

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：长沙市开福区人民法院委托的位于长沙市望城县（现望城区）星城镇东马村八组 0803753 栋住宅房地市场价值评估

估价委托方 长沙市开福区人民法院

房地产估价机构：湖南友谊房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：邓新苗 4320150010
陈竹红 4320160030

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十六日

估价报告编号：湘友谊咨字(2021)第 0154 号

致估价委托人函

长沙市开福区人民法院：

接受贵院的委托，本公司估价人员根据委托内容和特定委托目的，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）有关规定，对 所有的位于长沙市望城县（现望城区）星城镇东马村八组 0803753 栋住宅房地产（纳入评估范围的建筑面积为 989.32 平方米，建筑年代为 2005 年）市场价值进行了评估。估价对象房地产状况见下表：

房产证信息			
房产证号	望房权证星字第 00029808 号		
房屋坐落	望城县星城镇东马村八组 0803753 栋		
房屋所有权人		填发日期	2007-11-6
结构	混合结构	规划用途	住宅
建筑面积	989.32 m ²	套内建筑面积	989.32 m ²
房屋总层数	共 7 层	所在层次	整栋
土地证信息			
土地证编号	望变更国用（2007）第 570 号		
土地使用权人			
土地座落	望城县星城镇东马村八组	使用权类型	国有出让
地号	/	图号	/
地类（用途）	住宅用地	使用权面积	146.68 m ²
独用面积	146.68 m ²	终止日期	2072 年 6 月 20 日
四至	北 宅，东至雷锋大道，南 宅，西至水塘		

价值时点：2021 年 7 月 16 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，指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：成本法和收益法。

经过实地查勘和科学测算，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响该房地产价格的因素进行分析，最后综合确定估价对象于价值时点 2021 年 7 月 16 日的市场价值为人民币肆佰壹拾柒万肆仟玖佰叁拾元整（¥4,174,930.00），房地产评估单价为 4,220 元/平方米。

特别提示：

1、因所有权人不配合的原因，本次评估注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，经调阅相关历史资料（涉执房地产原抵押评估报告），涉执房地产室内已装修，经与委托方沟通，本次评估假设涉执房地产未重新装修改造，原装修一直延用至价值时点。

2、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品的价值。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读后附《估价结果报告》全文。

当事人接到本报告书次日起 5 日内，如对鉴定结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本鉴定报告生效。



湖南友谊房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二一年七月二十六日

目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
1、一般假设	6
2、未定事项假设	6
3、背离事实假设	6
4、不相一致假设	7
5、依据不足假设	7
6、估价报告使用限制	8
三、估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 产权方	10
(三) 房地产估价机构	10
(四) 估价目的	10
(五) 估价对象	10
(六) 价值时点	11
(七) 价值类型	12
(八) 估价原则	12
(九) 估价依据	12
(十) 估价方法	14
(十一) 估价结果	14
(十二) 注册房地产估价师	15
(十三) 实地查勘期	15
(十四) 估价作业期	16
(十五) 估价报告使用期限	16
附 件	17

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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

二、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《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。

五、注册房地产估价师已于 2021 年 7 月 16 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1、一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (8) 估价人员对估价对象所在小区位置及周边情况进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观外部设施设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认估价对象建筑物是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 本次评估价值时点设定为实地查勘之日，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

背离事项假设是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实际状况不一致的合理假定。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估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、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。截止至价值时点，估价对象已被查封，不能在自由市场上自由转让，基于此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，故本次评估未考虑该因素对估价对象的影响。

4、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料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。

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

依据不足假设应说明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。当无依据不足时，应无依据不足假设。

涉执房地产处置司法评估应当考虑评估对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）对评估结果的影响，本次评估委托方未明确估价对象存在欠缴税费，我司亦未掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费，并以此为估价前提，请报告使用方自行核实。

因所有权人不配合的原因，本次评估注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，经调阅相关历史资料（涉执房地产原抵押评估报告），涉执房地产室内已装修，经与委托方沟通，本次评估假设涉执房地产未重新装修改造，原装修一直延用至价值时点。

人民法院未明确除去原有的租赁权和用益物权后拍卖（或者变卖）的，应当考虑原有租赁权、用益物权对评估结果的影响。根据注册房地产估价师现场查勘和调查了解，估价对象现空置，截止至价值时点，估价对象未设定租赁权。本次

评估假定截止至价值时点估价对象未设定租赁权。

6、估价报告使用限制

(1) 本报告提出的评估结论仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为评估目的以外的用途。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 估价结果未考虑资产占有方已承担的债务、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。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 7 月 26 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品的价值。

(7) 本次评估根据《长沙市开福区人民法院委托书》（（2021）湘 0105 执恢 1634 号）和委托方提供的估价对象权属证书复印件进行评估。

(8) 如当事人对本评估报告有异议者，请自收到本报告书 5 日内向本评估机构提出，否则视同认可本评估报告书。

(9) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产拍卖（或者变卖）时的状况不适应。

(10) 委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(11) 本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：长沙市开福区人民法院

(二) 房屋所有权人

姓名：

(三) 房地产估价机构

单位名称：湖南友谊房地产评估经纪有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 2102 号房

法定代表人：唐晓芳

注册资本：贰佰万元整

资质等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（长）字第 0410265 号

经营范围：房地产估价；房地产中介服务；房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产经纪；土地评估；土地管理服务；土地评估咨询服务；土地规划咨询；土地规划设计。（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）。

联系人：唐晓芳

联系电话：0731-88700000-2156

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 估价对象

(1) 权属状况

纳入本次评估范围的标的物为肖铁牛所有的位于长沙市望城县（现望城区）星城镇东马村八组 0803753 栋住宅房地产，其相关信息如下：

房产证信息			
房产证号	望房权证星字第 00029808 号		
房屋坐落	望城县星城镇东马村八组 0803753 栋		
房屋所有权人		填发日期	2007-11-6
结构	混合结构	规划用途	住宅

建筑面积	989.32 m ²	套内建筑面积	989.32 m ²
房屋总层数	共 7 层	所在层次	整栋
土地证信息			
土地证编号	望变更国用(2007)第 570 号		
土地使用权人			
土地座落	望城县星城镇东马村八组	使用权类型	国有出让
地号	/	图号	/
地类(用途)	住宅用地	使用权面积	146.68 m ²
独用面积	146.68 m ²	终止日期	2072 年 6 月 20 日
四至	北宅, 东至雷锋大道, 南宅, 西至水塘		

(2) 实物状况

朝向	朝东	使用状况	据调查了解, 现空置
建筑形态	中高层	建筑年代	2005 年
垂直通道	楼梯上下	物业管理	无
户型	临街两缝住宅	层高	约 3 米
层次/总层数	所在层次: 整栋, 总层数: 共 7 层		
室内装修	外墙为涂料粉饰, 卷闸门和玻璃门入室。(根据原调档资料)地面为瓷砖或木地板, 内墙和顶棚为涂料粉饰, 顶棚部分为石膏吊顶, 内为木包门、塑钢窗, 厨卫地面为防滑砖。		
基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施完备, 开发程度为“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整), 土地形状规整, 地势平坦, 地质情况较好, 不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求, 符合规划限制条件。		
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	估价对象规划用途为住宅, 因未能进入室内查勘, 实际用途未知(周边同类型为商业、住宅, 根据调档资料原实际用途为商业、住宅), 据调查了解, 现空置, 房屋工程质量合格, 完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的实地查勘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, 则是依据委托方提供的资料进行评估, 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。		
其他	/		

(3) 区位状况

四至情况	北邻腾飞路, 东临雷锋大道, 南邻长沙绕城高速, 西邻沿河路
交通状况	附近有 918 路、W107 路、W111 路、W117 路、W204 路、W220 路、W230 路、w204 路、w227 路等多条公交线路途经, 交通比较便捷
配套情况	周边有湖南工商大学北校区、长沙医学院、金色阳光幼儿园、东马小学、东马重建地、银行、超市等, 配套设施比较齐全

开发程度	“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整）
居住环境	自建房，居住环境较一般

（六）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为二〇二一年七月十六日，价值时点无其他约定，根据估价目的，价值时点确定为二〇二一年七月十六日。

（七）价值类型

价值类型：市场价值，指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。

（八）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。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。

（九）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《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）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议修正、1997 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《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、自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《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）；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

(8) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（住房和城乡建设部第 797 号，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

(9) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施）；

(10) 《城市房地产转让管理办法》（建设部令第 96 号、2001 年 8 月 15 日实施）；

(11) 《拍卖管理办法》（商务部令 2004 年第 24 号、2005 年 1 月 1 日起施行）；

(12) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（最高人民法院 2001 年 11 月 16 日发布）；

(13) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）。

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》（2012 年 10 月 31 日经省法院审判委员会讨论通过、2013 年 1 月 1 日起开始正式实施）；

(2) 《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（2002 年修正本）（2002 年 3 月 7 日湖南省人民政府令第 152 号公布）；

(3) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合费率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《长沙市开福区人民法院委托书》（（2021）湘 0105 执恢 1634 号）；

(2) 估价对象权属证书复印件。

4、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

(1)注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

(2)长沙市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租赁等数据资料；

(3)望城区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

(十) 估价方法

房地产评估应当采用科学的评估方法进行严谨的测算，常用的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，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，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

1、根据《房地产估价规范》相关规定，有条件选择用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为自建整缝房（非成套商品房），区域内类似房地产交易案例缺乏，可比实例不易取得，不宜运用比较法评估。

2、估价对象为住宅用房，所在区域基础及公共配套设施较齐全，租赁市场较成熟，存在实际收益或潜在收益，故可采用收益法测算。

3、估价对象为已建成房产，成新率较高，不具备再开发潜力，且不宜转变成其他用途，故不适用于用假设开发法进行评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，也可以说是以房地产价格各构成部分的累加为基础来测算房地产价格的方法，其本质是房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。据所掌握的资料，可从成本角度测算房地产价值，故可以采用成本法评估房地产价值。

根据以上分析，本次评估我们主要采取成本法和收益法，其方法定义如下：

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济型贬值求得）计算出估价对象的市场价格。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。采用收益法进行估价的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价值。

（十一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为人民币肆佰壹拾柒万肆仟玖佰叁拾元整（¥4,174,930.00），房地产评估单价为 4,220 元/平方米。

特别提示：

1、因所有权人不配合的原因，本次评估注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，经调阅相关历史资料（涉执房地产原抵押评估报告），涉执房地产室内已装修，经与委托方沟通，本次评估假设涉执房地产未重新装修改造，原装修一直延用至价值时点。

2、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品的价值。

（十二）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
邓新苗	4320150010		2021 年 7 月 26 日
陈竹红	4320160030		2021 年 7 月 26 日

（十三）实地查勘期

二〇二一年七月十六日至二〇二一年七月十六日

(十四) 估价作业期

二〇二一年七月十六日至二〇二一年七月二十六日

(十五) 估价报告使用期限

自报告出具之日起使用期限为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

附 件

- 1、《长沙市开福区人民法院委托书》复印件
- 2、估价对象权属证书复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件