

罗利华位于浏阳市集里神仙坳
居委会彭家组商住用房房地产
涉执房地产处置司法评估报告
湘建房评字（2022）第 01164 号

湖南建业房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月十七日

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：罗利华位于浏阳市集里神仙坳居委会彭家组商住用

房房地产市场价值评估

估价委托人：浏阳市人民法院

房地产估价机构：湖南建业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邓成辉 注册号：4320200021

谭双群 注册号：4420060071

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日

估价报告编号：湘建房评字（2022）第 01164 号

致估价委托人函

浏阳市人民法院：

受贵院委托，我公司估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，对罗利华位于浏阳市集里神仙坳居委会彭家组商住用房在价值时点 2022 年 8 月 30 日的房地产市场价值进行了评估，目的为浏阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：本估价报告提供的估价结果为估价对象在现实市场情况下满足本次估价目的及全部假设与限制条件下的公开市场价值。

估价结果：在本报告已说明的假设与限制条件下，房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象房地产市场价值为大写：人民币壹佰肆拾万零贰仟肆佰肆拾陆元整（¥：1,402,446.00），详见下表：

房屋所有权号	房屋所有权人	坐落	层次	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
浏房权证字第 00007128 号	罗利华	浏阳市集里神仙坳居委会彭家组	1-4/4	商住	400.47	3502	1402446

特别提示： 1、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当造成损失，估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》； 2、估价报告使用期限自出具之日起计算一年，即自 2022 年 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 日止。但在市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年，超过有效期，须重新进行评估。 3、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； 4、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，评估结果应进行相应调整；5、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适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；6、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。

此函

湖南建业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十七日

目 录

致估价委托人函.....	(001)
估价师声明.....	(004)
估价假设和限制条件.....	(005)
估价结果报告.....	(008)
一、估价委托人.....	(008)
二、房地产估价机构.....	(008)
三、估价目的.....	(008)
四、估价对象.....	(008)
五、价值时点.....	(011)
六、价值类型.....	(011)
七、估价原则.....	(011)
八、估价依据.....	(012)
九、估价方法.....	(013)
十、估价结果.....	(015)
十一、注册房地产估价师.....	(016)
十二、实地查勘期.....	(016)
十三、估价作业期.....	(016)
附件.....	(017)

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号
邓成辉	4320200021
谭双群	4420060071

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本评估报告依据估价委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本次假定估价对象合法、真实、准确和完整。本估价机构仅对上述材料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。

2、本次评估对房屋安全、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、检测情况下，假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

1、鉴于本次估价委托约定和估价师专业范围，我们未对估价物业的权利归属进行鉴定和判断。本报告书中仅根据我们获取的资料对估价物业的权利状态进行了引述，该引述不应视为估价师对物业权利的确认或保证。

2、本次估价，估价委托人向我们提供了估价物业相关的《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》、《集体建设用地使用证》复印件，本次评估房屋建筑面积、土地面积及权属情况是以《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》、《集体建设用地使用证》为依据。

3、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员

不承担对评估估价对象建筑结构质量进行调查的责任,以及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》记载:估价对象已设定抵押,且已被法院查封。本次估价未考虑房屋抵押、质押、冻结查封等的影响,即评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

四、不相一致假设:无。

五、依据不足假设:无。

六、估价报告使用限制

1、本项评估仅对估价对象价格作出合理估测,不作为其权属方面确认的依据,有关权属界定以有关部门认定的为准。

2、本估价结果系估价专业人员依照国家有关规定出具的意见,具有法律规定的效力,但受本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

3、本报告及结果仅适用于本次特定估价目的。报告结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。这些假设和限制条件由估价人员根据估价原则、国家标准、估价目的和估价对象实际情况提出。

4、本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,评估者只对结论本身合乎规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责。

5、评估结果对应的交易税费负担方式为:全部由受让方负担。

6、估价对象土地权属性质为集体土地使用权,根据新修订的《土地管理法》“第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。”。该房屋连同土地能否流转,需符合国家有关政策法规的要求,提请报告使用方注意。

7、本报告仅供估价委托人为估价目的使用,不能用于除估价目的以

外的任何用途使用，未经评估单位书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料，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。因报告使用不当产生的后果与估价机构无关。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

9、根据《房地产估价规范》及相关法规的规定，本报告自报告出具日起，一年内有效，超过有效期，须重新评估。如果使用本报告的时间超过了有效期，我们对此造成的后果不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大的情况下适时对估价物业的价值进行再评估。

10、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、估价结果报告及附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

11、若发生本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正，否则，报告误差部分失效。

12、本报告的解释权归房地产估价机构所有，本报告的签字估价师对本报告具有最终的修改权。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：浏阳市人民法院

二、房地产估价机构

名称：湖南建业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：钟波涛

地址：长沙市雨花区时代阳光大道西 388 号轻盐雅苑第一栋 11 层
1108-1110 号

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0510277 号

统一社会信用代码：91430103722514097U

联系电话：0731-84455189

三、估价目的

根据（2022）湘 0181 执 239 号《浏阳市人民法院委托书》，我公司估价人员对罗利华位于浏阳市集里神仙坳居委会彭家组商住用房，在价值时点 2022 年 8 月 30 日的房地产市场价格进行了评估，目的为浏阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

根据（2022）湘 0181 执 239 号《浏阳市人民法院委托书》，此次评估范围为罗利华位于浏阳市集里神仙坳居委会彭家组商住用房，房屋登记用途为商住，总建筑面积为 400.47 平方米；土地登记批准使用期限为长期，用地面积 106.93 平方米。包括房屋及其分摊土地使用权价值、不可移动装饰装修及附属设施设备（水、电、卫、通讯等）价值，不包含

室内家具家电等可移动设施设备的价值。经现场查看，估价对象实际用途为商住。

(一) 权益状况

本次评估，估价委托人提供了估价对象《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》、《集体土地使用证》的复印件，详情如下：

估价对象《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》

权利人信息												
权利人		证件类型			证件号码			占有比例				
罗利华		户口簿			430181671010186							
土地信息												
不动产单元号	使用权面积	宗地代码	图幅号	宗地坐落	宗地面积	土地证号	独用面积	106.93	分摊面积	是否共有宗地	用途 1	权利性质
						浏集建(2001)字第 62 号						
使用期限 1(年)	使用权起始时间	使用权结束时间 1	用途 2	使用期限 2(年)	使用权结束时间 2							
状态											限制情况	
房屋信息												
不动产单元号	430181999999JC00001F00026346				房地坐落	浏阳市集里神仙坳居委会彭家组						
栋号		单元号		房号	见备注	总层数	4	地上层数		地下层数		
实际层	见备注	名义层		房屋性质	廉租住房	房屋类型	商住	户型		户型结构		
规划用途	商住	房屋结构	混合结构	房地产交易价格	0	竣工时间	2000/01/01	建筑面积	400.47	专有部分建筑面积	400.47	
分摊建筑面积	0	东墙	自墙	南墙	自墙	西墙	自墙	北墙	自墙			
房产证	浏房权证字第 00007128 号			登记日期	2017/08/08	状态	有效	限制情况	抵押查封			
备注												
抵押信息												
不动产单元号	不动产证号	抵押证明号	抵押人	抵押权人	债务人	抵押部位	贷款金额	起始时间	结束时间	状态	受理人	注销时间
430181999999JC00001F00026346	浏房权证字第 00007128 号 浏集建(2001)字第 62 号	湘(2017)浏阳市不动产证明第 0022043 号	罗利华	湖南浏阳农村商业银行股份有限公司百园支行	罗利华	全部	700000	2017/08/08	2020/08/08	有效		

估价对象《房屋所有权证》一览表

房屋所有权证号	浏房权证字第 00007128 号			
房屋所有权人	罗利华			
产别	私有房屋			
房屋坐落	浏阳市集里神仙坳居委会彭家组			
房屋状况	结构	房屋总层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
	混合结构	4	400.47	商住
附记	该房屋建成于 2000 年			

估价对象《集体建设用地使用证》一览表

集体土地使用证号	浏集建 (2001) 字第 62 号
土地使用者	罗利华
地址	集里办事处神仙坳居委会彭家组
土地类别	空隙地
用地面积	壹佰零陆点玖叁平方米
用途	居住
四至	东: 以本屋滴水为界, 临神仙坳路边
	西: 以本屋滴水为界, 界外是空隙地
	南: 以垌中为界, 邻黄积听住房
	北: 以垌中为界, 邻卢义发住房
批准使用期限	长期

(二) 实物状况

估价对象的实物情况, 详见下表:

建筑结构	建筑年代	装修及使用情况	其他
混合	2000 年	外墙贴条形墙砖, 入户卷闸门, 共 4 层, 建筑面积 400.47 平方米, 1 楼水磨石地面, 内墙面、天棚仿瓷; 厨房、卫生间地面水泥地面, 内墙面部分贴墙面砖部分抹灰, 天棚抹灰; 2-4 楼地面铺地砖, 内墙面仿瓷, 天棚仿瓷, 厨房、卫生间地面贴地面砖, 内墙面贴墙面砖, 天棚仿瓷、扣板吊顶; 铝合金窗户。现自用。	室内上下水、照明、电视等附属设施均可正常使用, 采光、通风良好, 房屋维护保养情况良好

(注: 上述装饰装修情况为简要描述, 具体以实物为准)

(三) 区位状况

1、位置及交通条件

估价对象的位置及交通条件，详见下表：

房屋坐落	四至情况	交通便捷度
浏阳市集里神仙坳居委会彭家组	南、北临其他用房，东临石霜路边，西临空隙地	距离公交站神仙坳社区站约 100 米，有浏阳 20 路等经过。交通便捷度一般。

2、基本生活设施条件

估价对象所处区域周边有超市、酒店、学校、医院、银行、电信营业厅、公交车站等商服及生活设施（如：天天便利店、蜜枣酒店、米德堡国际幼儿园、春天商务酒店、浏阳市博文老街坊托老养中心、维多利亚国际幼稚园、中国建设银行等），能满足人们的生活需求。

3、环境质量优劣度

估价对象位于浏阳市集里神仙坳居委会彭家组房屋，自然环境一般，采光通风一般，卫生条件一般，房屋间距合理，配套设施较齐全，环境质量一般，较适宜居住。

五、价值时点

本项目价值时点为现场查勘日：2022 年 8 月 30 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为公开市场价值。

本估价报告提供的估价结果为估价对象在现实市场情况下满足本次估价目的及前述全部假设与限制条件下的公开市场价值。公开市场价值是在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下：

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：房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提。

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。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一房地产往往会有不同的价格。

4、替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近或相互牵制。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

5、最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。本次估价时认为估价对象保持现状继续使用最为有利，故以保持现状继续使用为前提估价。

八、估价依据

（一）法律、法规、行政规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 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》【中华人民共和国主席令第 28 号，中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会 2004 年 8 月 28 日修订】；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）；
- 6、《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）
- 7、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。

（二）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273 号）。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、估价对象《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》、《集体建设用地使用证》复印件；
- 2、（2022）湘 0181 执 239 号《浏阳市人民法院委托书》；
- 3、房地产估价机构实地勘查获取的资料及收集的市场价格信息。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、各种方法的适用性及确定估价方法

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。适用于同种类型的数量较多且在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易的房地产。

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得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

结合本次评估目的的需要，为使估价结果具有科学性、准确性、公正性，我们在评估过程中既遵循独立性、客观性、专业性的工作原则，又遵循贴近市场、注重交易情况、保守等操作原则，因当前该类房地产

交易市场较活跃，同地域同类房屋或类似房屋的交易实例较多，可采用比较法进行评估，且估价对象所处小区内办公出租较活跃，其潜在、持续稳定、客观的收益较明显，适宜选用收益法评估，不宜用成本法评估，且估价对象为已建房地产，不需进行投资开发或再开发，故不宜选用假设开发法。

2、房地产评估技术路线

比较法：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，其计算公式为：估价对象价格=可比实例价格×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

收益法：收益法是预测估价对象未来的收益，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；根据估价对象的特点及当地房地产市场发育程度，本次评估选择报酬资本化法，采用全剩余寿命模式，并选用一定时期内收益递增公式进行计算，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{\gamma - s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+\gamma} \right)^n \right]$$

式中：A 为年纯收益， γ 为报酬率，s 为年递增率，n 为收益年数。
对上述两种方法所得结果进行综合分析后求得估价对象的价值。

十、估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下，房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确

定估价对象房地产市场价值为 大写：人民币壹佰肆拾万零贰仟肆佰肆拾陆元整（¥：1,402,446.00），详见下表：

房屋所有权号	房屋所有权人	坐落	层次	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
浏房权证字第 00007128 号	罗利华	浏阳市集里神仙坳居委会彭家组	1-4/4	商住	400.47	3502	1402446

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓成辉	4320200021		2022 年 10 月 17 日
谭双群	4420060071		2022 年 010 月 17 日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月三十日至二〇二二年八月三十日。

十三、估价作业期

二〇二二年八月三十日至二〇二二年十月十七日。

附 件

- 1、（2022）湘 0181 执 239 号《浏阳市人民法院委托书》；
- 2、估价对象《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》、《集体建设用地使用证》复印件；
- 3、估价对象照片及位置图；
- 4、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件；
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件。

（以下为空白）