地产管理法（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第三次修正）；

(4) 中华人民共和国土地管理法（主席令第 28 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）；

(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）；

(8) 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）；

(9) 房地产估价规范（GB/T50291-2015）；

(10) 房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）；

(11) 城镇土地估价规程（GB/T 18508—2014）；

(12) 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

华容县人民法院委托书（2020）湘 0623 执恢 95 号；

C、估价委托人提供的资料

(1) 华容县人民法院委托书（2020）湘 0623 执恢 95 号；

(2) 估价委托人提供的有关待估房地产产权等资料。

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 受托估价方实地查勘获取的资料；

(2) 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》，通常的房地产估价方法有比较法、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方法，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的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

5、基准地价系数修正法是指在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

(1) 不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象均为已开发建成房产，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所处位置商业、住宅氛围较好，不适于采用成本法，因此不采用成本法评估。

(2) 适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，

类似商业用房的市場交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

②估价对象位于商住环境较好、交通便捷度较好地段，房地产租賃市場较活跃，出租的租金标准、租金构成及租賃费用易于收集，故可采用收益法进行评估。

故本次评估宜采用比较法、收益法、进行评估，对以上几种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：

(一) 比较法的技术路线为：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場资料，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。

(二) 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，确定估价对象在市場上有足够的买方和卖方，并且进入市場无障碍的条件下，于价值时

点的总价为 185.53 万元（取整）（大写：人民币壹佰捌拾伍万伍仟叁佰元整）。

（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
张淑君	4320070080		2020.11.18
盛红英	4319980030		2020.11.18

参与估价人员：

（十二）实地查勘期：

2020 年 10 月 29 日

（十三）估价作业期：

2020 年 10 月 29 日至 2020 年 11 月 18 日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年十一月十八日

