

房地产估价报告

估价项目名称：益阳市资阳区人民法院委托的位于益阳市朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋
102 号房地产市场价值评估

估价委托人：益阳市资阳区人民法院

房地产估价机构：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：伍艳平（注册号：4320140010）

黄丽恒（注册号：4320200020）

估价报告出具日期：二〇二一年三月十一日

估价报告编号：湘思远四达(房估)字[2021]第 F035 号

致估价委托人函

益阳市资阳区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院委托的位于益阳市朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋 102 号房地产进行了市场价值评估。

估价对象基本情况一览表

房屋坐落	产权证号	权利人	产权面积 (m ²)	估价对象范围	房屋用途	房屋结构	建成时间
益阳市朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋 102 号	00103913	段传明	167.25	房屋及其占用的土地使用权、房屋装饰装修、室内可移动家具电器	住宅	混合	2005 年

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 02 月 23 日（完成实地查勘之日）。

价值类型：市场价值，是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产价值及室内物品价值合计为 107.2565 万元（大写：人民币壹佰零柒万贰仟伍佰陆拾伍元整），其中房地产市场价值为 ¥105.6017 万元（大写：人民币壹佰零伍万陆仟零壹拾柒元整），室内可移动家具家电价值为 ¥1.6548 万元（大写：人民币壹万陆仟伍佰肆拾捌元整）。

估价结果表

币种：人民币

登记不动产权利人	权证号码	房屋用途	房屋结构	建成年代	层次 / 总层数	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
段传明	00103913	住宅	混合	2005	1/6	167.25	6314	105.6017

室内可移动家具家电估价结果一览表

序号	名称	数量	单位	备注	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	皮沙发	1	张		3040	3040
2	茶几	1	个		1280	1280
3	餐桌	1	套		1200	1200
4	床	3	张		1080	3240
5	床头柜	4	个		228	912
6	书桌	1	个		228	228
7	办公桌	1	套		1920	1920
8	电视柜	1	个		960	960
9	柜机	1	台	品牌: 美的	960	960
10	挂机	3	台	品牌: 美的	750	2250
11	热水器	1	个	品牌: 华帝	420	420
12	微波炉	1	台	品牌: 美的	84	84
13	烤火炉	1	个		54	54
合计						16548

特别提示：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、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

此致

湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年三月十一日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
一、益阳市资阳区人民法院委托书复印件.....	
二、估价对象权属资料复印件.....	
三、估价对象位置示意图.....	
四、估价对象内外部照片及周围环境照片.....	
五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件.....	
六、房地产估价机构资格证书复印件.....	
七、房地产估价师资格证书复印件.....	

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估价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，撰写估价报告；

5. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓 名	注册号
伍艳平	4320140010
黄丽恒	4320200020

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权属资料，我们未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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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，以房屋权属资料记载建筑面积为准。

4. 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；
5. 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

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事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价有以下未定事项假设：

估价对象房屋权属证书未注明房屋建筑年代，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象建成年代为 2005 年，本次评估房屋建筑年代以实际查勘年代为准。

本次评估结果未考虑估价对象房屋因查封等因素造成拖欠物业费、水费等相关费用的影响。

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。本次估价有以下背离事实假设：

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果（产权登记信息）》，估价对象已设定抵押权，且已被查封，本次估价不考虑估价对象查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，视为没有查封、抵押的财产进行评估。

四、 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，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。

六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限：自估价报告出具之日起一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本次估价因执行中国邮政储蓄银行股份有限公司益阳市分行与段传明、段文鑫、刘晓琴，湖南明鑫机械制造有限公司借款合同纠纷一案的需要，由益阳市资阳区人民法院委托，估价对象相关产权资料等证明材料均由益阳市资阳区人民法院提供。本估价报告按照既定目的提供给估价委托人、相关利害关系人使用，

若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 当事人、利害关系人可以在收到评估报告后五日内提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：益阳市资阳区人民法院

地址：益阳市资阳区长春东路 688 号

联系人：彭琦

联系电话：0737-2770550

二、房地产估价机构

名称：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：廖明辉

住所：长沙市雨花区韶山北路 243 号宏景名厦 B 座 0422 房

备案等级：原二级资质

证书编号：湘建房估（长）证字第 0520279 号

有效期限：2019 年 6 月 26 日至 2021 年 9 月 20 日

联系电话：0731-88646288

三、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

估价对象范围包括益阳市朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋 102 号房屋及占用范围内土地使用权、房屋配套的设施设备、装饰装修等不动产财产，家具家电等可移动财产。

1. 区位状况

项目		详细情况
位置 状况	坐落	益阳市朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋 102 号
	方位	位于益阳市中心城区

	四至	东：临龙洲南路 西：临上城世家、明瑞花园小区	南：临鹿角园路 北：临玉兰路
	与重要场所距离	距益阳奥林匹克花园约 50 米 距益阳火车站约 2500 米 距益阳市政府约 450 米	
	临街（路）状况	临龙洲南路、鹿角园路、玉兰路，为城市主、次干道	
	楼幢	A2-a1 栋	
	朝向	南北朝向	
	层次/总层数	1/6	
交通状况	可利用交通工具	临“奥林匹克公园(东门)、丽景雅苑”公交站，有 30、19 路等多路公交经过	
	交通管制	无交通管制	
	停车方便程度	有地上停车位，停车位较紧张	
环境状况	自然环境条件	无明显大气污染、水文污染、噪声污染，环境优	
	人文环境	人文环境较好	
	景观	益阳奥林匹克花园	
外部配套设施	基础设施	区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气	
	公共服务设施	购物：蔚然锦和连锁超市 公园：益阳奥林匹克公园 金融机构：长沙银行(康复南路支行)、交通银行(益阳高新支行)、中国农业银行(益阳市分行) 学校：迎宾小学	

2. 权益状况

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》估价对象建筑物权益状况如下：

房屋所有权人	段传明
权证号码	益房权证朝字第 00103913 号
房屋坐落	朝阳区朝阳办事处海棠社区丽景雅苑 A 区 A2-a1 栋 102 号
建筑面积	167.25 m ²
房屋用途	住宅
结构	混合结构
层次/总层数	1/6

(2) 土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》估价对象土地权益状况如下：

土地使用权人	段传明
权证号码	益国用(2008)第 G01618 号
土地座落	玉兰路南侧

土地面积	35.6 m ²
土地用途	商居
使用权类型	出让
终止日期	2054-1-13

(3) 其他权益状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》，估价对象抵押权登记状况如下：

证号	湘(2020)益阳市不动产证明第0018608号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国邮政储蓄银行股份有限公司益阳市分行
义务人	段传明
坐落	高新区海棠社区玉兰路1号丽景雅苑A区A2-a1栋102室等(详见产权清册)
不动产证书号	益房权证朝字第00103913号、益国用(2008)第G01618号
抵押方式	最高额抵押
最高债权数额	350万
债务人	刘晓琴
债务履行期限	2017-7-28起至2029-7-28

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果(产权登记信息)》，估价对象其他他项权益状况如下：

预抵	无
查封	已查封
抵押	已抵押
异议	无

3. 实物状况

(1) 土地状况

四至	东：临龙洲南路 西：临上城世家、明瑞花园小区	南：临鹿角园路 北：临玉兰路
面积形状	土地面积 35.6 m ² ，土地形状基本规则	
地形地势	地形平坦，小区地势有高差	
地质	地质条件较好，地基承载力强	
土壤	土壤未受到污染	
基础设施、平整程度	宗地已达到“六通一平”	

(2) 房屋状况

①公共部分：

建筑结构	混合	建筑类型	多层
建成时间	2005年	层高	约3m
外立面装饰	墙砖	物业管理	专业物管
土地平整程度	已平整	垂直通行通道	楼梯
工程质量	合格		
附属设备及配套设施	估价对象水、电、卫生、消防、监控等设施设备配套较齐全		
使用维护状况	维护保养情况较好，为完好房，房屋能够正常使用		

②户内部分:

房屋登记用途	住宅	实际用途	住宅
所在楼层/总层数	1/6	使用状况	产权人自用
建筑面积	167.25 m ²	空间布局	合理
日照通风采光	良好		
维护保养状况	维护保养情况较好，为完好房，房屋能够正常使用		
室内装修情况	入户防盗门，窗户为塑钢窗，室内地面贴瓷砖，墙面贴墙砖，天花刷涂料；卧室地面铺实木地板，墙面刷涂料，天花刷涂料；厨卫地面贴瓷砖，墙面贴墙砖，天花塑扣板吊顶。		
其他说明	卧室地板局部损坏；室外带小花园；		

(3)室内可移动家具家电

序号	名称	数量	单位	备注
1	皮沙发	1	张	
2	茶几	1	个	
3	餐桌	1	套	
4	床	3	张	
5	床头柜	4	个	
6	书桌	1	个	
7	办公桌	1	套	
8	电视柜	1	个	
9	柜机	1	台	品牌:美的
10	挂机	3	台	品牌:美的
11	热水器	1	个	品牌:华帝
12	微波炉	1	台	品牌:美的
13	烤火炉	1	个	

五、价值时点

确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2021年02月23日。

六、价值类型

本次估价价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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，最高最佳利用原则。具体如下：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《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）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- (5) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168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》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）；

(9) 《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第 5 号公告）；

(10) 《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》（法释[2009]16 号）；

(11) 《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）；

(12) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

(13) 其它有关政策、规定、实施办法、通知文件

2. 技术标准

(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/T50899-2013）

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 益阳市资阳区人民法院委托书

(2) 房屋权属资料

4. 注册房地产估价师搜集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

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；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. 比较法：选取一定数量可比实例，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。

2. 收益法：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。

3. 成本法：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。

4. 假设开发法：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。

估价对象周边区域内有较多的类似房地产交易实例，可选用比较法；估价对象为住宅，有租金等经济收益，可选用收益法；估价对象不是在建工程，不宜选用假设开发法；估价对象不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法。

综合考虑，本次估价选用比较法、收益法。

估价测算的简要内容：

1、**比较法**：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的估价对象价值或者价格的方法。

(1)比较法计算公式如下：

估价对象价值 = 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

(2)比较法测算步骤：

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计算比较价格

2、**收益法**：预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(1) 收益法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 期间收益（元或元/m²）；

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t — 期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

（2）收益法测算步骤

①选择具体的估价方法→②测算持有期→③测算未来收益→④确定报酬率
→⑤计算收益价值

十、估价结果

我公司结合估价目的，遵循估价原则，在实地查勘和市场调查的基础上，选用科学合理的估价方法，经过测算，确定估价对象于价值时点的房地产价值及室内物品价值合计为 107.2565 万元（大写：人民币壹佰零柒万贰仟伍佰陆拾伍元整），其中房地产市场价值为 ¥105.6017 万元（大写：人民币壹佰零伍万陆仟零壹拾柒元整），室内可移动家具家电价值为 ¥1.6548 万元（大写：人民币壹万陆仟伍佰肆拾捌元整）。

估价结果表

币种：人民币

登记不动产权利人	权证号码	房屋用途	房屋结构	建成年代	层次/总层数	产权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
段传明	00103913	住宅	混合	2005	1/6	167.25	6314	105.6017

室内可移动家具家电估价结果一览表

序号	名称	数量	单位	评估单价(元)	评估总价(元)
1	皮沙发	1	张	3040	3040
2	茶几	1	个	1280	1280
3	餐桌	1	套	1200	1200
4	床	3	张	1080	3240
5	床头柜	4	个	228	912

6		书桌	1	个	228	228
7		办公桌	1	套	1920	1920
8		电视柜	1	个	960	960
9	家电	柜机	1	台	960	960
10		挂机	3	台	750	2250
11		热水器	1	个	420	420
12		微波炉	1	台	84	84
13		烤火炉	1	个	54	54
合计						16548

十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
伍艳平	4320140010		2021年3月11日
黄丽恒	4320200020		2021年3月11日

十二、 实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 02 月 23 日至 2021 年 02 月 23 日。

十三、 估价作业期

估价作业期为 2021 年 02 月 23 日至 2021 年 3 月 11 日。

附件

- 一、 益阳市资阳区人民法院委托书复印件
- 二、 估价对象权属资料复印件
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 估价对象内外部照片及周围环境照片
- 五、 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构资格证书复印件
- 七、 房地产估价师资格证书复印件