

房地产估价报告

估价报告编号：深国量行估字(2021)第 05002 号

估价项目名称：湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146
号金溪园 13 号楼 504 房房地产市场价值评
估

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：李 燕 注册号：1320080059

邓 婷 注册号：4420190127

估价报告出具日期：二〇二一年五月十二日



致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院 敬启：

承蒙委托，我公司估价人员对位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房房地产（包含地上建筑物及所分摊的土地使用权）[规模、用途、权属状况等详见“估价对象明细表”]进行了估价，估价结果列示如下：

一、估价目的：为法院确定标的物拍卖底价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：谢勇拥有的位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积为 120.16 平方米的房地产一套、用途为住宅）。

三、价值时点：二〇二一年三月二日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：市场价值为 RMB 552,736 元（大写人民币伍拾伍万贰仟柒佰叁拾陆元整），估价单价为 RMB 4,600 元/平方米。详见《估价结果明细表》。

深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
1、 深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书复印件；	10
2、 估价对象位置图；	10
3、 估价对象照片；	10
4、 估价对象权属证明复印件；	10
5、 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；	10
6、 房地产估价师注册证书复印件。	10

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师对本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。

五、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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、本估价报告未请本公司以外的人士提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的产权资料复印件等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2、我们仅对估价对象进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设，故估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于客观原因，估价人员未能进入估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘，内部装修情况及物业使用状况不详。本次估价设定估价对象室内装修为普通装修。

2、委托人提供的《衡阳市房屋登记信息表》等资料均为复印件，估价人员未能核实原件。本次估价对以上资料进行了审慎检查，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，估价设定上述资料为合法、真实、准确、完整和有效的。故本报告均以上述资料记载内容对估价对象相关信息进行描述和列示。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2、本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日期起二〇二一年五月十二日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

3、本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

七、其他需要说明的事项

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、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及其运营者将来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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性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任何评估风险和责任。

3、本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

深圳市罗湖区人民法院。

二、房地产估价机构

名称：深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司

住所：深圳市福田区福保街道益田路 3013 号南方国际广场 A 座 1710-1711

统一社会信用代码：914403006853767205

法定代表人：李燕

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200033

有效期：2022 年 5 月 10 日止

联系电话：0755-82949228

三、估价目的

为法院确定标的物拍卖底价提供价值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

估价对象为谢勇所拥有的位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房房地产，本次估价范围包括 120.16 平方米的房屋建筑物及其所分摊的土地使用权面积。

（二）估价对象权益状况描述

1、权益登记情况

详见《估价对象权益状况明细表》。

2、出租或占用情况：至价值时点，估价对象无法进入内部查勘，据到物业管理处了解得知，估价对象处于使用中。

3、他项权利设立情况：无。

4、其他特殊情况：无。

（三）估价对象实物状况描述

1、土地基本状况

①、四至：东临支路，南靠君涌建材，西近许广高速，北临 336 省道。

②、形状：较规则多边形。

③、土地使用期限：由于委托方提供的《衡阳市房屋登记信息表》中未显示土地使用期限，故土地剩余使用年限未知。

④、开发程度：现房。

2、建筑物基本状况

湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号，东临支路，南靠君涌建材，西近许广高速，北临 336 省道。估价对象总楼层为 7 层，分两个楼梯，一梯 2 户，房屋结构为混合结构，水电齐全，估价对象内部环境较好，物业管理完善，水电齐全，闭路监控等配套设施，由专门的物业管理有限公司进行物业管理。

估价对象湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房位于第 5 层，建筑面积为 120.16 平方米，房屋用途为住宅，单层层高约 3 米。物业装修及保养情况如下：外墙：墙砖；由于客观原因无法进入估价对象内部查勘，本次评估设定估价对象内部装修为普通装修。门窗：防盗门、实木门、铝合金窗。维护保养一般。

五、价值时点

二〇二一年三月二日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长

度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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。

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。

3、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。

4、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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果与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。

八、估价依据

1、国家和地方有关法律、法规

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）2016年12月1日施行；
- (2) 《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《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，2020年1月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）2007年10月1日施行；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（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《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，2020年1月1日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号）2004年8月28日施行；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）2005年1月1日起施行；
- (7) 《房地产估价机构管理办法》（2005）；
- (8) 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2011年9月1日修改施行）；
- (9) 《中华人民共和国土地增值税条例》；
- (10) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（自1988年10月1日起实施）；
- (11) 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（自2010年12月1日起施行）；
- (12) 国家及湖南省衡阳市其它有关房地产的政策和法规。

2、估价技术依据

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

3、委托估价方提供的资料

- (1) 《衡阳市房屋登记信息表》；
- (2) 委托方提供的其它资料。

4、估价机构掌握的有关资料

- (1) 房地产市场交易价格、租赁价格信息；
- (2) 估价对象现场查勘记录；

- (3) 估价对象实物照片；
- (4) 估价对象周边环境等状况。

九、估价方法

房地产估价一般选用成本法、比较法、收益法中的一种或几种方法测算估价对象的价格。

成本法是以估价对象价格的各个组成部分之和为基础，来求取估价对象的价值或者价格。虽然成本法能从价格组成因素具体的测算、体现每一个组成部分的价值，但难以体现在估价对象实物上衍生的各种权利的价值，因此不宜采用成本法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。估价对象为住宅类物业，由于住宅类物业的租金收益（报酬率）与市场价格存在较大的差异，不能体现其客观的市场价格，故亦不宜采用收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。因与估价对象相似的同类物业交易比较成熟，与估价对象同类房地产有较多交易案例，能较真实的反映市场价格。故本次评估可采用比较法进行估价。

由于估价对象为住宅类物业，该类物业市场价格透明，交易案例较多，市场交易价格能充分体现其价值，且不适宜采用成本法、收益法进行评估；因此，选择比较法作为本次评估的估价方法。

十、估价结果

估价对象位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街 146 号金溪园 13 号楼 504 房房地产，于价值时点二〇二一年三月二日，在与估价假设和限制条件一致情况下的估价结果为：



国量行评估顾问

评估顾问、工程咨询、城市更新、策略顾问

www.guolianghang.com

国家一级房地产评估机构

评估ISO9001国际质量管理体系认证机构



市场价值为 RMB 552,736 元（大写人民币伍拾伍万贰仟柒佰叁拾陆元整），估价单价为 RMB 4,600 元/平方米。

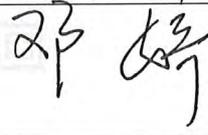
如下表：（详见以下《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价（元）	552,736
	单价（元/M ² ）	4,600
估价结果	总价（元）	552,736
	单价（元/M ² ）	4,600

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李燕	1320080059		2021年5月12日
邓婷	4420190127		2021年5月12日

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为二〇二一年三月二日。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日二〇二一年三月二日至估价报告出具之日二〇二一年五月十二日止。

附 件

- 1、 深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书复印件；
- 2、 估价对象位置图；
- 3、 估价对象照片；
- 4、 估价对象权属证明复印件；
- 5、 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 6、 房地产估价师注册证书复印件。

广东省深圳市罗湖区人民法院

司法鉴定委托书

(2021)深罗法技鉴字第14号

委托机构			
委托类别	评估		
案号	(2020)粤0303执24178号	案由	民间借贷纠纷
委托事项	对被执行人谢勇名下位于湖南省衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇呆鹰岭街146号金溪园13号楼504房(不动产证号:衡房产权证蒸湘区字第08210484号)的市场价值进行评估。		
鉴定目的	履行生效法律文书确定的义务。		
简要案情	民间借贷纠纷。		
移送材料	1、执行通知书副本一份; 2、不动产信息(复印件, 1页)。		
鉴定要求	1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定, 不得违反。 2. 必须独立、客观、科学地完成委托; 3. 鉴定期限: 2021年3月13日, 超过时限须办理延时申请; 4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系, 不得直接与本案其他任何一方联系; 6. 鉴定人出具的鉴定书, 应当具有下列内容: 委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章, 并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的, 鉴定书应当由鉴定机构盖章, 并由从事鉴定的人员签名。		
备注	1、移送材料是原件的须注明原件。 2、联系地址: 深圳市罗湖区沿河北路2000号司法大厦1511室。 电子邮箱: lhfysjt@szcourt.gov.cn		

联系人: 郑旭豪

联系电话: 0755-25164769

接受委托签名及时间:

法院盖章: 2021年1月13日



估价对象位置图



估价对象现场图片资料



小区大门



物业外景



物业一层



楼栋入口



入户门



小区环境



物业管理处



周边环境

衡阳市房屋登记信息表

房屋信息:

房屋代码	4905237	登记簿内码	430201	登记簿号	13	地号办证号		房屋地号	单元号	权利人	
房屋坐落	蒸湘区芙蓉岭镇泉源路116号金源国际13号楼501室										
层号	304	门牌号		结构	混合	权属层数	05	开始层数	5	结束层数	5
楼层代码	0	确权面积	0	建筑面积	129.16	套内建筑面积	108.83	分摊公用面积	11.33	使用面积	0
产权性质		建成年份	0001年1月	设计用途	住宅	实际用途	住宅	使用状况		确权状态	已确权
抵押状态	未抵押	限制状态	未限制	管理标志	未处理	老地片	0	房屋原始取得方式		新建商品房	

权利人信息:

房产证号	权证编号	权利人	权利人证件	产权证号	备注
08210184号	04180936	肖勇			



深圳罗湖法院



营业执照

统一社会信用代码 914403006853767205

名称 深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区福保街道益田路3013号南方国际广场A座1710-1711
法定代表人 李燕
成立日期 2009年03月30日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年11月23日



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：深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：李燕
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区福保街道益田路3013号南方国际广场A座1710-1711

统一社会信用代码：914403006853767205

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200033

有效期限：2022年05月10日止



发证机关(公章) 05月10日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189699

姓名 / Full name

邓婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420190127

执业机构 / Employer

深圳市国量行资产评估土地房地产
估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-08

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00212474

姓名 / Full name

李燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

1320080059

执业机构 / Employer

深圳市国量行资产评估土地房地产
估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-21

持证人签名 / Bearer's signature