



防伪二维码

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：尹魏拥有的位于湘潭市岳塘区宝塔街
道红旗商贸城城西街26.27号101-401
房地产市场价格价值评估

估价委托人：湘潭市岳塘区人民法院

房地产估价机构：湖南长城房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘 岚（注册号：4320080037）

王 源（注册号：4320190066）

估价报告出具日期：2021年12月20日

估价报告编号：湘长城房评字（2021）第00866号

致估价委托人函

湘潭市岳塘区人民法院：

根据《湘潭市岳塘区人民法院委托书》〔（2021）湘 0304 执恢 389 号〕，湘潭市岳塘区人民法院在执行中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行与王征新，王赛英，周跃强，湘潭四福物流有限公司，尹四福，尹魏，李清，张海燕，罗建义，张艳借款合同纠纷一案中，需对被执行人尹魏所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号 101-401 房地产进行市场价值评估。本次估价范围包括房产及其占用范围内的土地使用权，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。

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 12 月 10 日。

价值类型：房地产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。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），遵循各项估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点 2021 年 12 月 10 日的客观、合理价值进行了专业分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整[¥193.96 万元]，评估单价详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号码	户室号	所在层次/总层次	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	2011034 983	101	1/4	商业服务	84.87	10500	89.11
2		201	2/4	商业服务	96.25	3675	35.37
3		301	3/4	住宅	110.27	3150	34.74
4		401	4/4	住宅	110.27	3150	34.74
合计	-	-	-	-	401.66	-	193.96

特别提示：

- 1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；
- 2、本报告使用期限（估价报告应用的有效期）自本估价报告出具之日起一年内有效，如果使用本估价报告结果的时间超过了估价报告使用期限（估价报告应用的有效期），我们对此造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对估价对象房地产进行再评估；
- 3、估价委托人于 2021 年 11 月 23 日出具委托，我公司接受委托后于 2021 年 12 月 10 日委派注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘，调查估价对象小区基本情况，填写《经营性房地产实地查看记录表》、《住宅房地产实地查看记录表》，承办法官、注册房地产估价师均已签字确认，被执行人、申请人未到场，特此说明；
- 4、根据委托方介绍和注册房地产估价师现场调查，估价对象于价值时点租赁合同已到期，但租赁方尚未搬离，本次评估结果未考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的影响；
- 5、双方当事人接到本报告书 5 日内，如对估价结果有异议，应及时反馈书面意见并提交相关依据，当事人逾期不提供书面意见的，视为对本报告书无异议，本报告书估价结果生效；
- 6、特别提示：报告封面右上角所附防伪二维码为湖南长城房地产土地估价有限公司制作，使用该报告前请扫描防伪二维码查询报告真伪。

此致！

湖南长城房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月二十日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价的假设条件	5
二、估价报告使用的限制条件	6
三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理	8
四、其他特殊事项说明	8
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	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附 件	21

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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，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专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(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、准确性和完整性的情况下，本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况 and 资料是真实、合法、准确、完整的为假设前提。

3、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。

4、注册房地产估价师于 2021 年 12 月 10 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅对房屋安全、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。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产房地产权情况证明》记载面积一致。

7、权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其产权合法、完整。本报告以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产房地产权情况证明》等资料合法、真实、准确、完整为前提。

8、本次估价对象为一整栋商住房地产，本次评估假设其享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次评估假设估价对象无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），并以此为估价前提。

（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。

本次估价无未定事项假设。

（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。

1、根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》，估价对象查封起止时间为 2017/9/13-2020/9/12、2021/08/18-2024/08/17，于价值时点时，估价对象处于查封状态。由于本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未考虑估价对象查封以及原有担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、根据委托方介绍和注册房地产估价师现场调查，估价对象于价值时点租赁合同已到期，但租赁方尚未搬离，本次评估结果未考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。

（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。

二、估价报告使用的限制条件

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、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。

3、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。

4、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。根据《房地产估价规范》，估价报告使用的有效期原则上自估价报告完成之日起不超过一年。即估价目的在报告完成后（2021年12月20日至2022年12月19日）的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年时，需重新进行估价。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后5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。

6、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。

7、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。

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，本报告使用人在应用估价结论时，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，其价格需作适当调整或重新评估。

9、本估价报告需经湖南长城房地产土地估价有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效，本公司对本次估价结果拥有最终解释权，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。

10、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告评估结果包含估价对

象的建筑物价值和其占用范围内的土地使用权价值在内，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。

11、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。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

3、估价结果未考虑估价对象运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

四、其他特殊事项说明

1、本报告的估价结论仅供委托人参考，在运用本估价报告时，应符合“估价的用于非估价目的，我公司和注册假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告使用有效期内，符合价值定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或房地产估价师均不承担任何责任。

2、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、估价委托人于2021年11月23日出具委托，我公司接受委托后于2021年12月10日委派注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘，调查估价对象小区基本情况，填写《经营性房地产实地查看记录表》、《住宅房地产实地查看记录表》，承办法官、注册房地产估价师均已签字确认，被执行人、申请人未到场，特此说明。

4、根据委托方介绍和注册房地产估价师现场调查，估价对象于价值时点租赁合同已到期，但租赁方尚未搬离，本次评估结果未考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。

5、双方当事人接到本报告书 5 日内，如对估价结果有异议，应及时反馈书面意见并提交相关依据，当事人逾期不提供书面意见的，视为对本报告书无异议，本报告书估价结果生效。

6、特别提示：报告封面右上角所附防伪二维码为湖南长城房地产土地估价有限公司制作，使用该报告前请扫描防伪二维码查询报告真伪。

估价结果报告

一、估价委托人

姓名：湘潭市岳塘区人民法院

联系电话：宋铭，58286055

二、房地产估价机构

机构名称：湖南长城房地产土地估价有限公司

住所：长沙市天心区书院南路 799 号南湖东怡大厦 2739 房

法定代表人：谭志荣

备案等级：一级

统一社会信用代码：91430103772295814F

证书编号：湘建房估（长）字第 0210330 号

有效期限：二〇二一年七月五日至二〇二四年七月四日

联系电话：（0731）88608887

传真号码：（0731）88608886

邮编：410007

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、估价对象范围的界定

根据《湘潭市岳塘区人民法院委托书》〔（2021）湘 0304 执恢 389 号〕，湘潭市岳塘区人民法院在执行中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行与王征新，王赛英，周跃强，湘潭四福物流有限公司，尹四福，尹魏，李清，张海燕，罗建义，张艳借款合同纠纷一案中，需对被执行人尹魏所有的位于湘潭市岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号 101-401 房地产进行市场价值评估。本次估价范围包括房产及其占用范围内的土地使用权，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。

2、区位状况

项目		详细情况
位置	坐落	湘潭市岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号 101-401

状况	方位及四至	东临市场内道路，西、北邻福星中路，南临红旗商贸城
	临街状况	东临市场内道路
	所在层数/总层数	1-4/4
交通状况	道路状况	区域有福星中路、双拥北路、河东大道等城市主次干道，道路通达度较高
	可利用交通工具	可利用公交车、私家车出入，区域内有7路、10路、19路、22路等公交途经，公共交通便捷度较高
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	配建停车位，基本满足停车需求
环境状况	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，无周期性洪水灾害，自然环境较优
	人文环境	治安状况较优，居民素质较高，人文环境较优
	景观	周边有双拥广场，景观条件较优
外部配套设施	基础设施状况	区域内“六通”，即通路、通电、通讯、通气、供水、排水
	公共服务设施	周边有小西点幼儿园、华新幼儿园、岳塘区火炬教育集团红旗学校、湖南工程学院、双拥广场、滴水湖公园、湘潭市第六人民医院、中国建设银行、中国工商银行等，公共服务设施完备度高
商服繁华度		为集中市场，商服繁华度较高。

3、权益状况

(1) 《房屋所有权证》登记情况

证号	潭房权证岳塘区字第2011034983号	房屋所有权人	尹魏
房屋坐落	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街26.27号	共有情况	单独所有
登记时间	2011-11-23	规划用途	商业、住宅
总层数		建筑面积(m ²)	
4/4		110.27	
1/4		84.87	
2/4		96.25	
3/4		110.27	

(2) 《国有土地使用证》登记情况

证号	潭国用(2011)第29S11547号	土地使用权人	尹魏
座落	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街26.27号		
地号	2-17-5-657	图号	81.80-42.50
地类(用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050年11月30日
使用权面积	81.05 m ²	独用面积	81.05 m ²

(3) 《不动产房地产权情况证明》登记情况

估价对象1			
业务号	20210805CD00100	不动产单元号	430304202004GB00305F00010001

土地性质	出让	土地证号	2011-29S11547
房产情况			
部位描述	101	房屋用途	商业服务
产权面积	84.87	套内面积	84.87
产权来源	买受	房屋结构	混合结构
建成时间	2002-11-01	登记时间	2011-11-23
坐落描述	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号		
权利人信息			
权利人名称	尹魏	共有方式	单独所有
证件类型	身份证	证件号码	430304198809103513
权证号码	2011034983		
抵押信息			
抵押权人全称	中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行	抵押面积	84.87
债权金额	230 万元	不动产证明号码	D2011015139
查封信息			
限制类型	查封	限制文号	(2016)湘 0304 执 494 号
限制时间	2017/09/13-	发文单位	岳塘区人民法院
估价对象 2			
业务号	20210805CD00099	不动产单元号	430304202004GB00305F00010002
土地性质	出让	土地证号	2011-29S11547
房产情况			
部位描述	201	房屋用途	商业服务
产权面积	96.25	套内面积	96.25
产权来源	买受	房屋结构	混合结构
建成时间	2002-11-01	登记时间	2011-11-23
坐落描述	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号		
权利人信息			
权利人名称	尹魏	共有方式	单独所有
证件类型	身份证	证件号码	430304198809103513
权证号码	2011034983		
抵押信息			
抵押权人全称	中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行	抵押面积	96.25
债权金额	230 万元	不动产证明号码	D2011015139
查封信息			

限制类型	查封	限制文号	(2016)湘0304执494号
限制时间	2017/09/13-	发文单位	岳塘区人民法院
估价对象 3			
业务号	20210805CD00098	不动产单元号	430304202004GB00305F00010003
土地性质	出让	土地证号	2011-29S11547
房产情况			
部位描述	301	房屋用途	住宅
产权面积	110.27	套内面积	110.27
产权来源	买受	房屋结构	混合结构
建成时间	2002-11-01	登记时间	2011-11-23
坐落描述	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街26.27号		
权利人信息			
权利人名称	尹魏	共有方式	单独所有
证件类型	身份证	证件号码	430304198809103513
权证号码	2011034983		
抵押信息			
抵押权人全称	中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行	抵押面积	110.27
债权金额	230万元	不动产证明号码	D2011015139
查封信息			
限制类型	查封	限制文号	(2016)湘0304执494号
限制时间	2017/09/13-	发文单位	岳塘区人民法院
估价对象 4			
业务号	20210805CD00101	不动产单元号	430304202004GB00305F00010004
土地性质	出让	土地证号	2011-29S11547
房产情况			
部位描述	401	房屋用途	住宅
产权面积	110.27	套内面积	110.27
产权来源	买受	房屋结构	混合结构
建成时间	2002-11-01	登记时间	2011-11-23
坐落描述	岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街26.27号		
权利人信息			
权利人名称	尹魏	共有方式	单独所有
证件类型	身份证	证件号码	430304198809103513
权证号码	2011034983		

抵押信息			
抵押权人全称	中国工商银行股份有限公司湘潭板塘支行	抵押面积	110.27
债权金额	230 万元	不动产证明号码	D2011015139
查封信息			
限制类型	查封	限制文号	(2016)湘 0304 执 494 号
限制时间	2017/09/13-	发文单位	岳塘区人民法院

(4) 他项权利状况

至价值时点，估价对象已抵押、已查封、已占用。

4、实物状况

(1) 建筑物实物状况

项目	描述与分析
位置	湘潭市岳塘区宝塔街道红旗商贸城城西街 26.27 号 101-401
所在层数/总层数	1-4/4(实勘总层数为 4+屋顶平台)
层高	约 3.5-4 米
建筑结构	混合结构
装饰装修	建筑物外墙为墙砖，室内部分为地砖地面、部分为木地板，墙面刷白，天花刷白，入户为卷闸门、铝合金窗
朝向	南
垂直交通状况	楼梯上下
新旧程度	建成时间为 2002 年，存在局部功能以及外观折旧
物业服务	专业物业管理
使用及维护状况	估价对象现正经营“长城不锈钢管”，1 楼为门店，2 楼做仓库，3-4 楼为员工居住，但租赁合同已到期，租赁方尚未搬离。维护状况较好，水、电设施运行正常
特殊景观	无
备注	1、局部有内墙渗水情况； 2、布局：1 楼为大开间，2 楼三房一厅一卫生间，3-4 楼为两房两厅一厨一卫，屋顶平台搭建一菜棚

(2) 土地实物状况

四至	东临市场内道路，西、北邻福星中路，南临红旗商贸城
使用权类型	出让
形状	形状规则
地形地势	地形地势平坦
地质地基	地质状况为 ≥ 25 吨/m ² ，地质地基条件优
基础设施	“六通”：通路、通电、通讯、通气、供水、排水
平整程度	土地平整

五、价值时点

我公司受托后委派注册房地产估价师于2021年12月10日对估价对象进行了实地查勘，根据《房地产估价规范》，此次价值时点确定为实地查勘完成之日2021年12月10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。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点2021年12月10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。

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及当事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。根据房地产评估的相关的政策,本次评估的价值时点确定为实地查勘完成之日。

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。本次评估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

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,中华人民共和国主席令第十三届第三十二号发布,自2020年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三

次修正，中华人民共和国主席令十三届第三十二号发布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令十三届第四十五号发布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令十二届第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议通过《国务院关于修改部分行政法规的决定》进行第二次修正，2014 年 7 月 29 日中华人民共和国国务院令 653 号发布，自公布之日起施行）；

6、《不动产登记暂行条例》（2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 710 号根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》进行修订，自公布之日起施行）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（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》修订，2019 年 7 月 24 日中华人民共和国自然资源部令 5 号公布，自公布之日起施行）；

8、《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》（2020 年 12 月 11 日通过《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》，2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 732 号发布，自公布之日起施行）；

9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 132 号）；

10、《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释〔2019〕19 号，2019 年 10 月 14 日由最高人民法院审判委员会第 1777 次会议通过，自 2020 年 5 月 1 日起施行）；

11、《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，2018 年 12 月 10 日）；

12、《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）；

13、《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）；

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

15、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）。

（二）本次估价采用的估价技术依据

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）。

（三）估价委托人提供的有关估价对象产权等资料

（四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

九、估价方法

（一）估价方法的定义及选用原则

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，并认真分析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），在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

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。

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;估价对象具有投资开发或再开发潜力,且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产,应选用假设开发法。无市场依据或市场依据不充分而不宜选用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,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,可选用成本法。当估价对象适用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) 本次估价方法的选择

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,本次估价拟采用比较法、收益法对估价对象进行评估。具体分析如下:

1、采用的方法

(1) 由于估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期,存在同类房地产的交易,因此适宜选用比较法进行评估;

(2) 由于估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期,市场上类似房屋出租案例多,租金收益案例易于搜集,故适宜选用收益法进行评估。

2、不采用的方法

(2) 由于估价对象为已建成并投入使用的房地产,不是在建工程和单纯的土地,不具有开发或再开发潜力,故不宜采用假设开发法进行评估;

(3) 由于估价对象为商住房地产,不可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设,故不宜采用成本法进行评估。

综上所述,本次估价采用比较法、收益法进行评估,求得估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013),遵循各项

估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点 2021 年 12 月 10 日的客观、合理价值进行了专业分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹佰玖拾叁万玖仟陆佰元整[¥193.96 万元]，评估单价详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号码	户室号	所在层次/总层次	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	2011034 983	101	1/4	商业服务	84.87	10500	89.11
2		201	2/4	商业服务	96.25	3675	35.37
3		301	3/4	住宅	110.27	3150	34.74
4		401	4/4	住宅	110.27	3150	34.74
合计	-	-	-	-	401.66	-	193.96

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 岚	4320080037		2021 年 12 月 20 日
王 源	4320190066		2021 年 12 月 20 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 12 月 10 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 20 日。

附 件

- 1、《湘潭市岳塘区人民法院委托书》〔（2021）湘 0304 执恢 389 号〕复印件；
- 2、估价对象《不动产房地产权情况证明》复印件；
- 3、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象内外部以及周围环境和景观照片；
- 6、房地产估价机构营业执照和房地产估价资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。