

房地产估价报告

估价项目名称： 武冈市辕门口办事处武威路 23 号住宅用途房地产市场

价值司法鉴定评估

估价委托人： 武冈市人民法院

估价机构： 湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

估价人员： 刘小林（注册号：4320190013）

黄伟军（注册号：4320120044）

报告出具日期： 2020年04月30日

估价报告编号：湘京诚估字（2020）第0430UCFFC号

致估价委托人函

武冈市人民法院：

受贵单位委托，并根据为法院审理案件提供房地产市场价值参考的估价目的，我公司对位于武冈市辕门口办事处武威路23号的住宅用途房地产在价值时点2020年04月21日的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

估价对象状况表

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证号	设计用途	房屋层数	建筑面积 (m ²)	建筑时间	结构
武冈市辕门口办事处武威路23号	王向京	武房权证私变字第5132号	住宅	1-4/4	234.01	2001年	混合结构


我公司注册房地产估价师刘小林、黄伟军根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法（比较法、收益法），并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，确定估价对象房地产市场价值为¥640251元（大写：人民币陆拾肆万零贰佰伍拾壹元整），详见房地产评估结果一览表。

房屋所有权证号	产权人	房屋坐落	房屋层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
武房权证私变字第5.32号	王向京	武冈市辕门口办事处武威路23号	1-4/4	住宅	234.01	2736	640251

评估详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

特此函告。

湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年四月二十日

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价项目目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告应用的有效期.....	14
有关附件.....	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司已派专业估价人员刘小林、黄伟军于2020年04月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对现场查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对委托人提供的资料真实性进行调查的责任。

6、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查看的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

7、估价委托人接到本公司的报告书次日起十日内，如对估价结果有异议且有正当理由，可向本公司提出复估或重估报告书，本公司应在接到估价委托人申请复估或重估报告书次日起十日内完成委估的房地产的复估或重估报告书交给估价委托人，估价委托人逾期不提出者，估价报告书生效。

8、本报告仅作为估价委托人按本次特定的用途确认房地产现值的依据或附件，未经估价机构允许不得复制，不得用于与估价目的无关的其它媒体。

9、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
刘小林	4320190013		2020.04.30
黄伟军	4320120044		2020.04.30

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 对于房产权属等有关资料及数据，均以估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》为估价依据，并以此基础上所确认合法的房屋用途等为假设前提。

二、不确定事项假设

1. 本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
2. 本次评估估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

五、本报告使用的限制条件

1. 本报告仅为法院审理案件提供房地产市场价值参考，不得作为其他用途。

2. 本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评估。

3. 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如提供资料不真实而造成评估价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

5. 本估价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，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6. 本估价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，不影响最终估价结论的准确性。

7. 本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。

估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：武冈市人民法院

(二) 估价机构

名称：湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

住所：长沙市开福区芙蓉北路街道金马路 26 号三江新苑 6 栋 1701 号房

法定代表人：郭军

注册资本：贰佰万元整

公司类型：有限责任公司

资质等级：原二级资质

证书编号：湘建房估（长）字第 0420001 号

联系电话：0731-84860766

(三) 估价项目目的

为法院审理案件提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为武冈市辕门口办事处武威路23号的住宅用途房地产（建筑总面积234.01平方米）。

2、估价对象权益状况

房屋所有权登记情况

房屋所有权证号	武房权证私变字第 5132 号		
房屋所有权人	王向京	产别	私产
座落	武威路	结构	混合
房屋总层数	4	建筑面积	234.01 平方米
设计用途	住宅	/	/

国有土地使用权登记情况

土地使用权证号	武国用(2002)第1452号		
土地使用者	王向京	座落	辕门口办事处武威路23号
地号	/	图号	/
地类用途	居住	使用权类型	划拨
终止日期	/	使用权面积	55平方米

3) 他项权利状况

估价对象为限制房地产，限制类型为法院冻结。

3、估价对象实物状况

1) 宗地状况

委估宗地土地状况形状较规则，地质条件较优，开发程度达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整），宗地上建有永久性使用的建筑物，具体情况见下表。

项目	宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
估价对象	辕门口办事处武威路23号	平整	武威路	与市政供电网相联，供电保证率95%	市政供水网相联，供水保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	与市政电讯网相连

2) 建筑物状况

建筑物具体状况见下表

项目	栋、户号	实际用途	建筑形态	详细状况
估价对象	辕门口办事处武威路23号	住宅	多层	估价对象所在房屋建于2001年，混合结构，房屋总层数为4层，估价对象为整栋，外墙部分瓷砖、水刷石，木门、铝合金窗。

4、估价对象区位状况

四至状况	东邻都梁路，南邻武威路，北邻赧水河
交通状况	公共交通便捷度一般。
周边状况	周边有武冈十中、武冈市文化馆等，配套完善度一般。
开发程度	“五通一平”（通路、给水、排水、通电、通讯与场地平整）。

环境状况	估价对象所处区域环境较好。
------	---------------

（五）价值时点

二〇二〇年四月二十一日。

本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值为估价对象在公开市场上于价值时点进行交易最可能形成的价格，未考虑抵押、担保、租赁、冻结等对价值的影响。

（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

独立：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，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

客观：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

公正：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，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产权、合法使用和合法处分为前提。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布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据

有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁布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、权属证书、有关批文和合同等。

3、价值时点原则

房地产估价实际上是求取估价对象房地产在具体某一时点的客观合理的价值或价格。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，同一宗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。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使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。房地产估价应是估价对象房地产在合法使用方式下，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。

（八）估价依据

(1) 依据的有关法律、法规、部门规章及相关规定

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2007年8月30日）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十三号，2007年3月16日）；
- 3、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；
- 4、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日）；

5、《房屋登记办法》（建设部令 168 号，2008 年 7 月 1 日）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

7、《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，2009 年 11 月 12 日）；

8、湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）（2011 年 7 月 1 日）；

9、湖南省高级人民法院关于印发《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖变卖工作的实施细则（试行）》的通知（2013 年 1 月 1 日）；

(2) 采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估规程》；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

(3) 委托方提供的有关资料

1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等（复印件）；

2、湖南省武冈市人民法院评估委托书：（2020）湘 0581 执 46 号；

(4) 受理估价方实地查看获取的资料及收集的价格信息。

(九) 估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易；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比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

根据估价人员所掌握的资料，经实地查看和调查分析，估价对象为住宅房

地产，所在区域内类似房地产市场成交案例能够收集，符合比较法运用的条件，故可采用比较法进行评估。

估价对象住宅房地产具有收益性，类似房地产出租现象很普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益能够通过一定方法求得，可以采用收益法进行评估。

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。

成本法是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下可作为主要的估价方法，估价对象房地产不适合采用成本法进行评估。

比较法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体来说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

比较价格

＝可比实例成交价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×房地产状况修正系数

$$= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

$$= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{\text{正常成交价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{估价对象状况价格}}{\text{实例状况价格}}$$

收益法是通过预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

报酬资本化法是收益法中常用的方法，即利用报酬率将估价对象未来各期的净收益折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。在未来净收益按一定比率递增，报酬率不变，收益期限为有限年的情况下，其计算公式为：

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

其中：A—净收益，Y—报酬率，n—房地产收益年限，g—净收益逐年递增比率

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师刘小林、黄伟军根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法（比较法、收益法），并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，确定估价对象房地产市场价值为¥640251元（大写：人民币陆拾肆万零贰佰伍拾壹元整），详见下表：

房地产评估结果一览表

币种：人民币

房屋所有权证号	产权人	房屋坐落	房屋层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
武房权证私变字第 E132 号	王向京	武冈市辕门口办事处武威路 23 号	1-4/4	住宅	234.01	2736	640251

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘小林	4320190013	 刘小林 4320190013 湖南京城 2021年4月止	2020.04.30
黄伟军	4320120044	 黄伟军 4320120044 湖南京城 2021年4月止	2020.04.30

(十二) 实地查勘期

2020年04月21日~2020年04月21日。

(十三) 估价作业期

2020年04月21日~2020年04月30日。

(一四) 估价报告应用的有效期

本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评估。

有关附件

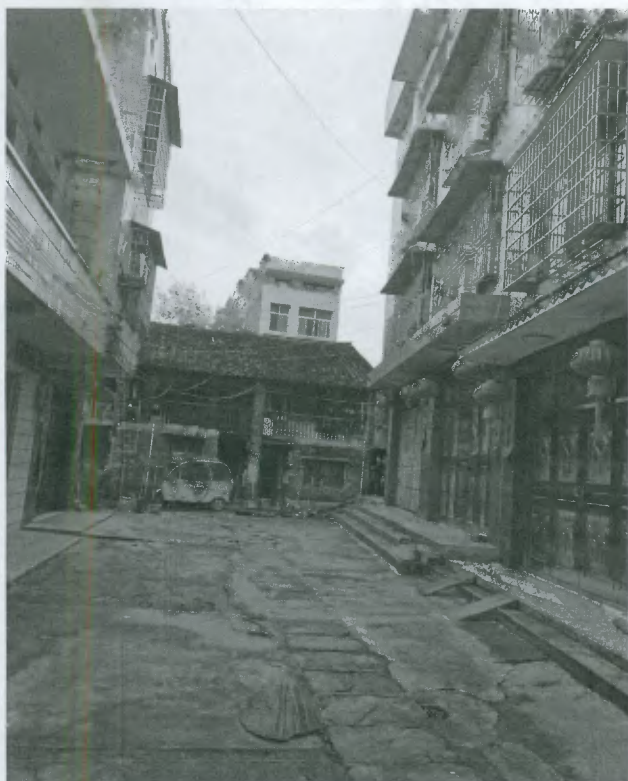
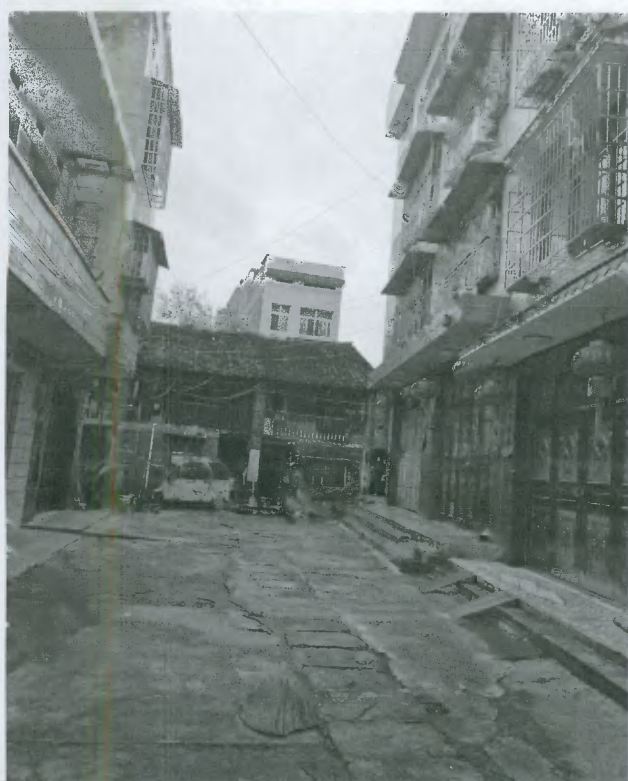
1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象外部和周围环境照片
3. 房地产估价机构营业执照；
4. 房地产估价机构资格证书；
5. 房地产估价师执业资格证书；
6. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；
7. 湖南省武冈市人民法院评估委托书（（2020）湘 0581 执 46 号）；
8. 《鉴定费发票》

（以上均为复印件）

估价对象位置示意图



估价对象内外部及周围环境照片



房屋产权证

私字第 5132

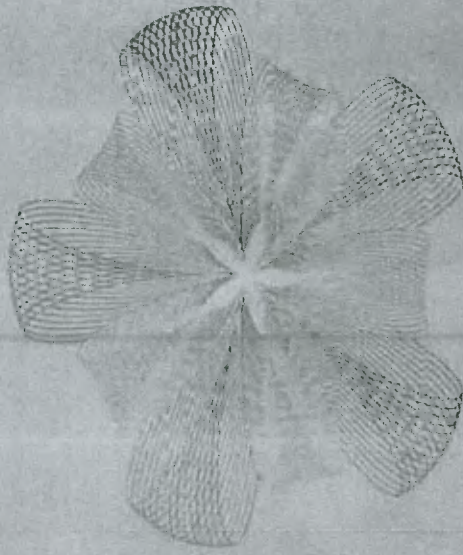
号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 43090

房屋所有权人
房屋坐落
(地)号

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
		混合	4		24.01	住宅

权利人 等 共有人 共有权证号自 至

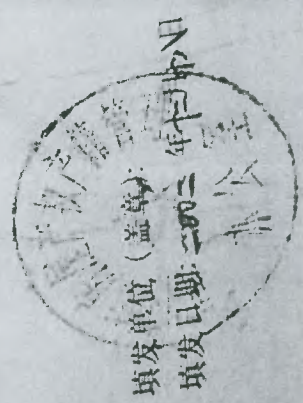
土地使用情况摘要
使用面积(平方米)
使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要				
权利人	权利种类	权利价值 (元)	设定日期	注销日期

附

记

康桥豆付社,自砖碎.
南枫罗和元教房,自砖碎.
西枫罗地,自砖碎.
北枫罗教房,自砖碎.
2001年翻建

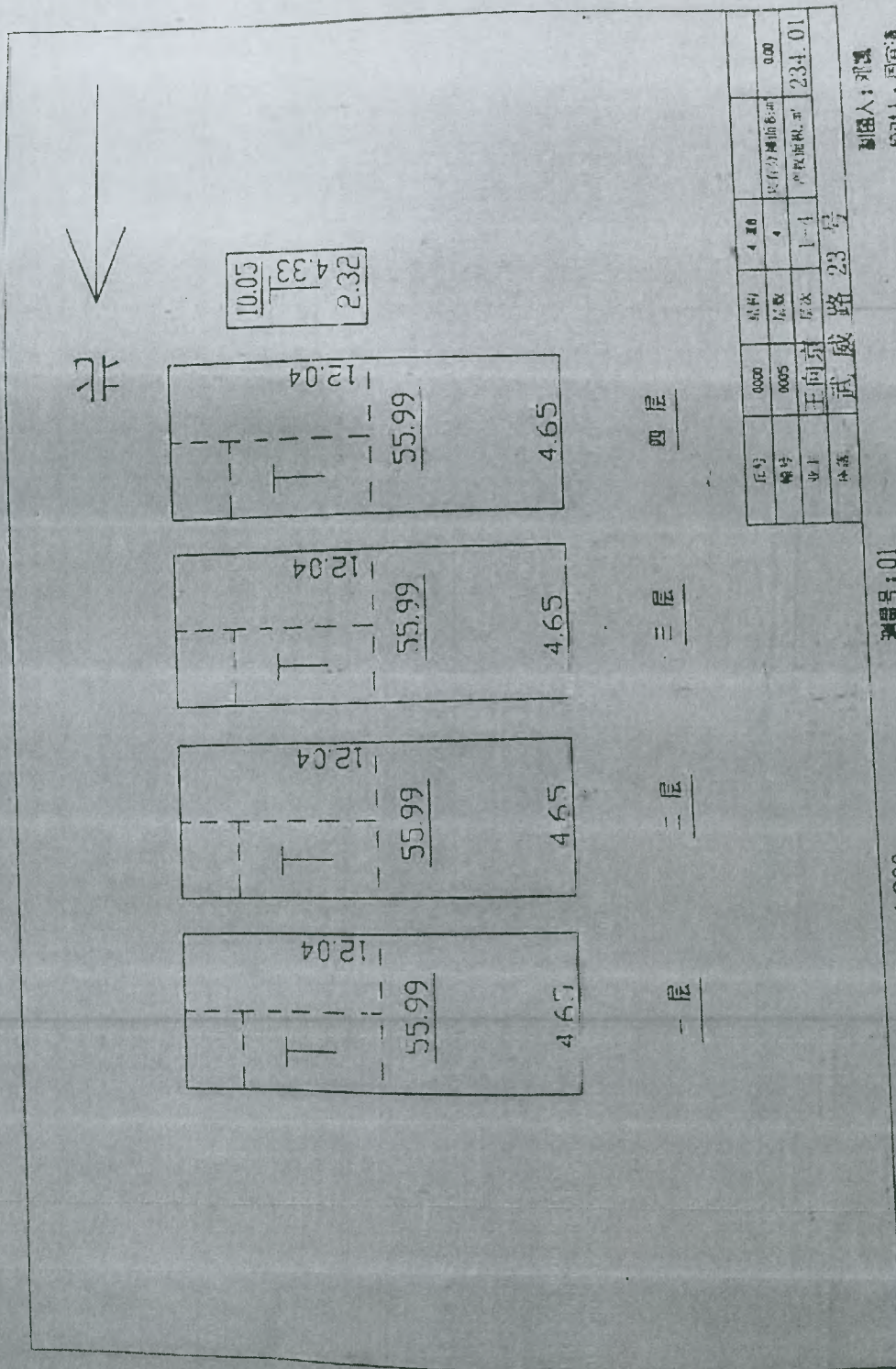


房地产平面图

图幅号: _____

注 意 事 项

房屋分层分户平面图



- 十。房屋所有
- 国家有关房
- 产、赠与、继
- 承(房地地
- 产、门牌
- 倒塌、焚毁使
- 地抵押权、
- 土地灭失、
- 权利人应
- 所在地人民
- 其它单位或
- 产。
- 产权利叶,
- 损毁的, 须

2002年11月11日

1:200

测量号: 01

制图人: 邓斌
校对: 周宜清

10005470

正

国用(2002)字第 1452 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

No: 010773002

使用者 王何东

地址 辕门口办事处武威路23号

图号

土地等级

终止日期

居住

划拨

使用权面积 55 m²

中共用分摊面积



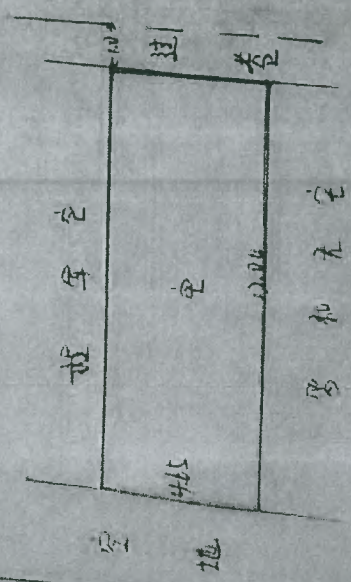
日期

内容

备注

注明边长(米)

河南信通网络建设有限公司 刘书国 何
 测绘地籍图 2002.12.25
 比例尺 1:200
 单位:米



绘图者: 董芳霞

比例尺: 200
单位: 米

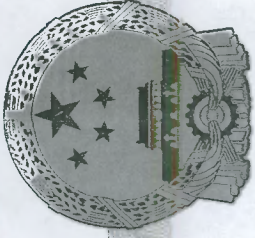
注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证, 必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的, 持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度, 持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9143010566399347XM

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 湖南南京诚房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭军

经营范围 房地产估价；土地评估；土地评估咨询服务；资产评估服务；
房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋征收服务；房地产经纪
纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2007年08月09日

营业期限 2007年08月09日至 2057年08月08日

住所 长沙市开福区芙蓉北路街道金马路26号三
江新苑6栋1701号房

此复印件与原件一致
再次复印无效

登记机关



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 郭军

住所: 长沙市开福区芙蓉北路街道金马路26号三江新苑6栋1701号房

统一社会信用代码: 91430105663998747M

备案等级: 原二级资质

证书编号: 湘建房估(长)字第0429001号

有效期限: 二〇一八年一月八日至二〇二一年一月七日

备注: 任估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 11名



此复印件与原件一致
再次复印无效



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00199443

姓名 / Full name

刘小林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430723198011053212

注册号 / Registration No.

4320190013

执业机构 / Employer

湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



此复印件与原件一致
再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00199410

姓名 / Full name

黄伟军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430423197908020916

注册号 / Registration No.

4320120044

执业机构 / Employer

湖南京诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature



武冈市人民法院

委托书

(2020)湘0581执46号

湖南京诚房地产评估有限公司：

我院在执行华融湘江银行股份有限公司邵阳分行武冈市支行与王向京,刘四香 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

武威路23号。



2020年04月21日