



004-018

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：新晃侗族自治县人民检察院公诉余庆亮、周明、罗杰、米瑞、钟琳、肖勇、张纯军追缴违法所得一案涉及余庆亮所属位于辰溪县辰阳镇育才路未来城3栋203号住宅房地产价值评估

估价委托人：新晃侗族自治县人民法院

房地产估价机构：湖南诚成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姜立新[注册号：4319970059]

赵 忠[注册号：4320020040]

估价报告出具日期：2021年9月3日

估价报告编号：湘诚房估字[2021]第004-018号

致 估 价 委 托 人 函

新晃侗族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对新晃侗族自治县人民检察院公诉余庆亮、周明、罗杰、米瑞、肖勇、张纯军追缴违法所得一案涉及余庆亮所属位于辰溪县辰阳镇育才路未来城3栋203号住宅房地产价值进行了评估。

1、估价目的：为委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

2、价值时点：根据《湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书》（编号为：（2021）湘1227法鉴字019号），确定本次估价价值时点为2021年8月18日。

3、估价对象：①、位置：位于辰溪县辰阳镇育才路未来城3栋。②、权益状况：根据估价委托人提供的《湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书》（编号为：（2021）湘1227法鉴字019号）、《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》、《房屋登记查询证明》确定，估价对象为余庆亮所属的一套住宅用房，建筑面积为98.85m²，该套住宅位于辰溪县辰阳镇育才路未来城3栋203号，至价值时点尚未办理不动产权证书，网签的合同编号为CX201903070005，估价对象至价值时点尚未取得不动产权证书，经估价人员调查，房屋在实地查勘日期已通过竣工验收并交付使用，房屋权利人为余庆亮，在申请房屋预抵押之前已缴清契税及维修基金，本次估价假设估价对象权属完整。本次估价结果包含房屋、分摊土地使用权及配套设施价值，不受已设立的抵押权价值影响。

③、估价对象所处建筑物整体状况及室内状况：

估价对象所处建筑物建于2021年，建筑结构为钢混，共17层，其建筑物维护保养状况较好，估价对象目前为毛坯房。

④、估价范围：

本次估价财产范围包括估价对象的房屋、土地及室内外配套设施价值。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：市场比较法。

6、估价结果：根据估价目的和估价委托人提供的资料，结合实地查勘结果，遵循

必要的估价原则和程序，选取适当的估价方法，经过认真分析、测算，估价对象在价值时点满足本估价报告已列明的“估价的假设和限制条件”下的评估价值为**¥412000 元整**，大写：**肆拾壹万贰仟元整**。

权利人	坐落	权属证号	面积 (m ²)	用途	房号	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
余庆亮	辰溪县辰州镇育才路辰华未来城3栋	未办理	98.58	住宅	203	4179	41.2

7、特别提示：

①、根据估价委托人所提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》确定网签的合同编号为 CX201903070005, 他项权利为预抵押，他项权利人为中国建设银行股份有限公司辰溪县支行(按揭贷款 20 万元整)。

②、本估价报告使用者应仔细阅读本报告中的注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告及附件，不能断章取义，本报告自报告出具之日起有效期为一年。

特此函告



004-018

湖南诚成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



2021年9月3日

温馨提示：请凭报告编号查询本报告真伪

查询网址：<http://www.hnccpg.com/>

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	
二、估价的限制条件	
估价结果报告	4
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
附 件	7

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中陈述的事实是真实的、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及估价委托人没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师姜立新、赵忠已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。
- 6、本次估价采用估价对象的房屋所有权人、结构、建筑面积等信息均来源于估价委托人提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》、《房屋登记查询证明》等房地产市场估价所需的情况和资料，估价委托人对其提供的资料和情况的真实性、合法性、准确性和完整性负责，因资料 and 情况失实造成估价结果失实，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、本估价系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员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。
- 8、本报告应用有效期为报告出具之日起一年，如果使用本估价报告的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此造成的损失不承担责任。

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、本次估价假设估价委托人向估价机构提供的估价所需资料和情况是真实、合法和完整的。

2、在估价报告有效期内，估价对象周围的繁华程度、环境、交通条件等因素变化不大，房地产市场保持稳定。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象产权人能合法享用及分摊整体物业的各项公共权益与各项服务配套设施。

5、估价对象在价值时点的状况与完成勘察之日的状况一致。

6、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅做一般性的查勘，未进行结构内在质量测试。本次估价假设估价对象在价值时点不存在房屋结构问题 and 安全隐患。

二、依据不足假设

1、估价对象至价值时点尚未办理不动产权证书，根据估价委托人所提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》、《房屋登记查询证明》确定房屋权利人为余庆亮，房号为 203，建筑面积为 98.58m²，建筑结构为钢混，位于第 2 层（总层数 17 层），房屋用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用土地性质为国有出让用地，用途为住宅，至价值时点剩余土地使用年限为 70 年。

2、估价对象至价值时点尚未取得不动产权证书，经估价人员调查，房屋在实地查勘日期已通过竣工验收并交付使用，房屋权利人为余庆亮，在申请房屋预抵押之前已缴清契税及维修基金，本次估价假设估价对象权属完整，估价结果不包含抵押权价值。

三、估价报告使用限制

1、为估价委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格，不得用于其它估价目的。

2、本估价报告使用者应仔细阅读本报告中的注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、及附件，不能断章取义。

3、估价报告在有效期内估价对象的价格影响因素发生变化，并对估价对象的价值产生较大影响时，不能直接使用本估价结果。

4、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不可抗力事件对估价

结果的影响。

5、未经本公司书面同意，本报告的全部或部分内容，均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

6、本报告自报告出具之日起有效期为一年。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此造成的损失不承担责任。

四、特别说明

根据估价委托人所提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》确定网签的合同编号为 CX201903070005, 他项权利为预抵押，他项权利人为中国建设银行股份有限公司辰溪县支行(按揭贷款 20 万元整)。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名 称：新晃侗族自治县人民法院
地 址：湖南省新晃县晃州镇

二、房地产估价机构

名 称：湖南诚成房地产土地资产评估有限公司
法 定 代 表 人：陈利军
地 址：怀化市顺天大道鹏程大厦六楼
电 话：0745-2270865
估价资质等级：一级
证 书 编 号：湘建房估（怀）字第 0110002 号
资 质 有 效 期：2019 年 1 月 16 日—2022 年 1 月 15 日
营 业 执 照：914312007558130186

三、估价目的

为估价委托人司法办案提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价范围

根据估价委托人提供的《湖南省新晃市人民法院价格评估委托书》（编号为：（2021）湘 1227 法鉴字 019 号）、《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》、《房屋登记查询证明》确定，估价对象为余庆亮所属的位于辰溪县辰州镇育才路辰华未来城的一套住宅用房，建筑面积共为 98.58m²；本次估价财产范围包括估价对象的房屋、土地及室内外配套设施价值。

2、区位状况

估价对象位于辰溪县辰阳镇育才路辰华未来城 3 栋，有 1 路公交车经过该区域，距离公交站较近，有直达汽车站的公交车，没有交通管制，附近有佳惠超市等商业广场，有辰溪建设银行等银行网点，有辰溪县人民医院等医疗卫生机构，有辰溪县思源学校等教育机构，区域内基础设施达到“五通一平”，距污染源远，无明显的大气污染、水文污染、无周期性洪水灾害，周边没有明显的噪声影响。

3、权益状况：

估价对象至价值时点尚未办理不动产权证书，根据估价委托人所提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》、《房屋登记查询证明》确定房屋权利人为余庆亮，房号为 203，建筑面积为 98.58m²，建筑结构为钢混，位于第 2 层（总层次 17 层），房屋用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用土地性质为国有出让用地，用途为住宅，至价值时点剩余土地使用年限为 70 年。

根据估价委托人所提供的《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》确定网签的合同编号为 CX201903070005，他项权利为预抵押，他项权利人为中国建设银行股份有限公司辰溪县支行（按揭贷款 20 万元整）。

4、实物状况

①、估价对象所处建筑物整体状况：

估价对象所处建筑物建于 2021 年，建筑结构为钢混，共 17 层，其建筑物维护保养状况较好。

②、室内状况：

估价对象目前为毛坯房，户型为三室一厅一厨一卫，平面布置较合理，通风采光较好。

③、土地

估价对象所占用土地地质条件较好，开发程度为“五通一平”。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书》（编号为：（2021）湘 1227 法鉴字 019 号），确定本次估价价值时点为 2021 年 8 月 18 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ①、《中华人民共和国资产评估法》
- ②、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- ③、《中华人民共和国土地管理法》
- ④、《中华人民共和国民法典》
- ⑤、《不动产登记暂行条例》

2、房地产估价技术标准、规程、规范

- ①、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
- ②、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）
- ③、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）

3、估价委托人提供的资料

①、《湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书》（编号为：（2021）湘 1227 鉴字第 019 号）

②、《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》

③、《房屋登记查询证明》

④、估价委托人提供的其他相关资料

4、估价人员收集的资料

- ①、注册房地产估价师实地查勘及市场调查而获得的资料
- ②、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
- ③、估价人员掌握的其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等几种。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在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的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1、采用的估价方法：

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，估价对象区域内存在同类型房地产交易资料，可采用比较法。

2、未采用的估价方法：

由于估价对象为已建成并投入使用的房地产，不具有开发或在开发潜力，故不宜采用假设开发法。估价对象的开发成本不能客观地反映估价对象市场价值，不宜采用成本法。

综上所述，本次采用比较法。

比较法：是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对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。

十、估价结果

根据估价目的和估价委托人提供的资料，结合实地查勘结果，遵循必要的估价原则和程序，选取适当的估价方法，经过认真分析、测算，估价对象在价值时点满足本估价报告已列明的“估价的假设和限制条件”下的评估价值为**¥412000元整**，大写：**肆拾壹万贰仟元整**。



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证号	签名	签字时间
姜立新	4319970059		2021年9月3日
赵忠	4320020040		2021年9月3日

十三、实地查勘期

2021年9月1日

十四、估价作业期

2021年8月18日至2021年9月3日

附 件

- 1、《湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书》
- 2、估价对象《辰溪县住房和城乡建设局网上签约信息系统查询结果证明》复印件
- 3、估价对象《房屋登记查询证明》复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象室内外状况照片
- 6、注册房地产估价师执业资格证书
- 7、估价机构资质证书复印件
- 8、估价机构营业执照复印件