



0727PWCA

# 房地产估价报告

估价项目名称：赖新华单独所有位于浏阳市荷花办事处金沙南路（实勘为金沙南路432号1-6楼）商业住宅房地产和位于浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界1225室（实勘为3栋1单元81121室）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：浏阳市恒信融资担保有限公司、刘守荣、赖新华

房地产估价机构：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈世俊 注册号：4320120018

符琳 注册号：4320060116

报告出具日期：2021年8月20日

估价报告编号：志成估字(2021)第0727PWCA号

## 致估价委托人函

浏阳市恒信融资担保有限公司、刘守荣、赖新华：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、独立的原则，对赖新华单独所有的坐落于浏阳市荷花办事处金沙南路（实勘为金沙南路 432 号 1-6 楼）商业住宅房地产和位于浏阳市淮川办事处金沙中 1 号路创意·财富新世界 1225 室（实勘为 3 栋 1 单元 81121 室）住宅房地产在价值时点的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象基本情况一览表

权属	名称及坐落	范围	规模	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权证号码
权利人为 赖新华	浏阳市荷花办事处金沙南路	房屋及其所占用的土地使用权	1 栋商住楼	773.79	170.86	商住	浏房权证字第 711008827 号、 浏国用(2011) 第 04449 号
权利人为 赖新华	浏阳市淮川办事处金沙中 1 号路创意·财富新世界	房屋及其所分摊的土地使用权	1 套住宅	189.97	33.06	住宅	浏房权证字第 709012145 号、 浏国用(2009) 第 07020 号

**估价目的：**为估价委托人了解司法案件涉及的估价对象房地产市场价格价值提供参考依据。

**估价方法：**比较法、收益法。

**价值时点：**2021 年 7 月 27 日。

**价值类型：**本次评估价值类型为房地产市场价格。

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**： ¥367.18 万元(大写：人民币叁佰陆拾柒万壹仟捌佰元整)**。估价结果详见下表：

估价对象估价结果一览表

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	所在层数/总层数	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值总价 (万元)
浏阳市荷花办事处金沙南路	136.8	170.86	商业	1层/6层	5079	69.48
	148.2		营业间	2层/6层	3048	45.17
	149.22		住宅	3层/6层	2976	44.41
	149.22		住宅	4层/6层	2947	43.98
	149.22		住宅	5层/6层	2918	43.54
	41.13		住宅	6层/6层	2335	9.60
浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界	189.97	33.06	住宅	12层/30层	5843	111.00
合计						367.18

特别提示:

①本次估价结果包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产的价值，不包括可以移动的家具家电、设备设施等财产的价值。

②本评估报告仅为估价委托人了解司法案件涉及的估价对象房地产市场价值提供参考依据。

③估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

估价的详细结果有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

特此函告。

湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年八月二十日

# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附 件.....	23

# 估价师声明

注册房地产估价师根据专业知识和职业道德郑重声明：

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说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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，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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 本报告未邀请其它专家提供重要专业帮助，未依据相关专业意见。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，注册房地产估价师已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定为真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、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。

## 二、未定事项假设

1、估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### 三、 背离事实假设

1、估价结果是为估价委托人了解司法案件涉及的估价对象房地产市场价格提供参考依据，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、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、 不相一致假设

不相一致假设，应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1、估价对象 1 产权证登记的房屋地址为“浏阳市荷花办事处金沙南路”，房屋实地查勘地址为“金沙南路 432 号 1-6 楼”，与产权证登记的不一致。委托方尚未提供相关“地址变更证明”，估价人员只有通过房屋所在小区的门卫、物管人员、周边住户以及房屋所有人了解到该两个地址所指为同一套住宅，并以此假设《房屋所有权证》登记的房屋和实地查勘拍摄的照片中的房屋完全一致。对此报告使用方应对此进行再次核实，如核实情况是地址不一致，必须停止使用本报告，并通知估价机构重新评估。

2、估价对象 2 产权证登记的房屋地址为“浏阳市淮川办事处金沙中 1 号路创

意·财富新世界 1225 室”，房屋实地查勘地址为“3 栋 1 单元 81121 室”，与产权证登记的不一致。委托方尚未提供相关“地址变更证明”，估价人员只有通过房屋所在小区的门卫、物管人员、周边住户以及房屋所有人了解到该两个地址所指为同一套住宅，并以此假设《房屋所有权证》登记的房屋和实地查勘拍摄的照片中的房屋完全一致。对此报告使用方应对此进行再次核实，如核实情况是地址不一致，必须停止使用本报告，并通知估价机构重新评估。

## 五、 依据不足假设（无）

依据不足假设，应说明在估价委托人无法提供估价所必需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。

估价对象无依据不足假设。

## 六、 本报告使用的限制条件

1、本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。凡因估价委托人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的责任。

2、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4、估价委托人对所提供资料真实性、完整性、合法性负责，如提供资料不



真实而造成评估价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

5、本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终估价结论的准确性。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

①姓名：浏阳市恒信融资担保有限公司

联系地址：浏阳市礼花路新城国际A栋10层

②姓名：刘守荣、赖新华

联系地址：浏阳市金刚镇文教办182号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：徐志革

住 所：长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701房

统一社会信用代码：914301117225375128

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第0510265号

有效期限：2020年10月13日至2023年10月12日

联系电话：0731-83647688

## 三、估价目的

为估价委托人了解司法案件涉及的估价对象房地产市场价格价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象1的财产范围为房屋及其所占用的土地使用权，包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产的价值，不包括可以移动的家具家电、设备设施等财产的价值。房屋坐落为浏阳市荷花办事处金沙南路（实勘为金沙南

路432号1-6楼），建筑面积773.79m<sup>2</sup>，用途为商住，土地面积170.86m<sup>2</sup>，权利人为赖新华，房屋所有权证、国有土地使用证号码为：浏房权证字第711008827号、浏国用（2011）第04449号。

估价对象2的财产范围为房屋及其所分摊的土地使用权，包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产的价值，不包括可以移动的家具家电、设备设施等财产的价值。房屋坐落为浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界1225室（实勘为3栋1单元81121室），建筑面积189.97m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，分摊土地面积33.06m<sup>2</sup>，权利人为赖新华，房屋所有权证、国有土地使用证号码为：浏房权证字第709012145号、浏国用（2009）第07020号。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地基本状况

#### 估价对象 1：

位置	浏阳市金沙南路		
四至	东临金沙南路，南临商住楼，北临商住楼，西临浦梓港		
土地面积	土地面积 170.86 m <sup>2</sup> 。		
权利性质	出让	使用期限	土地使用终止日期：2051 年 03 月 18 日
形状	较规则的多边形	地形	地形平地、较规整
地势	地势较平坦	地质	地质稳定，地基承载力达规定要求
土壤	为砖红色砂土壤，未受过污染		
开发程度	土地利用状况较好，开发程度达到红线内、外“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路及场地平整）		

#### 估价对象 2：

位置	浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界1225室（实勘为3栋1单元81121室）		
四至	东临金沙中路，南临浏阳河路，北临青阳山路，西临西湖山路		
土地面积	分摊土地面积 33.06 m <sup>2</sup> 。		
权利性质	出让	使用期限	土地使用终止日期：2077 年 08 月 21 日
形状	较规则的多边形	地形	地形平地、较规整

地势	地势较平坦	地质	地质稳定，地基承载力达规定要求
土壤	为砖红色砂土壤，未受过污染		
开发程度	土地利用状况较好，开发程度达到红线内、外“六通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、通气与场地平整）		

## (2) 建筑物基本状况

### 估价对象 1:

名称	浏阳市荷花办事处金沙南路（实勘为金沙南路 432 号 1-6 楼）		
建筑规模	总建筑面积 773.79 m <sup>2</sup> ，1 楼建筑面积 136.8 m <sup>2</sup> ，2 楼建筑面积 148.2 m <sup>2</sup> ，3-6 楼建筑面积 488.79 m <sup>2</sup> 。		
层数	所在楼层/总层数：1-6 层/6 层	建成时间	2004 年
建筑结构	混合结构	建筑功能	商住楼
空间布局	平面布置	外观	外墙砖
户型	1 楼商业，2 楼营业间，3-6 楼住宅	利用现状	自用
设施设备	楼栋配套的水电、消防、通风等设施设备齐全		
装饰装修	外墙面为瓷砖，内墙面卫生间为瓷砖，其他为墙漆，室内 1 楼 60 cm×60 cm 瓷砖，2 楼营业间实木地板，3-6 楼卧室 60 cm×60 cm 瓷砖，客厅 60 cm×60 cm 瓷砖，厨房、卫生间 30 cm×30 cm 瓷砖。入户门为防盗门，室内实木门、铝合金窗。 房屋防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好。		
维护保养	房屋工程质量较优，功能设施较齐全，无专业物业管理，维护状况较优。		

### 估价对象 2:

名称	浏阳市淮川办事处金沙中 1 号路创意·财富新世界 1225 室（实勘为 3 栋 1 单元 81121 室）		
建筑规模	单套住宅，建筑面积 189.97 m <sup>2</sup> ，专有建筑面积 159.38 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积 30.59 m <sup>2</sup>		
层数	所在楼层/总层数：12 层/30 层	建成时间	2009 年
建筑结构	钢混结构	建筑功能	住宅
空间布局	平面布置	外观	墙面砖
户型	五室两厅	利用现状	自住
设施设备	楼栋配套的水电、消防、通风、天然气等设施设备齐全		
装饰装修	外墙面为瓷砖，内墙面厨房、卫生间为瓷砖，其他为墙漆，室内客厅大理石面砖、卧室实木地板，厨房 30 cm×30 cm 瓷砖，卫生间 30 cm×30 cm 瓷砖。入户门为防盗门，室内实木门、铝合金窗； 房屋防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好		
维护保养	房屋工程质量较优，功能设施较齐全，物业管理较好，维护状况较好。		

### 3. 估价对象权益状况

#### 估价对象 1:

##### (1) 房产登记状况

房屋所有权证编号	浏房权证字第 711008827 号		
房屋所有权人	赖新华	共有情况	单独所有
房屋坐落	浏阳市荷花办事处金沙南路	建筑结构	混合结构
房屋总层数	6 层	层次	1-6 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	773.79 m <sup>2</sup> (其中分摊面积为/m <sup>2</sup> )	房屋用途	商住

##### (2) 土地登记状况

土地使用证编号	浏国用(2011)第 04449 号		
座落	浏阳市金沙南路		
土地使用权人	赖新华	登记日期	2011 年 06 月 13 日
土地使用权类型	出让	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	170.86 m <sup>2</sup>
地类(用途)	商服、住宅	终止日期	2051 年 03 月 18 日
地号	4301810040060089000	图号	/

##### (3) 其他权利状况

根据委托方承诺及估价人员调查了解，估价对象为赖新华单独所有；在价值时点无受益物权设立情况，未设定租赁或占用他项权利，权属清晰。

使用情况：经实地查勘，该房屋现自用。

#### 估价对象 2:

##### (1) 房产登记状况

房屋所有权证编号	浏房权证字第 709012145 号		
房屋所有权人	赖新华	共有情况	单独所有
房屋坐落	浏阳市淮川办事处金沙中 1 号路创意·财富新世界	建筑结构	钢混结构
房屋总层数	30 层	层次	12 层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	189.97 m <sup>2</sup> (其中分摊面积为 30.59 m <sup>2</sup> )	房屋用途	住宅

##### (2) 土地登记状况

土地使用证编号	浏国用(2009)第 07020 号		
---------	--------------------	--	--

座落	浏阳市浏河西路		
土地使用权人	赖新华	登记日期	2009年10月28日
土地使用权类型	出让	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	33.06 m <sup>2</sup>
地类(用途)	城镇住宅用地	终止日期	2077年08月21日
地号	4301810020131130000	图号	/

### (3) 其他权利状况

根据委托方承诺及估价人员调查了解，估价对象为赖新华单独所有；在价值时点无受益物权设立情况，未设定租赁或占用他项权利，权属清晰。

使用情况：经实地查勘，该房屋现自住。

### 4. 估价对象区位状况

估价对象 1：

所处楼幢、楼层和朝向		浏阳市荷花办事处金沙南路（实勘为金沙南路432号1-6楼），第1-6层，南北朝向
位置	坐落	浏阳市荷花办事处金沙南路
	方位	金沙南路以西
	与重要场所(设施)的距离	距离浏阳市政府约8公里，距浏阳西收费站(长浏高速出入口)约2公里，长沙黄花国际机场约55公里。
	临街状况	东临金沙南路，南临商住楼，北临商住楼，西临浦梓港。
交通	道路状况	估价对象周边有金沙南路、中学路等，城市主次干道纵横交错，道路通达度较优，交通便捷度较高。
	出入可利用交通工具	距公交站点“老年康复医院”约50米，有1路、15路等公交线路经过，公共交通便捷度相对较高，可利用公交出行。
	交通管制情况	无特殊交通管制情况。
	停车方便程度	周边有地上停车场，车辆停车较方便。
周围环境	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，周边没有影响视觉环境的杂乱因素，自然环境较好。
	人文环境	附近有金沙路小学、荷花中学，并有荷花小区、湘东建材市场等楼盘。居民素质较高，治安状况良好，无专业物业管理，人文环境较好。
	景观	周边园林绿化率一般，周边容积率和建筑密度一般，周边道路系统顺畅方便，绿化和景观环境一般，周边景观条件一般。
外部	基础设施	外部水、电、通讯、网络、数字电视等基础设施较完善

配套设施	公共服务设施	购物：新新超市、红日超市、红太阳超市；银行：湖南浏阳农村商业银行、长沙银行、交通银行；医疗：荷花卫生院、老年康复医院；酒店：梦来乡情酒店、水岸酒店；餐饮：百味鲜食府；文体娱乐：浅草娱乐会所；中学：荷花中学；小学：金沙路小学；幼儿园：浏阳河实验幼儿园、龙凤幼儿园；
------	--------	---

## 估价对象2

所处楼幢、楼层和朝向		浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界1225室（实勘为3栋1单元81121室），第12层，南北朝向
位置	坐落	浏阳市淮川办事处金沙中1号路创意·财富新世界
	方位	西湖山路以东，青阳山路以南，金沙中路以西，浏阳河路以北
	与重要场所(设施)的距离	距离浏阳市市政府约5公里，距浏阳西收费站(长浏高速出入口)约7公里，长沙黄花国际机场约60公里。
	临街状况	东临金沙中路，南临浏阳河路，北临青阳山路，西临西湖山路
交通	道路状况	估价对象周边有金沙中路、青阳山路、龙泉港路等，城市主次干道纵横交错，道路通达度较优，交通便捷度较高。
	出入可利用交通工具	距公交站点“通程商业广场”约50米，有3路、5路、6路、7路、12路、15路、18路等公交线路经过，公共交通便捷度相对较高，可利用公交出行。
	交通管制情况	无特殊交通管制情况。
	停车方便程度	楼栋有地下停车场、地上停车场，车辆停车较方便。
周围环境	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，周边没有影响视觉环境的杂乱因素，自然环境较好。
	人文环境	附近有才常广场、人民路小学，并有浏金水岸、水岸山城、金果家园、优仕领域、财富新世界等楼盘。居民素质较高，治安状况良好，人文环境较好。
	景观	小区园林绿化率适中，容积率和建筑密度适中，小区道路系统顺畅方便，绿化和景观环境较好，景观条件较好。
外部配套设施	基础设施	外部水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施较完善。
	公共服务设施	购物：通程商业购物广场、浏阳河市场、解放路生鲜市场；银行：湖南浏阳农村商业银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行；医疗：浏阳市人民医院，淮川卫生服务中心；酒店：宇程山水酒店；餐饮：湘东食府；文体娱乐：帝豪休闲娱乐会所；中学：荷花中学；小学：人民路小学；幼儿园：浏阳河实验幼儿园、机关幼儿园；

## 五、价值时点

根据估价目的，本次估价的时点为：2021年7月27日。

依据《房地产估价规范》要求：“房地产市场价格时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托合同另有约定的除外。”本次估价实地查勘日期为2021年7月27日，且估价委托合同无另外约定。

## 六、价值类型

本次评估采用房地产市场价格标准，即所评估出的客观合理价格应是在市场上最可能形成或成立的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则、谨慎原则等房地产估价原则。

### 1、独立、客观、公正原则

**独立：**房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

**客观：**注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

**公正：**注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；



在合法处分方面，应以法律、法规，或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4. 替代原则

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，商品或服务的价格中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，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。

### 5. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 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》(主席令[2016]第46号)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08月26日第三次修正)(主席令[2007]第72号);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年08月26日修改);

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号);

(5) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

(6) 《中华人民共和国房屋登记办法》(建设部令[2008]第168号);

(7) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号发布)

(8) 《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部令第6号)

(9) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号)

(10) 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016年第23号)

(11) 《湖南省财政厅、湖南省地税局关于调整个人房屋租赁税收综合征收率的通知》(湘财税[2015]12号)

## 2. 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. 估价委托人提供的相关资料

(1) 估价委托书;

(2) 《房屋所有权证》及《国有土地使用证》附件;

(3) 估价委托人提供的其它相关资料

#### 4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料

(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

## 九、估价方法

### 1、估价方法的适用性分析

依据《房地产估价规范》要求，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除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### 2、估价方法的选用

(1) 根据估价人员所掌握的资料，经实地查勘和调查分析，估价对象为商住用房和住宅用房，所在区域较为成熟，其市场化程度较高，近期同类用途的房地产交易案例容易搜集，符合比较法运用的条件。因此，本估价对象可以选用比较法进行估价。

(2) 估价对象商住用房和住宅用房是收益性房地产，同一区域内，类似房地产出租现象比较普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益可以通过一定方法求

得，因此可以运用收益法进行估价。

(3) 估价对象为商住用房和住宅用房，目前正在正常使用，属于完工产品，就目前状态，处于最佳使用，不存在重新开发利用，故不适合采用假设开发法进行估价。

(4) 成本法是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作为主要的估价方法，而本次估价可以选用比较法和收益法，且估价对象是整幢建筑物中的部分房屋，且估价对象所在建筑物的宗地地价很难准确分摊，难以采用成本法估价，故本次估价不宜采用成本法。

因此，本次估价最终选用比较法和收益法，以比较法和收益法所得结果的加权平均数确定估价对象在价值时点的客观价值或价格。

### 3、估价方法定义及估价技术路线

#### (1) 估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是通过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。

#### (2) 估价技术路线

①比较法的技术路线是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。比较法基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
房地产状况调整系数

②收益法的技术路线是通过市场调查得出估价对象的正常平均租金水平和客观空置率，预测未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用得到估价对象的净收益；选择适当的报酬率，运用适宜的收益法公式，计算估价对象房地产的收益价格。

本次采用报酬资本化法(全剩余寿命模式)，估价对象未来的租金存在上涨的空间，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行测算，其计算公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^n]$$

其中：V——收益价值，A——未来第一年净收益，

Y——报酬率，g——净收益逐年递增的比率，n——收益期

将两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

## 十、估价结果

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**¥367.18 万元**(大写：人民币**叁佰陆拾柒万壹仟捌佰元整**)。详细明细如下：

估价对象估价结果一览表

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	所在层数/ 总层数	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值总价 (万元)
浏阳市荷花 办事处金沙 南路	136.8	170.86	商业	1层/6层	5079	69.48
	148.2		营业间	2层/6层	3048	45.17
	149.22		住宅	3层/6层	2976	44.41
	149.22		住宅	4层/6层	2947	43.98
	149.22		住宅	5层/6层	2918	43.54
	41.13		住宅	6层/6层	2335	9.60
浏阳市淮川 办事处金沙 中1号路创意 ·财富新世界	189.97	33.06	住宅	12层/30层	5843	111.00
合计						367.18

本次估价结果包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产的价值，不包括可以移动的家具家电、设备设施等财产的价值。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈世俊	4320120018		2021年8月20日
符琳	4320060116		2021年8月20日

### 十二、实地查勘期

2021年7月27日~2021年7月27日。

### 十三、估价作业期

2021年7月27日~2021年8月20日。

## 附 件

- 一、 房地产估价机构营业执照(复印件)
- 二、 房地产估价机构备案证书(复印件)
- 三、 房地产估价师执业资格证书(复印件)
- 四、 估价委托书(复印件)
- 五、 房屋所有权证、国有土地使用证(浏房权证字第 711008827  
号、浏国用(2011)第 04449 号、浏房权证字第 709012145  
号、浏国用(2009)第 07020 号)(复印件)
- 六、 估价对象实地查勘情况(复印件)
- 七、 估价对象位置图
- 八、 估价对象内外部状况及周围环境照片

### 估价对象 1 位置示意图





估价对象1现场勘查内外部状况照片及周围环境照片



## 估价对象1现场勘查内外部状况照片及周围环境照片



## 估价对象 1 现场勘查内外部状况照片及周围环境照片



## 估价对象 2 位置示意图



估价对象2现场勘查内外部状况照片及周围环境照片

