

谭**、程**所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路77号中瀚财富广场1单元150103号（实勘为A-1503）、湘潭市响水乡桃源路12号亚华花园中孚檀官龙湾E栋010101号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路12号亚华花园小区正门左侧A栋0301002号、0301003号及长沙市雨花区同升湖D区13栋203共五套住宅用房涉执房地产处置司法评估报告
广联房评字（202207）第0397号

湖南广联房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月二十一日



扫一扫，请认准域名：<https://www.hnfdcjg.com>

该报告已在湖南省房地产业协会进行备案

房地产估价报告

估价项目名称：武汉市江岸区人民法院因司法执行财产处置涉及的谭**、程**所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）、湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号及长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203 共五套住宅用房涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

房地产估价机构：湖南广联房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘 波 注册证号：4320020014

侯四海 注册证号：4320210072

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十一日

估价报告编号：广联房评字（202207）第 0397 号

致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

贵单位因执行李**与谭**、程**民间借贷一案，委托我公司对谭**、程**所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）、湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号及长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203（总建筑面积 829.72 m²，以下简称估价对象）共五套住宅用房房地产进行了估价。

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：位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）、湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号及长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203（总建筑面积 829.72 m²，以下简称估价对象），估价对象为钢筋混凝土结构、混合结构住宅用房，目前空置或者被占用。其面积、用途、层次等详见《房地产评估结果一览表》。

价值时点：二〇二二年七月七日。

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估价限制条件下的公开市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，通过认真分析和测算，我们认为估价对象在估价时点并满足本报告全部假设和限制条件下的评估总值为：**人民币大写肆佰零贰万伍仟陆佰元整（¥402.56 万元）**。明细见《房地产市场价格价值评估结果汇总表》及《房地产评估结果明细表》：

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4	估价对象 5	合计
1. 市场价值	总价 (万元)	25.35	146.67	49.35	49.35	131.84	402.56
	单价 (元/m ²)	4332	5023	3216	3216	7652	/

房地产评估结果一览表

估价对象	权利人	权证编号	坐落	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	程**	2011040908	湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号 (实勘为 A-1503)	15/22	住宅	58.52	4332	25.35
2	谭**	湘(2020)湘潭市不动产权第0057579号	湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号	1-4/4	住宅	292.00	5023	146.67
3	程**谭**	2015025259 2015025260	湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号	3/3	住宅	153.45	3216	49.35
4	程**谭**	2015025242 2015025243	湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301003 号	3/3	住宅	153.45	3216	49.35
5	谭**	00561365	长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203	2/4	住宅	172.3	7652	131.84
合计	/	/	/	/	/	829.72	/	402.56

特别提示:

以上内容摘自房地产估价报告书, 估价委托人、估价报告使用者欲全面了解本评估项目情况, 应认真阅读后附《估价结果报告》全文, 特别是“估价假设和限制条件”, 以免因使用不当造成损失。

湖南广联房地产土地评估有限公司

法定代表人签字:

二〇二二年七月二十一日

目 录

一、估价师声明.....	6
二、估价假设和限制条件.....	8
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	19
(六) 价值类型	19
(七) 估价原则	19
(八) 估价依据	20
(九) 估价方法	20
(十) 估价结果	22
(十一) 房地产估价报告使用提示.....	23
(十二) 注册房地产估价师	24
(十三) 实地查勘期	24
(十四) 估价作业期	24
四、附 件.....	25
1. 《武汉市江岸区人民法院评估委托书》（2022）鄂0102执恢1902号	25
2. 估价对象位置示意图.....	25
3. 估价对象实勘照片	25
4. 《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》复印件	25
5. 房地产估价机构营业执照复印件	25
6. 房地产估价机构备案证书.....	25
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	25

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在广联房评字（202207）第 0397 号报告中陈述的事实是真实和准确的。

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. 我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部 2015 年 12 月 1 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的建筑物质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 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。

10. 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以使

用。

11. 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。

12. 如当事人对本评估报告有异议，可在《评估报告书》送达之日起五日内通过原委托单位向我公司提出书面复核申请，逾期我公司将不予受理。

注册房地产估价师 注册证号 盖章（签名）

刘 波 4320020014

侯四海 4320210072

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设条件

1. 本报告中所指的市场价格，是在价值时点预期能够正常交易的可能价格。并基于下列假设：

（1）市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者，交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；

（2）该物业可以在公开市场上自由转让；

（3）交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易

（4）在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

（5）不考虑特殊买家的附加出价；

（6）交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；

（7）估价对象评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估未考虑查封、担保物权及其他优先受偿权等他项权利的影响，也未考虑欠缴的水电费、物业费等的的影响；

（8）交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自承担；

（9）本次估价未考虑因估价对象被迫转让，处置后被执行人可能不配合交付因素对评估结果的不利影响。

（10）根据估价人员实地勘察，估价对象 3-4 被小区物业公司及租户占用，本次估价未考虑因上述因素对评估结果的不利影响。

2. 物业权利人拥有估价物业的合法产权，在土地使用权的剩余使用年限中，享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置合法权益，而不受其他第三方的限制，也不必向政府缴付额外重大费用。

3. 除估价物业的权利外，估价对象权利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。

4. 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或价格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，假定估价对象无安全隐患。

5. 注册房地产估价师已对估价委托人所提供的估价对象的权属、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估价依据资料合法、真实、

准确和完整。

6. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响，也未考虑因抵押担保时间的延续性而导致的未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。在短期强制处分情况下，估价物业的处分价格一般低于公开市场条件下的公开市场价格。

7. 估价结果进行了取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

（二）未定事项假设

是指估价所必需的但尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项做出的合理的、最可能的假设。

由于委托方提供的《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》等相关资料，未说明土地使用权类型及土地用途，根据房地产匹配原则，本次估价假设土地用途为国有出让住宅用途。如证载信息与此不符，估价结果应作相应的调整。

（三）背离事实假设

本次估价按依法判定的估价对象的实际状况进行评估，无背离事实假设，且未考虑查封、担保物权及其他优先受偿权等他项权利的影响。

（四）不相一致假设

根据委托人提供的《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》，估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次评估以估价委托人提供《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》作为估价对象权益状况的参考依据。本次评估以估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》与估价对象权属证书原件等资料信息一致为假设限制前提，如有不符，本报告结论无效。

2. 由于委托书上未明确估价对象是否欠缴税金及相关费用，且房地产估价机构经过尽职调查后仍未能获得相关信息，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

3. 由于估价委托人提供的委托书中未明确评估费、拍卖费、诉讼费、

律师费等财产处置费用的缴费方式，故本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对其价值的影响。

4. 根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》，估价对象 2 已设立抵押权，抵押权人为湘潭农村商业银行股份有限公司霞城支行，抵押面积 292 m²，债权金额为 210 万元，由于估价委托人提供的委托书及《不动产房地产权情况证明》中未明确估价时点贷款金额及还款方式，故本次评估不考虑抵押权对其价值的影响。

（六）估价限制条件

1. 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，但受本机构评估专业人员的执业水平和能力的影响。

2. 本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，估价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、限制条件由评估专业人员根据估价原则、国家标准、估价目的和估价对象实际情况提出的。

3. 本评估报告结论系为委托方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。

4. 本估价报告仅供委托方在本次估价目的下使用。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。

5. 根据《房地产估价规范》及相关法规的规定，本估价报告自报告出具日起，一年内有效。如果使用本估价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。

6. 本估价报告包括致委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、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。

7. 委托人对提供评估资料的真实性、合法性、可靠性负责，若因评估资料失实造成估价结果有误，则估价机构和估价人员不承担相应责任。

8. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定必需以政府相关有权部门认定的为准。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖南广联房地产土地评估有限公司

法人代表：唐 媿

住 所：长沙市芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 2306 房

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0410006 号

(三) 估价目的

为人民法院委托司法执行财产处置提供市场价格参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围的界定

估价对象 1 为程**所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503），房屋用途为住宅，房屋总层数为 22 层，所在层为第 15 层，估价对象建筑面积为 58.52 m²。

估价对象 2 为谭**所有的位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号，房屋用途为住宅，房屋总层数为 4 层，所在层为第 1-4 层，估价对象建筑面积为 292.00 m²。

估价对象 3 为谭**、程**所有的位于湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号，房屋用途为住宅，房屋总层数为 3 层，所在层为第 3 层，估价对象建筑面积为 153.45 m²。

估价对象 4 为谭**、程**所有的位于湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301003 号，房屋用途为住宅，房屋总层数为 3 层，所在层为第 3 层，估价对象建筑面积为 153.45 m²。

估价对象 5 为谭**所有的位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，房屋用途为住宅，房屋总层数为 4 层，所在层为第 2 层，估价对象建筑面积为 172.3 m²。

2. 区位状况

本次估价对象为湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）、湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号及长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，影响其主要因素有地理位置、居住环境、交通状况、基础设施及外部配套设施等。价值时点就以上因素具体状况描述如下：

（1）地理位置

估价对象 1 位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503），其四至情况：东临芙蓉大道，南临长新路，西邻隆鑫花苑小区，北邻金侨 尚东区，地理位置较好。

估价对象 2-4 位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号，其四至情况：东临赤马路，南、西邻锦绣世家小区，北邻住宅，地理位置较好。

估价对象 5 位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，其四至情况：东邻住宅，南临环保大道，西临振东路，北临近长沙绕城高速，地理位置较好。

（2）居住环境

估价对象 1 位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503），人口较密集，绿化一般，居住环境一般。

估价对象 2-4 位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号，人口较密集，绿化较好，居住环境较好。

估价对象 5 位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，人口较密集，绿化较好，居住环境较好。

（3）交通状况

估价对象 1 位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503），临近芙蓉大道、长新路，附近有 21 路、23 路、41 路、56 路、高新 1 路等多路公交车通过，估价对象周围路网密度

较高，对外交通较便捷。

估价对象 2-4 位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号，临近赤马路，附近有 14 路等多路公交车通过，估价对象周围路网密度较高，对外交通较便捷。

估价对象 5 位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，临近振华路、环保大道、长沙绕城高速，附近有 20 路公交车通过，估价对象周围路网密度较高，对外交通较便捷。

(4) 基础设施及外部配套设施

估价对象 1 位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503），区域内基础设施齐全（已达六通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），估价对象周围聚集有湘潭汽车东站、湘潭市中级人民法院、家家美运营中心、芙蓉农贸大市场、角色大酒店等。估价对象周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商场等公共服务设施较齐全，基础配套设施较完善。

估价对象 2-4 位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀宫龙湾 E 栋 010101 号、湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号、0301003 号，区域内基础设施齐全（已达六通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），估价对象周围聚集有湖南科技大学、湖南科技大学幼儿园、步步高(科大店)、桃园路学校、湘潭有色二十三冶医院、潭城驾校等。估价对象周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商场等公共服务设施较齐全，基础配套设施较完善。

估价对象 5 位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203，区域内基础设施齐全（已达六通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），估价对象周围聚集有湖南长沙同升湖实验学校、乐尔乐(总仓)对外批发与零售中心、红星全球农批中心等。估价对象周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商场等公共服务设施较齐全，基础配套设施较完善。

3. 实物状况

(1) 建筑物实物状况

1) 估价对象 1--湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）

①名称：程**所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）住宅用途房地产；

②建筑规模：房屋总层数 22 层，位于第 15 层，建筑面积 58.52 m²；

③建筑结构：钢筋混凝土结构；

④建筑功能：住宅用房，目前空置；

⑤建成时间：2009 年；

⑥空间布局：复式；

⑦建筑外观：外墙瓷砖，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：内墙：墙漆；地面：地板砖、木地板；门：防盗门；天棚：墙漆；窗：铝合金窗；厨、卫：地面防滑地砖，墙面瓷砖到顶。

⑨设施设备：电梯、中央空调（整栋已停用废弃）、水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况较好。

2) 估价对象 2--湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号

①名称：谭**所有的位于湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号住宅用途房地产；

②建筑规模：房屋总层数 4 层，位于第 1-4 层，建筑面积 292.00 m²；

③建筑结构：混合结构；

④建筑功能：住宅用房、实际用途为住宅，目前空置；

⑤建成时间：2008 年；

⑥空间布局：联排别墅；

⑦建筑外观：外墙装饰砖，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：部分毛坯房，部分墙面刷墙漆，地面水泥地面；窗：铝合金窗；门：防盗门。

⑨设施设备：水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况较好。

3) 估价对象 3--湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号

①名称：程**、谭**所有的位于湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号住宅用途房地产；

②建筑规模：房屋总层数 3 层，位于第 3 层，建筑面积 153.45 m²；

③建筑结构：混合结构；

④建筑功能：住宅用房，实际用途为办公，目前被物业公司占用；

⑤建成时间：2001 年；

⑥空间布局：平面布局；

⑦建筑外观：外墙装饰砖，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：内墙：墙漆；地面：地板砖；门：防盗门、木包门；天棚：墙漆；窗：铝合金窗；厨、卫：地面防滑地砖，墙面瓷砖到顶。

⑨设施设备：水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况较好。

4) 估价对象 4--湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301003 号

①名称：程**、谭**所有的位于湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301003 号住宅用途房地产；

②建筑规模：房屋总层数 3 层，位于第 3 层，建筑面积 153.45 m²；

③建筑结构：混合结构；

④建筑功能：住宅用房，实际为住宅，目前被租户占用；

⑤建成时间：2001 年；

⑥空间布局：平面布局；

⑦建筑外观：外墙装饰砖，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：内墙：墙漆；地面：地板砖；门：防盗门、木包门；天棚：墙漆；窗：铝合金窗；厨、卫：地面防滑地砖，墙面瓷砖到顶。

⑨设施设备：水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况较好。

5) 估价对象 5--长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203

①名称：谭**所有的位于长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203 住宅用途房地产；

②建筑规模：房屋总层数 4 层，位于第 2 层，建筑面积 172.3 m²；

③建筑结构：混合结构；

④建筑功能：住宅用房，实际用途为住宅，目前空置；

⑤建成时间：2005 年；

⑥空间布局：平面布局；

⑦建筑外观：外墙装饰砖，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：内墙：墙漆；地面：木地板、地板砖；门：防盗门、木包门；天棚：墙漆；窗：铝合金窗；厨、卫：地面防滑地砖，墙面瓷砖到顶。

⑨设施设备：水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况较好。

(2) 土地实物状况

估价对象所占用的土地所处位置地势平坦，地质条件较好，无周期性的洪涝灾害，无其他特殊的规划限制条件，土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地红线内场地平整）。

4. 权益状况

根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》等相关资料，估价对象权益状况描述如下：

(1) 房屋权益状况：

①估价对象 1--湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号（实勘为 A-1503）

不动产单元号：430304204008GB00062F00010429，土地性质：出让；土地证号：2012-29S05244。

房产情况：部位描述：1503；房屋用途：住宅；产权面积：58.52 m²；套内面积：42.07 m²；分摊面积：16.45 m²；房屋结构：钢筋混凝土结构；建成年份：2009-08-24；登记时间：2019-09-18；坐落描述：岳塘区宝塔街道吉安路77号中瀚财富广场1单元150103号。

权利人信息：权利人名称：程**；共有方式：单独所有；证件类型：身份证；证件号码：420704197509096601，权证号码：2011040908。

限制信息：限制类型：查封；限制文号：（2019）鄂0102民初10809号；限制时间：2019/09/17-2022/09/16；发文单位：湖北省武汉市江岸区人民法院。

②估价对象 2--湘潭市响水乡桃源路12号亚华花园中孚檀宫龙湾E栋010101号

不动产单元号：430302113002GB00197F00010002，土地性质：出让。房产情况：部位描述：101号；房屋用途：住宅；产权面积：292.00 m²；套内面积：282.24 m²；分摊面积：9.76 m²；房屋结构：混合结构；登记时间：2020-12-07；坐落描述：湘潭市响水乡桃源路12号亚华花园中孚檀宫龙湾E栋010101号；备注：原土地批准用途为城镇混合住宅用地。该不动产已抵押（最高额抵押），抵押权人：湘潭农村商业银行股份有限公司霞城支行，不动产登记证明号为：湘（2018）湘潭市不动产证明第0058753号。

权利人信息：权利人名称：谭**；共有方式：单独所有；证件类型：身份证；证件号码：430321197009280038，权证号码：湘（2020）湘潭市不动产权第0057579号，发证日期为2020年12月09日。

抵押信息：抵押权人全称：湘潭农村商业银行股份有限公司霞城支行；抵押面积：292 m²，债权金额：210万元；不动产证明号码：湘（2021）湘潭市不动产证明第0015926号。

③估价对象 3--湘潭市雨湖区响水乡桃园路12号亚华花园小区正门左侧A栋0301002号

不动产单元号：430302117004GB00052F00010030，土地性质：出让；土地证号：2001-A02001。

房产情况：部位描述：1-302；房屋用途：住宅；产权面积：153.45 m²；

套内面积： m^2 ；分摊面积： m^2 ；房屋结构：混合结构；建成年份：2001-01-01；
登记时间：2019-09-18；坐落描述：湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园
小区正门左侧 A 栋 0301002 号。

权利人信息：权利人名称：程**、谭**；共有方式：共同共有；证件类型：
身份证；证件号码：420704197509096601、430321197009280038 权证号
码：2015025259、2015025260。

限制信息：限制类型：查封；限制文号：（2019）鄂 0102 民初 10809
号；限制时间：2019/09/17-2022/09/16；发文单位：湖北省武汉市江岸区人民
法院。

④估价对象 4--湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧
A 栋 0301003 号

不动产单元号：430302117004GB00052F00010031，土地性质：出让；土
地证号：2001-A02001。

房产情况：部位描述：1-303；房屋用途：住宅；产权面积：153.45 m^2 ；
套内面积： m^2 ；分摊面积： m^2 ；房屋结构：混合结构；建成年份：2001-01-01；
登记时间：2019-09-18；坐落描述：湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园
小区正门左侧 A 栋 0301003 号。

权利人信息：权利人名称：程**、谭**；共有方式：共同共有；证件类型：
身份证；证件号码：420704197509096601、430321197009280038， 权
证号码：2015025242、2015025243。

限制信息：限制类型：查封；限制文号：（2019）鄂 0102 民初 10809
号；限制时间：2019/09/17-2022/09/16；发文单位：湖北省武汉市江岸区人民
法院。

⑤估价对象 5--长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203

房产情况：部位描述：203；产权产别：私有房产；房屋用途：住宅；产权
面积：172.3 m^2 ；不确权面积：0 m^2 ；分摊面积：16.12 m^2 ；产权来源：买受；
东墙：共墙；西墙：共墙；南墙：共墙；北墙：共墙；测量号：86.80-
47.50-01-528；房屋结构：混合结构；建成年份：2005-01-28；行政区：长沙；
坐落描述：同升湖 D 区 13 栋 203。

权利人信息：权利人名称：谭**；证件类型：身份证；证件号码：430321197009280038，权证号码：00561365；发证日期：2007/02/13 16:36:09。

（2）土地权益状况：

由于委托方提供的《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》等相关资料，未说明土地用途，根据房地产匹配原则，本次估价假设土地用途为国有出让住宅用途。如证载信息与此不符，估价结果应作相应的调整。

（五）价值时点

本项目价值时点是二〇二二年七月七日，此价值时点为估价对象实地查勘之日。

（六）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前述全部限制条件下的公开市场价格。

（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：独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

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。房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 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利用方式下，各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。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。

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. 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。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
3. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
7. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；
8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
9. 《湖北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》；
10. 《不动产登记暂行条例》；
11. 《长沙市各类房屋重置价格及成新价格表》、《湘潭市各类房屋重置价格及成新价格表》；
12. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
13. 《武汉市江岸区人民法院评估委托书》（2022）鄂 0102 执恢 1902 号；
14. 《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》等复印件；
15. 估价机构所掌握的房地产市场价格资料；
16. 受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的价格信息；
17. 其他相关法律、法规。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。市场比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；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。

1. 不选用的估价方法及理由

(1)经现场调查，估价对象为已完成竣工验收投入使用的物业，不是在建工程或者单纯的土地，经过分析认为其按登记用途继续利用为其最高最佳利用用途，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2)估价对象为住宅用房房地产，所在区域类似房地产市场发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的价格水平，故不宜采用成本法进行估价。

2. 选用的估价方法及理由

(1)由于估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易实例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的同一供需圈内类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正后，估算估价对象的客观合理价值的方法；

(2)由于估价对象具有收益或者潜在收益，且所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租实例较多，据此可预测估价对象的未来收益，适宜选用收益法进行估价。收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(3)估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，确定其技术路线为：

①比较法

技术路线：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据评估专业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可比基础，并分别进行市场状况调整、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调

整、实物状况调整，求取估价对象房地产的比较价值。

比较法计算公式：

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

比较法测算步骤：搜集交易实例-选取可比实例-监理比较基础-进行交易情况修正-进行市场状况调整-进行房地产状况调整-计算比较价值

②收益法

技术路线：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅用房房地产将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价值。

因收益法的收益模型有多重，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

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

V—收益价值（元/m²）

A—未来第一年的净收益（元/m²）

Y—报酬率（%）

g—净收益的逐年递增比率（%）

n—收益期

3. 对上述两种方法所得结果进行综合，求得估价对象的价值。

（十）估价结果

本项评估在独立、客观、公正、合法、价值时点等原则基础上，采用科学的评估方法，遵循严谨的评估程序，经过周密的测算，结合估价目的和估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，得出委托评估的估价对象于价值时点可能实现的市场价格为：**人民币大写肆佰零贰万伍仟陆佰元整**

(¥402.56 万元)。详细的评估结果见下表：

房地产评估结果一览表

估价对象	权利人	权证编号	坐落	所在层/ 总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	程**	2011040908	湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路 77 号中瀚财富广场 1 单元 150103 号 (实勘为 A-1503)	15/22	住宅	58.52	4332	25.35
2	谭**	湘(2020)湘潭市不动产权第 0057579 号	湘潭市响水乡桃源路 12 号亚华花园中孚檀官龙湾 E 栋 010101 号	1-4/4	住宅	292.00	5023	146.67
3	程**谭**	2015025259、 2015025260	湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301002 号	3/3	住宅	153.45	3216	49.35
4	程**谭**	2015025242、 2015025243	湘潭市雨湖区响水乡桃园路 12 号亚华花园小区正门左侧 A 栋 0301003 号	3/3	住宅	153.45	3216	49.35
5	谭**	00561365	长沙市雨花区同升湖 D 区 13 栋 203	2/4	住宅	172.3	7652	131.84
合计	/	/	/	/	/	829.72	/	402.56

(十一) 房地产估价报告使用提示

1. 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；
2. 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；
3. 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会使用；
4. 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会使用；
5. 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。

(十二) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
刘 波	4320020014		二〇二二年七月二十一日

侯四海	4320210072		二〇二二年七月二十一日
-----	------------	--	-------------

(十三) 实地查勘期

二〇二二年七月七日至二〇二二年七月七日。

(十四) 估价作业期

二〇二二年七月七日至二〇二二年七月二十一日。

四、附 件

1. 《武汉市江岸区人民法院评估委托书》（2022）鄂0102 执恢1902 号
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实勘照片
4. 《不动产房地产权情况证明》、《不动产登记情况表》复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书
7. 注册房地产估价师资格证书复印件

（以下空白）