

房地产估价报告

估价项目名称：湘潭市岳塘区人民法院委托的曹建林所属的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村 85 号 15 栋 2 单元 503 号（实勘门牌号为 15 栋 303 号）的住宅用房涉案房地产市场价格评估

估价委托人：湘潭市岳塘区人民法院

房地产估价机构：湖南正大房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：杨靖〔注册号：4319960007〕

郑佳〔注册号：4320150055〕

估价报告出具日期：2022 年 02 月 28 日

估价报告编号：正大估字 2022022801 号

致估价委托人函

湘潭市岳塘区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对贵院委托的位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村 85 号 15 栋 2 单元 503 号（实勘门牌号为 15 栋 303 号）的住宅用途房地产（建筑面积：136.17 m²）进行房地产市场价值评估。

估价目的：为委托人因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

价值时点：2022 年 02 月 22 日

价值类型：本次估价采用市场价值标准，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”下的公开市场价值，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对价值的影响。

估价方法：比较法，收益法

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法规、政策、标准，采用科学的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，综合分析、判断、测算，确定在估价对象于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，满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”于价值时点的评估价值为人民币：伍拾伍万叁仟陆佰陆拾柒圆整（¥553667 元）。具体详见下附的《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

不动产权证	权利人	结构	房屋用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
256386	曹建林	混合	住宅	5/7	136.17	4066	553667

特别事项说明：

1、本次估价的估价范围：估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权、不可移动部分装饰装修及附属设施。

2、根据委托方提供的资料，估价对象未办理土地分户登记，土地性质为划拨，今后在办理估价对象

产权过户登记时，竞得人应办理土地出让手续，需补缴土地出让金，土地出让金按当事人申请时的住宅楼面基准地价乘以房屋产权建筑面积后的 38%收取，本次评估单价为土地划拨性质条件下的房地产价格，提请报告使用者注意。

特此函告！

湖南正大房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十八日

目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、本报告使用的限制条件.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17
一、估价委托书复印件.....	17
二、估价对象位置图.....	17
三、估价对象照片.....	17
四、委托方提供的资料.....	17
五、房地产估价机构营业执照复印件.....	17
六、房地产估价机构资质证书复印件.....	17
七、注册房地产估价师执业资格证书复印件.....	17

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，但受到本估价报告中已说明的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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（章）	签名日期
杨靖	4319960007		
郑佳	4320150055		

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成的估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应责任）。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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，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。

2、本次估价对象由被申请执行方现场指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

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和重大环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染。

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、2022年02月22日我公司注册房地产估价师会同法院工作人员、申请执行方代表和被申请执行方对估价对象进行了现场查勘。

6、本次估价的估价范围为：估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权、不可移动部分装饰装修及附属设施。

7、本次评估结论为价值时点的市场价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定。今后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论亦需做相应的调整。

二、未定事项假设

本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的下的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，也没考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

三、背离事实假设

1、本次评估根据估价目的不考虑房屋担保物权、其他优先受偿权及查封、冻结因素对估价对象房地产价值的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供的资料，《不动产房地产权情况证明》记载：估价对象坐落描述为岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村 85 号 15 栋 2 单元 503 号，《房屋分户平面图》记载：户号为 5201，估价人员实勘估价对象门牌号为 15 栋 303 号，户室描述不相一致。本次评估结论以被申请执行方现场指认房屋与委托估价对象一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

五、依据不足假设

1、因估价委托人仅提供估价对象《不动产房地产权情况证明》，未提供《不动产权证》，本次评估结论以估价委托人提供的资料与估价对象权属证书等资料一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

六、本报告使用的限制条件

1、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，估价人员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。

2、本评估价值为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本估价报告仅为委托人因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价格参考，用于其它目的，本报告及估价结论无效。

5、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告估价结果包含估价对象房屋占用范围内的土地使用权价值及与其不可移动的装饰装修和附属设施价值，若该土地使用权和不可移动的装饰装修、附属设施与房屋分割处置，本估价结果无效。

7、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，本报告结果须作相应调整。

8、本估价报告的有效期限为壹年。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。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。

估价结果报告

一、估价委托人

湘潭市岳塘区人民法院

二、房地产估价机构

单位：湖南正大房地产评估经纪有限公司

法定代表人：杨靖

住所：益阳市团圆路333号（益阳市房管局院内）

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（益）字第 0220010 号

有效期限：二 0 二一年六月九日至二 0 二四年六月八日

联系方式： 0737-2678577

三、估价目的

为委托人因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价格价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村 85 号 15 栋 2 单元 503 号（实勘门牌号为 15 栋 303 号）的住宅用途房地产（建筑面积：136.17 m²）。本次估价对象范围包括估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权、不可移动部分装饰装修及附属设施。

2、估价对象区位状况

估价对象所处位置	湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村 85 号 15 栋 2 单元 503 号(实勘门牌号为 15 栋 303 号)
临路状况	西临火炬中路，北临长塘路。（参见附件之“估价对象位置示意图”）。

交通状况	周边有火炬中路、长塘路等，附近有多个公交车站，但未有公交线路经过，交通便捷度一般。
周边状况	周边有东站农贸市场、新苗幼教中心、火炬学校、吉安医院、华融湘江银行等配套设施，周边多为住宅区，人口密集度较高，配套设施完善度较齐全，商业繁华度一般。
环境状况	社会治安环境好，无明显的空气、水、噪声污染硬化，居住环境较好。

2、估价对象实物状况

房屋类型	步梯房	建筑结构	混合
房屋所在层数/总层数	5/7	现状	空置
层高	层高约为 3 米	建筑面积 (m ²)	136.17
装饰装修	估价对象外墙为墙砖，室内装饰装修：入户防盗门，墙面 308，水泥地面，铝合金窗。		
设施设备	与住宅用房需要相配套的水电、通风等设施设备齐全。		
空间布局	估价对象为三室两厅两卫，户型设计较好，空间布局合理。		
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“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气与场地平整），土地形状较规整，地势较平坦，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	估价对象设计用途为住宅，根据估价人员现场查勘情况，估价对象房屋工程质量较优，房屋功能设施较齐全，使用维护状况较好，估价对象基础有足够承载力，未发现明显不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件完好，设备管道运行正常，完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的现实勘察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估价，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。		

3、估价对象权益状况

(1) 房地产权益状况

委托方提供的了估计对象《不动产房地产权情况证明》，权证号码：256386，权利人：曹建林，坐落描述：岳塘区宝塔街道吉安路长塘新村85号15栋2单元503号，建成时间：2005-09-01，土地性质：划拨，房屋用途：住宅，产权面积：136.17，房屋结构：混合，土地证号：2013-29S06729，房屋总层数：7层，所在层数：5层。

据估价人员调查，至价值时点，估价对象界线清楚，权属清晰，无纠纷、无其他法律问题存在。

(2) 其他

根据本次估价目的，本次评估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对价值的影响。

五、价值时点

根据估价目的，本次估价的时点为估价对象查勘完成之日：2022年02月22日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，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”下的公开市场价值，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对价值的影响。

市场价值是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。

七、估价原则

依《房地产估价规范》，房地产市场价值评估应遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、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；

3、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；

4、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；

5、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。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行、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。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《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》；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (9) 《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）；
- (10) 《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）；
- (11) 《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）；
- (12) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

2、本次估价采用的技术标准及规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《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、估价委托人提供的有关资料

- (1) 估价委托书；
- (2) 《不动产房地产权情况证明》、房屋分户平面图等（复印件）；
- (3) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。依《房地产估价规范》4.1.2条之规定，估价方法的选用应符合下列规定：

- (1) 估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- (2) 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。
- (3) 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；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- (4) 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、估价方法选用

估价对象房地产用途为住宅，所在区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，不宜采用成本法进行评估；估价对象已建好，符合城市规划，经过分析认为其保持现状继续利用为其最高最佳利用途径，不存在投资开发和再开发权利，不宜采用假设开发法进行评估；估价对象所在区域近期类似房地产市场交易较为活跃，其市场化程度较高，近期同类用途的房地产交易案例容易搜集，故本次评估可采用比较法进行评估。估价对象住宅是

收益性房地产，同一区域内，类似房地产出租现象比较普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益可以通过一定方法求得，故本次评估可采用收益法进行评估。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行评估的，应以比较法为主要的评估方法，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中一种估价方法。综上所述，本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

2、估价方法定义及估价技术路线

(1) 估价方法定义

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。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率，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。

(2) 估价技术路线

比较法的技术路线是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、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比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=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

收益法的技术路线是通过市场调查得出估价对象的正常平均租金水平和客观空置率，预测未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；

估算正常运营费用得到估价对象的净收益；选择适当的报酬率，运用适宜的收益法公式，计算估价对象房地产的收益价格。

因收益法的收益模型有多种，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

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

其中：V —— 收益价值

A —— 估价对象的未来净收益

Y —— 报酬率

g —— 净收益逐年递增的比率

n —— 收益期

将两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

十、估价结果

我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，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，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析后，选用比较法、收益法进行了分析、测算、判断，确定在估价对象于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，满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”于价值时点的评估价值为人民币：**伍拾伍万叁仟陆佰陆拾柒圆整（¥553667元）**。具体详见下附的《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

不动产权证	权利人	结构	房屋用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
256386	曹建林	混合	住宅	5/7	136.17	4066	553667

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（章）	签名日期
杨靖	4319960007		
郑佳	4320150055		

十二、实地查勘期

2022年02月22日

十三、估价作业期

2022年02月22日——2022年02月28日

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、委托方提供的资料
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师执业资格证书复印件