

# 湖南新融达房地产土地资 产评估有限公司

HUNAN XINRONGDA REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO. LTD.

## 湘阴县人民法院 石国良（湖洲院落房地产） 估价报告书



扫一扫 辨真伪

请认准域名：[gjb.hnxrd.com.cn](http://gjb.hnxrd.com.cn)

确认扫描内容与报告一致

中国·长沙

CHANGSHA CHINA

## 房地产估价报告

**估价项目名称：**湘阴县人民法院委托评估的石国良名下湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋）401房，建筑面积为175.68平方米的一套住宅用房房地产市场价值评估

**估价委托人：**湘阴县人民法院

**房地产估价机构：**湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**陈勇波（注册号：4320100008）

罗琳（注册号：4320070050）

**估价报告出具日期：**2022年6月13日

**估价报告编号：**湘新融达房估(2022)第00270号



## 致估价委托人函

湘阴县人民法院：

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贵院委托评估的石国良名下湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋）401房，建筑面积为175.68平方米的一套住宅用房房地产市场价值进行了估价。

**估价对象：**本次估价对象位于湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋），房号为401，房屋所有权人为石国良，房屋用途为住宅，建筑面积为175.68平方米，房屋总层数为7层，建筑结构为混合，建筑年代为2010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：**2022年6月2日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

注册房地产估价师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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于公开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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

**评估总价：**人民币陆拾玖万陆仟柒佰元整

（小写：¥69.67万元）

**评估单价：**人民币每平方米叁仟玖佰陆拾陆元整

（小写：¥3966元/平方米）

**特别提示：**

1、本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

2、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

4、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，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化会对评估结果产生影响，应当进行相应调整后才可使用本报告。

5、本次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，本估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过报告有效期使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，不能直接使用本估价结论。

6、根据《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]第二十二条规定，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即在2022年6月13日至2023年6月12日的一年内实现。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。



扫一扫 辨真伪

请认准域名：[gjb.hnxrd.com.cn](http://gjb.hnxrd.com.cn)

请认准扫描内容与报告一致



湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十三日



## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	20
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业期 .....	21
附 件 .....	22
一、《湖南省湘阴县人民法院委托书》[委托编号：(2022)湘0624法鉴字067号]复印件 .....	22
二、估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《湘阴县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件 .....	22
三、估价对象使用现状照片 .....	22
四、估价对象位置图 .....	22
五、房地产估价机构《营业执照》复印件 .....	22
六、《房地产估价机构备案证书》复印件 .....	22
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件 .....	22

## 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、注册房地产估价师陈勇波、罗琳于2022年6月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、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	注册房地产估价师	签章日期
陈勇波	4320100008		2022年6月13日
罗琳	4320070050		2022年6月13日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

#### (一)一般假设

一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假设等。

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、注册房地产估价师对于估价所依据的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，本次估价以估价委托人向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

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)交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3)交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)交易双方掌握必要的市场信息；
- (6)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、估价对象为住宅用途房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

8、本次估价以估价对象为住宅用途的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。

#### (二)未定事项假设

未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的《房屋所有权证》、《湘阴县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权利及其他事项登记信息》未记载估价对象的建筑年代，根据实地查勘，估价对象的建筑年代为2010年。

#### (三)背离事实假设

背离事实假设：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在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本估价结果未考虑估价对象抵押、冻结及查封的影响，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

不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。



估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象房屋名称为金联小区14栋，根据实地查勘，估价对象实际小区名称为湖洲院落6栋。

#### ④依据不足假设

依据不足假定：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以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。

由于产权人原因，本次估价未能入户对估价对象进行实地查勘，本次估价对象照片由估价委托人提供，估价对象室内相关状况描述由估价委托人提供的照片为依据。

#### 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

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，本估价机构和估价人员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。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，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，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本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、根据《房地产估价规范》，结合估价目的，此次价值时点确定为实地查勘完成之日 2022 年 6 月 2 日。

7、根据《房地产估价规范》，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即在 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日的一年内实现。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。

8、本次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，本估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过报告有效期使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，不能直接使用本估价结论。

9、本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、本次评估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，本报告结果必须作相应调整。

11、根据估价目的，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

12 根据《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]第二十二条规定，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

湘阴县人民法院

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
- 2、组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9幢7层701房

4、法定代表人：谢仲芳

5、统一社会信用代码：91430103782892874H

6、备案等级：一级

7、证书编号：湘建房估（长）字第0210268号

8、有效期限：2020年12月16日至2023年12月15日

9、联系电话：(0731)85190205 84431799

### 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

#### 1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为石国良名下湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋）401房，建筑面积为175.68平方米的一套住宅用房房地产。估价范围包含建筑物价值和其所分摊用地的土地价值。

#### 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**

名称	石国良名下湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋）401房，建筑面积为175.68平方米的一套住宅用房房地产
坐落	湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋（实勘湖洲院落6栋）
建筑面积	建筑面积为175.68平方米
房屋用途	住宅

##### (2) 估价对象的权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《湘阴县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权利及其他事项登记信息》，记载信息如下表：

**建筑物权属状况表**

房屋所有权证号	坐落	房号	权利人	所在层/总层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	登记用途	建筑结构	建成时间	共有情况
湘房权证文星镇字第A0010515号	湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋(实勘湖洲院落6栋)	401	石国良	4/7	175.68	住宅	混合	2010年(实勘)	单独所有

**土地权属状况表**

国土证号	坐落	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	终止日期	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
湘国用(2010)第008109567号	湘阴县文星镇冬茅路与先锋路交汇处(金联商住二期)14栋401	石国良	住宅用地	国有出让	2079年11月4日	29.04

### (3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象已设立抵押他项权利，已被法院冻结及查封。

### 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	估价对象所在小区东、南邻其他住宅小区，西临先锋路，北临冬茅路
形状	多边形，形状一般
土地权利类型	国有出让
分摊土地面积	29.04平方米
开发程度	土地开发程度为宗地外围“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气，宗地内场地平整)
土地使用期限	土地使用权终止日期为2079年11月4日，至价值时点，土地剩余使用年限为57.46年

### 4、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	石国良名下湘阴县文星镇冬茅路金联小区14栋(实勘湖洲院落6栋)401房，建筑面积为175.68平方米的一套住宅用房	
层数和层高	估价对象所在建筑物共7层，估价对象位于第4层，层高约2.8米	
建筑结构	混合结构	
用途	住宅	
装饰装修	外墙	外墙砖
	天棚	石膏板吊顶刷墙漆
	内墙	刷墙漆
	地面	卧室木地板，其余贴地面砖
	门	入户防盗门，室内饰板包平板门
	窗	铝合金窗
设施设备	楼梯间	水泥砂浆找平
	水电	暗敷
	电梯	无

消防	室外消防栓
智能化系统	无
其他配套	地面停车
平面布置	四房两厅一厨两卫
工程质量	合格
新旧程度	较新
建成年月	2010年
维护与保养	维护保养较优
使用情况	产权人自住
公共配套设施	估价对象周边有城关中学、湘阴县教育局幼儿园、邮储银行、农商银行、桥东市场及各类中小超市和卫生服务站，所处区域公用配套服务设施较优
特殊情况说明	该区域配套设施较优，公共设施完备度较优，估价对象自身地理位置较优，适合建成住宅用房，未来估价对象存在一定保值空间

## 五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2022年6月2日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，根据《房地产估价规范》，结合估价目的，此次价值时点确定为实地查勘完成之日2022年6月2日。

## 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。

本次估价的房地产的市场价值为估价对象在价值时点2022年6月2日，在现实市场情况下，满足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

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的



态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

## 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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

## 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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

## 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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 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。本次估价对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

## 八、估价依据

### 1、国家有关法律、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46号，自2016年12月1日起施行)；

(2)《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自2020年1月1日起施行)；

(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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自2020年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，施行日期：2008年1月1日，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(7)《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743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

(8)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

(9)《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,根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正);

(10)《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,自2011年2月1日起施行);

(11)《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,2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,自2001年8月15日颁布实施);

(12)《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号,自2008年7月1日起施行);

(13)《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号,自2016年5月1日起施行);

(14)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,于2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年5月1日起施行);

(15)《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[2011]21号,于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,自2012年1月1日起施行。);

(16)《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,于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行。);

(17)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、中国珠宝首饰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,自2018年12月10日起施行);

(18)《湖南省人民法院对外委托工作规定》(于2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过);

(19)《湖南省人民法院司法技术辅助工作管理规定》(2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过);

(20)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正)》;

(21)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、湘阴县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015,2015年12月1日起实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2014年2月1日起实施);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年12月1日起实施);

(4)中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知》(中房学[2021]37号,自2021年9月1日起施行)。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015,2015年12月1日起实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2014年2月1日起实施);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年12月1日起实施);

## 3、估价委托人提供的资料

(1)《湖南省湘阴县人民法院委托书》[委托编号:(2022)湘067法鉴字030号];

(2)估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《湘阴县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件;

(3)估价委托人提供的其他相关信息资料。

#### 4、注册房地产估价师收集和调查的资料

- (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

#### (一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

2、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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法估价时，应区分剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长时，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价。

3、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。

4、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。

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。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。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。

### (二)估价方法适用性分析

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），采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体说明如下：

#### 1、估价对象选用的估价方法的理由

(1) 估价对象为住宅用房，所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，注册房地产估价师通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间差异对可比实例成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

#### 2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 不选用成本法的理由：估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。



### （三）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，经过反复研究，确定其技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价值。

（1）根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。本次估价采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似房地产供需圈内选取三个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等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，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值。

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

（2）根据《房地产估价规范》，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。收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式估价。

由于估价对象建筑物剩余经济寿命较长，收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次选用持有加转售模式进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。收益法（持有加转售模式）计算公式为：

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



其中： $V$  —— 收益价值（元/ $m^2$ ）

$A_i$  —— 期间收益（元/ $m^2$ ）

$Y_i$  —— 未来第  $i$  年的报酬率（%）

$V_t$  —— 期末转售收益（元/ $m^2$ ）

$Y_t$  —— 期末报酬率（%）

$t$  —— 持有期（年）

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，但从投资者的角度来看，持有期出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则  $Y_i=Y_t=Y_0$ 。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析，可以预测估价对象类似房地产在持有期内年收益按一定比率递增。

收益法（持有加转售模式、持有期内年收益按一定比率递增）计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^t/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

其中： $V$  —— 收益价值（元/ $m^2$ ）

$A$  —— 第一年净收益（元/ $m^2$ ）

$Y$  —— 报酬率（%）

$g$  —— 持有期内净收益年递增的比率（%）

$V_t$  —— 期末转售收益（元/ $m^2$ ）

$t$  —— 持有期（年）

(3) 将两种估价方法的估算结果进行综合分析，得出估价对象房地产单价。

(4) 估价对象建筑面积乘以房地产单价，得出估价对象房地产市场价值。

## 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，确定估

价对象在 2022 年 6 月 2 日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为：

评估总价：人民币陆拾玖万陆仟柒佰元整

(小写：¥69.67 万元)

评估单价：人民币每平方米叁仟玖佰陆拾陆元整

(小写：¥3966 元/平方米)

十一、参加本次评估的注册房地产估价师：

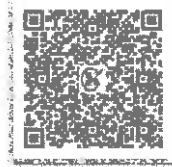
姓名	注册号	签名	签章日期
陈勇波	4320100008		2022 年 6 月 13 日
罗琳	4320070050		2022 年 6 月 13 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 6 月 2 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

2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 13 日。



扫一扫 辨真伪  
请认准域名：[gib.hnxd.com.cn](http://gib.hnxd.com.cn)  
确认扫描内容与报告一致

## 附 件

一、《湖南省湘阴县人民法院委托书》[委托编号：(2022)湘0624法鉴字067号]复印件

二、估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《湘阴县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

三、估价对象使用现状照片

四、估价对象位置图

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

# 湖南省湘阴县人民法院

## 委托书

(2022)湘0624法鉴字067号

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司：

我院在办理申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司湘阴县支行与被执行人石国良、李蓉、钟富阶、石培华借款合同纠纷一案，因执行中，需要对被执行人石国良名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇冬茅路的房屋（权证号为：湘房权证文星镇字第A0010515号）进行司法评估。

根据法律法规及最高人民法院的有关规定，特委托你单位予以司法评估。请你单位根据报送的材料，指派专业技术人员对被执行人石国良名下所有的位于湖南省湘阴县文星镇冬茅路的房屋（权证号为：湘房权证文星镇字第A0010515号）进行现场勘查、评估其价值。

该工作在2022年7月1日内完成。专业技术人员进行鉴定后应当写出正式结论，在结论书上签名并加盖单位公章，一式七份交我院。



湘房权证文星镇 字第 A0010515 号

房屋所有权人	石国良		
房屋坐落	湘阴县文星镇冬茅路		
登记时间	2010-12-20		
房屋性质			
规划用途	住宅		
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	175.68	161.08
土地号	土地使用取得方式	土地使用年限	

附 记

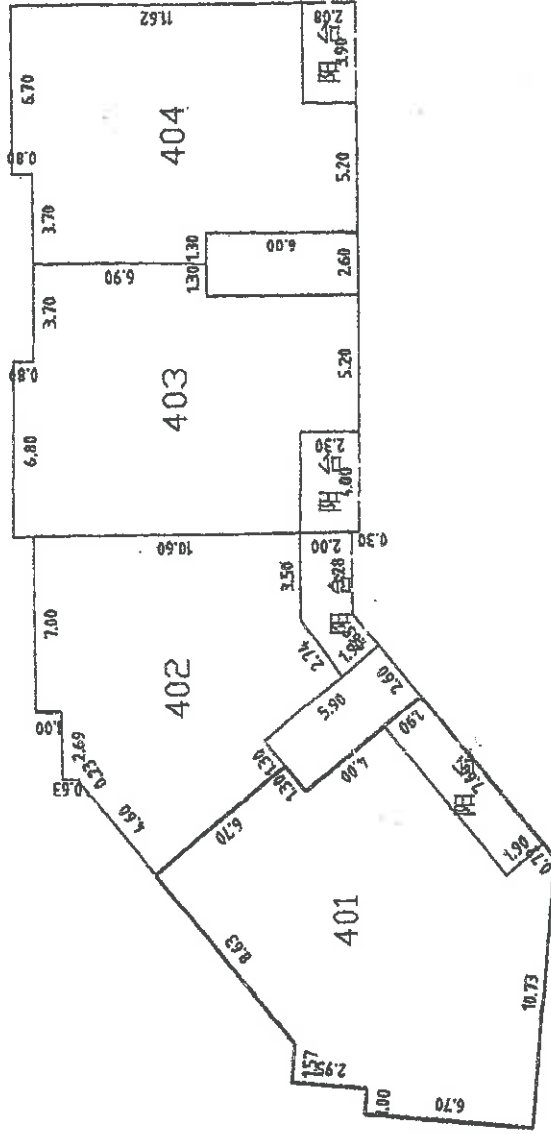
所在层次: 4层; 房号: 401。

李国良  
王林

填发单位 (盖章)

# 房屋分层分户平面图

房屋名称：金联小区14栋



湘阴县房产测绘中心

点中注记 外墙0.24m

图幅号	740431	产权人	
丘号	061	结构	
幢号	014	层数	7
户号	0401	层次	04
座落	湘阴县文星镇冬茅路		
		套内建筑面积(㎡)	161.08
		共有分摊面积(㎡)	14.60
		建筑面积(㎡)	175.68
		幢址面积(㎡)	

1:300

绘制：覃首政 审核：秦川

2010年09月28日



湘 国用 (2010) 第 008109567 号

土地使用权人	石 国 良		
座	落湘阴县文星镇冬茅路与先锋路交汇处(金联商住二期)14栋401室		
地 号	图 号		
地类(用途)	取得价格		
使用权类型	终止日期	2079年11月04日	
共有使用权面积	其 中	独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	29.04 M <sup>2</sup>
		1160.00 M <sup>2</sup>	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

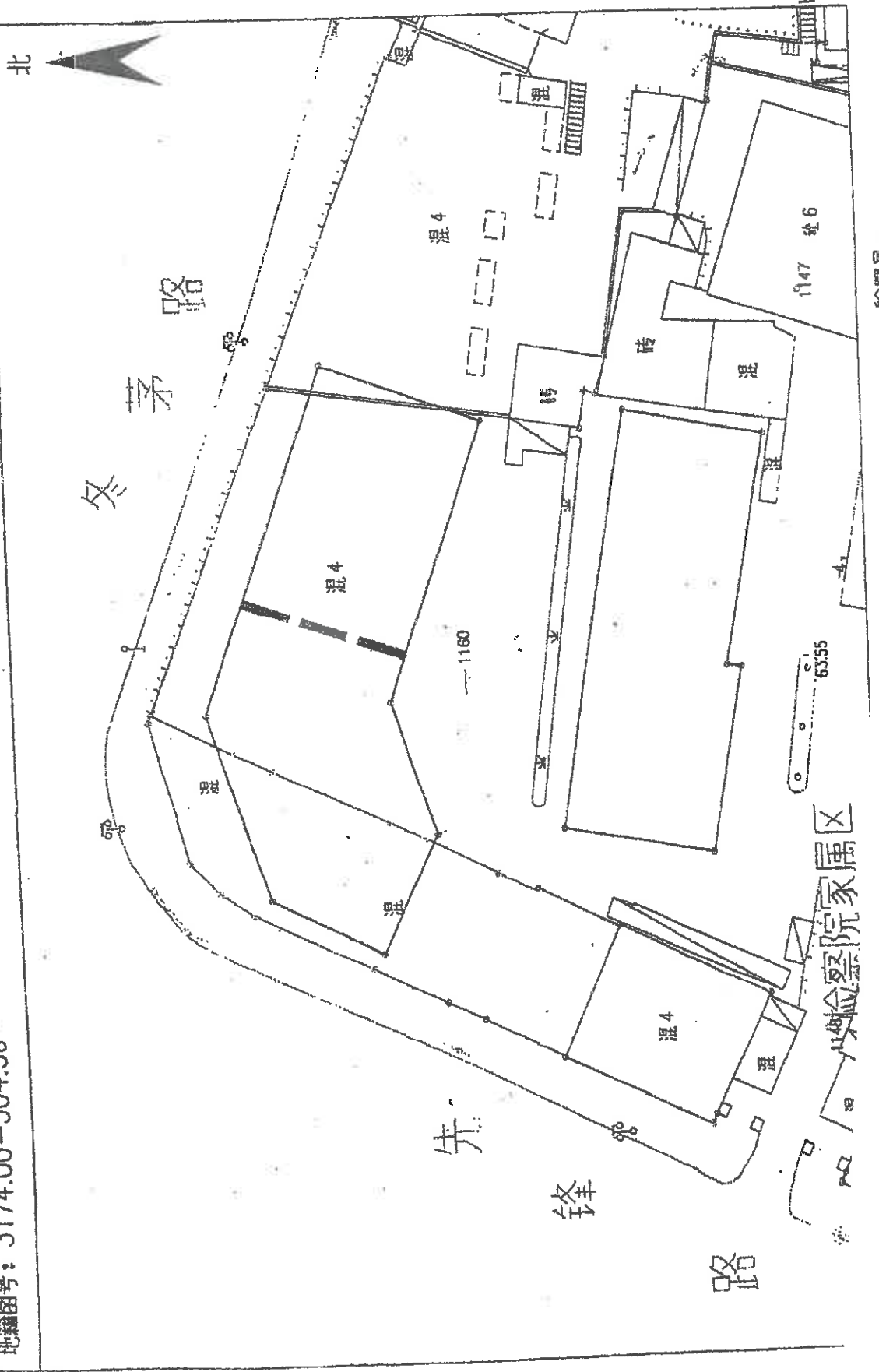
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 0001700040

地籍图号: 3174.00-504.50

权利人: 县城建设综合开发公司(金联商住楼二期工程)



*[Handwritten signature]*

检察院家属区



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号：430624999999GB00001F00005375

国有建设用地使用权及房屋所有权 权登记在第 1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第 \_\_\_\_\_ 页

预告登记在第 \_\_\_\_\_ 页

异议登记在第 \_\_\_\_\_ 页

查封登记在第 3 页

## 房地产权登记信息

不动产单元号： 430624999999GB00001F00005375

房地坐落： 湘阴县文星镇冬茅路

内容	业务号			
	201170522000369400001			
房屋所有权人	石国良			
证件种类	身份证			
证件号	430624197502264010			
房屋共有方式	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	补录			
登记原因	查封			
土地使用权人	/			
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	/			
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	/			
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格 (万 元)	/			
规划用途	住宅			
房屋性质	自建房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	4/7			
房号	401			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	175.68			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	161.08			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14.6			
竣工时间	/			
不动产权证书号	湘房权证文星镇字第 A0010515号			
登记时间	2010年12月20日00时 00分00秒			
登簿人	不动产登记中心			
权利其他情况	/			
附记	/			
是否有效	有效			

## 抵押权登记信息

不动产单元号: 430624999999GB00001F00005375

抵押不动产类型: 土地和房屋

内容	业务号			
	202104114564300001			
抵押权人	中国邮政储蓄银行有限责任公司湘阴县支行			
证件种类	营业执照			
证件号码	430624000002284			
抵押人	石国良			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	/			
登记原因	房地产抵押			
建筑物坐落	文冬茅路			
建筑物抵押范围	/			
被担保主债权数额 (最高债权额)(万元)	/			
担保范围	/			
债务履行期限 (债权确定期间)	起 止			
是否存在禁止或限制 转让	/			
抵押不动产的约定 最高债权确定事实 和数额(万元)	/			
不动产登记证明号	C0003558			
登记时间	2011年06月13日09时52 分09秒			
登簿人	/			
注销抵押业务号	/			
注销抵押原因	/			
注销时间	/			
权利其他情况	/			
附 记	/			



## 查封登记信息

不动产单元号: 430624999999GB00001F00005375

内容	业务号			
	20170717000559000001			
查封机关	湘阴县人民法院			
查封类型	查封			
查封文件				
查封文号	(2016)湘0624执1389号			
查封期限	2017年05月09日起 2020年05月08日止			
查封范围	湘房权证文星镇字第 A0010515号			
登记时间	2017年07月17日00时00分00秒			
登簿人	蒋虎			
解封业务号	/			
解封机关	/			
解封文件				
解封文号	/			
登记时间	/			
登簿人	/			
附记	/			
是否有效	有效			

估价对象实物照片







# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
91430103782892874H



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 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

注册资本 陆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年01月04日

法定代表人 谢仲芳

营业期限 2006年01月04日至 2056年01月03日

经营范围

房地产评估; 土地评估; 工程咨询; 工程咨询; 房地产咨询服务;  
土地评估; 工程咨询; 工程评估; 工程评估; 工程管理服务;  
土地评估; 资产评估; 企业经营管理; 工程评估; 建设工程  
风险评估; 资产评估; 不得从事吸收存款、集资收款、受托贷  
款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(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)

住所 长沙市天心区芙蓉中路二段380号汇金苑  
第9幢7层701房



登记机关

2020年4月16日



# 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

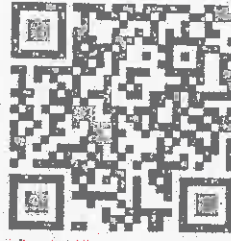
机构名称: 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 谢仲芳  
(执行事务合伙人)

住所: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9栋7层701房

统一社会信用代码: 91430103782892874H

备案等级: 甲级  
证书编号: 湘建房估字第0210268号  
有效期至: 二〇二〇年十二月十六日至二〇二三年十二月十五日



发证机关(公章)

备注: 任职估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 21名

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.



发证机关

No. 00184528

姓名 Full Name

罗琳

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

430481197106220020

注册号 / Registration No.

4320070050

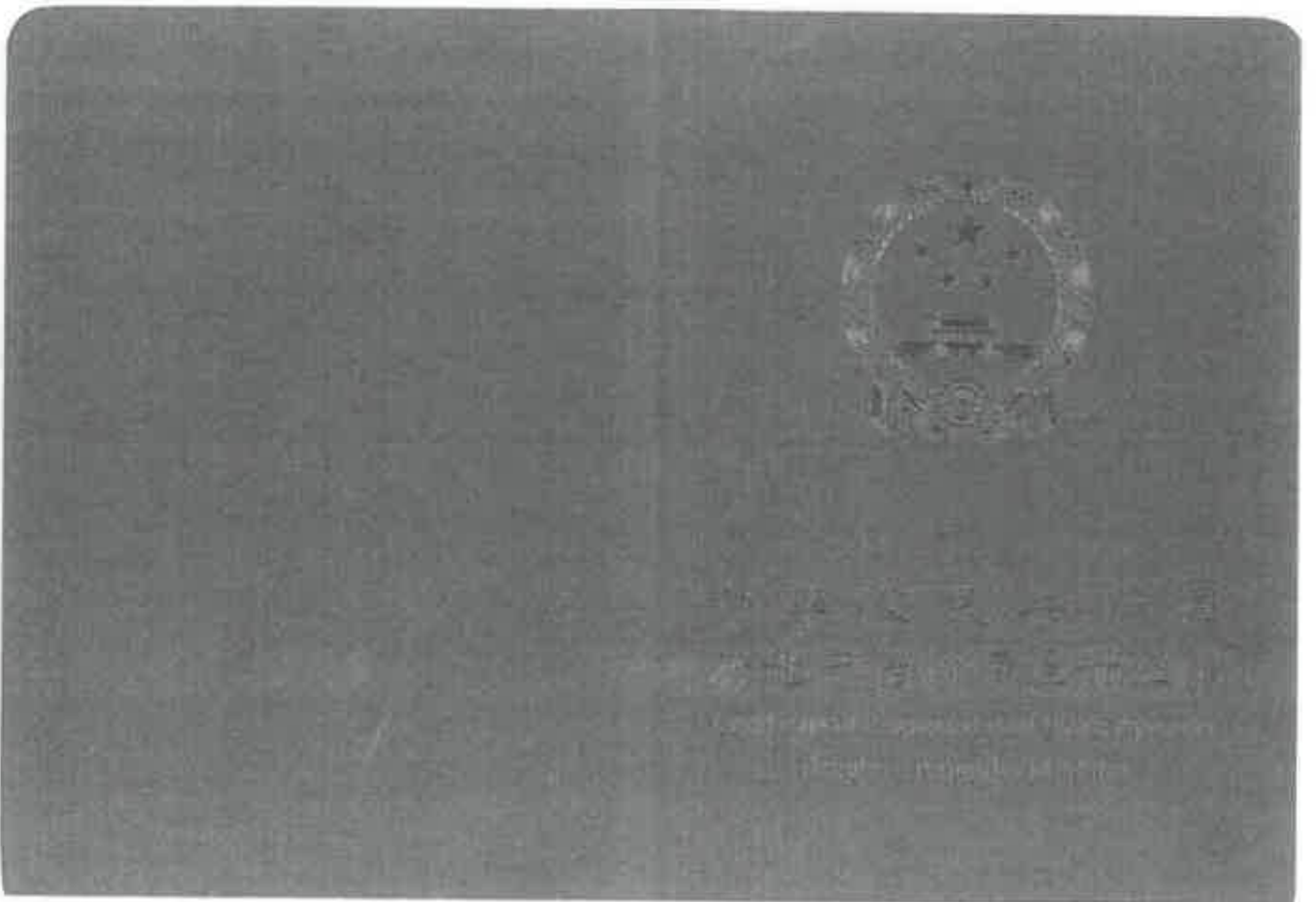
执业机构 / Employer

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Validity

2022-9

持证人签名 / Bearer's Signature



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.



发证机关

No. 30262004

姓名 / Full name

陈勇波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430722197908304513

注册号 / Registration No.

4320100008

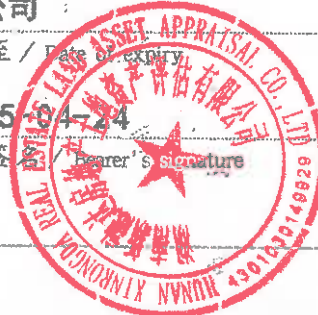
执业机构 / Employer

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书  
Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China