

鹏信房估字[2021]第 XHH345 号

防伪二维码

关于湖南省中方县人民法院委托的金惠明所  
拥有的位于怀化市河西神龙北路南侧西南陶  
瓷城 1 栋 116A 商业及怀化市河西滨江路与神  
龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101-201 住  
宅、-101 车库涉执房地产处置司法评估

# 报告书

# 房地产估价报告

---

估价项目名称：关于湖南省中方县人民法院委托的金惠明所拥有的  
位于怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋  
116A 商业及怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处  
(紫园小区 C1 栋) 101-201 住宅、-101 车库涉执房  
地产处置司法评估报告

---

估价委托人：湖南省中方县人民法院

---

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师：李 玲      注册号: 4320140021

谭文超      注册号: 4320190031

---

估价报告出具日期：2021 年 12 月 10 日

---

估价报告编号：鹏信房估字[2021]第 XHH345 号

---

# 致估价委托人函

湖南省中方县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的金惠明所拥有的位于怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A 商业及怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101-201 住宅、-101 车库用房之市场价值进行评定估算，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A 商业（以估价对象 1 简称）、怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101-201 住宅（以估价对象 2 简称）及怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）-101 车库（以估价对象 3 简称），总建筑面积为 319.08 平方米，本次估价范围为估价对象的房屋所有权、应分摊的土地使用权及室内装饰装修。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、估价委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法与收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，委托评估物业在价值时点二〇二一年十一月三日的市场总价值为**¥246.74 万元**，大写人民币：**贰佰肆拾陆万柒仟肆佰元整**。详见下表，《估价对象评估结果一览表》。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月十日

估价对象评估结果一览表

序号	房屋所有权证号	国有土地使用权证号	产权人	坐落	用途	所在楼层/总层数	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	怀房权证河西开发字第 712014735 号	怀国用(2010)第出 09-98 号	金惠明	怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A	商业	1/7	混合	57.77	15680	90.58
2	湘(2018)怀不动产权第 00036858 号			怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处(紫园小区 C1 栋) 101、201	住宅	1-2/6	钢筋混凝土	221.43	6460	143.04
3	湘(2018)怀不动产权第 00036857 号			怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处(紫园小区 C1 栋) -102	车库	-1/6	混合	39.88	-	13.12
合计				-	-	-	-	319.08	-	246.74

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
附 件.....	20
(一) 《湖南省中方县人民法院司法评估委托书》（（2021）湘 1221 委（评） 15 号）.....	20
(二) 估价对象位置图.....	20
(三) 估价对象实地查勘相关照片.....	20
(四) 估价对象产权证资料复印件.....	20
(五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	20
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	20



## 估价师声明

房地产估价师郑重声明：

- 1、 房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、 房地产估价师与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、 房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助；
- 6、 我公司注册房地产估价师于 2021 年 11 月 3 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。



## 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《不动产房地产权情况证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》复印件及《湖南省中方县人民法院评估委托书》（（2021）湘 1221 委（评）15 号）等资料，房地产估价师审慎检查了估价委托人提供的上述资料，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、房地产估价师未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时房地产估价师以《不动产房地产权情况证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》复印件及《湖南省中方县人民法院评估委托书》（（2021）湘 1221 委（评）15 号）等资料所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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、环境污染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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；



- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、根据估价委托人提供的相关资料显示湖南省中方县人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，所以按照法律法规规定，由转让人与买受人各自负担。

6、根据估价委托人提供的相关资料显示湖南省中方县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，故本次评估结果未考虑欠缴税金及相关费用对本次评估价值的影响。

## **(二) 未定事项假设**

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## **(三) 背离事实假设**

背离事实假设是指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的实际状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

本次估价中房地产估价师对估价对象的租赁权、用益物权进行了实地查勘并询问当事人，估价对象 1 处于出租状态，且租赁合同约定期限为 2030 年 3 月 30 日，即估价对象 1 存在租赁权、用益物权及占有使用的情况，故本次估价对象 1 的评估价值考虑了租约限制的影响；估价对象 2-3 未出租，即本次评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用的情况。





#### （四）不相一致假设

不相一致假设是指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。

本次估价的估价对象不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

依据不足假设是指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，本次估价无依据不足假设

本次评估估价委托人仅提供了《不动产房地产权情况证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》复印件，未能提供不动产权证书等资料的原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次评估结论以估价对象提供的权属复印件与原件一致为估价前提，如不符，本报告结论无效。

本次估价于 2021 年 11 月 03 日对估价对象进行了现场查勘，外勘是在申请执行人与无利害关系中方县人民法院工作人员的陪同下进行现场查勘，因被执行人未到达现场，估价对象 2 无法进入内部查勘室内装饰装修情况，故本次评估设定室内装修状况为中档装修。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。



4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

7、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律 responsibility。

8、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二一年十二月十日至二〇二二年十二月九日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

9、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本次估价结果是指估价对象在价值时点 2021 年 11 月 03 日的房地产市场状况及现状利用条件下的房地产市场价值，包括分摊国有出让土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修价值，不包含不影响估价对象正常使用的、可移动搬迁的设施、设备等。

11、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委 托 人：湖南省中方县人民法院

地 址：中方县生态城南湖路 96 号中方县人民法院司法技术室

### （二）房地产估价机构

总公司名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

根据估价委托人提供的《湖南省中方县人民法院司法评估委托书》，本次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

估价对象为怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A 商业（以估价对象 1 简称）、怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101-201 住宅（以估价对象 2 简称）及怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）-101 车库（以估价对象 3 简称），总建筑面积为 319.08 平方米，包括分摊的国有土地使用权价值、房屋所有权价值及室内装饰装修价值，不包含不影响估价对象正常使用的、可移动搬迁的设施、设备等。估价对象具体情况如下：



1、权益状况

(1) 根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》、《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》及《不动产权证书》复印件显示，估价对象房屋所有权人为金惠明，其详见下表：

① 《不动产房地产权情况证明》：

估价对象 1：

不动产房地产权情况证明一览表

不动产房地产权情况证明号			431202007021GB00006F00010206				
房屋信息	部位描述	怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋	房屋性质	/		房屋用途	商业服务
	建筑面积	57.77 m <sup>2</sup>	套内面积	54.72 m <sup>2</sup>		分摊面积	3.05 m <sup>2</sup>
	幢编码	ZD-Z431202-1864	所在层	1	产权来源	买受	
	房屋编码	20120809013101-116A	房屋结构	混合结构		竣工时间	
	测量号	48.00-96.00-1-1	房号		116A		
	行政区	怀化市	坐落描述		怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A		
产权情况	权证号码	712014735	证件类型	身份证	证件号码	430521196808263337	
	所有权人	金惠明	产权状态	有效	发证日期	2012/8/9	
	权利其他状况	测量号：48.00-96.00-1-1					
土地信息	土地证号		起始时间	2004/12/29			
	产权性质		终止时间	2044/12/28			
预告情况	证明号		权利人证件类型		权证人证件号码		
	预告权利人		预告义务人		发证日期		
	附记						
共有权信息							



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2021]第 XHH345 号

权利人名称	共有方式	权利比例	证件种类	证件号码	共有权证号	
抵押权信息						
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	抵押人	是否注销
湖南中方农村商业银行股份有限公司	319.08	200 万元	湘（2018）怀不动产证明第 00050795 号	最高额抵押	金惠明	未注销
查封信息						
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号

估价对象 2:

## 不动产房地产权情况证明一览表

不动产房地产权情况证明号			431202007023GB00001F00280004				
房屋信息	部位描述	怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）	房屋性质		房屋用途	住宅	
	建筑面积	221.43 m <sup>2</sup>	套内面积	208.68 m <sup>2</sup>		分摊面积	12.75 m <sup>2</sup>
	幢编码	ZD-Z431202-6840	所在层	1	产权来源	转移登记	
	房屋编码	20121026017501-101	房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间	
	测量号	47.20-96.00-1-25	房号	101			
	行政区	怀化市	坐落描述	怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101			
产权情况	权证号码	湘（2018）怀不动产第 00036858 号	证件类型	身份证	证件号码	430521196808263337	
	所有权人	金惠明	产权状态	有效	发证日期	2018/3/26	
	权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 土地分摊面积：59.06 平方米 房屋总层数：6 层，所在层数：1 层					
土地信息	土地证号		起始时间	2005/7/29			
	产权性质	出让	终止时间	2055/7/29			
预告情况	证明号		权利人证件类型		权证人证件号码		
	预告权利人		预告义务人		发证日期		



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2021]第 XHH345 号

附记						
共有权信息						
权利人名称	共有方式	权利比例	证件种类	证件号码	共有权证号	
抵押权信息						
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	抵押人	是否注销
湖南中方农村商业银行股份有限公司	319.08	200 万元	湘（2018）怀不动产权证明第 00050795 号	最高额抵押	金惠明	未注销
查封信息						
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号
查封	查 586	2021-06-16 至 2024-06-15	鹤城区人民法院		未解除	2021 湘 1202 执保 251 号

估价对象 3

## 不动产房地产权情况证明一览表

不动产房地产权情况证明号			431202007023GB00001F00280006				
房屋信息	部位描述	怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）	房屋性质		房屋用途	车库/车位	
	建筑面积	39.88 m <sup>2</sup>	套内面积	38.26 m <sup>2</sup>	分摊面积	1.62 m <sup>2</sup>	
	幢编码	ZD-Z431202-6840	所在层	-1	产权来源	转移登记	
	房屋编码	20121026017501-102	房屋结构	混合结构		竣工时间	
	测量号	47.20-96.00-1-25	房号		-102		
	行政区	怀化市	坐落描述		怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）-102		
产权情况	权证号码	湘（2018）怀不动产权第 00036857 号	证件类型	身份证	证件号码	430521196808263337	
	所有权人	金惠明	产权状态	有效	发证日期	2018/3/26	
	权利其他状况	房屋结构：混合结构 土地分摊面积：10.64 平方米 房屋总层数：6 层，所在层数：-1 层					
土地信息	土地证号			起始时间	2005/7/29		
	产权性质	出让		终止时间	2055/7/29		



# 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2021]第 XHH345 号

预告情况	证明号		权利人证件类型		权证人证件号码	
	预告权利人		预告义务人		发证日期	
	附记					
共有权信息						
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码	共有权证号
抵押权信息						
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	抵押人	是否注销
湖南中方农村商业银行股份有限公司	319.08	200 万元	湘（2018）怀不动产证明第 00050795 号	最高额抵押	金惠明	未注销
查封信息						
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号

## ② 《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》：

### 估价对象 1

房屋坐落	怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A				
《房屋所有权证》登载信息					
权证号	怀房权证河西开发字第 712014735 号				
房屋所有权人	金惠明	共有情况	单独所有	登记时间	2012 年 09 月 05 日
房屋总层数	7 层	所在层数	1 层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	57.77
规划用途	商业	结构	混合结构	房号	116A
附记：测量号：48.00-96.00-1-1					
《国有土地使用权证》登载信息					
土地使用权人	金惠明	座落	怀化经开区西南陶瓷城		
地号	7-15	图号	48.00-96.00	地类（用途）	商服
使用权类型	出让	终止日期	2044 年 12 月 28 日		
使用权面积	21050.9 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	18.70 m <sup>2</sup>	-	-



## ③ 《不动产权证书》：

## 估价对象 2

权证号	湘（2018）怀不动产权第 00036858 号		
权利人	金惠明	共有情况	单独所有
坐落	怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101、201		
不动产单元号	431202007023GB00001F00280004		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	其他商服用地，城镇住宅用地/住宅		
面积	共有宗地面积 103055.74 平方米/房屋建筑面积 221.43 平方米		
使用期限	商住用地：2005 年 07 月 29 日起至 2055 年 07 月 29 日		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 土地分摊面积：59.06 平方米； 房屋总层数：6 层，所在层数：1 层		
附记	姓名：金惠明，身份证：430521196808263337 转移登记		

## 估价对象 3

权证号	湘（2018）怀不动产权第 00036857 号		
权利人	金惠明	共有情况	单独所有
坐落	怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）-102		
不动产单元号	431202007023GB00001F00280006		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	其他商服用地，城镇住宅用地/住宅		
面积	共有宗地面积 103055.74 平方米/房屋建筑面积 39.88 平方米		
使用期限	商住用地：2005 年 07 月 29 日起至 2055 年 07 月 29 日		
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 土地分摊面积：10.64 平方米； 房屋总层数：6 层，所在层数：-1 层		
附记	姓名：金惠明，身份证：430521196808263337 转移登记		





## (2) 他项权益状况描述

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 2、实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象 1 所占土地东面邻西南陶瓷装饰材料城入口，南邻西南陶瓷装饰材料城，西面邻新粤陶瓷，北面临德善路；土地形状较规则，地势平坦，地质地基条件较好；土地平整程度为红线内场地平整，所在区域基础设施状况为“五通”（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水和排水）。

估价对象 2-3 所占土地东面临滨江北路，南面临龙泉湖路，西至其他物业，北至怀电新苑；土地形状较规则，地势平坦，地质地基条件较好；土地平整程度为红线内场地平整，所在区域基础设施状况为“六通”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通气、供水和排水）。

### (2) 建筑物实物状况

#### 估价对象 1

根据估价人员现场勘查，估价对象位于怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A 商业，建筑物形态为多层楼梯房，所处楼栋共计 7 层，估价对象位于第 1 层，层高约为 5.6 米，带夹层，普通装修，平面布局为单间门面。估价对象外墙面为瓷砖饰面，入户门为卷闸门，室内墙面为墙漆、瓷砖上墙，顶棚为石膏板吊顶，地面为地面砖，铝合金玻璃窗。

估价对象至价值时点，水电、通讯等基础配套设施齐全，建筑物维护使用情况较好，目前使用状况为出租，估价对象建成年代约为 2010 年，成新率约为 85%。

#### 估价对象 2-3



根据估价人员现场勘查，估价对象位于怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）101-201 住宅、-101 车库，建筑物形态为叠拼别墅，所处楼栋共计 6 层，估价对象 2 位于第 1-2 层，层高约为 3 米，外墙面为墙漆饰面，入户门为防盗门，因被申请人未到达现场，估价对象 2 未能入户查勘室内装饰装修情况，故本次评估设定室内装修为中档装修；估价对象 3 位于第-1 层，入户门为电动卷闸门。

估价对象至价值时点，水电、通讯等基础配套设施齐全，建筑物维护使用情况较好，目前使用状况为自用，估价对象建成年代约为 2010 年，成新率约为 85%。

### 3、区位状况

#### 估价对象 1

名称		怀化市河西神龙北路南侧西南陶瓷城 1 栋 116A
位置状况	方位	德善路以南
	与重要场所或设施的距离	距离红雅医院 800 米。
	朝向/临街状况	朝南，临次干道
	楼层	所在层数 1 层/总层数 7 层
周边知名物业		周边有农副产品交易中心、河西汽配城、小商品市场等知名物业
交通状况	道路状况	外联道路有神龙路、德善路、凤园路等
	出入可利用交通工具	有多路公交线路经过停靠，的士可直达
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	停车便捷度较好
周围环境	自然环境	自然环境较好
	人文环境	周边绿化一般，人口素质较好，治安状况良好。
	景观	周边有舞阳公园
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有超市、银行、酒店、小学、幼儿园等配套设施，配套设施齐全



估价对象 2-3

名称		怀化市河西滨江路与神龙南路交汇处（紫园小区 C1 栋）
位置状况	方位	滨江北路以西
	与重要场所或设施的距离	距离鹤城区妇幼保健院 650 米。
	朝向/临街状况	朝南，临次干道
	楼层	所在层数-1 层、1-2 层/总层数 6 层
周边知名物业		周边有怀电新苑、舞水名居、碧桂园十里江湾等知名物业
交通状况	道路状况	外联道路有滨江北路、龙泉湖路等
	出入可利用交通工具	有多路公交线路经过停靠，的士可直达
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	停车便捷度较好
周围环境	自然环境	自然环境较好
	人文环境	周边绿化较好，人口素质较好，治安状况良好。
	景观	小区园景
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有超市、银行、酒店、小学、幼儿园等配套设施，配套设施齐全

### （五）价值时点

根据估价委托方提供的《湖南省中方县人民法院司法评估委托书》（（2021）湘 1221 委（评）15 号），鉴定委托书未明确本次估价的时点，故本次评估价值时点为实地查勘完成之日，即二〇二一年十一月三日。

### （六）价值类型

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于价值时点二〇二一年十一月三日，符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上的客观合理价格。



## （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值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

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## （八）估价依据

本次评估依据国家、湖南省和怀化市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

### 1、法律、法规和政策文件

（1）《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）；



(2) 《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）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第29号2019年04月23日起实施）；

(4) 《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了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号2016年12月1日起实施）；

(6) 湖南省及怀化市有关房地产评估的管理办法、条例等。

(7) 人民法院司法鉴定工作暂行规定

(8) 最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定——法释[2009]16号

(9) 湖南省法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则

## 2、技术规程

(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) 《湖南省房地产估价报告评审标准（试行）》（湘房协【2018】24号）。

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]。

## 3、委托人提供的资料

(1) 《湖南省中方县人民法院司法评估委托书》（（2021）湘1221委（评）



15号)；

- (2) 《不动产房地产权情况证明》复印件；
- (3) 《国有土地使用权证》复印件；
- (4) 《房屋所有权证》复印件；
- (5) 《不动产权证书》复印件。

#### 4、其他资料

- (1) 我公司和估价人员掌握的有关资料；
- (2) 估价人员市场调查及实地勘查的资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；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；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；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。

#### 1、估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

(1) 市场上有较多同类房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，可选用比较法进行估价；

(2) 考虑现时房地产市场情况及租售比情况，估价对象周边商业、住宅、车库类房地产出租情况较多，且租金较易获取，可选用收益法进行估价。

(3) 估价对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行估价；



(4) 估价对象所处区域为城市核心区，随着开发建设，各项配套日渐成熟，成本溢价较高，不宜选用成本法进行估价。

## 2、估价技术路线

本次估价选择了比较法与收益法对估价对象价值进行评估。

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。

收益法是指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。

## (十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法与收益法确定委托评估物业在价值时点二〇二一年十一月三日的市场总价值为**¥246.74 万元**，**大写人民币：贰佰肆拾陆万柒仟肆佰元整**。

## (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
李玲	4320140021		2021年12月10日
谭文超	4320190031		2021年12月10日



## **(十二) 实地查勘期**

二〇二一年十一月三日，现场查勘于当日完成。

## **(十三) 估价作业期**

二〇二一年十一月三日至二〇二一年十二月十日。





## 附 件

- (一) 《湖南省中方县人民法院司法评估委托书》((2021)湘 1221 委(评) 15 号)
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘相关照片
- (四) 估价对象产权证资料复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件