

长沙市岳麓区人民法院委托的位于长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭地下车位一个及1栋1304号、1402号办公房地产市场价值评估

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：长沙市岳麓区人民法院委托的位于长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭地下车位一个及1栋1304号、1402号办公房地产市场价值评估

估价委托人：长沙市岳麓区人民法院

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）

黄峰（注册号：4319960068）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二日

估价报告编号：湘思远四达(房估)字[2022]第F068号



思远咨询[®]
siyuan consultant

恪守专业 值得信赖

致估价委托人函

长沙市岳麓区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院委托的位于长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭地下车位一个及1栋1304号、1402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	房号	权利人	产权面积 (m ²)	估价对象范围	房屋用途	房屋结构
长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭	1栋1304	湖南三环置业有限公司	65.5	房屋及其占用的土地使用权	办公	钢混
	1栋1402		65.41		办公	钢混
	E140		1个车位		地下车库	钢混

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3月25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市场价值为¥117.38万元（大写：人民币壹佰壹拾柒万叁仟捌佰元整）。

估价结果表

币种：人民币

序号	房号	权属人	结构	用途	面积或数量 (平方米或个)	单价 (元/平方米 或元/位)	总价 (万元)
1	1栋1304号	湖南三环置业有限公司	钢混	办公	65.5	8340	54.63
2	1栋1402号		钢混	办公	65.41	8370	54.75
3	E140		钢混	地下车库	1	80000	8.00
合计							117.38

特别提示：

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. 根据估价委托人提供的资料获悉，未书面明确估价对象交易税费负担方式；本次评估设定估价对象的交易税费负担方式为买卖双方各自负担；

3. 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；

4. 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使用；

5. 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；

6. 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。

7. 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：

二〇二二年四月二日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 房地产估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	8
五、 价值时点.....	11
六、 价值类型.....	11
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	13
十、 估价结果.....	15
十一、 注册房地产估价师.....	15
十二、 实地查勘期.....	15
十三、 估价作业期.....	15
附件.....	16
一、 长沙市岳麓区人民法院委托书复印件.....	16
二、 估价对象预购商品房户室信息表复印件.....	16
三、 地下车库查封公告复印件.....	16
四、 估价对象位置示意图.....	16
五、 估价对象内外部照片及周围环境照片.....	16
六、 房地产估价机构企业法人营业执照复印件.....	16
七、 房地产估价机构资格证书复印件.....	16
八、 房地产估价师资格证书复印件.....	16



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 峰	4319960068



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及相关资料，注册房地产估价师进行了审慎检查，但未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，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。

6. 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

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：

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2021 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

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：

本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

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。

估价委托书委托内容为长沙市岳麓区潇湘南路二段 169 号蓝光水岸华庭地下车位一个以及 1 栋 1304 房、1402 房，由于车位未办理权属登记，本次评估权属依据湖南省长沙市岳麓区人民法院查封公告[(2022)湘 0104 执 14、15 号]，其查封的总量为 369 个车位，由于委托事项未明确地下车位具体地址，根据估价人员与申请执行人律师确定，本次评估范围为查封的 369 个车位中的 E140 号，并以此为假设前提。



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值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本次估价因申请执行人江娟与湖南三环置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案的需要，由长沙市岳麓区人民法院委托，估价对象相关产权资料等证明材料均由长沙市岳麓区人民法院提供。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：长沙市岳麓区人民法院

联系人：尧航

联系电话：0731-88926123

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：湖南省长沙市芙蓉区朝阳街道韶山北路139号文化大厦1414号

备案等级：一级

统一社会信用代码：914301117722957504

资质证书号：湘建房估（长）字第0510323号

资质证书有效期：2021年5月9日至2024年5月8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

估价对象范围包括长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭地下车位一个及1栋1304号、1402号房屋及占用范围内土地使用权、房屋配套的设施设备不动产财产，不包含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	长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭
	方位	位于长沙市大王山北
	四至	东：距湘江500米 西：临潇湘南大道 南：邻水岸华府小区 北：临蓝山路



	临街（路）状况	临潇湘南大道为城市主干道
	楼幢	1
	朝向	东西朝向
	层次/总层数	-1、13、14层/25层
交通状况	可利用交通工具	附近有“白庙子”等公交站，有380公交线路。
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	有地上停车位及地下车库，停车便捷度好
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，环境良好
	人文环境	人文环境较好
	景观	邻近湘江、联江公园景观条件较好
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	金融机构：中国邮政储蓄银行（坪塘镇支行）、湖南湘江新区农村商业银行（坪塘支行） 学校：平唐中心小学、博才雨润小学（在建）、坪塘中学、湖南师大附中博才实验中学（湘江校区） 医疗机构：湖南妇女儿童医院

2. 权益状况

(1) 不动产权益状况

1栋1304号及1栋1402号的权属信息依据长沙市不动产登记中心于2022年2月22日出具的《预购商品房户室信息表》。

建设单位	湖南三环置业有限公司	湖南三环置业有限公司
坐落	长沙市岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭	
房号	1栋1304	1栋1402
层次/总层数	13/25	14/25
规划用途	办公	办公
房屋结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积	65.5平方米	65.5平方米

地下车位由于暂未办理权属登记，权属依据湖南省长沙市岳麓区人民法院公告

案件	申请执行人江娟与被执行人湖南三环置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案以及申请执行人徐静与被执行人湖南三环置业有限公司商品房预售合同纠纷一案
执行裁定书编号	(2022)湘0104执14、15号
内容	岳麓区潇湘南路二段169号蓝光水岸华庭（蓝光雍景半岛）地下车位共369个因车位暂未在相关部门办理权属登记，本院予以公告查封
查封日期	2022年1月20日至2024年1月19日
其他描述	查封期内，任何人不得对查封的财产进行转移，设立权利负担或其他有碍执行的行为
查封单位	长沙市岳麓区人民法院
本次评估范围	E140号车位
层数	地下1层



(2) 其他权益状况

① 估价对象 1 栋 1304 号、1 栋 1402 号及 E140 号车位未设置抵押。

② 根据《预购商品房户室信息表》，估价对象 1 栋 1304 号及 1402 号已查封，查封日期为 2021 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 8 日；根据 (2022) 湘 0104 执 14、15 号查封公告，地下车库查封 369 个 (E140 地下车库属内)，查封日期为 2022 年 1 月 20 日至 2024 年 1 月 19 日，查封单位为长沙市岳麓区人民法院。

3. 实物状况

(1) 土地状况

四至	东：距湘江 500 米 西：临潇湘南大道	南：邻水岸华府小区 北：临蓝山路
面积形状	土地形状呈矩形	
地形地势	地形、地势平坦	
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	钢混	建筑类型	高层
建成时间	2021 年	层高	3 米
外立面装饰	外墙漆	物业管理	有
垂直通行通道	楼梯	工程质量	合格
土地平整程度	六通一平		
附属设备及配套设施	路网完善，安防状况良好，室内水、电、消防设施齐全		
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	办公，车库未登记		
所在楼层/总层数	地下 1 层，13、14 层 / 25 层	使用状况	空置
建筑面积	1304 为 65.5 m ² ；1402 为 65.41 m ² E140 为地下标准车位	日照通风采光	优
空间布局	每层 4 部电梯 21 套房，室内一大厅一餐厅一厨一卫，各房间均有采光窗		
维护保养状况	维护保养情况好，为完好房，房屋能够正常使用		
室内装修情况	1304 房及 1402 房：室内为毛坯； 地下车位：地面为地坪漆，墙面顶棚为涂料，装有消防管道。		



五、价值时点

确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2022年3月25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) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)；
- (2) 《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)；



(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) 《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);

(6) 《不动产登记暂行条例》(2014 年 11 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 656 号公布, 根据 2019 年 3 月 24 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

(7) 《不动产登记暂行条例实施细则》(2016 年 1 月 1 日 国土资源部令第 63 号公布, 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);

(8) 《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);

(9) 《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);

(10) 《人民法院委托评估工作规范》(法办 [2018]273 号);

(11) 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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 长沙市岳麓区人民法院委托书

(2) 预售商品房户室信息表

(3) 查封公告



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。

本次办公房屋估价选用比较法、收益法，车库选用比较法。

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/㎡);

A_i — 期间收益 (元或元/㎡);

V_t — 期末转售收益 (元或元/㎡);

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，确定估价对象的市场价值为¥117.38万元(大写：人民币壹佰壹拾柒万叁仟捌佰元整)。详细估价结果如下：

估价结果表

币种：人民币

序号	房号	权属人	结构	用途	面积或数量 (平方米或个)	单价 (元/平方米 或元/位)	总价 (万元)
1	1栋1304号	湖南三环 置业有限 公司	钢混	办公	65.5	8340	54.63
2	1栋1402号		钢混	办公	65.41	8370	54.75
3	E140		钢混	地下车库	1	80000	8.00
合计							117.38

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		2022年4月2日
黄峰	4319960068		2022年4月2日

十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年3月25日至2022年3月25日。

十三、估价作业期

估价作业期为2022年3月25日至2022年4月2日。



附件

- 一、 长沙市岳麓区人民法院委托书复印件
- 二、 估价对象预购商品房户室信息表复印件
- 三、 地下车库查封公告复印件
- 四、 估价对象位置示意图
- 五、 估价对象内外部照片及周围环境照片
- 六、 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
- 七、 房地产估价机构资格证书复印件
- 八、 房地产估价师资格证书复印件