



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：田兴正拥有产权的位于湖南省怀化市中方县花桥镇车坪村后溪一栋住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托方：广州市越秀区人民法院

估价机构：湖南邵房房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：黄小鹏[注册号：4320030045]

范小龙[注册号：4320160021]

王思明[注册号：4320150008]

估价报告出具日期：2020年07月14日

估价报告编号：邵房估（鉴）字[2020]第06号



致委托方函

邵房估（鉴）字[2020]第 06 号

广州市越秀区人民法院：

因贵院受理余莉与被执行人田兴正，湖南腾风生态产业开发有限公司民间借贷纠纷一案，我公司接受委托，选派注册房地产估价师王思明（注册号：4320150008）、范小龙（注册号：4320160021）进行实地查勘，我公司秉着客观、公正、独立的原则，对由田兴正拥有产权的位于湖南省怀化市中方县花桥镇车坪村后溪一栋住宅用途房地产（包含房屋室内装修及土地使用权价值）【以下简称估价对象】市场价值进行了评估。

一、价值时点：2020 年 06 月 04 日。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型：公开市场价值。

四、估价对象

1) 房屋所有权：委托方未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据《不动产权房地产权情况证明》及《房屋分层平面图》，估价对象建筑面积为 633.45 m²，总层数为 4 层，用途为住宅，房屋所有权人为田兴正。

2) 土地使用权：由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》或《不动产权证书》，根据估价师调查，估价对象土地使用权类型系集体土地，《集体土地使用证》证号为中方集用（2012）年字第 02 号，性质：划拨宅基地，面积为 181.12 平方米。

根据委托方要求，本次评估范围包含田兴正房屋建筑物的价值、室内装饰装修、土地使用权价值。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果

遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价工作程序，选用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象在满足本



报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下、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、于价值时点的市场价值为：人民币壹佰贰拾叁万柒仟壹佰元整（¥：123.71万元），折合单价为1953元/平方米。

特别提示：

1、根据委托方提供的资料及注册房地产估价师调查，估价对象房屋进行了扩建，扩建房屋与合法房屋相连并作为一个整体使用，本次评估房屋建筑面积以《不动产房地产权情况证明》及《房屋分层平面图》记载数据为依据，扩建房屋未评估，提请报告使用人予以关注。

2、估价对象所占土地为集体使用性质的土地，提请报告使用人予以关注。

3、本次估价未考虑担保物权、其他优先受偿权及查封、冻结因素对估价对象房地产价值的影响。

4、当事人接到本报告书次日起 10 日内，如对估价结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

特此函告！

二〇二〇年七月十四日



目 录

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、估价结果报告.....	9
四、附件	
1、广州市越秀区人民法院委托书（2019）桂 0802 执恢 307 号	
2、《广州市越秀区人民法院价格评估委托书》、《不动产权房地产权情况证明》复印件	
3、估价对象现状照片及估价对象位置图	
4、现场勘估表（估价机构存档备查）	
5、估价机构资质证书复印件	
6、估价机构营业执照复印件	
7、注册房地产估价师注册证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师王思明、范小龙于 2020 年 06 月 04 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，将估价对象现状与委托方提供的《房屋分层平面图》、《不动产权房地产权情况证明》复印件等记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周围环境和景观的照片。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。
- 6、本估价报告系我公司对估价对象进行实地勘察的注册房地产估价师独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设条件：

1、本次评估以估价对象产权明晰，无产权纠纷，房地产用途合法为假设前提。

2、本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料，估价委托方对资料的合法性、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，估价机构和估价人员不承担相应的责任）。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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产房地产权情况证明》《房屋分层平面图》记载面积不一致，估价对象房屋有部分为扩建房屋，本报告以估价委托方提供的房屋权属资料合法、真实、准确为假设前提。

3、我公司估价人员对现场勘查情况做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境景观的照片，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。

4、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、估价对象通行权不受限制为前提进行评估。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份、结构、面积等事项所做的最可能的假定。

委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》《房屋分层平面图》，本次估价设定估价对象建筑面积为 633.45 m²，土地使用权面积为 181.12 平方米，用途为住宅，并在此基础上形成结论，若实际情况不符，估价结果应做相应调整。

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、依据不足假设

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。

委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》《房屋分层平面图》及注册房地产估价师调查资料，本次估价设定估价对象建筑面积为 633.45 m²，土地使用权面积为 181.12 平方米，用途为住宅。

五、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。

根据委托方提供的资料及注册房地产估价师调查，估价对象房屋进行了扩建，扩建房屋与合法房屋相连并作为一个整体使用，与《房屋分层平面图》记载不一致，本次评估房屋建筑面积以《不动产房地产权情况证明》及《房屋分层平面图》记载数据为依据，扩建房屋未评估，提请报告使用人予以关注。

六、估价的限制条件：

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对该估价对象的价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

2、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，城市总体规划发生重大调整，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本报告估价结果仅作为估价委托方在本次估价目的下使用，委托方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的责任。

4、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

5、当事人接到本报告书次日起 10 日内，如对估价结果有异议，应书面提出并提交相



应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

6、根据《房地产估价规范》及相关法律规定，本估价报告自报告出具日起，壹年内有效。如果使用本估价报告的时间超过了有效期，我们对此造成的后果不承担责任。未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其市场价值均会产生一定的影响。当市场变化较大时，有效期不超过半年。



估价结果报告

一、委托方

- 1、委托单位：广州市越秀区人民法院
- 2、地 址：广州市越秀区五羊新城寺右北一街三巷 1 号
- 3、联 系 人：陈法官
- 4、联系电话：020-83009528

二、估价方

湖南邵房房地产评估有限责任公司

- 1、住 所：邵阳市大祥区城西北路 10 号
- 2、法定代表人：肖时题
- 3、备 案 等 级：二级
- 4、证 书 编 号：湘建房估（邵）字第 0220048 号
- 5、营 业 期 限：长 期
- 6、统一社会信用代码：91430500772279304Q
- 7、联 系 电 话：0739—5231999

三、估价对象

1、估价对象范围和用途的界定：

估价对象为位于湖南省怀化市中方县花桥镇车坪村后溪一栋住宅用途房地产，《不动产权房地产权情况证明》及《房屋分层平面图》中记载建筑面积为 633.45 m²。房屋所有权人扩建了部分房屋，扩建房屋不在本次评估范围内，本次估价结果包含 633.45 m²建筑物的价值及 181.12 m²土地使用权价值及其室内装饰装修的价值。房屋所有权记载用途与实际用途一致为住宅。

2、估价对象区位状况：

四至及位置状况	估价对象位于湖南省怀化市中方县花桥镇车坪村后溪，所在房屋坐北朝南，东临私房，南临通道，西临私房，北临小溪。距 S223 省道与 Y107 乡道交叉路口约 30 米，距中方县花桥计划生育中心服务站约 20 米，距中方县花桥镇
---------	---



	村级财务核算中心约 80 米，详见位置图。
交通状况	估价对象所处区域范围内有 S223 省道、Y107 乡道等交通主次干道，有县、镇级班车经过，无交通管制情况，交通便利，停车方便。
周边状况	周边有中方县花桥镇村级财务核算中心、中方县华兴彩釉瓦厂、千坵田小学等配套齐全，居住环境好。
开发程度	“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路及场地平整）
环境状况	估价对象所处区域自然环境较好，人文环境较优。

3、估价对象实物状况：估价对象房屋为砖混结构，该栋房屋总层数4层，房屋外墙贴面砖，铝合金推拉窗，外装防盗网，大理石楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手，入户门为防盗门，室内客厅、餐厅均为地板砖地面，内墙、天棚刷墙漆（部分天棚吊顶）；卧室地板砖地面（部分木地板地面），内墙、天棚刷墙漆；厨、卫地板砖地面，内墙贴瓷砖到顶，天棚铝塑板吊顶，通水、电，能满足正常使用。

4、估价对象权益状况

1) 估价委托方未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据《不动产权房地产权情况证明》及《房屋分层平面图》可知，估价对象建筑面积为 633.45 m²，总层数为 4 层，用途为住宅，房屋所有权人为田兴正。

2) 土地使用权：由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》或《不动产权证书》，根据估价师调查，估价对象所占土地系集体土地，证号为中方集用（2012）年字第 02 号，性质：划拨宅基地，面积为 181.12 平方米。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020 年 06 月 04 日，以法院委托之日为价值时点。

六、价值类型

估价对象采用公开市场价值标准评定，公开市场价值，即估价对象在价值时点完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

七、估价依据



- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 8、《房屋登记办法》中华人民共和国建设部令第 168 号；
- 9、最高人民法院、湖南省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 10、《广州市越秀区人民法院价格评估委托书》（2020）粤 0104 执 3060 号；
- 11、《不动产权房地产权情况证明》、《房屋分层平面图》复印件及委托方提供的相关资料；
- 12、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资料；
- 13、《中华人民共和国资产评估法》。

八、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

(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合法权属资料为依据；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) 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。

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，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，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。

(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。

九、估价基本思路与方法

(一) 估价方法的定义及选用原则



根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

1、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。

2、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。

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。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。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除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。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。

（二）本次选择的估价方法

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），在选用项目的估价方法时，主要做了以下考虑：

1、采用的方法

估价对象为住宅用房，所处区域内建筑市场和建材市场较为成熟，类似估价对象房地产的建造成本有据可依，根据委托方提供的工程技术资料和数据以及估价目的要求，结合评估人员现场勘查的资料，因此本次评估宜选用成本法进行评估。



2、不采用的方法

(1) 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，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估；

(2) 由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，无同类房地产的交易，因此不适宜选用比较法进行评估；

(3) 由于估价对象虽具有收益或有潜在收益，但其客观租金不能正确反映房地产市场价格，因此不宜选用收益法进行评估。

综上所述，本次估价采用成本进行评估，求得估价对象的价值。

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，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下、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、于价值时点的市场价值为人民币壹佰贰拾叁万柒仟壹佰元整（¥：123.71万元），折合单价为1953元/平方米。

十一、注册房地产估价师

黄小鹏 注册房地产估价师注册号 4320030045

范小龙 注册房地产估价师注册号 4320160021

王思明 注册房地产估价师注册号 4320150008

十二、实地查勘日期

注册房估价师于 2020 年 06 月 04 日进入估价对象现场进行查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业日期

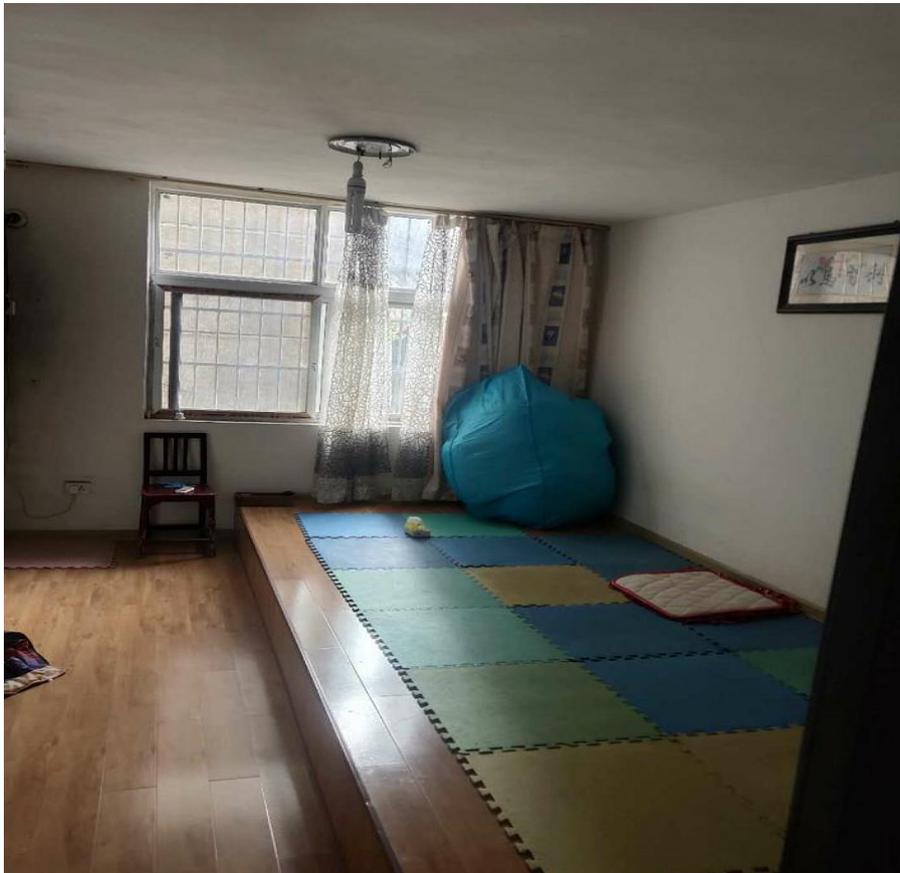
2020 年 06 月 04 日至 2020 年 07 月 14 日。



估价对象房屋外观图







估价对象位置图

