

湖南省道县人民法院委托执行申请人贺德智与被执行人何先厚、谢小柳
民间借贷一案涉及的谢小柳名下位于道县道江镇
濂溪山庄西区 15 栋 11 号一栋住宅用房

房地产估价报告

湘求是房评永报字[2020]第 022 号

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二〇年十月十五日

房地产估价报告

估价项目名称：湖南省道县人民法院委托执行申请人贺德智与被执行人何先厚、谢小柳民间借贷一案涉及的谢小柳名下位于道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号一栋住宅用房

估价委托人：湖南省道县人民法院

房地产估价机构：湖南求是土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：成本云（注册号：4320060117）
王成永（注册号：4320070001）

估价作业期：2020 年 8 月 6 日—2020 年 10 月 15 日

估价报告编号：湘求是房评永报字[2020]第 022 号

估价报告出具日期：二〇二〇年十月十五日



致估价委托人函

湖南省道县人民法院：

承蒙委托，已对贵院所委托的谢小柳位于道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号一栋住宅用房（房屋建筑面积：326.18 平方米，以下简称估价对象）房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2020 年 8 月 6 日。

价值类型：本次估价结果为包含土地使用权价值及装饰装修价值在内的房地产在现状条件下持续使用的公开市场价值。

估价方法：比较法

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法进行测算，确定估价对象在受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下，于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值及装饰装修价值在内的房地产市场价值为人民币壹佰肆拾玖万元整（¥149.00 万元）。

房地产估价结果一览表

序号	坐落	所有权人	权证号	规划用途	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号	谢小柳	道房权证道江镇字第 00029165 号	住宅	1-5/5	混合	326.18	4568	149.00
合计							326.18		149.00

详见后附的《房地产估价结果报告》。

特别提示：

1、估价机构提请估价委托人及估价报告使用者注意，估价报告需整体使用，估价结论受已说明的估价假设和限制条件的限制。请相关方在完整阅读估价报告的基础上谨慎使用本估价报告。

此致！



(此页无正文)

估价机构负责人：

湖南求是土地房地产评估有限公司
二〇二〇年十月十五日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
房地产估价技术报告	错误！未定义书签。
一、估价对象实物状况描述与分析	错误！未定义书签。
二、估价对象权益状况描述与分析	错误！未定义书签。
三、估价对象区位状况描述与分析	错误！未定义书签。
四、市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
五、估价对象最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
六、估价方法适用性分析	错误！未定义书签。
七、估价测算过程	错误！未定义书签。
八、估价结果确定	错误！未定义书签。
附 件	14
一、估价委托书	14
二、估价对象位置示意图	14
三、估价对象实地查勘照片	14
四、估价对象《房屋所有权证存根》	14
五、估价对象《国有土地使用证》	14
六、房地产估价机构营业执照	14
七、房地产估价机构资质证书	14
八、注册房地产估价师资格证书	14

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、本估价报告的分析、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的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2020 年 8 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。承接的该项目未超出估价人员专业胜任能力和本机构业务范围。

6、本估价系我公司对估价对象进行实地查勘的注册房地产估价师在估价专业知识和业务能力范围内独立撰写并力求真实、准确，未邀请其他专家提供专业帮助。

7、相关当事人如对估价报告书有异议，应于接到本报告书次日起十日内，应向法院书面提出异议书，提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到委托方转交的意见书后，于十五日内进行书面答复。

8、本公司和签字估价师保留对本估价报告的最终修改和解释权。

注册房地产估价师签名：

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	成本云	4320060117		年 月 日
2	王成永	4320070001		年 月 日

二〇二〇年十月十五日



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本报告基于公开市场假设，即：

1.1、市场为公开的市场，卖方愿意出售并有合理的时间让买卖双方协商议价；

1.2、议价期间房地产市场基本保持稳定；

1.3、买卖双方均掌握必要的专业知识，了解估价对象，且双方交易的目的追求自身利益最大化。不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格。

2、本报告以估价委托人提供的房屋权属证书等资料真实合法有效，出让土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，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为假设前提。

3、本次估价结论是价值时点的市场价值。在价值时点后，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，该结论需作相应的调整。

4、本估价报告结果仅为本次估价目的提供价值参考，不得用于其他目的，也不得公布于任何公开媒体。相关手续请按《中华人民共和国房地产管理法》及有关规定办理。

5、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证存根》复印件供估价机构核查，本次评估所采用的房屋权属、建筑面积、结构、层数等是以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》登记为准。注册房地产估价师对估价委托人提供的资料复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、注册房地产估价师现场查勘时，未对被遮盖、未暴露或难以接触到的部分如建筑物基础以及房屋结构进行测量和实验。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，注册房地产估价师假定本次估价假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

7、价值时点后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论须做

相应调整；且在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

8、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事项假设是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。

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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。

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须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。

七、估价报告使用限制

1、本估价报告得出的估价结果，仅供估价委托人办理案件所涉及的房地产价值提供价格参考。不得用做验资证明、征收补偿、房地产交易等其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及上级机关以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。



2、估价结论是为估价委托人提供的专业化估价意见，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果本身合乎规范要求负责，而不对资产转让定价的决策负责。

3、估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。即估价报告使用期限自 2020 年 10 月 15 日起至 2021 年 10 月 14 日止。

在已说明的估价假设和限制条件之外，引用本估价结果而引起的法律后果，不属于本公司和注册房地产估价师的责任范围。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖南省道县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：湖南求是土地房地产评估有限公司

法人代表：康红英

地址：长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段 459 号维也纳酒店 4 楼左侧

资质等级：二 级

证书编号：湘建房估（长）字第 0420010 号

联系电话：0731-82297967、82297986

邮 编：410005

三、估价目的

为估价委托人办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围概况

本次估价对象为谢小柳位于道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号一栋住宅用房（房屋建筑面积：326.18 平方米，以下简称估价对象），房屋总楼层共 5 层，估价对象位于 1-5 层，包含其装修及土地使用权价值。

（二）区域因素分析

1、位置及交通状况

估价对象位于道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号，临富民路，附近有道县 1 路、道县 2 路、道县 3 路等多路公交及的士通达，无交通管制，道路通达，公共交通便利度较高。

2、基础设施及配套设施

估价对象所在区域基础设施达到“五通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水）。附近 1000 米范围内聚集生活必需场所有超市：家家旺超市（濂溪北路店）、邻里人家超市、优特惠超市等；学校：金色梯田幼儿园、道县第二中学、道县濂

溪学校等；银行：湖南省农村信用社、中国建设银行(爱莲分理处)、中国邮政储蓄银行(道州北路店)等；餐饮：新雅园餐饮(千家洞店)、又一家餐馆、道县钵老头土钵菜餐厅等；医院：盛德医院、道州鸿达医院、道县芸州医院等；酒店：道县万豪假日酒店、莫林精选酒店(永州市道县道州北路店)、紫云阁大酒店(濂溪北路店)等。估价对象周边教育、医疗卫生、银行网点、餐饮、购物商场等公共服务设施较为完善，基础配套设施较为完善。

3、环境状况

估价对象位于永州市道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号，区域内治安状况良好，居民素质较高，人文环境较好；所属区域无明显大气、水、噪音污染，无周期性自然灾害，区域内绿化程度一般，自然环境一般。

4、区域状况未来变化趋势

估价对象区域地理位置较优，临富民路，周边商服繁华程度较高，临近道县主干道道州北路，生活、交通、金融等配套设施较齐全，区域内房地产有一定的保值能力。

(三) 个别因素分析

1、建筑物实物状况

估价对象位于永州市道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号一栋住宅用房，总楼层为 5 层，估价对象位于 1-5 层，经估价人员现场实勘，房屋外墙贴砖，铝合金防盗门入户，铝合金窗附不锈钢防盗网，一楼地面贴砖，墙面贴墙砖，天花板石膏线吊顶；二三楼卧室地面铺木地板，墙面粉刷，天花板石膏线吊顶；四五楼卧室地面铺地砖，墙面粉刷，天花板粉刷；厨卫地面贴砖，墙面贴墙砖，天花板铝扣板吊顶；楼梯间地面铺砖，墙面粉刷，木质扶手。房屋通风采光良好，水电齐全，可正常使用。

2、土地实物状况

估价对象土地位于永州市道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号，北、西、东三面均临其他住房，南临富民路。根据现场查勘，形状较规则，地势平坦，地质状况>25 吨/平方米，地质地基条件较好，未受污染，宗地开发程度为红线外及红线内均为“五通一平”（即：通路、通电、通讯、供水、排水，场地平整）。

(四) 权益状况分析

1、房屋权益状况



根据委托方提供的《房屋所有权证存根》，估价对象房地产权益状况见下表：

序号	坐落	所有权人	权证号	产别	规划用途	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	备注
1	道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号	谢小柳	道房权证道江镇字第 00029165 号	私有房产	住宅	1-5/5	混合	326.18	/
合计								326.18	

2、土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地权益状况见下表：

序号	坐落	使用权人	权证号	权属性质	使用年限	土地用途	使用权面积 (m ²)	备注
1	道县濂溪山庄西区 15 栋 11 号	谢小柳	道国用 (2008) 第 00202 号	国用出让	2078 年 6 月 10 日	城镇单一住宅用地	65.80	/
合计							65.80	

五、价值时点

2020 年 8 月 6 日。

经过与估价委托人充分协商，确定以注册房地产估价师现场查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为包括土地使用权价值在内的房地产在现状条件下持续使用的公开市场价值。

公开市场价值是指在评估基准日的公开市场上的交易价格，是在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则。
- 2、合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为估价前提。
- 3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格。
- 4、替代原则：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。



5、最高最佳利用原则：以估价对象在合法使用前提下，各种可能使用方式中，能获得最大收益的使用方式估价。

八、估价依据

1、行为依据

1.1、《湖南省湖南省道县人民法院评估委托书》（2016）湘 1124 执 876 号。

2、法律、法规、政策性文件和评估技术规范

2.1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2.2、《中华人民共和国土地管理法》；

2.3、《中华人民共和国城乡规划法》；

2.4、《中华人民共和国物权法》；

2.5、《中华人民共和国资产评估法》；

2.6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）；

2.7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

2.9、房地产估价报告评审标准（试行）；

2.10、《湖南省人民法院对外委托工作规定》（2018 年 11 月 5 日）；

2.11、湖南省人民政府、道县人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

3、注册房地产估价师收集的产权资料及市场价格资料

3.1、委托估价人提供的估价对象《房屋所有权证存根》、《国有土地使用证》；

3.2、注册房地产估价师实地勘察获取的资料及市场调查收集的其他资料。

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

1、采用的评估方法:

估价对象周边同类型房地产市场交易案例较多,可采用比较法进行评估。

2、不采用的评估方法:

由于估价对象为已建成并投入使用的房地产,不是在建工程和单纯的土地,不具有开发或在开发潜力,故不宜采用假设开发法进行评估。

由于估价对象所处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,却反应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。

由于我国评估行业在使用收益法对投资性房地产进行评估时,多采用常规收益模型及其衍生收益模型,没有考虑投资性房地产交易时的转让收益,该部分收益的损失造成常规收益模型及其衍生收益模型的评估结果过低,故不宜采用收益法进行评估。

综上所述,本次评估对估价对象房地产采用比较法进行评估。

比较法原理:是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法思路及步骤: 1、搜集交易实例。搜集与估价对象在同一供求圈范围的内的同类型房屋已成交实例。2、选取可比实例;3、建立比较基础,对可比实例进行修正。主要步骤是统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位。4、求取比较价值,在可比案例的比较基础建立起来后,还需要继续交易因素调整、市场情况调整、房地产自身情况调整后得出比较价值,再利用算数平均法或者加权平均法等得出评估价。



十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价格因素的分析，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，分别采用比较法与收益法进行测算，确定估价对象在受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制下，于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无阻碍的条件下，得到在价值时点包含土地使用权价值及装饰装修价值在内的房地产市场价值为人民币壹佰肆拾玖万元整（¥149.00 万元）。

房地产估价结果一览表

序号	坐落	所有权人	权证号	规划用途	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	道县道江镇濂溪山庄西区 15 栋 11 号	谢小柳	道房权证道江镇字第 00029165 号	住宅	1-5/5	混合	326.18	4568	149.00
合计							326.18		149.00

十一、注册房地产估价师

序号	注册房地产估价师姓名	注册证号	注册房地产估价师签名盖章	签名日期
1	成本云	4320060117		年 月 日
2	王成永	4320070001		年 月 日

十二、实地查勘期

本项目实地查勘期为 2020 年 8 月 6 日。

十三、估价作业期

2020 年 8 月 6 日至 2020 年 10 月 15 日。

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二〇年十月十五日



附 件

(均为复印件)

- 一、 估价委托书
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘照片
- 四、 估价对象《房屋所有权证存根》
- 五、 估价对象《国有土地使用证》
- 六、 房地产估价机构营业执照
- 七、 房地产估价机构资质证书
- 八、 注册房地产估价师资格证书