

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：道县道江镇潇水南路东侧权属何华志的 1 栋住宅楼和道县道江镇道清公路北边权属何余志的商业、住宅房地产市场价值评估

估价委托人：道县人民法院

房地产估价机构：湖南潇湘房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：陈建辉            注册号：4320000028

唐勇波            注册号：4320070065

估价报告出具日期：2020 年 09 月 09 日

估价报告编号：湖南潇湘估字(2020)第 YS079 号

# 致估价委托人函

道县人民法院：

受贵院委托，本公司对道县道江镇潇水南路东侧权属何华志的 1 栋住宅楼和道县道江镇道清公路北边（营江路与道州中路交汇处西北角）权属何余志的商业、住宅房地产价值进行了评估。

估价对象（1）位于潇水南路东侧，所在房屋为 1 栋混合结构共 3 层的住宅楼；本次评估该栋房屋，建筑面积 436.00M<sup>2</sup>，土地面积 180.00M<sup>2</sup>。估价对象登记用途为住宅。

估价对象（2）位于道清公路北边（营江路与道州中路交汇处西北角），所在房屋为 1 栋框架结构共 5 层的商住楼；本次评估该栋房屋中的第 1、4、5 层，建筑面积 342.70M<sup>2</sup>，土地面积 176.60M<sup>2</sup>（估价对象占二分之一，设定为国有划拨土地）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020 年 08 月 10 日。

价值类型：本报告价值类型为市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，经过分析、测算、论证，确定估价对象评估结论如下：

**1、市场价值：**估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **361.76 万元**（已扣除土地出让金 15.82 万元），大写：**人民币叁佰陆拾壹万柒仟陆佰元整**，折合平均单价 **4646 元/M<sup>2</sup>**。详见《估价对象评估结果一览表》。

估价对象评估结果一览表

估价对象	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	评估总价值 (万元)
(1)	道县潇水南路东侧	1-3/3	住宅	436.00	3054	133.15	154.95
			室内二次装修		500	21.80	
(2)	道县道清公路	1/5	商业	91.64	14273	130.80	137.22

	北边(道州中路 与营江路交汇 处西北角)		室内二次 装修		700	6.42	
		4/5	住宅	125.53	2682	33.67	37.44
			室内二次 装修		300	3.77	
		5/5	住宅	125.53	2561	32.15	32.15
			室内二次 装修		/	/	
		合计	/	/	/	778.70	/

**2、特别提示：**具体情况, 详见本报告中的估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告。

湖南潇湘房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二〇年九月九日

# 目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
1、估价委托人	9
2、房地产估价机构	9
3、估价目的	9
4、估价对象	9
5、价值时点	11
6、价值类型	11
7、估价原则	11
8、估价依据	11
9、估价方法	12
10、估价结果	13
11、估价人员	13
12、实地查勘期	14
13、估价作业日期	14
四、附件	15
五、估价技术报告（留存备查）	16

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们自己独立、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现实和潜在的利益，也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、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）《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，撰写本估价报告。
- 5、估价人员在估价委托人的陪同下对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象权属、面积、位置等以委托人提供的产权资料记载为依据。估价委托人应对所提供相关资料的真实性、完整性、合法性承担全部责任。

(2) 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 本次估价已对估价对象房屋安全、环境因素等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象无安全隐患。

(4) 假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。而且假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定

(5) 估价结果未考虑未来处置风险。

(6) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(7) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(8) 属于不动产范畴的房屋配套的设施设备（屋顶隔热棚等）、装饰装修、相关场地等财产，列入评估对象的财产范围。

### 2、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估，本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

### 4、不相一致假设

委托方未提供估价对象（2）的土地证，根据其提供的《永州市村居民商

住用地批准书》，用地面积为 176.60 M<sup>2</sup>；由于估价对象现地处城区，为历史遗留用地，经委托方和申请人要求，按商住用地国有划拨用地评估，扣除相应的土地出让金。

估价对象（2）的房屋分层面积，估价人员根据平面图计算所得，如有误差，则评估结果应作相应调整。

如果估价对象实际状况与本次评估设定情况不一致，则评估结果应作相应调整。同时，委托方和申请人应向相关职能部门咨询，该房屋处置的时候，按现状能否办理过户手续。

## 5、依据不足假设

（1）租赁情况处理。根据调查了解，估价对象（2）第 1 层为“恒康大药房”经营场所，本次评估予以考虑。

（2）欠缴税费处理。由于未掌握评估对象是否欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等，本次评估未予考虑。

（3）交易税费负担方式处理。涉执房地产处置司法评估应当考虑交易税费负担方式对评估结果的影响。人民法院没有明确交易税费负担方式，本次评估按照交易习惯，采用受让方负担方式。

（4）处置费用处理。本次涉执房地产处置司法评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若估价目的发生变化时，上述评估结果在未作相应调整的情况下不再生效。

2、本报告专为估价报告使用者使用，未经本公司同意，不得向估价报告使用者和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。凡因估价报告使用者使用该报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本报告使用期限自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的使用期限不超过半年。当市场变化较快时，需重新进行评估。

#### 4、估价报告使用说明

(1) 本评估报告结论系为估价报告使用者提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

(2) 本报告中计算数据均按四舍五入保留二位小数或取整，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，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(3) 有关方面如果对本估价结果有异议，可在接到此报告之日起 10 日内向本公司申请复核。

(4) 本报告壹式伍份，具有同等法律效力。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签章，评估机构盖章，并作为一个整体使用时方为有效。

#### 5、评估结果使用特别提示

(1) 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(2) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。



# 估价结果报告

(一) 估价委托人：道县人民法院

办公地址：道县湘源大道

(二) 房地产估价机构：湖南潇湘房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：伍世璠

办公地点：永州市冷水滩区清桥路 44 号丽都大酒店五楼

估价资质：国家二级房地产评估机构

证书编号：湘建房估（永）字第 0220030 号

(三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象概况：

1、估价对象财产范围

本次估价对象财产范围为道县道江镇潇水南路东侧权属何华志的 1 栋住宅楼和道县道江镇道清公路北边权属何余志的房地产，包括估价对象房屋所有权、应分摊的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施的价值。

2、估价对象基本状况

序号	项目	估价对象（1）	估价对象（2）
1	名称	道县道江镇潇水南路东侧 1 栋住宅楼房地产。	道县道清公路北边（营江路与道州中路交汇处西北角）商业、住宅房地产
2	建筑规模	估价对象所在房屋为总层数共 3 层的住宅楼。估价对象为该栋房屋，建筑面积 436.00M <sup>2</sup> ，土地面积 180.00M <sup>2</sup> 。	估价对象所在房屋为总层数共 5 层的商住楼。估价对象为该栋商住楼中第 1 层商业和第 4、5 层住宅，建筑总面积 342.70M <sup>2</sup> ，土地面积 176.60M <sup>2</sup> 。
3	用途	规划用途、实际用途均为住宅，现自用。	实际用途为商住，第 1 层出租“恒康大药房”，第 4、5 层空置。
4	建筑结构	混合结构	框架结构
5	朝向	东西朝向	南北朝向
6	层高	平均层高 3.2 米。	第 1 层层高 6 米，第 4、5 层平均层高 3 米
7	空间布局	布局较好	不规则，布局一般

8	外观	外墙为墙砖；建筑外观简洁，建筑群体组合关系较和谐	外墙为墙砖；建筑外观简洁，建筑群体组合关系较和谐
9	装饰装修	由于未能入户查勘，经估价人员通过窗户查勘，室内地板砖地面，内墙墙漆粉刷，防盗铝合金窗。	第1层入户玻璃地弹门、卷闸门，水磨石地面，内墙墙漆粉刷，顶棚吊顶。第4层入户防盗门，地板砖地面，内墙998粉刷，客厅吊顶，铝合金窗。第5层入户木门，地板砖地面，内墙998部分脱落，铝合金窗。
10	设施设备	估价对象供水、供电保障程度较高，有线电视、通信等较齐全。	估价对象供水、供电保障程度较高，通信、宽带网等较齐全。
11	建筑功能	防水、保温、隔热较好，通风、采光：通风、采光较好。	防水、保温、隔热较好，通风、采光：通风、采光较好。
12	新旧程度	估价对象约建成于2008年。根据估价人员现场查勘，估价对象维护、保养较好，9成新。	估价对象建成于1999年。根据估价人员现场查勘，估价对象维护、保养一般，8.5成新。
13	土地基本状况	东至小巷，南、北至他人房屋，西至潇水南路二巷。土地形状较规则，地势平坦，地基承载力较大，土地开发程度达到“五通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯，土地平整。	东至道州中路，南至营江路，西、北至他人房屋。土地形状不规则，地势平坦，地基承载力较大，土地开发程度达到“五通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯，土地平整。

### 3、估价对象权益状况

估价对象详细登记状况见《房屋登记状况表》、《土地登记状况表》。

由于委托方未能提供估价对象(2)的土地证，估价对象土地详细情况见《永州市村居民商住用地批准书》。由于估价对象现地处城区，为历史遗留用地，经委托方和申请人要求，按商住用地国有划拨用地评估，扣除相应的土地出让金。如果估价对象实际状况与本次评估设定情况不一致，则评估结果应作相应调整。

房屋登记状况表

估价对象	房产证编号	房屋所有权人	坐落	设计用途	所在层数	结构	共有情况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	登记日期
(1)	道房权证道江镇字第00040065号	何华志	道江镇潇水南路东侧	住宅	1-3/3	混合	-	436.00	2011-3-7
(2)	道县房权证道江镇字第00008168号	何余志	道江镇道清公路北边		1.4.5/5	框架	-	342.70	2002-9-28

土地登记状况表

估价对象	土地证编号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	分摊面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
(1)	道国用(2011)第00106号	何华志	道县道江镇潇水南路东侧	城镇单一住宅	出让	180	2074-8-25

### 永州市村居民商住用地批准书

估价对象	土地证编号	土地使用权人	坐落	土地用途	建筑性质	批准用地面积 (m <sup>2</sup> )	发证日期
(2)	(98)道建批字第172号	何向成	道清公路北边	建住宅	新建	176.60	98-11-4

**(五) 价值时点：**根据估价委托书确定价值时点为：二〇二〇年八月十日。

**(六) 价值类型：**采用公开市场价值标准，即估价结果为估价对象在价值时点，在现实市场情况下，满足前述全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果为道县道江镇潇水南路东侧权属何华志的1栋住宅楼和道县道江镇道清公路北边（营江路与道州中路交汇处西北角）权属何余志的商业、住宅房地产，即建筑面积分别为436.00m<sup>2</sup>、342.70m<sup>2</sup>的房屋所有权及其分摊的土地使用权，无他项权利限制状况，于价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值（估价对象（2）已扣除土地出让金）。

**(七) 估价原则：**本评估报告结合评估目的对估价对象房地产价格进行评估。具体依据如下原则：

**1、独立、客观、公正：**站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

**2、合法原则：**房地产估价应当以估价对象的合法产权合法使用、合法处分等为前提进行估价。

**3、价值时点原则：**估价实际上是求取某一时点上的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

**4、替代原则：**要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

**5、最高最佳利用原则：**房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大的一种可能的使用。

**(八) 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、《中华人民共和国担保法》;
- 4、《中华人民共和国物权法》;
- 5、《资产评估法》;
- 6、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 7、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013);
- 8、房地产估价委托书;
- 9、省、市人民政府及有关部门颁布的法律、法规及文件;
- 10、估价委托人提供的权证等相关资料;
- 11、本评估公司所掌握的及评估人员实地勘察所得资料。

### **(九) 估价方法:**

#### **1、估价方法种类**

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

#### **2、估价方法选择**

根据估价委托人提供资料及评估人员勘查、调查收集的有关资料,经综合分析,评估方法选择如下:

估价对象所在同一供求圈内类似房地产交易实例较多,且其客观收益也可通过市场调查取得,故估价对象适宜采用比较法和收益法进行评估。

成本法适用于估价对象类似房地产市场不充分或比较陈旧或有特殊用途的房地产评估,采用房地分估的成本加和法无法完全体现估价对象的现有价值。假设开发法适用于估价对象具有修建性详细规划且房地产开发完成后的价值可预计的情况,但估价对象符合城市规划,无潜在开发价值,不能改扩建,故估价对象不宜采用成本法和假设开发法评估。

#### **3、估价方法定义**

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取估价对象未来各年的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### (十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，经过评估，确定估价对象于价值时点的确定估价对象评估结论如下：

估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **361.76 万元**（已扣除土地出让金 15.82 万元），大写：**人民币叁佰陆拾壹万柒仟陆佰元整**，折合平均单价 **4646 元/M<sup>2</sup>**。详见《估价对象评估结果一览表》。

估价对象评估结果一览表

估价对象	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	评估总价值 (万元)
(1)	道县潇水南路东侧	1-3/3	住宅	436.00	3054	133.15	154.95
			室内二次装修		500	21.80	
(2)	道县道清公路北边(道州中路与营江路交汇处西北角)	1/5	商业	91.64	14273	130.80	137.22
			室内二次装修		700	6.42	
		4/5	住宅	125.53	2682	33.67	37.44
			室内二次装修		300	3.77	
		5/5	住宅	125.53	2561	32.15	32.15
			室内二次装修		/	/	
合计	/	/	/	778.70	/	/	361.76

#### (十一) 估价人员签名：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈建辉	4320000028		二〇二〇年九月九日

唐勇波	4320070065		二〇二〇年九月九日
-----	------------	--	-----------

**(十二) 实地查勘期:**

二〇二〇年八月十日。

**(十三) 估价作业日期:**

二〇二〇年八月十日至二〇二〇年九月九日。

湖南潇湘房地产土地评估经纪有限公司

二〇二〇年九月九日

# 附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象相关照片
- 4、估价对象产权资料复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 6、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件