

房地产估价报告



估价项目名称：长沙市中山路 589 号开福万达广场 B 区商业综合体（含写字楼）37006、37007 号；长沙市芙蓉区五一大道 249 号湘域中央花苑 2 号栋 803 号；长沙市暮云镇芙蓉南路四段 977 号和美星城 7 栋 1705 号；长沙市雨花区树木岭路 57 号工贸大厦 401 号共五套涉案房地产市场价值评估

估价委托人：长沙市中级人民法院

房地产估价机构：湖南锦鑫房地产评估有限公司

注册房地产估价师：许建阳 注册号：4320120005

陈 姝 注册号：4320190032

估价报告出具日期：2022 年 08 月 08 日

估价报告编号：湘锦鑫房评报字[2022]第 22-A-0683 号

致估价委托人函

长沙市中级人民法院：

受贵院委托，我对长沙市中山路 589 号开福万达广场 B 区商业综合体（含写字楼）37006、37007 号；长沙市芙蓉区五一大道 249 号湘域中央花苑 2 号栋 803 号；长沙市暮云镇芙蓉南路四段 977 号和美星城 7 栋 1705 号；长沙市雨花区树木岭路 57 号工贸大厦 401 号共五套涉案房地产公开市场价值进行了评估。

评估范围：详见《估价对象基本情况一览表》。



估价对象基本情况一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有人	房屋坐落	登记时间	规划用途	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成时间
1	长房权证开福字第 714187997号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37006	2014年8月22日	仓储	37/48	39.76	钢混	2013年6月24日
2	长房权证开福字第 714187998号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37007	2014年8月22日	仓储	37/48	39.10	钢混	2013年6月24日
3	长房权证芙蓉字第 708062342号	林晖	芙蓉区五一大道249号湘域中央花苑2号栋803	2008年11月10日	住宅	8/33	57.36	钢混	2008年1月17日
4	长房权证天心字第 715184530号	劳冰清	暮云镇芙蓉南路四段977号和美星城7栋1705	2015年8月17日	住宅	17/18	137.62	钢混	2014年6月20日
5	长房权证雨花字第 714264350号	劳冰清	雨花区树木岭路57号工贸大厦401	2014年10月27日	住宅	4/37	129.68	钢混	2013年12月17日
合计	/	/	/	/	/	/	403.52	/	/

估价目的：

为估价委托人确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

价值时点：

2022年07月29日，为现场查勘之日，按照《委托书》以现场查勘日为评估基准日。

价值类型：

本次评估采用房地产公开市场价值标准。其内涵为：（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。

估价方法：

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果如下：

房地产市场价值：¥ 388.71 万元

大写金额：人民币叁佰捌拾捌万柒仟壹佰元整

估价结果详见《估价结果一览表》。



估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	长房权证开福字第714187997号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37006	仓储	37/48	39.76	钢混	9647	38.36
2	长房权证开福字第714187998号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37007	仓储	37/48	39.10	钢混	9647	37.72
3	长房权证芙蓉字第708062342号	林晖	芙蓉区五一大道249号湘域中央花苑2号栋803	住宅	8/33	57.36	钢混	11288	64.75
4	长房权证天心字第715184530号	劳冰清	暮云镇芙蓉南路四段977号和美星城7栋1705	住宅	17/18	137.62	钢混	9393	129.27
5	长房权证雨花字第714264350号	劳冰清	雨花区树木岭路57号工贸大厦401	住宅	4/37	129.68	钢混	9146	118.61
合计	/	/	/	/	/	403.52	/	/	388.71

特别提示：

1、本次评估的价值包括分摊的土地使用权价值、地上建筑物价值、必不可少的配套设施设备及室内装修的价值，但不包括可搬动家具、电器等的价值。

2、估价对象于价值时点为出租状态，根据产权方提供的《房屋租赁合同》，其租赁合同已到期，现租赁状态是以前租赁合同的自然延续，故本次评估未考虑租约的影响，其他估价对象为空置状态。

3、当事人接到本估价报告书次日起 5 日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提交相应依据；逾期不提出，视为无异议。

上述结论摘自（湘锦鑫房评报字[2022]第22-A-0683号）房地产估价报告，应用时应阅读本报告全文。

湖南锦鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月八日

目 录

估价师声明.....	9
估价假设和限制条件.....	10
房地产估价结果报告.....	14
一、估价委托人.....	14
二、房地产估价机构.....	14
三、估价目的.....	14
四、估价对象概况.....	14
五、价值时点.....	28
六、价值类型.....	28
七、估价原则.....	28
八、估价依据.....	30
九、估价方法.....	33
十、估价结果.....	35
十一、注册房地产估价师.....	37
十二、实地查勘期.....	37
十三、估价作业期.....	37
附件.....	38

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的、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本估价报告中的估价对象及估价委托人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、注册房地产估价师按照中华人民共和国住房和城乡建设部联合国家质量监督检验检疫总局发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告由我们独立完成，没有其他机构或人士对本报告提供重要的专业帮助。

6、参加本次估价的注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
许建阳	4320120005		年 月 日
陈 姝	4320190032		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记情况表》、《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》（复印件），注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象的用途、面积来源于估价委托人提供的《不动产登记情况表》、《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，现场查勘时，仅谨慎观察。估价对象建设空间布局符合证载用途，记载建筑面积大体相当。

3、现场查勘时我们对估价对象房地产安全和环境污染等给予了专门的观察和识别。对房地产的地基与基础、结构构件、区域环境的大气、土壤、水体、噪声等一般性污染情况进行专门的观察与识别。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。

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。

6、估价委托人提供的《不动产登记情况表》打印日期均为2022年6月29日，评估基准日为2022年7月29日，假设在此期间《不动产登记情况表》上记载的信息无变化。

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的《不动产登记情况表》、《房屋所有权证》均未记载土地用途及性质，本次评估估价对象一、二产权登记用途为仓储，根据估价师现场踏勘，估价对象所在楼栋为总层 48 层的专业办公楼，估价对象商务配套使用，本次评估估价对象一、二参照办公商务土地用途并作合理修正。其他估价对象假设土地用途分别与产权登记用途相同，土地使用权性质为出让地，未考虑其假如为划拨地等的影响。

(三) 背离事实假设

根据估价委托方提供的资料，估价对象一、二、三无抵押，估价对象四和五已抵押。估价对象三已出租，但已超过原租赁合同约定期限，为原租赁合同的自然延续，其他估价对象空置，估价对象均已被查封和冻结。根据估价目的，本次评估未考虑房屋租赁、抵押、查封、冻结等因素对评估价值所造成的影响。

(四) 不相一致假设

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。

估价对象五《房屋分层分户平面图》记载套内建筑面积为 109.63 平方米，共有分摊面积 20.04 平方米，建筑面积为 129.68 平方米，与套内面积和分摊面积合计相差 0.01 平方米，依据《不动产登记情况表》本次评估产权面积为 129.68 平方米。

(五) 依据不足假设

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以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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，注册房地产估价师进行了尽职调查和入户查勘，本次评估无依据不足假设。

二、估价报告限制条件

1、本估价报告得出的估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供依据，不得用于验资证明、征收补偿、房地产交易、房地产抵押等其他用途。未经估价机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、估价委托人对所提供资料的真实性负责，如提供资料不真实而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、估价报告经估价机构盖章并有注册房地产估价师签章后方可使用。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担。但因委托人使用估价报告不当而引

起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。

4、本评估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，注册房地产估价师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。

5、本评估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，不影响最终评估结论的准确性。

6、本估价报告和估价结果的使用期限，按照估价目的和预计的估价对象的市场变化程度，自报告出具之日起一年。超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

三、其他需要说明事项

本次估价外勘是经长沙市中级人民法院法官及产权方代表林晖的带领下进行入户查勘。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：长沙市中级人民法院

电话：0731-85798449

住址：长沙市雨花区曙光中路 289 号

二、房地产估价机构

名称：湖南锦鑫房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9143011167803153XR

法定代表人：颜俊

地址：长沙高新开发区文轩路 27 号麓谷钰园 F4 栋 403

备案等级：二级

备案证书编号：湘建房估（长）字第 0520022 号

备案证书有效期限：2022 年 04 月 02 日至 2025 年 04 月 01 日

联系电话：0731-85168088

三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围和用途的界定：

为位于长沙市中山路 589 号开福万达广场 B 区商业综合体（含写字楼）37006、37007 号；长沙市芙蓉区五一大道 249 号湘域中央花苑 2 号栋 803 号；长沙市暮云镇芙蓉南路四段 977 号和美星城 7

栋 1705 号；长沙市雨花区树木岭路 57 号工贸大厦 401 号共五套涉案
房地产，建筑面积合计 403.52 平方米。具体如下表所示：



估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑结构	建成时间
1	长房权证开福字第714187997号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37006	2014年8月22日	仓储	37/48	39.76	钢混	2013年6月24日
2	长房权证开福字第714187998号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37007	2014年8月22日	仓储	37/48	39.10	钢混	2013年6月24日
3	长房权证芙蓉字第708062342号	林晖	芙蓉区五一大道249号湘域中央花苑2号栋803	2008年11月10日	住宅	8/33	57.36	钢混	2008年1月17日
4	长房权证天心字第715184530号	劳冰清	暮云镇芙蓉南路四段977号和美星城7栋1705	2015年8月17日	住宅	17/18	137.62	钢混	2014年6月20日
5	长房权证雨花字第714264350号	劳冰清	雨花区树木岭路57号工贸大厦401	2014年10月27日	住宅	4/37	129.68	钢混	2013年12月17日
合计	/	/	/	/	/	/	403.52	/	/

2、估价对象区位状况

2-1 估价对象 1、2

(1) 位置

估价对象 1、2 坐落于长沙市中山路 589 号开福万达广场 B 区商业综合体（含写字楼），所在区域西临湘江中路，北临中山路，东临西长街，南临落棚桥巷。

(2) 交通

估价对象所在区域有湘江中路、五一大道、黄兴路、中山路等城市主次干道，有 1 路、11 路、123 路、222 路、406 路、707 路、804 路、901 路等公交车经过，设有长沙地铁 2 号线湘江中路出入口，交通便利。

(3) 环境

估价对象临近湘江，所在位置无大气污染、无严重的水污染、无周期性洪水灾害，有轻微交通噪音影响、环境良好。

(4) 配套设施

估价对象周边基础设施及配套齐全。

(5) 城市规划限制

该估价对象的建筑高度、建筑密度、容积率、绿化率、消防间距以及土地利用要求等均符合规划要求。

2-2 估价对象 3

(1) 位置

估价对象 3 坐落于长沙市芙蓉区五一大道 249 号湘域中央花苑 2 号栋，所在区域西邻湖南省新华书店有限责任公司袁家岭书店，北临

五一大道，东邻湘域中央商务大厦 1#栋，南邻长勘小区。

(2) 交通

估价对象所在区域有五一大道、韶山路、芙蓉路、八一路等城市主次干道，有 105 路、111 路、118 路、225 路、317 路、401 路、410 路、立珊专线、旅 1 路等公交车经过，设有长沙地铁 2 号线袁家岭 1# 出入口，交通便利。

(3) 环境

估价对象所在位置无大气污染、无严重的水污染、无周期性洪水灾害，有轻微交通噪音影响、环境良好。

(4) 配套设施

估价对象周边基础设施及配套齐全。

(5) 城市规划限制

该估价对象的建筑高度、建筑密度、容积率、绿化率、消防间距以及土地利用要求等均符合规划要求。

2-3 估价对象 4

(1) 位置

估价对象 4 坐落于长沙市暮云镇芙蓉南路四段 977 号和美星城 7#栋，所在区域西邻长郡天心实验学校，北临高云路，东邻怡海星城，南邻西湖安置区。

(2) 交通

估价对象所在区域有芙蓉南路、万家丽南路、高云路、月塘路等城市主次干道，有 52 路、8 路、212 路、289 路等公交车经过，交通便利度较差。

(3) 环境

估价对象距离长沙生态动物园约 1500 米，所在位置无大气污染、无严重的水污染、无周期性洪水灾害，有轻微交通噪音影响、环境良好。

(4) 配套设施

估价对象周边基础设施及配套齐全。

(5) 城市规划限制

该估价对象的建筑高度、建筑密度、容积率、绿化率、消防间距以及土地利用要求等均符合规划要求。

2-4 估价对象 5

(1) 位置

估价对象 5 坐落于长沙市雨花区树木岭路 57 号工贸大厦，所在区域西距树木岭路约 130 米，北临园丁街，东邻紫薇苑小区，南临航空路。

(2) 交通

估价对象所在区域有劳动东路、树木岭路、东二环、万家丽高架路等城市主次干道，有 147 路、239 路、273 路、276 路、601 路、806 路、X122 路、社区巴士 19 号线、社区巴士 23 号线等公交车经过，设有长沙地铁 4 号线树木岭出入口，交通较便利。

(3) 环境

估价对象所在位置无大气污染、无严重的水污染、无周期性洪水灾害，有轻微交通噪音影响、环境良好。

(4) 配套设施

估价对象周边基础设施及配套齐全。

(5) 城市规划限制

该估价对象的建筑高度、建筑密度、容积率、绿化率、消防间距以及土地利用要求等均符合规划要求。

3、估价对象权益状况

(1) 土地登记状况

估价委托人未提供估价对象土地权属登记资料。

(2) 房屋登记状况

根据估价委托人提供估价对象《不动产登记情况表》、《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》（复印件），房屋登记状况如下表：



估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	户室号	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其中分摊面积(m ²)	建筑结构	建成时间
1	长房权证开福字第714187997号	劳劲松	单独所有	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37006	2014年8月22日	37006	仓储	37/48	39.76	25.65	14.11	钢混	2013年6月24日
2	长房权证开福字第714187998号	劳劲松	单独所有	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37007	2014年8月22日	37007	仓储	37/48	39.10	25.22	13.88	钢混	2013年6月24日
3	长房权证芙蓉字第708062342号	林晖	单独所有	芙蓉区五一大道249号湘域中央花苑2号栋803	2008年11月10日	803	住宅	8/33	57.36	43.62	13.74	钢混	2008年1月17日
4	长房权证天心字第715184530号	劳冰清	单独所有	暮云镇芙蓉南路四段977号和美星城7栋1705	2015年8月17日	1705	住宅	17/18	137.62	115.46	22.16	钢混	2014年6月20日
5	长房权证雨花字第714264350号	劳冰清	单独所有	雨花区树木岭路57号工贸大厦401	2014年10月27日	401	住宅	4/37	129.68	109.63	20.04	钢混	2013年12月17日
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	403.52	319.58	83.93	/	/

(3) 他项权利状况

根据估价委托方提供的《不动产登记情况表》，估价对象一、二、三无抵押，估价对象四和五已抵押。估价对象三已出租，但已超过原租赁合同约定期限，为原租赁合同的自然延续，其他估价对象空置，估价对象均已被查封和冻结。

估价对象四、五他项权信息登记如下表：

(3-1) 估价对象 4 他项权信息如下表：

抵押权人 全称	抵押人	抵押面积	债权数额	他项权证 号码	债务履行期 限	部位描述	注销
黄桂红	劳冰清	137.62	60 万元	20190032 009	2019/01/26- 2021/01/26	1705	

(3-2) 估价对象 5 他项权信息如下表：

抵押权人 全称	抵押人	抵押面积	债权数额	他项权证 号码	债务履行期 限	部位描述	注销
杨立	劳冰清, 劳 冰清, 劳冰 清	494.82	600 万元	2020004 675	2019/12/30- 2029/12/30	2303、 401、301	

(3-3) 估价对象1有效限制信息：

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
轮侯查封	37006、37007	(2019) 湘 01 执 1476 号之一	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院
查封	37006、37007	(2019) 湘 01 执 1475 号之二	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院
轮侯查封	37006	(2016) 湘 0102 执 701 号	2021/3/11-2024/3/10	芙蓉区人民法院
法院冻结	37006	(2022) 湘 01 执 638 号	2022/5/11-2025/5/10	长沙市中级人民法院

(3-4) 估价对象2有效限制信息：

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
轮侯查封	37006、37007	(2019) 湘 01 执 1476 号之一	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院
查封	37006、37007	(2019) 湘 01 执 1475 号之二	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院
轮侯查封	37007	(2016) 湘 0102 执 701 号	2021/3/11-2024/3/10	芙蓉区人民法院
法院冻结	37007	(2022) 湘 01 执 638 号	2022/5/11-2025/5/10	长沙市中级人民法院

(3-5) 估价对象3有效限制信息：

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
轮侯查封	803 、 104 、 201 、	(2019) 湘 01 执 1475 号之	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院

	206、207、301、401、406、407、501等12套房屋	二		
轮侯查封	803、104、201、206、207、301、401、406、407、501等12套房屋	(2019)湘01执1476号之一	2020/1/21-2023/1/20	长沙市中级人民法院
法院冻结	803	(2022)湘01执638号	2022/5/11-2025/5/10	长沙市中级人民法院

(3-6) 估价对象4有效限制信息:

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
查封	401、1705	(2022)湘01执638号之二	2022/6/1-2025/5/31	长沙市中级人民法院

(3-7) 估价对象5有效限制信息:

限制类型	限制范围	限制文号	限制时间	发文单位
查封	401、1705	(2022)湘01执638号之二	2022/6/1-2025/5/31	长沙市中级人民法院

本报告是估价委托人所提供的资料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更，对评估结果造成偏差，估价机构不承担责任。提请报告使用人注意!

4、评估对象实物状况

4-1 估价对象 1、2

(1) 土地实物状况

宗地形状：估价对象所处项目地块土地呈规则四边形；

四至：所在区域西临湘江中路，北临中山路，东临西长街，南临落棚桥巷。

地形地势：地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件；

开发程度：土地红线外开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），供水、供电、供气的保证度高，估价对象所在楼栋未接入天然气。

(2) 建筑物状况

建筑结构：钢混结构；

建筑年代：建成于 2013 年 6 月；

空间布局：写字楼；

规划用途：仓储；

实际用途：空置；

层数：共 48 层，估价对象位于第 37 层；

设施设备与装饰装修：

根据估价人员现场勘查及了解获悉，估价对象所在建筑物外墙为玻璃幕墙。高区设有六台垂直电梯及二台货梯。估价对象 1、2 位于电梯出口通道两侧各一间，宽约 3 米，长约 8.5 米，层高约 3 米。安装有不锈拉闸门，地面贴白色地砖，墙面刷白色墙涂，顶棚刷白安装灯具，无窗户，无独立用水。

工程质量与完损程度：

根据估价人员现场查勘情况，对估价对象的实地勘察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，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

房屋维修养护情况良好，使用正常。

4-2 估价对象 3

(1) 土地实物状况

宗地形状：估价对象所处项目地块土地呈四边形；

四至：所在区域西邻湖南省新华书店有限责任公司袁家岭书店，

北临五一大道，东邻湘域中央商务大厦 1#栋，南邻长勘小区。

地形地势：地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件；

开发程度：土地红线外开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），供水、供电、供气的保证度高，估价对象已接入市政天然气。

（2）建筑物状况

建筑结构：钢混结构；

建筑年代：建成于 2008 年 1 月；

空间布局：公寓式住宅；

规划用途：住宅；

实际用途：办公；

层数：共 33 层，估价对象位于第 8 层；

设施设备与装饰装修：

根据估价人员现场勘查及了解获悉，估价对象所在建筑物外墙为墙砖。设有垂直电梯。估价对象层高约 2.9 米。入户门为防盗门，地面贴地砖，墙面刷白色墙涂，顶棚刷白安装灯具，原厨房位置已改造为办公室，带有独立卫生间。水电气等生活配套设施齐全，通风采光较好。

工程质量与完损程度：

根据估价人员现场查勘情况，对估价对象的实地勘察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，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进

行调查的责任。

房屋维修养护情况良好，使用正常。

4-3 估价对象 4

(1) 土地实物状况

宗地形状：估价对象所处项目地块土地呈多边弧形；

四至：所在区域西邻长郡天心实验学校，北临高云路，东邻怡海星城，南邻西湖安置区。

地形地势：地势较平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件；

开发程度：土地红线外开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），供水、供电、供气的保证度高，估价对象已接入市政天然气。

(2) 建筑物状况

建筑结构：钢混结构；

建筑年代：建成于 2014 年 6 月；

空间布局：住宅；

规划用途：住宅；

实际用途：住宅；

层数：共 18 层，估价对象位于第 17 层；

设施设备与装饰装修：

根据估价人员现场勘查及了解获悉，估价对象所在建筑物外墙为米黄色墙砖。设有 2 台垂直电梯。估价对象层高约 3 米。户型为 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，入户门为防盗门，室内毛坯，地面为水泥地，

墙面水泥抹灰，顶棚水泥抹灰，铝合金窗户，水电气等生活配套设施齐全，通风采光好。

工程质量与完损程度：

根据估价人员现场查勘情况，对估价对象的实地勘察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，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

房屋维修养护情况良好，使用正常。

4-4 估价对象 5

(1) 土地实物状况

宗地形状：估价对象所处项目地块土地呈不规则多边形；

四至：所在区域西距树木岭路约 130 米，北临园丁街，东邻紫薇苑小区，南临航空路。

地形地势：地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件；

开发程度：土地红线外开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），供水、供电、供气的保证度高，估价对象已接入市政天然气。

(2) 建筑物状况

建筑结构：钢混结构；

建筑年代：建成于 2013 年 12 月；

空间布局：住宅；

规划用途：住宅；

实际用途：住宅；

层数：共 37 层，估价对象位于第 4 层；

设施设备与装饰装修：

根据估价人员现场勘查及了解获悉，估价对象所在建筑物外墙为米黄色和棕红色墙砖。设有垂直电梯。估价对象层高约 2.8 米。户型为 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，入户门为防盗门，室内地面为棕红色木地板，墙面白色墙涂，顶棚刷白，铝合金窗户，卫生间和厨房墙面贴磁砖，铝扣板吊顶。水电气等生活配套设施齐全，通风采光好。

工程质量与完损程度：

根据估价人员现场查勘情况，对估价对象的实地勘察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，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

房屋维修养护情况良好，使用正常。

五、价值时点

价值时点设定为 2022 年 07 月 29 日，为现场查勘之日，按照《委托书》以现场查勘日为评估基准日。

六、价值类型

本次评估采用房地产市场价格标准，指估价对象在价值时点的公开市场价值，即在交易双方自愿进行交易、都追求各自最大利益、都了解交易对象、知晓市场行情、有较充裕的时间进行交易、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价值。

本次评估的价值包括分摊的土地使用权价值、地上建筑物价值、

必不可少的配套设施设备及室内装修的价值，但不包括可搬动家具、电器等的价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册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，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求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，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发而布的有关司法解释，还是依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿等。遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

估价实际上是求取某一时点的价格。价值时点是责任交待的界限

和评估房地产时值的界限，估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同估价时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；如有两个以上价格相同的相似商品同时存在时，则理性的买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之前形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价。所以在估价中一般是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时，替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，最后都应把评估价值放到市场上去衡量，只有当评估价值没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时，才可以说明评估价值是合理的。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高

最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256

号发布)；

7、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号发布）；

8、《不动产登记暂行条例实施细则》（2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议通过）；

9、《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（1998 年 8 月 4 日湖南省第九届人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；

10、《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税(2008)24 号)；

11、《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整我省个人房屋出租有关税收征管政策的透知》（湘财税(2015)12 号)；

12、《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号)；

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

14、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号)；

15、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过)；

16、最高人民法院《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

17、最高人民法院办公厅《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

18、湖南省高级人民法院办公室《湖南省高级人民法院转发〈最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定〉和〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（湘高法办[2019]3号）；

19、《湖南省人民法院对外委托工作规定》（2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过）；

20、湖南省人民政府、长沙市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策规定、实施办法、通知文件等。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《湖南省长沙市中级人民法院委托书》；
- 2、估价对象权属资料复印件；
- 3、估价对象 3《房屋租赁合同》。

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；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市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

注册房地产估价师根据所掌握的资料，经实地查勘和调查分析，估价对象为仓储、住宅用途，成本法以成本累加为途径，而投入成本的高或低并不代表其效用或价值就一定高或低，二者无直接对应关系，不能真实、客观反应仓储、住宅用途的房地产价值，故不宜采用成本法；估价对象不是在建工程或单纯的土地，不具有投资开发或再开发潜力，不宜再采用假设开发法评估。评估人员根据评估对象的特点及评估目的，在认真分析所掌握的资料并且进行了实地勘察和调查的基础上，根据估价对象类型及周边区域市场情况，本次估价选用比较法和收益法进行评估。

1、估价对象所在区域正在发展中，其市场化程度较高，同类用途的房地产交易案例容易搜集，故可选用比较法测算估价对象的房地产价值；

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。

比较法步骤：①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立比较基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产状况调整→⑦计算比较基础→⑧测算比准价格。公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × (100/交易情况调整) × (交易日期调整/100) × (100/区位状况调整) × (100/权益状况调整) × (100/实物状况调整)

2、同一区域内，类似房产出租比较普遍，房产租赁收益在未来一定时期内通过一定方法可以求得，具有现实或潜在的出租收益，因

此可以运用收益法进行评估；

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。

收益法步骤：①选择具体估价方法，持有加转售模式→②估计收益期或持有期→③测算未来收益及收益变化趋势→④确定报酬率或资本化率、收益乘数→⑤计算持有期收益价值→⑥计算持有期末转售价值及转售成本→⑦计算持有期末转售净收益现值→⑧汇总持有期收益和转售净收益现值形成收益法评估价值。

净收益按一定比率递增的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

式中：V—收益价值，A—未来第1年净收益，Y—报酬率，g—净收益逐年递增的比率（Y≠g），t—持有期， V_t —期末转售净收益。

最后以比较法和收益法所得结果的加权平均值确定估价对象在价值时点的房地产价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循客观、公正、科学、合理、独立的估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象于价值时点在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果如下：

房地产市场价值价值：¥ 388.71万元

大写金额：人民币叁佰捌拾捌万柒仟壹佰元整

估价结果详见《估价结果一览表》。



估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑结构	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	长房权证开福字第714187997号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37006	仓储	37/48	39.76	钢混	9647	38.36
2	长房权证开福字第714187998号	劳劲松	中山路589号开福万达广场B区商业综合楼(含写字楼)37007	仓储	37/48	39.10	钢混	9647	37.72
3	长房权证芙蓉字第708062342号	林晖	芙蓉区五一大道249号湘域中央花苑2号栋803	住宅	8/33	57.36	钢混	11288	64.75
4	长房权证天心字第715184530号	劳冰清	暮云镇芙蓉南路四段977号和美星城7栋1705	住宅	17/18	137.62	钢混	9393	129.27
5	长房权证雨花字第714264350号	劳冰清	雨花区树木岭路57号工贸大厦401	住宅	4/37	129.68	钢混	9146	118.61
合计	/	/	/	/	/	403.52	/	/	388.71

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许建阳	4320120005		年 月 日
陈 姝	4320190032		年 月 日

十二、实地查勘期

为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。为 2022 年 7 月 29 日，进入现场之日和完成实地查勘均为当日。

十三、估价作业期

2022 年 07 月 18 日~2022 年 08 月 08 日

附件

- 1、《湖南省长沙市中级人民法院委托书》；
- 2、《不动产登记情况表》、《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》；
- 3、估价对象 3《房屋租赁合同》；
- 4、估价对象内外部状况照片及周围环境照片；
- 5、估价对象位置图；
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 8、房地产估价师执业资格证书（复印件）。