

# 房地产估价报告书

估价项目名称：怀化市河西政通路西侧 502 号、芷江路 7 号怀化新商

城综合楼 20-2013 号等共 6 套总建筑面积 443.72 平

方米房地产市场价值评估

估价委托人：广州市越秀区人民法院

房地产估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：廖 欢（注册号：4320150013）

李 攀（注册号：4320180004）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 3 日

估价报告编号：湘万源房评 [2020]（估）字第 583 号

## 致估价委托人函

广州市越秀区人民法院：

根据贵院出具的《广州市越秀区人民法院委托书》【（2020）粤0104执恢383号】，我对位于怀化市河西政通路西侧502号、芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013号等共6套总建筑面积443.72平方米房地产的市场价值进行了评估。

**估价目的：**为广州市越秀区人民法院执行杨敬杰与周建敏、湖南温商联合房地产开发集团有限公司、罗灿借款合同纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

**估价对象：**怀化市河西政通路西侧502号（以下简称估价对象1），怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013号、22-2206号、23-2306号、23-2308号、23-2312号（以下合称估价对象2—6）共6套房地产及其合理分摊的土地使用权。

**价值时点：**2020年8月25日（现场查勘之日）。

**价值类型：**市场价值。

市场价值是指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的金額。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的**市场价值评估总价为2053259元（人民币大写贰佰零伍万叁仟贰佰伍拾玖元整）**，评估结果及有关说明详见《估价结果一览表》及《估价结果报告》。

**特别提示：**

1、本次评估中估价对象房屋的用途、结构、建筑面积等信息是以估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》复印件中载明的信息为准，

并假设上述产权资料完整、真实、可靠。

2、估价委托人未提供估价对象对应的《国有土地使用证》，本次评估假设该权证已办妥，土地使用权类型、地类（用途）等与《不动产房地产权情况证明》记载的情况相一致为假设前提。

3、因客观原因，此次现场查勘时未能进入估价对象2—6室内，其室内装饰装修情况未知，本次评估设定估价对象2—6室内为毛坯，评估价值不包含其室内装饰装修价值。

4、此次评估结果包含估价对象分别合理分摊的土地使用权价值。

5、专业估价人员根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》资料在现场对估价对象1进行核对，同时向该小区居民咨询、调查，最终确认《不动产房地产权情况证明》上坐落描述为“怀化市河西政通路西侧”房屋与本次实际查勘坐落为“滨江北路舞阳社区第一网格15栋4单元”的房屋为同一估价对象，评估结论以此为假设前提。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二〇年九月三日



估价结果一览表

序号	权证号码	房屋所有权人	房屋坐落	房号	设计用途	结构	所在层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	00062424	周建敏	怀化市河西政通路西侧(实勘为滨江北路舞阳社区第一网格15栋4单元)	502	住宅	混合	5/5	149.53	3125	467281	—
2	湘(2019)怀化市不动产权第0019336号	周子暄	怀化市芷江路7号怀化新城综合楼	20-2013	高档公寓	钢混	20/30	61.77	5391	333002	土地信息: 产权性质为出让, 起始时间: 2001/06/06; 终止时间: 2041/06/05
3	湘(2019)怀化市不动产权第0019329号	周子暄	怀化市芷江路7号怀化新城综合楼	22-2206	高档公寓	钢混	22/30	57.32	5391	309012	
4	湘(2019)怀化市不动产权第0019326号	周子暄	怀化市芷江路7号怀化新城综合楼	23-2306	高档公寓	钢混	23/30	57.32	5391	309012	
5	湘(2019)怀化市不动产权第0019327号	周子暄	怀化市芷江路7号怀化新城综合楼	23-2308	高档公寓	钢混	23/30	56.04	5391	301950	
6	湘(2019)怀化市不动产权第0019328号	周子暄	怀化市芷江路7号怀化新城综合楼	23-2312	高档公寓	钢混	23/30	61.77	5391	333002	
合计								443.72		2053259	

# 目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
<b>附    件.....</b>	<b>22</b>
一、《广州市越秀区人民法院委托书》【(2020)粤0104执恢383号】复印件.....	22
二、估价对象《不动产房地产权情况证明》复印件.....	22
三、估价对象位置图.....	22
四、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	22
五、房地产估价机构营业执照复印件.....	22
六、房地产估价机构估价资质证书复印件.....	22
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	22

# 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定和文件进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 本报告价值时点设定为估价对象现场查勘之日，即 2020 年 8 月 25 日。

6. 注册房地产估价师已对估价对象 1 室内外进行了实地查勘，因客观原因，未能进入估价对象 2—6 室内，其室内装饰装修情况未知，评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，注册房地产估价师只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

9. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖欢	4320150013	 廖欢 4320150013 湖南万源 2021年4月止	2020年9月4日
李攀	4320180004	 李攀 4320180004 湖南万源 2021年4月止	2020年9月4日

## 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

### 一、估价报告结论成立的假设条件

#### 1. 一般假设：

是指估价项目通常有的、常见的估价假设。本次评估的一般假设如下：

(1) 假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

(2) 估价委托人提供了估价对象《不动产权属情况证明》资料复印件，本次评估中估价对象房屋坐落地址、规划用途、建筑面积、土地使用权类型等信息是以估价委托人提供的上述资料载明的信息为准，并以估价对象在价值时点的状况为依据进行评估，注册房地产估价师对上述提供的资料进行了检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定上述提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3) 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，在无合理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，注册房地产估价师假定估价对象能正常安全使用。

(4) 区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(5) 估价对象的空间布局形式、层高、室内外装饰装修等情况以其在价值时点的状况为依据进行描述。

(6) 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

#### 2. 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土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估所作的未定事项假设如



下：

本次评估因估价委托人未提供估价对象所对应的《国有土地使用证》及相关规划资料，估价对象土地用途、容积率等相关情况未知，本次评估假设估价对象的《国有土地使用证》等资料已办妥、土地使用权类型为出让、地类（用途）与《不动产房地产权情况证明》上记载的房屋用途相吻合，实际容积率与规划容积率相一致。评估结论包含估价对象土地在此未定事项假设前提下对应的土地使用权价值。

### 3. 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在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估无背离事实假设。

### 4. 不相一致假设：

是指在估价对象实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，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、名称等合理假定。本次评估所作的<sub>不相一致假设如下：</sub>

专业估价人员根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》资料在现场对估价对象 1 进行核对，同时向该小区居民咨询、调查，最终确认《不动产房地产权情况证明》上坐落描述为“怀化市河西政通路西侧”房屋与本次实际查勘坐落为“滨江北路舞阳社区第一网格 15 栋 4 单元”的房屋为同一估价对象，评估结论以此不相一致假设为前提。

### 5. 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，对缺少该资料的说明以及相应的估价对象状况的合理假定。

（1）本次评估因估价委托人未提供估价对象所对应的《国有土地使用证》及相关规划资料，估价对象土地用途、容积率等相关情况未知，本次评估假设估价对象的《国有土地使用证》等资料已办妥、土地使用权类型为出让、地类（用途）与《不动产房地产权情况证明》

上记载的房屋用途相吻合，实际容积率与规划容积率相一致。评估结论包含估价对象土地在此依据不足假设前提下对应的土地使用权价值。

(2)因客观原因，此次现场查勘时未能进入估价对象 2—6 室内，其室内装饰装修情况未知，本次评估设定估价对象 2—6 室内为毛坯，评估结论以此依据不足为假设前提。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房地产公开市场价格，本次估价目的为特定条件下形成或成立的正常价格，本次估价目的是为广州市越秀区人民法院执行杨敬杰与周建敏、湖南温商联合房地产开发集团有限公司、罗灿借款合同纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，对于其它估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估。

2. 本报告估价结果是在正常市场状况条件下形成的，其正常使用期限为自本报告出具之日起一年。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。

3. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容未经本机构同意，不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

4. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

5. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定须以相关政府职能部门认定的为准。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：广州市越秀区人民法院  
住所：广州市越秀区寺右北一街三巷一号  
联系人：陈法官  
联系电话：020——83009528

## 二、房地产估价机构

名称：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司  
住所：湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号  
法定代表人：吴跃民  
备案等级：原一级资质  
证书编号：湘建房估（长）字第0110001号  
组织形式：有限责任公司  
有效期限：2017年11月13日至2020年10月12日  
联系电话：0731-85590151 85590161（传真）

## 三、估价目的

为广州市越秀区人民法院执行杨敬杰与周建敏、湖南温商联合房地产开发集团有限公司、罗灿借款合同纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围界定

估价对象系怀化市河西政通路西侧502号，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013号、22-2206号、23-2306号、23-2308号、23-2312号共6套房地产及其合理分摊的土地使用权。

### 2. 估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象 1 东面距离舞阳大道约 50 米；南面紧临滨江北路；西面距离舞水河约 260 米；北面距离明珠大酒店约 100 米，其所处位置相对较好。

估价对象 2—6 位于怀西路与舞水路交叉口西侧，东面距离怀化国际商贸城约 100 米、距离怀化市中医院约 200 米；南面紧临舞水路；西面距离怀西路约 450 米；北面紧临怀西路，其所处位置相对较好。

(2) 交通：估价对象 1 所在位置附近有滨江北路、舞阳大道、宝庆路等交通主次干道，道路通达度较高；估价对象附近有“宝庆商贸城”、“河西家电城”等公交站台，有 1 路、9 路、10 路等公交车经过，公共交通便捷度较高。

估价对象 2—6 所在位置附近有怀西路、舞水路、怀北路、迎丰西路等交通主次干道，道路通达度较高；估价对象距离“西都银座”公交站台约 60 米，有 10 路、15 路、k15 路、27 路等公交车经过；距离“纺织品市场”公交站台约 100 米，有 1 路、5 路、7 路、8 路等公交车经过；公共交通便捷度高。

(3) 外部配套设施：估价对象 1 所在区域基础配套完善度相对较高，周边有爱可贝尔幼儿园、舞阳实验学校、怀化市第一中学、德仁大药房、怀化市博爱医院、中国建设银行(河西支行)、舞阳公园、河西家电城、惠多多便利店等基础配套，还有邮政、电信、餐饮等其他服务机构，估价对象所在区域的基础设施条件达到“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）和场地平整，供水、供电的保证度较高。

估价对象 2—6 所在区域基础配套完善度相对较高，周边有宝宝乐幼儿园、怀化市跃进路小学、怀化市二中、怀仁大药房、怀化市中医院、怀化现代医院、中国农业银行(怀化怀芷路支行)、中国银行(怀化市车站支行)、汽车西站、佳惠超市等基础配套，还有邮政、电信、餐饮等其他服务机构，估价对象所在区域的基础设施条件达到“六通”

(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)和场地平整,供水、供电的保证度较高。

(4) 周围环境:估价对象 1—6 所处区域周围环境较好,没有水污染、大气污染及明显噪声污染。

### 3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产权房地产权情况证明》资料,估价对象房屋登记情况详见下表。

房屋权属登记情况一览表

序号	权证号码	房屋所有权人	房屋坐落	房号	设计用途	结构	所在层次/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	00062424	周建敏	怀化市河西政通路西侧 (实勘为滨江北路舞阳社区第一网格 15 栋 4 单元)	502	住宅	混合	5/5	149.53	——
2	湘(2019)怀化市不动产权第 0019336 号	周子暄	怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼	20-2013	高档公寓	钢混	20/30	61.77	土地信息:产权性质为出让,起始时间:2001/06/06;终止时间:2041/06/05
3	湘(2019)怀化市不动产权第 0019329 号	周子暄	怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼	22-2206	高档公寓	钢混	22/30	57.32	
4	湘(2019)怀化市不动产权第 0019326 号	周子暄	怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼	23-2306	高档公寓	钢混	23/30	57.32	
5	湘(2019)怀化市不动产权第 0019327 号	周子暄	怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼	23-2308	高档公寓	钢混	23/30	56.01	
6	湘(2019)怀化市不动产权第 0019328 号	周子暄	怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼	23-2312	高档公寓	钢混	23/30	61.77	
合计								443.72	

估价委托人未提供估价对象对应的《国有土地使用证》,本次评估假设该权证已办妥,土地使用权类型、地类(用途)等与《不动产权房地产权情况证明》记载的情况相一致为假设前提。

根据估价委托人提供的估价对象 1《不动产权房地产权情况证明》上查封信息显示:限制类型为查封,限制时间:2014-11-12 至 2016-11-11,发文单位:温州市鹿城区人民法院,是否解除:未解除,查封文号:(2014)温鹿商初字第 5444-2 号。

本次评估暂不考虑抵押、查封、冻结等因素对估价对象价值的影响

响。但评估结论包含估价对象房屋应合理分摊的土地使用权价值。

#### 4. 估价对象实物状况

根据估价人员于价值时点现场查勘，估价对象实物状况如下：

##### (1) 建筑物实物状况

估价对象 1 坐落于怀化市河西政通路西侧（实勘为滨江北路舞阳社区第一网格 15 栋 4 单元），房屋为 5 层的楼梯房，建筑结构为混合结构，建成时间约为 1991 年，估价对象 1 位于第 5 层，建筑面积 149.53 m<sup>2</sup>，户型为四室两厅一厨一卫，房屋目前状态为自用。

估价对象房屋装饰装修情况为：整栋大楼外墙临街面贴白色条形瓷砖，后侧外墙面为干粘石，楼梯间墙面刷涂料，水泥踏步，安装铁质栏杆及扶手，估价对象入室门为防盗门，客厅天棚多级吊顶，墙面刷墙漆，地面为木地板，安装有铝合金窗及防盗网；房间室内天棚、墙面刷墙漆，地面贴木地板，安装有铝合金窗及防盗网；厨房天棚吊顶，墙面贴白色瓷砖，地面为防滑地面砖，安装有铝合金窗及排风扇；卫生间安装玻璃推拉门，天棚铝扣板吊顶，墙面贴白色瓷砖，地面为防滑地面砖。估价对象室内水、电等配套设施接入齐全，室内通风、采光情况较好，房屋维护保养情况一般。

估价对象 2—6 坐落于怀化市芷江路 7 号怀化新商城综合楼，该栋大楼总层数为 30 层，建筑结构为钢混结构，电梯房，配置 2 台垂直电梯上下通达，建成时间约为 2010 年，估价对象分别位于第 20 层、第 22 层、第 23 层，总建筑面积 294.19 m<sup>2</sup>。

估价对象房屋装饰装修情况为：整栋大楼外墙刷外墙漆，走廊天棚铝扣板吊顶，墙面刷墙漆，地面贴地板砖。估价对象入室门为防盗门，因客观原因而未能对估价对象室内进行查勘，本次设定估价对象房屋室内状况为毛坯，评估价值不包含房屋室内装饰装修价值。

##### (2) 土地实物状况

估价对象 1—6 所占土地形状规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、

通讯和场地平整)。

## 五、价值时点

本报告价值时点设定为估价对象现场查勘之日，即 2020 年 8 月 25 日。

## 六、价值类型

本次评估的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 8 月 25 日的市场价值。市场价值是指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的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

### (一) 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。

本原则所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和执业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### (二) 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。

本原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### （三）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。

### （四）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。

根据经济学原理，在同一市场上相同商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

### （五）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、可能利用，包括最佳用途、规模、档次等。



## 八、估价依据

### （一）依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）；
- 8、《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）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 11、《房屋登记办法》；
- 12、《不动产登记暂行条例》；
- 13、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

### （二）有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

### （三）估价委托人提供的资料

- 1、《广州市越秀区人民法院委托书》【（2020）粤0104执恢383号】；
- 2、《不动产房地产权情况证明》等复印件。

### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师搜集掌握的有关资料。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用，应符合下列规定：

- 1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2、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。
- 3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- 4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### （一）选用的估价方法及理由

1、遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和注册房地产估价师掌握的资料，考虑估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，同一供求圈内近年类似用途房地产交易案例较容易收集，故可采用比较法评估。

比较法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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据注册房地产估价师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（或以上）与用途、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、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。

计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×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=可比实例价格×100/(100+交易情况修正值)×(100+市场状况调整值)/100×100/(100+房地产状况调整值)

2、估价对象周边类似住宅、高档公寓用房租赁市场相对较活跃，租赁收益较明显，出租的租金标准、租金构成及租赁费用较方便收集，即估价对象潜在租金收益明显，故可采用收益法对估价对象进行估算。

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得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。

收益法估价时，应区分为报酬资本化法和直接资本化，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法中全剩余寿命模式进行收益测算。

计算公式（净收益按一定比率递增公式）：

$$V=A/(Y-g) \times \{1- [(1+g)/(1+Y)]^n\} \quad (\text{其中 } g \neq Y)$$

式中：

V----房地产收益价格

A----房地产年净收益

Y----房地产报酬率

g----净收益逐年递增比率

n ----收益年限

(二) 未选用的估价方法及理由

1、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。

成本法主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产或那些没有或很少发生交易而限制了比较法的运用，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入而限制了收益法运用的房地产，而本次估价对象为住宅、高档公寓房地产，不属于可假定为独立的开发建设项目，且近期同区域有同类房地产交易案例，同时该类房地产可以用于出租，具有潜在收益，可优先采用比较法和收益法，而不采用成本法。

2、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继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。

估价对象为已开发建成的房地产，成新率较好，依据估价委托人提供资料和注册房地产估价师现场调查分析，估价对象已不具备开发或者再次开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，经过分析可确定其按规划用途使用为其最高最佳利用途径，故不适宜用假设开发法来估价。

综上所述，本次评估适用比较法、收益法，不适用成本法、假设开发法，故本次评估采用比较法、收益法两种估价方法对估价对象进行评估，然后对两种方法测算的价格进行综合分析得出最终评估结果。

## 十、估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认

真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值评估总价为 2053259 元（人民币大写贰佰零伍万叁仟贰佰伍拾玖元整），评估的详细结果及有关说明见《估价结果一览表》及《估价结果报告》。

### 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
廖欢	4320150013		2020年9月4日
李攀	4320180004		2020年9月4日

### 十二、实地查勘期

2020年8月25日。

### 十三、估价作业期

2020年8月25日—2020年9月3日。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年九月三日



## 附 件

- 一、《广州市越秀区人民法院委托书》【（2020）粤 0104 执恢 383 号】复印件；
- 二、估价对象《不动产房地产权情况证明》复印件；
- 三、估价对象位置图；
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构估价资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

# 广州市越秀区人民法院

## 委托书

(2020)粤0104执恢383号

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行杨敬杰与周建敏，湖南温商联合房地产开发集团有限公司，罗灿 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

怀化市河西政通路西侧502，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2308，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2306，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2312，怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼22-2206共计6套房地产。



承办人：曾永辉 联系电话：

联系人：陈法官 联系电话：83009528

本院地址：广州市越秀区寺右北一街三巷一号

编号：1-2019-00053589



## 房屋登记查询证明

查询结果：

现房：  
周建敏，身份证号：330328680218241，在我市有1套房屋登记，  
其权证号为：00062424，产权面积：149.53平方米，房屋用途：住  
宅，地址：怀化市河西政通路西侧502室 房号：502。

经办人：苏桂品

2019年12月09日 16:44:44



# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202007010GB00005F00010048

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	怀化市河西政通路西侧	房产产别		房屋用途	住宅
	建筑面积	149.53m <sup>2</sup>	套内面积	149.53m <sup>2</sup>	分摊面积	0.00m <sup>2</sup>
	幢编码	ZD-Z431202-10768	所在层	5	产权来源	买受
	房屋编码	00000006242401	房屋结构	混合结构	竣工时间	
	测量号	48.80-96.00-6-1	房号	502		
	行政区	怀化市	坐落描述	怀化市河西政通路西侧		
	产权情况	权证号码	00062424	证件类型	身份证	证件号码
所有权人		周建敏	产权状态	有效	发证日期	1993/04/16
权利其他状况		建筑面积:壹佰肆拾玖点伍叁平方米				
土地信息	土地证号		起始时间			
	产权性质		终止时间			
预告情况	证明号		权利人证件类型		权利人证件号码	
	预告权利人		预告义务人		发证日期	
	附记					
共有权信息						
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码	
抵押权信息						
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销
查封信息						
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号
查封		2014-11-12至 2016-11-11	温州市鹿城区人 民法院		未解除	(2014)温鹿商初 字第5444 2号

打印人: 苏桂品

打印日期: 2019/12/9 16:45:01

编号：1-2019-00053699



## 房屋登记查询证明

### 查询结果：

周子暄，身份证号：330328200604142225，在我市有5套房屋登记，

现房：

第1套权证号为：湘(2019)怀化市不动产权第0019326号，产权面积：57.32平方米，房屋用途：高档公寓，地址：怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2306 房号：23-2306；

现房：

第2套权证号为：湘(2019)怀化市不动产权第0019327号，产权面积：56.01平方米，房屋用途：高档公寓，地址：怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2308 房号：23-2308；

现房：

第3套权证号为：湘(2019)怀化市不动产权第0019328号，产权面积：61.77平方米，房屋用途：高档公寓，地址：怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼23-2312 房号：23-2312；

现房：

第4套权证号为：湘(2019)怀化市不动产权第0019329号，产权面积：57.32平方米，房屋用途：高档公寓，地址：怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼22-2206 房号：22-2206；

现房：

第5套权证号为：湘(2019)怀化市不动产权第0019336号，产权面积：61.77平方米，房屋用途：高档公寓，地址：怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013 房号：20-2013。

编号：1-2019-00053699



经办人：苏桂品

2019年12月10日 10:10:53

# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202011007GB00099F00010224

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼		房产产别		房屋用途	高档公寓	
	建筑面积	57.32m <sup>2</sup>		套内面积	40.94m <sup>2</sup>		分摊面积	16.38m <sup>2</sup>
	幢编码	431202-19854		所在层	23	产权来源	转移登记	
	房屋编码	000001186791		房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间	
	测量号	49.80-96.75-4-13		房号	23-2306			
	行政区	怀化市		坐落描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼			
产权情况	权证号码	湘(2019)怀化市不动产权第0019326号		证件类型	身份证	证件号码	330328200604142225	
	所有权人	周子暄		产权状态	有效	发证日期	2019/09/24	
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层, 所在层数: 23层 房屋套内面积: 40.94平方米; 房屋分摊面积: 16.38平方米; 房号: 23-2306						
土地信息	土地证号			起始时间	2001/06/06			
	产权性质	出让		终止时间	2041/06/05			
预告情况	证明号			权利人证件类型		权利人证件号码		
	预告权利人			预告义务人		发证日期		
	附记							
共有权信息								
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码			
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号		

打印人: 苏桂品

打印日期: 2019/12/10 10:11:16

# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202011007GB00099F00010226

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼		房产产别		房屋用途	高档公寓	
	建筑面积	56.01m <sup>2</sup>	套内面积	40.00m <sup>2</sup>		分摊面积	16.01m <sup>2</sup>	
	幢编码	431202-19854	所在层	23	产权来源	转移登记		
	房屋编码	000001186793	房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间		
	测量号	49.80-96.75-4-13	房号	23-2308				
	行政区	怀化市	坐落描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼				
	权证号码	湘(2019)怀化市不动产权第0019327号	证件类型	身份证	证件号码	330328200604142225		
所有权人	周子暄	产权状态	有效	发证日期	2019/09/24			
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层, 所在层数: 23层 房屋套内面积: 40平方米; 房屋分摊面积: 16.01平方米; 房号: 23-2308							
土地信息	土地证号		起始时间	2001/06/06				
	产权性质	出让	终止时间	2041/06/05				
预告情况	证明号		权利人证件类型		权利人证件号码			
	预告权利人		预告义务人		发证日期			
	附记							
共有权信息								
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码			
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号		

打印人: 苏桂品

打印日期: 2019/12/10 10:11:16

# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202011007GB00099F00010230

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼		房产产别		房屋用途	高档公寓	
	建筑面积	61.77m <sup>2</sup>	套内面积	44.12m <sup>2</sup>	分摊面积	17.65m <sup>2</sup>		
	幢编码	431202-19854	所在层	23	产权来源	转移登记		
	房屋编码	000001186797	房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间		
	测量号	49.80-96.75-4-13	房号	23-2312				
	行政区	怀化市	坐落描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼				
产权情况	权证号码	湘(2019)怀化市不动产权第0019328号	证件类型	身份证	证件号码	330328200604142225		
	所有权人	周子暄	产权状态	有效	发证日期	2019/09/24		
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层, 所在层数: 23层 房屋套内面积: 44.12平方米; 房屋分摊面积: 17.65平方米; 房号: 23-2312						
土地信息	土地证号		起始时间	2001/06/06				
	产权性质	出让	终止时间	2041/06/05				
预告情况	证明号		权利人证件类型		权利人证件号码			
	预告权利人		预告义务人		发证日期			
	附记							
共有权信息								
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码			
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号		

打印人: 苏桂品

打印日期: 2019/12/10 10:11:17

# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202011007GB00099F00010214

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼		房产产别		房屋用途	高档公寓	
	建筑面积	57.32m <sup>2</sup>		套内面积	40.94m <sup>2</sup>		分摊面积	16.38m <sup>2</sup>
	幢编码	431202-19854		所在层	22	产权来源	转移登记	
	房屋编码	000001186777		房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间	
	测量号	49.80-96.75-4-13		房号	22-2206			
	行政区	怀化市		坐落描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼			
产权情况	权证号码	湘(2019)怀化市不动产权第0019329号		证件类型	身份证	证件号码	330328200604142225	
	所有权人	周子暄		产权状态	有效	发证日期	2019/09/24	
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层, 所在层数: 22层 房屋套内面积: 40.94平方米; 房屋分摊面积: 16.38平方米; 房号: 22-2206						
土地信息	土地证号			起始时间	2001/06/06			
	产权性质	出让		终止时间	2041/06/05			
预告情况	证明号			权利人证件类型		权利人证件号码		
	预告权利人			预告义务人		发证日期		
	附记							
共有权信息								
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码			
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号		

打印人: 苏桂品

打印日期: 2019/12/10 10:11:17

# 不动产房地产权情况证明



不动产单元号: 431202011007GB00099F00010201

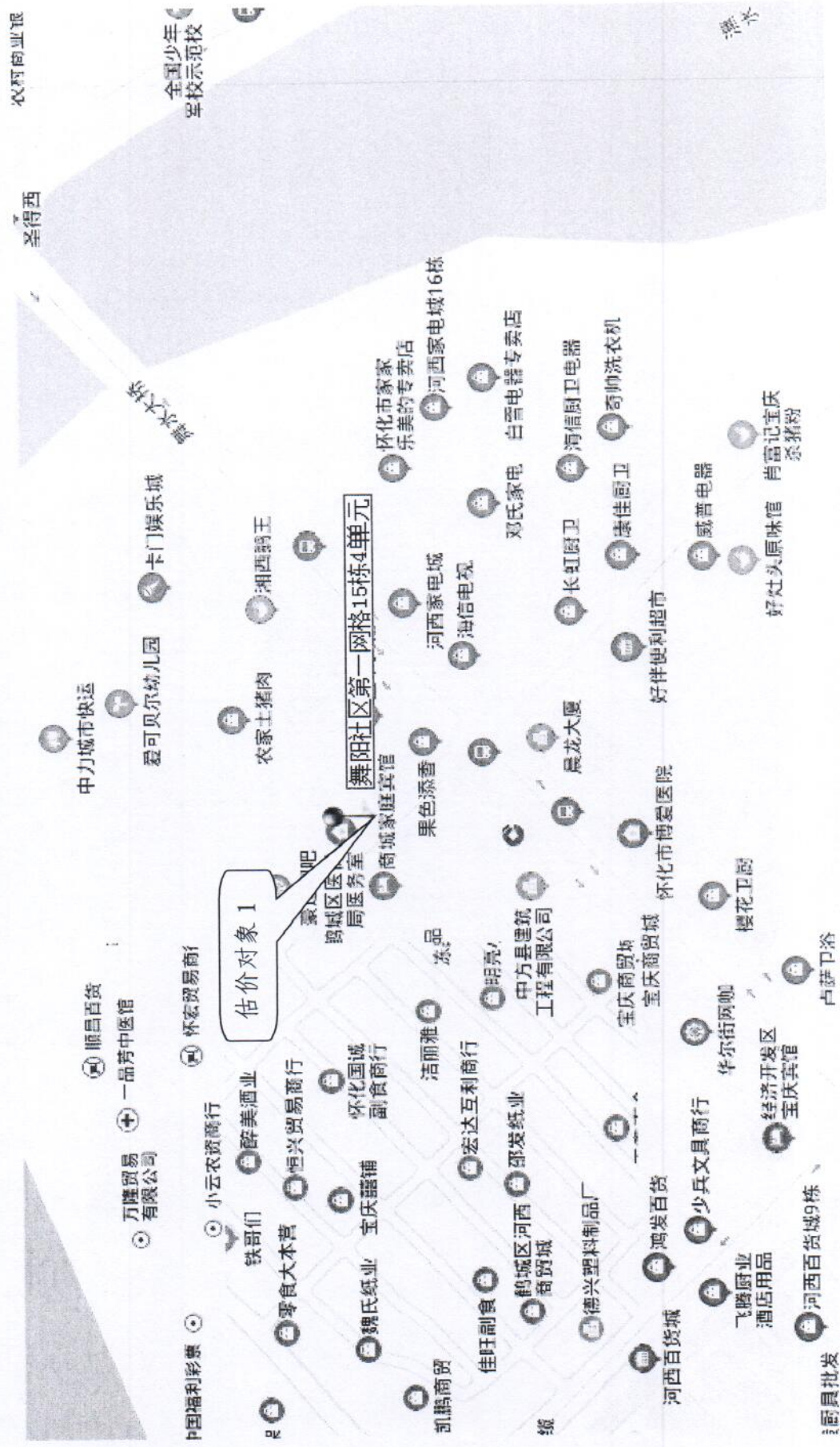
遗失  
  查封  
  抵押  
  限制  
  网签

房屋信息	部位描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼		房产产别		房屋用途	高档公寓	
	建筑面积	61.77m <sup>2</sup>		套内面积	44.12m <sup>2</sup>		分摊面积	17.65m <sup>2</sup>
	幢编码	431202-19854		所在层	20	产权来源	转移登记	
	房屋编码	000001186756		房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间	
	测量号	49.80-96.75-4-13		房号	20-2013			
	行政区	怀化市		坐落描述	怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼			
产权情况	权证号码	湘(2019)怀化市不动产权第0019336号		证件类型	身份证	证件号码	330328200604142225	
	所有权人	周子暄		产权状态	有效	发证日期	2019/09/24	
	权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层, 所在层数: 20层 房屋套内面积: 44.12平方米; 房屋分摊面积: 17.65平方米; 房号: 20-2013						
土地信息	土地证号			起始时间	2001/06/06			
	产权性质	出让		终止时间	2041/06/05			
预告情况	证明号			权利人证件类型		权利人证件号码		
	预告权利人			预告义务人		发证日期		
	附记							
共有权信息								
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码			
抵押权信息								
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销		
查封信息								
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号		

打印人: 苏桂品

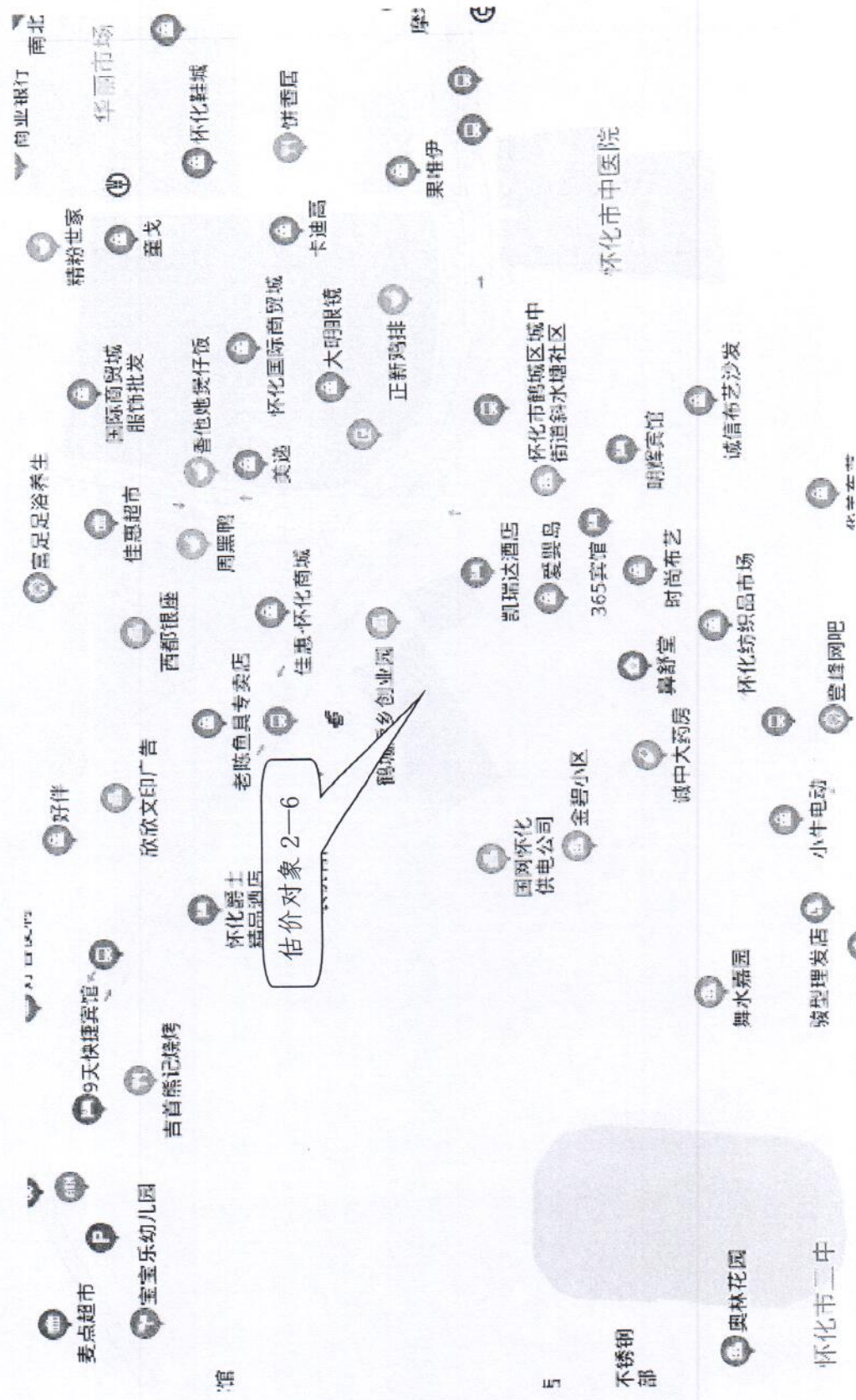
打印日期: 2019/12/10 10:11:17





怀化市河西政通路西侧502号（实勘为滨江北路舞阳社区第一网格15栋4单元）住宅房地产

位置示意图



怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013号等共5套高档公寓房地产  
位置示意图

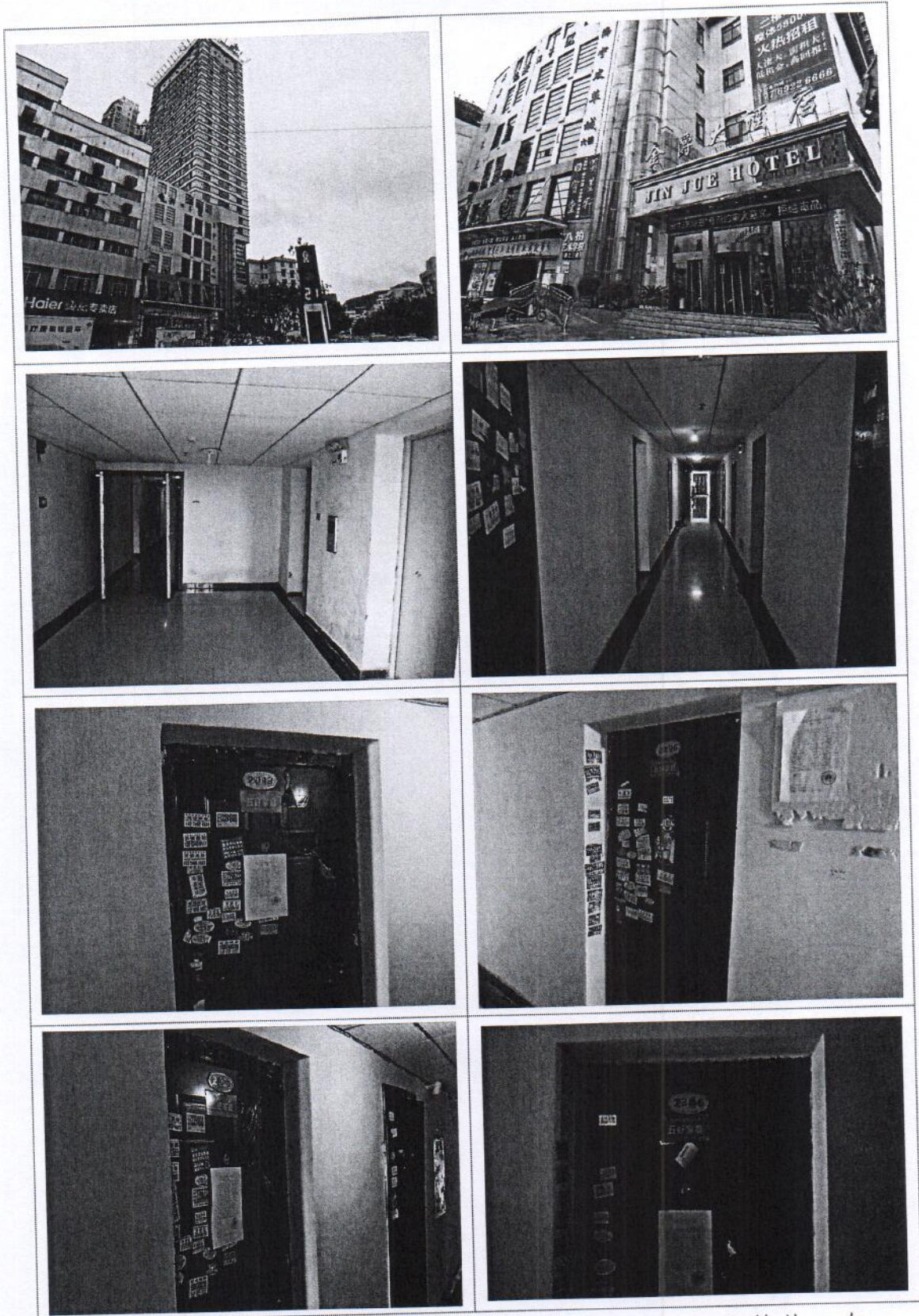
估价对象照片



怀化市河西政通路西侧 502 号（实勘为滨江北路舞阳社区第一网格  
15 栋 4 单元）住宅房地产

拍摄时间：2020 年 8 月 25 日

估价对象照片



怀化市芷江路7号怀化新商城综合楼20-2013号等共5套  
高档公寓房地产

拍摄时间：2020年8月25日



# 营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91430102722535007T

名称 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号  
法定代表人 吴跃民  
注册资本 伍佰万元整  
成立日期 2000年12月06日  
营业期限 2000年12月06日 至 2030年12月06日  
经营范围 房地产估价; 资产评估服务; 测绘服务; 工程测量; 不动产测绘; 土地评估咨询服务; 地理信息系统工程; 固体矿产地质勘查; 地质灾害危险性评估; 房地产中介服务; 房地产经纪; 不动产登记代理; 土地管理服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示,

<http://gsxt.bnaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人:吴跃民  
(执行事务合伙人)

住所:湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

统一社会信用代码:91430102722535007T

备案等级:原一级资质

证书编号:湘建房估(长)字第0110001号

有效期限:二〇一七年十一月十三日至二〇二〇年十月十二日

备注:任职业价师类型和数量:注册房地产估价师:22名



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00154919

姓名 / Full name

廖欢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430423198808151411

注册号 / Registration No.

4320150013

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00147099

姓名 / Full name

李攀

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430181198807143935

注册号 / Registration No.

4320180004

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-18

持证人签名 / Bearer's signature