

房地产估价报告

估价报告编号：湘恒业腾飞（2021）房评第1490号

估价项目名称：攸县人民法院委托评估的位于攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室，建筑面积为165.94平方米的一套商住用房（实际为住宅用房）房地产市场价格估价

估价委托人：攸县人民法院

房地产估价机构：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：易琼（注册号：4320120031）

宁学丽（注册号：4320150006）

估价报告出具日期：2021年9月2日

致估价委托人函

攸县人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对估价对象的市场价值进行了估价，相关内容函告如下：

估价目的：为人民法院司法执行确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象的财产范围为房屋及其占用范围内的土地和其他不动产，其基本状况如下：[攸县富新房地产开发有限责任公司单独所有的位于攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室的一套商住用房（实际为住宅用房）房地产（房屋建筑面积为165.94平方米，其对应的权证号码为湘（2018）攸县不动产权第0008451号）]。

价值时点：2021年7月27日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

总价：人民币捌拾玖万肆仟壹佰元整（小写：¥89.41万元）

单价：¥5388元/平方米

详见《估价结果汇总表》

估价结果汇总表

币种：人民币

权证号码	登记用途	实际用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
湘（2018）攸县不动产权第0008451号	商住用房	住宅用房	165.94	5388	89.41

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

电话：（0731）82199456

地址：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房

特别提示：

1、本估价报告仅为人民法院司法执行确定财产处置参考价提供参考依据，不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

2、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，请见《估价结果报告》。

特此函告！

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：

二〇二一年九月二日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
一、《湖南省攸县人民法院委托评估书》复印件.....	17
二、估价对象位置图.....	17
三、估价对象相关照片.....	17
四、《不动产登记簿》复印件.....	17
五、房地产估价机构《营业执照》复印件.....	17
六、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	17
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	17

估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他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重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
----	-----	----	----

易琼	4320120031		2021年9月2日
----	------------	--	-----------

宁学丽	4320150006		2021年9月2日
-----	------------	--	-----------

估价假设和限制条件

一、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、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、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。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

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) 不存在特殊买者的附加出价。

6、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。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿》记载的建筑面积大体相当。

二、未定事项假设

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象为商品房，本次估价假定估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不相符，估价结论

亦应作相应调整。

三、背离事实假设

1、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及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

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，估价对象的名称和地址一致，本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人已提供估价所必需的反映估价对象状况的资料，同时注册房地产估价师进行了尽责调查，估价资料详尽，本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性

和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、《湖南省攸县人民法院委托评估书》委托日期为2021年7月27日，实地查勘日期为2021年8月27日，根据估价目的，本次估价以《湖南省攸县人民法院委托评估书》委托日期2021年7月27日为价值时点。

7、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

8、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

9、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，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。

10、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结论必须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

1、名称：攸县人民法院

二、房地产估价机构

1、机构名称：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

2、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

3、住所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房

4、法定代表人：颜彪

5、统一社会信用代码：91430102792369067E

6、备案等级：一级

7、证书编号：湘建房估（长）字第0510311号

8、有效期限：2020年11月11日至2023年11月10日

9、联系电话：（0731）82199456

三、估价目的

为人民法院司法执行确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象的财产范围

估价对象的财产范围为房屋及其占用范围内的土地和其他不动产，其基本状况如下：[攸县富新房地产开发有限责任公司单独所有的位于攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室的一套商住用房（实际为住宅用房）房地产（房屋建筑面积为165.94平方米，其对应的权证号码为湘（2018）攸县不动产权第0008451号）]。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	刘寿伟所有的登记在攸县富新房地产开发有限责任公司单独所有的位于攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室的一套商住用房（实际住宅用房）房地产
坐落	攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室
规模	建筑面积为165.94平方米
房屋用途	登记用途为商住用房，实际用途为住宅用房

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，其相关信息详见下表：

权属状况表

不动产单元号：430223001022GB00010F00030060		
不动产坐落：攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋		
内容 内容	20181227001954900143	
业务号		
房屋所有权人	攸县富新房地产开发有限责任公司	
证件种类	营业执照	
证件号码	91430223587015550H	
房屋共有方式	单独所有	
权利人类型	企业	
登记类型	首次登记	
登记原因	自建	
土地使用权人	/	
独用土地面积（m ² ）	/	
分摊土地面积（m ² ）	/	
土地使用期限	2011年12月14日起 2051年12月13日止	
房地产交易价格（万元）	0	
规划用途	商住	
房屋性质	商品房	
房屋结构	混合结构	
所在层/总层数	27/29	
房号	2701	
建筑面积（m ² ）	165.94	
专有建筑面积（m ² ）	136.29	
分摊建筑面积（m ² ）	29.65	
竣工时间	2015年12月01日	
不动产权证书号	湘（2018）攸县不动产权第 0008451号	
登记时间	2018年12月29日	
登簿人	高方	
权利其他情况	/	
附记	见详情	
是否有效	有	

查封登记信息

不动产单元号：430223001022GB00010F00030060			
内容 内容	201616562030000F00 01	201806040009876000 01	202003270002734000 01
业务号			
查封机关	攸县人民法院	攸县人民法院	攸县人民法院
查封类型	查封	查封	轮候查封
查封文件			
查封文号	(2016)湘0223执保 144号	(2018)湘0223执恢 160号	(2020)湘0223执保 48号
查封期限	2016年06月28日起 2019年06月27日止	2018年06月04日起 2021年06月03日止	2020年03月27日起 2023年03月26日止
查封范围	刘寿伟的房屋状态为 销售备案 申请人：阳 桂德 电话： 15807331693	攸县联星街道胜利社 区皂角组金色港湾1 栋	攸县联星街道胜利社 区皂角组金色港湾1 栋
登记时间	2016年06月28日	2018年06月04日	2020年03月27日
登簿人	陈钢	丁春辉	何兰
是否有效	有效	有效	有效

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价委托人介绍及注册房地产估价师实地查勘，本次估价假定估价对象所占用的土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

(3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，估价对象无法确定他项权利限制。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

四至	东南临滨江大道，西临城东河巷街，北临相邻建筑物用地
交通状况	距离金色港湾站约50米，有攸县6路等多路公交车经过，交通便捷度较优
形状	估价委托人未能提供估价对象的土地宗地信息，注册房地产估价师未能获知估价对象所占用的土地形状
开发程度	土地开发程度为“六通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整
土地使用期限	估价对象土地使用权终止日期为：2051年12月13日，至价值时点，剩余使用年限约为30.4年

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

建筑物名称	攸县富新房地产开发有限责任公司单独所有的位于攸县联星街道胜利社区皂角组金色港湾1栋2601室的一套商住用房（实际为住宅用房）
楼层情况	估价对象位于第26层
建筑结构	钢混结构
建筑类型	电梯房
房屋用途	估价对象登记用途为商住用房，实际用途为住宅用房
装饰装修	外墙为瓷砖外墙 天棚为普通吊顶、墙漆，内墙为墙漆、墙布、墙面砖，地面为瓷砖地面、木地板，门为入户防盗门、室内成品木门，窗为铝合金窗
设施设备	配套的水、电、通讯设备设施齐全，配有地面停车位等
平面布置	估价对象为三室二厅一厨二卫一书房
建筑质量	估价对象所在楼栋已通过相关部门综合验收，质量合格
新旧程度	较新
维护与保养	维护保养较好，完损程度为基本完好
使用情况	自用
其他实物情况	/
公共配套设施	小区：望云新外滩、东港豪庭 银行：工商银行、建设银行 医院：攸县人民医院、攸县骨伤医院 学校：东北街小学 超市：沃尔玛、步步高 菜市场：攸州农贸市场 酒店：海悦国际酒店 餐饮：衡东三樟土菜、欣旺酒楼 生活设施、市政公用设施完善

五、价值时点

《湖南省攸县人民法院委托评估书》委托日期为2021年7月27日，实地查勘日期为2021年8月27日，根据估价目的，本次估价以《湖南省攸县人民法院委托评估书》委托日期2021年7月27日为价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点2021年7月27日，在现实市场情况下，满足上述假设和限制条件下的市场价值。

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

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

八、估价依据

1、估价所依据的有关法律、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四十六号）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

(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三十二号）；

(4)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

(5)《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十四号）；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号）；

(7)《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第七十一号）；

(8)《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第一百三十四号）；

(9)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二五十六号）；

(10)《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六五十六号）；

(11)《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)；

(12)《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号)；

(13)《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第96号)；

(14)《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)；

(15)《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会 关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

(16)国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、财政部、国家税务总局、湖南省人民政府、株洲市人民政府及有关颁布的法律规定和政策性文件。

2、有关技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(4)《关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用(试行)的通知》(湖南省房地产业协会,湘房协[2018]25号)。

3、估价委托书、估价委托合同

4、估价委托人提供的估价所需资料

(1)《不动产登记簿》复印件；

(2)估价委托人提供的其他相关信息资料。

5、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1)估价对象权利状况调查资料；

(2)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；

(3)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；

(4)估价对象现状及周边环境照片；

(5)估价对象自身条件实地查勘笔录；

(6)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。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。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》

（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》

（GB/T50899-2013），采用比较法、收益法对估价对象进行估价。

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。

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

总价：人民币捌拾玖万肆仟壹佰元整（小写：¥89.41万元）

单价：¥5388元/平方米

详见《估价结果汇总表》

估价结果汇总表

币种：人民币

权证号码	登记用途	实际用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
湘(2018)攸县不动产权第0008451号	商住用房	住宅用房	165.94	5388	89.41

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
易琼	4320120031		2021年9月2日
宁学丽	4320150006		2021年9月2日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2021年8月27日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021年7月27日至2021年9月2日。

附 件

- 一、《湖南省攸县人民法院委托评估书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、《不动产登记簿》复印件
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件