



# 房地产估价报告书

报告编号：日升房评字[2022]第 S033 号

房屋坐落：宁乡县坝塘镇保安村长红大道

湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年五月二十三日

## 涉执房地产处置司法评估报告

项 目 名 称: 卢锦华、易伟波名下的位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道两栋房地产 ( 建筑面积合计为 1587.72 m<sup>2</sup> ) 涉执房地产市场价格评估

估 价 委 托 人: 宁乡市人民法院

房地产估价机构: 湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 姓 名            注 册 号

刘 伟            4320190029

马 颖            4320170025

估价报告出具日期: 2022 年 5 月 23 日

估价报告编号: 日升房评字[2022]第 S033 号

## 致估价委托人函

宁乡市人民法院:

受贵院委托, 本公司秉着独立、客观、公正的原则, 对卢锦华、易伟波名下的位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道两栋房地产市场价格进行了评估。

**估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象:**

1.财产范围及名称:根据《湖南省宁乡市人民法院委托书》(2022)湘0182法技033号,需对被执行人卢锦华、易伟波、易季春分别坐落于宁乡市坝塘镇的房地产进行评估。根据《坝塘镇保安村卢锦华 易伟波 易季春地形图》,易伟波房产与易季春房产位于同一栋建筑物,易伟波房产位于建筑物西头,易季春房屋位于东头,中间间隔张芝兰、曾亚红两户。因债务人张芝兰提出:“易伟波、易季春名下房产所在楼栋未按施工图施工,四层至五层施工设计图要求3米层高,结果只有2.5米的层高,梁柱往下坐,房屋一直未进行合格验收”。经注册房地产估价师、承办法官及当事人双方代表现场查勘,易伟波、易季春房产四、五层实际层高均约为3米,易季春房屋一层内墙有少许裂缝,易伟波房产框架主体未发现明显裂痕,易季春房产一层开间与《房屋分层平面图》差异较大,后经承办法官确定此次评估范围仅为卢锦华、易伟波名下房产,易季春名下房产暂不纳入。故此次评估估价对象为卢锦华、易伟波名下的位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道北侧两栋房屋(包含该房屋所有权及房屋所占用的集体土地使用权)。

2.坐落:宁乡县坝塘镇保安村长红大道(实勘为094县道北侧)。

3.规模:根据估价委托人提供的权属资料及注册房地产估价师实地查勘获悉,估价对象均位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道(实勘为094县道北侧),两栋房屋相邻,中间小块空地间隔,其中卢锦华名下的位于空地西侧,建筑面积为642.93 m<sup>2</sup>,共5层,1层层高约为3.8米,2层层高约2.9米,3、4层层高均约3米,5层层高约3.1米,钢筋混凝土结构。1层为通间带厕所,两空门头,2层为通间,2层有独立楼梯上下,3、4、5层空间布局均为两室两厅一厨两卫。

易伟波名下的房屋位于空地东侧,建筑面积为944.79 m<sup>2</sup>,共5层,1

层层高约 4.2 米，2 层层高约 3.1 米，3、4、5 层层高均约 3 米，钢筋混凝土结构。1 层空间布局为通间带厕所，三空门头，2 层为通间带厨卫，2 层有独立楼梯上下，3、4、5 层空间布局均为四室两厅一厨三卫。

4.用途：卢锦华名下的房屋登记用途为住宅，土地用登记途为宅基地，实际用途空置状态；易伟波名下的房屋登记用途为住宅，土地用登记途为商铺宅基地，实际用途空置状态。

#### 5.权属状况：

##### (1) 房屋所有权登记情况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权登记信息如下：

序号	证号	房屋坐落	房屋所有人	共有情况	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	建筑结构	竣工时间	登记日期	备注
1	宁房权证坝塘字第 713016421 号	宁乡县坝塘镇保安村长红大道	卢锦华	单独所有	住宅	642.93	5	钢筋混凝土	2012 年 01 月 01 日	2013 年 11 月 11 日	自建 (土地为集体所有)
2	宁房权证坝塘字第 713019069 号	宁乡县坝塘镇长红大道	易伟波	单独所有	住宅	944.79	5	钢筋混凝土	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	自建 (土地为集体所有)
合计	/	/	/	/	/	1587.72	/	/	/	/	/

##### (2) 土地权属登记情况

根据估价委托人提供的《集体土地使用证》，估价对象土地使用权登记信息如下：

序号	证号	座落	土地所有人	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	登记日期
1	宁坝集用(2013)第 195 号	保安村三组	坝塘镇保安村	卢锦华	宅基地	批准拨用宅基地	168	2013 年 11 月 1 日
2	宁坝集用(2013)第 010 号	坝塘镇保安村三组	宁乡县坝塘镇保安村	易伟波	商铺宅基地	/	186.96	2013 年 1 月 28 日
合计	/	/	/	/	/	/	354.96	/

##### (3) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》《房屋他项权证》记载，于价值时点，估价对象设定了抵押权，具体信息如下表：

抵押他项权证证号	宁房他证坝塘字第 513011619 号
房屋他项权利人	湖南宁乡农村商业银行股份有限公司坝塘支行

房屋所有权人	卢锦华
房屋所有证号	713016421
房屋坐落	宁乡县坝塘镇保安村长红大道
他项权利种类	他项权
债权数额	900000.00
登记时间	2013 年 12 月 19 日
附记	抵押方式：最高额抵押； 合同号：1801023700-2013-00000142 抵押人：卢锦华 债务人：张芝兰 部位性质：整栋 抵押户室：101-501 贷款期限：2013 年 12 月 19 日至 2016 年 12 月 19 日 抵押物权证由抵押权人保管

抵押他项权证证号	宁房他证坝塘字第 514000787 号
房屋他项权利人	湖南宁乡农村商业银行股份有限公司坝塘支行
房屋所有权人	易伟波、易季春
房屋所有证号	713019069 713019094
房屋坐落	宁乡县坝塘镇长红大道
他项权利种类	他项权
债权数额	1100000.00
登记时间	2014 年 1 月 17 日

### (3) 权利限制状况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》记载，查封登记信息如下：

不动产单元号	查封机关	查封文号	查封类型	查封范围	起始时间	结束时间	状态
430124999999JC4 6493F00010001、 430124999999JC4 6271F00010001	宁乡市人 民法院	(2017)湘 0124 执 1616 号之一	查封	宁乡市坝 塘镇长红 大道	2021 年 10 月 20 日	2024 年 10 月 19 日	有效
430124999999JC4 6493F00010001、 430124999999JC4 6271F00010001	宁乡市人 民法院	(2022)湘 0182 执恢 754 号之一	轮候查封	宁乡市坝 塘镇长红 大道	2022 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 27 日	有效

**价值时点：**2022 年 5 月 12 日，即完成实地查勘之日。

**价值类型：**本次估价采用市场价格标准，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足“估价的假设和限制条件”下的公开市场价格，不考虑估

价对象查封、抵押等担保物权和其他优先受偿权的因素。

**估价方法：**本次估价采用了成本法和收益法。

**估价结果：**在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学实用的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过价格测算、论证、评定，综合确定估价对象于价值时点 2022 年 5 月 12 日的市场价格为：人民币叁佰玖拾玖万贰仟陆佰元整（¥399.26 万元），详见评估结果明细表。

### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	结构	所在层/总层数	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	宁房权证坝塘字第 713016421 号	卢锦华	钢混	1-5/5	住宅	642.93	2517	161.83
2	宁房权证坝塘字第 713019069 号	易伟波	钢混	1-5/5	住宅	944.79	2513	237.43
合计	/	/	/	/	/	1587.72		399.26

### 特别提示：

1.报告使用人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会使用。

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会使用。

5.本估价结果未包含处置过程中的交易税费，因估价委托人出具的《湖南省宁乡市人民法院委托书》（2022）湘 0182 法技 033 号，未明确估价对象未来处分时交易税费的负担方式，本次评估按现有法律法规之规定假

定交易税费由转让人和受让人各自负担。

6.本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

7.根据《湖南省宁乡市人民法院委托书》（2022）湘 0182 法技 033 号，需对被执行人卢锦华、易伟波、易季春分别坐落于宁乡市坝塘镇的房地产进行评估。根据《坝塘镇保安村卢锦华 易伟波 易季春地形图》，易伟波房产与易季春房产位于同一栋建筑物，易伟波房产位于建筑物西头，易季春房屋位于东头，中间间隔张芝兰、曾亚红两户。因债务人张芝兰提出：“易伟波、易季春名下房产所在楼栋未按施工图施工，四层至五层施工图设计图要求 3 米层高，结果只有 2.5 米的层高，梁柱往下坐，房屋一直未进行合格验收”。经注册房地产估价师、承办法官及当事人双方代表现场查勘，易伟波、易季春房产四、五层实际层高均约为 3 米，易季春房屋一层内墙有少许裂缝，易伟波房产框架主体未发现明显裂痕，易季春房产一层开间与《房屋分层平面图》差异较大，后经承办法官确定此次评估范围仅为卢锦华、易伟波名下房产，易季春名下房产暂不纳入。因估价委托人未提供相应专业机构鉴定报告，故本次评估未考虑由此可能给待估房产造成的影响，提请报告使用人注意！

8.估价对象所占土地系集体所有，经注册房地产估价师在坝塘镇人民政府调查，处置时只能在本集体经济组织内部流转，提请报告使用人注意！

9.根据《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》，估价对象均为钢和钢筋混凝土结构，根据《房屋所有权证》估价对象均为钢筋混凝土结构，经实地查勘，本次评估以《房屋所有权证》登记结构为准。

随函附上报告六份，请查收。

特此函告！

湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十三日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
附 件 .....	14



## 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)、《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)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。

## 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）本次估价的一般假设

一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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定；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，对其安全的合理假定等。本次估价一般假设如下：

1.估价委托人提供了估价对象的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》、《房屋所有权证》《集体土地使用证》《房屋他项权证》复印件，未与原件核对。我们对估价对象的相关资料中记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未到相关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.根据《坝塘镇保安村卢锦华 易伟波 易季春地形图》，易伟波房产与易季春房产位于同一栋建筑物，易伟波房产位于建筑物西头，易季春房屋位于东头，中间间隔张芝兰、曾亚红两户。因债务人张芝兰提出：“易伟波、易季春名下房产所在楼栋未按施工图施工，四层至五层施工图要求3米层高，结果只有2.5米的层高，梁柱往下坐，房屋一直未进行合格验收”。经注册房地产估价师、承办法官及当事人双方代表现场查勘，易伟波、易季春房产四、五层实际层高均约为3米，易季春房屋一层内墙有少许裂缝，易伟波房产框架主体未发现明显裂痕，易季春房产一层开间与《房屋分层平面图》差异较大，后经承办法官确定此次评估范围仅为卢锦华、易伟波名下房产，易季春名下房产暂不纳入。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，因估价委托人未提供相应的专业机构鉴定报告，本次评估假定估价对象能正常使用。

3.本次评估未能获取估价对象欠缴税金及相关费用情况，包括但不限于税收、水电费等及其滞纳金。假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

4.据估价委托人提供的资料，结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象于价值时点处于空置状态。本次假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### （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土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象在土地用途、容积率等事项上已明确，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。本次估价有以下背离事实假设：

根据估价委托人提供的估价对象权属资料，至价值时点，估价对象均已设定抵押权并被法院查封。根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封等因素的影响对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

不相一致假设是指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，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价有以下不相一致假设：

1.本次估价价值时点为 2022 年 5 月 12 日（实地查勘完成之日），与人民法院拍卖（或者变卖）财产之日不一致，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象与实地查勘完成之日的状况相同。

2.根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象均位于宁乡县坝塘镇长红大道，根据《集体土地使用证》记载，估价对象座落为坝塘镇保安村三组，实勘地址均为 094 县道北侧，实勘地址为承办法官及申请人工作人员、被申请人代表现场指认，本次评估假设实勘地址即为证载地址，实勘对象即为估价对象。

3.根据《房屋所有权证》《集体土地使用证》，卢锦华房产房屋登记用途为住宅，占用土地登记用途为宅基地，易伟波房产登记用途为住宅，占用土地登记用途为商铺宅基地，经实地查勘估价对象实际布局均为商住。根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，实际用途与房屋登记用途、土

地登记用途不一致的，应根据估价目的，合理确定估价所依据的用途。根据最高最佳利用原则，本次评估所依据的用途为商住。

4.根据《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》，估价对象均为钢和钢筋混凝土结构，根据《房屋所有权证》估价对象均为钢筋混凝土结构，经实地查勘，本次评估以《房屋所有权证》登记结构为准。

#### **（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，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假设。本次估价有以下依据不足假设：

本次评估无依据不足假设。

#### **（六）估价限制条件**

1.本评估报告结论仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它用途。

2.如当事人对评估报告有异议的，应在收到评估报告后七个工作日内以书面形式向人民法院提出并提交相应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

3.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。

4.估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起原则上规定为一年（即 2022 年 5 月 23 日起至 2023 年 5 月 22 日止）。

5.未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中（除人民法院用于网络司法拍卖平台公示外），也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三人不承担责任。

6.本报告一式六份，具有同等法律效力。本评估报告经法定代表人签名或签章、注册房地产估价师签名并加盖估价师执业印章、估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：宁乡市人民法院

住 所：宁乡市金洲大道与花明北路交叉口东北侧

### 二、房地产估价机构

单位名称：湖南日升房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：顾涛

备案等级：一级

备案证书编号：湘建房估（长）字第 0310331 号

住 所：湖南省长沙市岳麓区望城坡街道桐梓坡西路 138 号长房时代城 20 栋 510 房

### 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

#### （一）估价对象财产范围

财产范围:根据《湖南省宁乡市人民法院委托书》（2022）湘 0182 法技 033 号，需对被执行人卢锦华、易伟波、易季春分别坐落于宁乡市坝塘镇的房地产进行评估。根据《坝塘镇保安村卢锦华 易伟波 易季春地形图》，易伟波房产与易季春房产位于同一栋建筑物，易伟波房产位于建筑物西头，易季春房屋位于东头，中间间隔张芝兰、曾亚红两户。因债务人张芝兰提出：“易伟波、易季春名下房产所在楼栋未按施工图施工，四层至五层施工设计图要求 3 米层高，结果只有 2.5 米的层高，梁柱往下坐，房屋一直未进行合格验收”。经注册房地产估价师、承办法官及当事人双方代表现场查勘，易伟波、易季春房产四、五层实际层高均约为 3 米，易季春房屋一层内墙有少许裂缝，易伟波房产框架主体未发现明显裂痕，易季春房产一层开间与《房屋分层平面图》差异较大，后经承办法官确定此次评估范围仅为卢锦华、易伟波名下房产，易季春名下房产暂不纳入。故此次评估估价对象为卢锦华、易伟波名下的位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道北侧两栋房屋（包含该房屋所有权及房屋所占用的集体土地使用权）。

#### （二）估价对象基本状况

1.名称：宁乡县坝塘镇保安村长红大道。

2.坐落：宁乡县坝塘镇保安村长红大道（实勘为 094 县道北侧）。

3.规模：根据估价委托人提供的权属资料及注册房地产估价师实地查勘获悉，估价对象均位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道（实勘为 094 县道北侧），两栋房屋相邻，中间小块空地间隔，其中卢锦华名下的位于空地西侧，建筑面积为 642.93 m<sup>2</sup>，共 5 层，1 层层高约为 3.8 米，2 层层高约 2.9 米，3、4 层层高均约 3 米，5 层层高约 3.1 米，钢筋混凝土结构。1 层为通间带厕所，两空门头，2 层为通间，2 层有独立楼梯上下，3、4、5 层空间布局均为两室两厅一厨两卫。

易伟波名下的房屋位于空地东侧，建筑面积为 944.79 m<sup>2</sup>，共 5 层，1 层层高约 4.2 米，2 层层高约 3.1 米，3、4、5 层层高均约 3 米，钢筋混凝土结构。1 层空间布局为通间带厕所，三空门头，2 层为通间带厨卫，2 层有独立楼梯上下，3、4、5 层空间布局均为四室两厅一厨三卫。

4.用途：卢锦华名下的房屋登记用途为住宅，土地用登记途为宅基地，实际用途空置状态；易伟波名下的房屋登记用途为住宅，土地用登记途为商铺宅基地，实际用途空置状态。

5.权属状况：

（1）房屋所有权登记情况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权登记信息如下：

序号	证号	房屋坐落	房屋所有人	共有情况	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	建筑结构	竣工时间	登记日期	备注
1	宁房权证坝塘字第 713016421 号	宁乡县坝塘镇保安村长红大道	卢锦华	单独所有	住宅	642.93	5	钢筋混凝土	2012 年 01 月 01 日	2013 年 11 月 11 日	自建（土地为集体所有）
2	宁房权证坝塘字第 713019069 号	宁乡县坝塘镇长红大道	易伟波	单独所有	住宅	944.79	5	钢筋混凝土	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	自建（土地为集体所有）
合计	/	/	/	/	/	1587.72	/	/	/	/	/

（2）土地权属登记情况

根据估价委托人提供的《集体土地使用证》，估价对象土地使用权登记信息如下：

序号	证号	座落	土地所有人	土地使用人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	登记日期
1	宁坝集用(2013)第 195 号	保安村三组	坝塘镇保安村	卢锦华	宅基地	批准拨用宅基地	168	2013 年 11 月 1 日

2	宁坝集用(2013)第010号	坝塘镇保安村三组	宁乡县坝塘镇保安村	易伟波	商铺宅基地	/	186.96	2013年1月28日
合计	/	/	/	/	/	/	354.96	/

### (3) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》《房屋他项权证》记载，于价值时点，估价对象设定了抵押权，具体信息如下表：

抵押他项权证证号	宁房他证坝塘字第 513011619 号
房屋他项权利人	湖南宁乡农村商业银行股份有限公司坝塘支行
房屋所有权人	卢锦华
房屋所有证号	713016421
房屋坐落	宁乡县坝塘镇保安村长红大道
他项权利种类	他项权
债权数额	900000.00
登记时间	2013 年 12 月 19 日
附记	抵押方式：最高额抵押； 合同号：1801023700-2013-00000142 抵押人：卢锦华 债务人：张芝兰 部位性质：整栋 抵押户室：101-501 贷款期限：2013 年 12 月 19 日至 2016 年 12 月 19 日 抵押产权证由抵押权人保管

抵押他项权证证号	宁房他证坝塘字第 514000787 号
房屋他项权利人	湖南宁乡农村商业银行股份有限公司坝塘支行
房屋所有权人	易伟波、易季春
房屋所有证号	713019069 713019094
房屋坐落	宁乡县坝塘镇长红大道
他项权利种类	他项权
债权数额	1100000.00
登记时间	2014 年 1 月 17 日

### (3) 权利限制状况

根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》记载，查封登记信息如下：

不动产单元号	查封机关	查封文号	查封类型	查封范围	起始时间	结束时间	状态
430124999999JC4 6493F00010001、 430124999999JC4 6271F00010001	宁乡市人 民法院	(2017)湘 0124 执 1616 号之一	查封	宁乡市坝 塘镇长红 大道	2021 年 10 月 20 日	2024 年 10 月 19 日	有效
430124999999JC4 6493F00010001、 430124999999JC4 6271F00010001	宁乡市人 民法院	(2022)湘 0182 执恢 754 号之一	轮候查封	宁乡市坝 塘镇长红 大道	2022 年 3 月 28 日	2025 年 3 月 27 日	有效

### (三) 土地基本状况

估价对象均位于宁乡县坝塘镇保安村长红大道(实勘为 094 县道北侧), 两栋房屋相邻, 中间小块空地间隔, 其中卢锦华名下的位于空地西侧, 该栋房屋东临空地, 南临 094 县道, 西邻民宅, 北临菜地。房产前坪未硬化。

易伟波房产位于空地东侧, 该栋房屋东临空地, 南临 094 县道, 西邻空地, 北临菜地。至价值时点, 房产所在楼栋前坪均未硬化, 杂草灌木丛生至无法正面进入房屋。

估价对象所处区域地势有坡度, 东侧略高, 西侧略低, 地基承载力较好, 地质条件较好, 基础设施条件达到“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整), 供水、供电的保证度较高。

### (四) 建筑物基本状况

1.建成时间: 根据估价委托人提供的《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》, 卢锦华名下房产建成时间为 2012 年, 易伟波名下房产建成时间为 2013 年。

2.建筑结构: 根据《房屋所有权证》, 估价对象均为钢筋混凝土结构。

3.装饰装修: 卢锦华房产所在建筑物外墙贴橘红色外墙砖为主, 1 层装有 4 张电动卷闸门和 1 张不锈钢防盗门, 1-5 层室内均为水泥砂浆地面, 水泥砂浆内墙, 天棚为水泥砂浆。楼梯踏步已铺仿大理石瓷砖, 整栋已安装铝合金窗, 水电安装工程完工率较高。经实地查勘, 5 层一间卧室天花板有渗水痕迹。

易伟波房产所在建筑物外墙贴橘红色外墙砖为主, 整栋门窗均未安装, 1 层室内地面为泥地, 水泥砂浆内墙, 天棚为水泥砂浆; 2-5 层室内均为水泥砂浆地面, 水泥砂浆内墙, 天棚为水泥砂浆。楼梯踏步已铺仿大理石瓷砖, 室内预埋电线管大部分空管状态。经实地查勘, 1-5 层每层均留有门洞通往整栋邻户。5 层餐厅及一间卧室天花板有渗水痕迹。

详见实地查勘照片。



4.维护状况：经注册房地产估价师实地查勘结合估价对象实际状况判定估价对象维护状况较好。

### 五、价值时点

2022年5月12日，宁乡市人民法院在委托书中未明确价值时点，根据《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）规定，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

### 六、价值类型

根据关于印发《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），涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，故本次估价采用市场价格标准。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格，而不是个别价格，是该种房地产对现实市场状况下正常成交价格的反映。

### 七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方附加利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：评估价值应为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。

（四）替代原则：评估价值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。

（五）最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 根据 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，自 2020 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《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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国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）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5.《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

7.《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

8.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

9.《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71 号，2007 年 12 月 30 日）；

10.《长沙市国土资源局印发《长沙市国土资源局关于规范和改进农村宅基地管理的实施意见》的通知》（长国土资政〔2018〕46 号，2018 年 5 月 17 日）；

11.《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》（法释〔2004〕16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行）；

12.《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，自2012年1月1日起施行）；

13.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；

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，自2018年9月1日起施行）；

15.《长沙市中级人民法院民事诉讼中鉴定案件管理办法（试行）》（长中法[2021]24号，2021年5月15日）；

16.《长沙市中级人民法院对外委托工作流程》；

17.《长沙市中级人民法院对外委托社会机构管理办法》；

18.《湖南省人民法院对外委托工作规定》（实施日期2018年11月5日）。

#### （二）技术标准、规范、规程

1.《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

2.《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

3.湖南省房地产业协会关于发布《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》的通知（湘房协〔2018〕25号）；

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，施行日期2021年10月21日）。

#### （三）估价委托人提供的相关资料

1.《湖南省宁乡市人民法院委托书》（2022）湘0182法技033号；

2.《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》；

3.《房屋所有权证》；

4.《集体土地使用证》；

5.《房屋他项权证》；

6.《坝塘镇保安村卢锦华 易伟波 易季春地形图》。

#### （四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

1.注册房地产估价师实地查勘的资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场状况、宁乡市房地产市场数据等资料。

## 九、估价方法

本次评估估价对象拟采用成本法、收益法进行评估。

### (一) 成本法:

1.成本法定义: 是测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧, 然后将重置成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。

### 2.成本法测算步骤

①选择具体估价路径→②测算重置成本→③测算折旧→④计算成本价值。

### 3.成本法的计算公式:

根据估价对象状况和土地市场状况, 本次评估选择成本法(房地合估路径)。

房地产成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

### (二) 收益法:

1.收益法定义: 是预测估价对象的未来收益, 然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

### 2.收益法测算步骤

(1)选择具体估价方法→(2)测算收益期→(3)测算未来收益→(4)确定报酬率→(5)计算收益价值

### 3.收益法的计算公式:

本次评估选用报酬资本化法的全剩余寿命模式。

选用公式为净收益按一定比率递增的公式:

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V—房地产评估价格

A—房地产的未来运营净收益

Y—报酬率

g—房地产净收益的逐年递增比率

n—房地产的收益年限

将两种估价方法的估价结果分析综合后, 得出最终评估价值。

## 十、估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下, 本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学实用的估价方法, 经过综合分析

影响房产价格的各因素，经过价格测算、论证、评定，综合确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 12 日的市场价格为：人民币叁佰玖拾玖万贰仟陆佰元整（¥399.26 万元），详见评估结果明细表。

### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	结构	所在层/总层数	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	宁房权证坝塘字第 713016421 号	卢锦华	钢混	1-5/5	住宅	642.93	2517	161.83
2	宁房权证坝塘字第 713019069 号	易伟波	钢混	1-5/5	住宅	944.79	2513	237.43
合计	/	/	/	/	/	1587.72		399.26

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟	4320190029		2022 年 月 日
马颖	4320170025		2022 年 月 日

### 十二、实地查勘期

本次评估分两日现勘，现勘日期分别为 2022 年 4 月 29 日及 2022 年 5 月 12 日，于 2022 年 5 月 12 日完成现勘。

### 十三、估价作业期

2022 年 4 月 24 日至 2022 年 5 月 23 日。

## 附 件

1. 《湖南省宁乡市人民法院委托书》（2022）湘 0182 法技 033 号
2. 《宁乡市自然资源局不动产登记信息表》
3. 《房屋所有权证》
4. 《集体土地使用证》
5. 《房屋他项权证》
6. 《坝塘镇保安村卢锦华、易伟波、易季春地形图》
7. 估价对象位置示意图
8. 实地查勘照片
9. 发票
10. 房地产估价机构营业执照复印件
11. 房地产估价机构备案证书复印件
12. 注册房地产估价师资格证书复印件