

**陈高望位于韶山市银田镇一宗综合用地以及
三栋建筑物涉执房地产处置司法评估报告
广联房评字 (202206) 第 0365 号**

湖南广联房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月四日



扫一扫，请认准域名：<https://www.hnfdcjg.com>

该报告已在湖南省房地产业协会进行备案

房地产估价报告

估价项目名称：韶山市人民法院因司法执行财产处置涉及的陈高望单独所有的位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：韶山市人民法院

房地产估价机构：湖南广联房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘 波 注册证号：4320020014

侯四海 注册证号：4320210072

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

估价报告编号：广联房评字（202206）第 0365 号

致估价委托人函

韶山市人民法院：

贵单位因执行湖南韶山农村商业银行股份有限公司与陈高望金融借款合同纠纷一案，委托我公司对陈高望单独所有的位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物（土地面积 585.20 m²，总建筑面积 793.63 m²，以下简称估价对象）进行了估价。

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：位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物（土地面积 585.20 m²，总建筑面积 793.63 m²，以下简称估价对象），估价对象为混合结构车库、综合楼和住宅，目前均空置。其面积、用途、层次等详见《房地产评估结果一览表》。

价值时点：二〇二二年六月七日。

价值类型：本估价报告提供的估价结果为估价对象在现实市场情况下满足本次估价目的及全部估价限制条件下的公开市场价格。

估价方法：成本法、基准地价系数修正法。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，通过认真分析和测算，我们认为估价对象在估价时点并满足本报告全部假设和限制条件下的评估总值为：**人民币大写壹佰伍拾肆万叁仟元整（¥154.30 万元）**。明细见《房地产市场价格评估结果汇总表》及《房地产评估结果明细表》：

房地产市场价格评估结果汇总表

项目及结果		估价对象		
		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
1. 市场价值	总价 (万元)	8.71	80.67	64.92
	单价 (元/m ²)	1200	1911	2172
合计	总价 (万元)	154.30		

房地产评估结果明细表

序号	权利人名称	权证号码	坐落	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	陈高望	韶房权证韶山字第00009034号	韶山市银田镇	1/1	车库	72.57	1200	8.71	建筑物建安成本, 不包含土地使用权价值
2	陈高望	韶房权证韶山字第00009035号	韶山市银田镇	1-2/2	综合楼	422.15	1911	80.67	房地合一价值
3	陈高望	韶房权证韶山字第00009036号	韶山市银田镇	1-2/2	住宅	298.91	2172	64.92	房地合一价值
合计						793.63		154.30	

特别提示:

1. 本次估价对象《房屋所有权证》的证载面积与2020年9月7日的实测面积不一致, 本次评估根据委托方要求以2020年9月7日韶山求精测绘有限公司出具的《楼层面积对照表》实测数据作为依据进行评估, 最终的建筑面积以产权部门发证为准, 提请报告使用人注意。

2. 本次估价对象1, 用途车库, 此房屋因不完全在《国有土地使用证》宗地红线范围内, 不能确定其超出宗地红线范围的土地权属以及相关信息, 本次评估仅对其房屋的建安成本(不含分摊的土地使用权价值)进行估价, 估价对象2、3包含房屋及其所分摊的土地使用权价值(分摊土地面积585.20平方米), 提请报告使用人注意。

3. 以上内容摘自房地产估价报告书, 估价委托人、估价报告使用者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, 特别是“估价假设和限制条件”, 以免因使用不当造成损失。

湖南广联房地产土地评估有限公司

法定代表人签字:

二〇二二年七月四日

目 录

一、估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	8
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 房地产估价报告使用提示	19
(十二) 注册房地产估价师	20
(十三) 实地查勘期	20
(十四) 估价作业期	20
四、附 件	21
1. 《湖南省韶山市人民法院委托书》[(2022) 湘 0382 执恢 48 号]	21
2. 估价对象位置示意图	21
3. 估价对象实勘照片	21
4. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》等复印件	21
5. 《房屋分户平面图》、《宗地图》等复印件	21
6. 房地产估价机构营业执照复印件	21
7. 房地产估价机构备案证书	21
8. 注册房地产估价师资格证书复印件	21

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在广联房评字（202206）第 0365 号报告中陈述的事实是真实和准确的。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部 2015 年 12 月 1 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的建筑物质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构和注册房地产估价师的同意，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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 如当事人对本评估报告有异议，可在《评估报告书》送达之日起五日内通过原委托单位向我公司提出书面复核申请，逾期我公司将不予受理。

注册房地产估价师	注册证号	盖章 (签名)
----------	------	---------

刘 波	4320020014	
-----	------------	--

侯四海	4320210072	
-----	------------	--

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设条件

1. 本报告中所指的市场价格，是在价值时点预期能够正常交易的可能价格。并基于下列假设：

(1) 市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者，交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；

(2) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(3) 交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易

(4) 在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

(5) 不考虑特殊买家的附加出价；

(6) 交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7) 估价对象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，本次评估未考虑查封、担保物权及其他优先受偿权等他项权利的影响，也未考虑欠缴的水电费、物业费等的的影响。

(8) 交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自承担。

2. 物业权利人拥有估价物业的合法产权，在土地使用权的剩余使用年限中，享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置合法权益，而不受其他第三方的限制，也不必向政府缴付额外重大费用。

3. 除估价物业的权利外，估价对象权利人能合法享用及分摊整体物业的各项公共权益与各项服务配套设施。

4. 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或价格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，假定估价对象无安全隐患。

5. 注册房地产估价师已对估价委托人所提供的估价对象的权属、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，假定估价委托人提供的估价依据资料合法、真实、

准确和完整。

6. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响，也未考虑因抵押担保时间的延续性而导致的未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。在短期强制处分情况下，估价物业的处分价格一般低于公开市场条件下的公开市场价格。

7. 估价结果进行了取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

(二) 未定事项假设

是指估价所必需的但尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项做出的合理的、最可能的假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价按依法判定的估价对象的实际状况进行评估，无背离事实假设，且未考虑查封、担保物权及其他优先受偿权等他项权利的影响。

本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价对象《房屋所有权证》的证载面积与2020年9月7日的实测面积不一致，本次评估根据委托方要求以2020年9月7日韶山求精测绘有限公司出具的《楼层面积对照表》的实测数据作为依据进行评估，最终的建筑面积以产权部门发证为准。

(五) 依据不足假设

是指在权利人无法提供估价所必需的相关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相应估价对象状况的合理假设。

本次根据委托方提供的《土地使用权证》、《楼层面积对照表》等资料进行估价，无依据不足假设。

(六) 估价限制条件

1. 本估价结果系估价专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，但受本机构评估专业人员的执业水平和能力的影响。

2. 本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。这些假设、限制条件由评估专业人员根据估价原则、国家标准、估价目的和估价对象实际情况提出的。

3. 本评估报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

4. 本估价报告仅供委托方在本次估价目的下使用。未经评估单位书面同意，本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，亦不得以其它任何方式公开发表。因报告使用不当产生的后果与估价机构无关。

5. 根据《房地产估价规范》及相关法规的规定，本估价报告自报告出具日起，一年内有效。如果使用本估价报告的时间超过了有效期，我们对此造成的后果不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大的情况下适时对估价物业的价值进行再评估。

6. 本估价报告包括致委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

7. 委托人对提供评估资料的真实性、合法性、可靠性负责，若因评估资料失实造成估价结果有误，则估价机构和估价人员不承担相应责任。

8. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定必需以政府相关有权部门认定的为准。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：韶山市人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖南广联房地产土地评估有限公司

法人代表：唐 媿

住 所：长沙市芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 2306 房

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0410006 号

(三) 估价目的

为人民法院委托司法执行财产处置提供市场价格参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象的界定

估价对象位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，估价对象土地面积为 585.20 m²，证载总建筑面积为 866.06 m²，2020 年 9 月 7 日实测总建筑面积为 793.63 m²。估价对象 1 房屋用途为车库，房屋总层数为 1 层，建筑面积为 72.57 m²，估价对象 2 房屋用途为综合楼，房屋总层数为 2 层，建筑面积为 422.15 m²，估价对象 3 房屋用途为住宅，房屋总层数为 2 层，建筑面积为 298.91 m²。

2. 区位状况

本次估价对象为韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，影响其主要因素有地理位置、环境因素、交通状况、基础设施及外部配套设施等。价值时点就以上因素具体状况描述如下：

(1) 地理位置

估价对象位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，其四至情况：东距 034 县道约 50 米，南邻村道，西邻住宅，北距韶河约 20 米，地理

位置一般。

(2) 环境因素

估价对象位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，所处区域没有严重的空气、水及噪音污染，也无周期性洪水灾害，环境景观一般。

(3) 交通状况

估价对象位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，附近有韶山市3路公交车通过，估价对象周围路网密度较高，对外交通较便捷。

(4) 基础设施及外部配套设施

估价对象位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物，区域内基础设施齐全（已达五通：即通上水、通下水、通电、通讯、通路），估价对象周围聚集生活必需场所有估价对象周边有银田镇政府、银田派出所、银田卫生院、老百姓大药房、中国工商银行（银田寺分理处）、金钻KTV、银田农贸市场等。周边商店、医院、学校、酒店、银行、超市、公交车站等公共配套设施较完善。

3. 实物状况

(1) 建筑物实物状况

①名称：陈高望单独所有的位于韶山市银田镇一宗综合用地以及三栋建筑物；

②建筑规模：证载总建筑面积为 866.06 m²，2020 年 9 月 7 日实测总建筑面积为 793.63 m²。估价对象 1 房屋用途为车库，房屋总层数为 1 层，建筑面积为 72.57 m²，估价对象 2 房屋用途为综合楼，房屋总层数为 2 层，建筑面积为 422.15 m²，估价对象 3 房屋用途为住宅，房屋总层数为 2 层，建筑面积为 298.91 m²；

③建筑结构：混合结构；

④建筑功能：估价对象 1 房屋用途为车库，估价对象 2 房屋用途为综合楼，估价对象 3 房屋用途为住宅；

⑤建成时间：不详，建筑物成新度一般；

⑥空间布局：估价对象 1 位于宗地正北，南北朝向。估价对象 2 位于宗地正西，东西朝向。估价对象 3 位于宗地东南，南北朝向；

⑦建筑外观：外墙涂料，建筑外观情况较好；

⑧装饰装修：估价对象 1 西向为车库，水泥地面，东向为包间及厨房，地面为瓷片砖，门为防盗门、木包门，窗为铝合金窗；估价对象 2 内墙涂料，地面为地漆，门为铁门、木包门，窗为木窗，不锈钢护窗；估价对象 3 内墙涂料，地面为瓷片砖，门为防盗门、木包门，窗为铝合金窗，厨、卫墙面地面贴瓷砖；

⑨设施设备：楼梯房，水、电、卫设施齐全；

⑩维护保养状况：室内通风、采光、日照良好，房屋维护、保养状况一般。

估价对象现空置。

(2) 土地实物状况

①坐落：银田镇四亩街；

②四至：东距 034 县道约 50 米，南邻村道，西邻住宅，北距韶河约 20 米；

③面积：宗地面积为 585.20 m²，估价对象分摊土地面积不详；

④形状：规则；

⑤地势：地势平坦；

⑥地形：地形为平地；

⑦地质：地质状况良好，地基承载力达到规定要求；

⑧开发程度：地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地红线内场地平整）。

经本公司估价人员实地踏勘，本次估价对象 1，用途车库，此房屋不完全在《国有土地使用证》宗地红线范围内，不能确定其超出宗地红线范围的土地权属以及相关信息。

4. 权益状况

根据委托方提供的《产权出证查询统计》、《不动产房地产情况证明》、《宗地图》等相关资料，估价对象权益状况描述如下：

(1) 房产权益状况：

序	权证号码	权利人	坐落	规划	结构	所在层/	证载建筑	实测建筑
---	------	-----	----	----	----	------	------	------

号		名称		用途		总层数	面积 (m ²)	面积 (m ²)
1	韶房权证韶山字第 00009034 号	陈高望	韶山市银田镇	车库	混合	1/1	70.13	72.57
2	韶房权证韶山字第 00009035 号	陈高望	韶山市银田镇	综合楼	混合	1-2/2	433.85	422.15
3	韶房权证韶山字第 00009036 号	陈高望	韶山市银田镇	住宅	混合	1-2/2	362.08	298.91
	合计						866.06	793.63

(2) 土地权益状况:

权证号码	土地使用者	坐落	用途	使用权类型	终止日期	宗地号	图号	宗地总面积 (m ²)	实测宗地总面积 (m ²)
韶国用 (2013) 第 13215 号	陈高望	银田镇四亩街	综合用地	出让	2051 年 07 月 27 日	430382101003GB00107	/	585.20	585.20

(3) 他项权益状况:

权证号	房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
韶房他证韶山字第 00004609 号	湖南韶山农村商业银行股份有限公司如意支行	陈高望	00009034 00009035 00009036	韶山市银田镇	最高抵押权	1000000 元	2014-09-22

附记:

权利价值: 1534100 元;

债务履行期限: 2014-09-22 至 2019-09-22;

国有土地使用证为韶国用 (2013) 第 13215 号的土地与该房屋一并抵押。

(4) 估价对象查封信息:

查封状态	查封文书号	查封起止日期	查封机关
被查封	/	2017 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日	长沙市岳麓区人民法院
被查封	/	2017 年 12 月 5 日至 2020 年 12 月 4 日	长沙市岳麓区人民法院
被查封	/	2019 年 7 月 12 日至 2022 年 7 月 11 日	韶山市人民法院

(五) 价值时点

本项目价值时点是二〇二二年六月七日, 此价值时点为估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本估价报告提供的估价结果为估价对象在现实市场情况下满足本次估价目的及前述全部限制条件下的公开市场价格。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下：

1. 独立客观公正原则：独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则：房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提。房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法利用方式下，各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。本次估价时认为估价对象保持现状继续使用最为有利，故以保持现状继续使用为前提估价。

4. 替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近或相互牵制。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

5. 价值时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一房地产往往会有不同的价格。

(八) 估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
3. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
7. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；

-
8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
 9. 《湖南省法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则》；
 10. 《不动产登记暂行条例》；
 11. 《湘潭市各类房屋重置价格及成新价格表》；
 12. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
 13. 《湖南省韶山市人民法院委托书》[（2022）湘0382执48号]、《委托说明》；
 14. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产登记资料查询结果证明》、《楼层面积对照表》、《房屋分户平面图》、《宗地图》、《房屋他项权证》等复印件；
 15. 估价机构所掌握的房地产市场价格资料；
 16. 受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的价格信息；
 17. 其他相关法律、法规。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。市场比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

1. 不选用的估价方法及理由

(1) 经现场调查，估价对象为已完成竣工验收投入使用的房产，不是在建工程或者单纯的土地，经过分析认为其按登记用途继续利用为其最高最佳利用途径，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象为位于韶山市银田镇，估价对象所在区域一般为自建用房，无类似房地产租赁案例，因此不宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为位于韶山市银田镇，所在区域于价值时点近期没有与估价对象类似的房地产买卖交易，估价对象市场依据不充分，因此不宜采用比较

法进行估价。

2.选用的估价方法及理由

(1)由于估价对象所在区域于价值时点近期没有与估价对象类似的房地产买卖交易，估价对象市场依据不充分。根据估价对象实际情况和估价人员对周边市场的调查了解，本次对房屋及土地分别进行评估，房地产估价师根据评估对象的特点及评估目的，在认真分析所掌握的资料并且进行了实地勘察和调查的基础上，综合考虑，本次评估对房屋选用成本法作为此次评估的评估方法，对土地采用基准地价系数修正法进行评估。

①成本法：求取估价对象房地产在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

②基准地价系数修正法是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。

③对上述两种方法所得结果进行综合，求得标的物的价值。

3.估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，确定其技术路线为：

(1) 成本法：

具体测算思路是：

求取估价对象房地产在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值

其基本公式为：

房屋建筑物价格 = 房屋重置价格 × 成新率 × (1 ± 个别调节因素)

(2) 基准地价系数修正法：

具体测算思路是：

①具体说明本次评估所采用的基准地价的制定情况、内涵及其测算公式；

②根据估价对象的具体位置及当地城区土地级别图，确定估价对象所在土地级别和基准地价；

③结合估价对象所在区域近几年的土地市场情况，确定期日修正系数；

④根据估价对象的实际情况以及基准地价修正体系，确定区域及个别因素修正值；

⑤确定年期修正系数；

⑥确定其他修正系数；

⑦确定土地开发程度修正值；

⑧根据基准地价内涵规定的公式，计算基准地价系数修正法测算结果。

其基本计算公式为：

综合用地

$$P = \text{级别地价} \times (1 + \sum Ki) \times Ky \times Kv \times Kt \times Ks \times Ka \times Ke \times Kto + Kf$$

注：对于基准地价覆盖范围外宗地的地价评估，参照末级基准地价，在各项修正的基础上，还需增加位置偏离度修正。

其中：

Ky—年期修正系数

Kv—容积率修正系数

Kt—估价期日修正系数

Ks—宗地面积修正系数

Ka—宗地形状修正系数

Ke—住宅用地周边环境修正系数

Kto—建筑物朝向修正系数

Kf—开发程度修正额

(十) 估价结果

本项评估在独立、客观、公正、合法、价值时点等原则基础上，采用科学的评估方法，遵循严谨的评估程序，经过周密的测算，结合估价目的和估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象在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，得出委托评估的估价对象于价

值时点可能实现的市场价格为：**人民币大写壹佰伍拾肆万叁仟元整（¥153.40万元）**。详细的评估结果见下表：

房地产评估结果明细表

序号	权利人名称	权证号码	坐落	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	陈高望	韶房权证韶山字第00009034号	韶山市银田镇	1/1	车库	72.57	1200	8.71	建筑物建安成本，不包含土地使用权价值
2	陈高望	韶房权证韶山字第00009035号	韶山市银田镇	1-2/2	综合楼	422.15	1911	80.67	房地合一价值
3	陈高望	韶房权证韶山字第00009036号	韶山市银田镇	1-2/2	住宅	298.91	2172	64.92	房地合一价值
合计						793.63		154.30	

特别提示：

1.本次估价对象《房屋所有权证》的证载面积与2020年9月7日的实测面积不一致，本次评估以根据委托方要求2020年9月7日韶山求精测绘有限公司出具的《楼层面积对照表》实测数据作为依据进行评估，最终的建筑面积以产权部门发证为准，提请报告使用人注意。

2.本次估价对象1，用途为车库，此房屋因不完全在《国有土地使用证》宗地红线范围内，不能确定其超出宗地红线范围的土地权属以及相关信息，本次评估仅对其房屋的建安成本（不含分摊的土地使用权价值）进行估价，估价对象2、3包含房屋及其所分摊的土地使用权价值（分摊土地面积585.20平方米），提请报告使用人注意。

(十一) 房地产估价报告使用提示

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. 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;

5. 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。

(十二) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
刘 波	4320020014		二〇二二年七月四日
侯四海	4320210072		二〇二二年七月四日

(十三) 实地查勘期

二〇二二年六月七日至二〇二二年六月七日。

(十四) 估价作业期

二〇二二年六月七日至二〇二二年七月四日。

四、附 件

1. 《湖南省韶山市人民法院委托书》[(2022) 湘 0382 执 48 号]
 2. 《委托说明》
 3. 估价对象位置示意图
 4. 估价对象实勘照片
 5. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》等复印件
 6. 《房屋分户平面图》、《宗地图》等复印件
 7. 房地产估价机构营业执照复印件
 8. 房地产估价机构备案证书
 9. 注册房地产估价师资格证书复印件
- (以下空白)