

涉执房地产处置司法评估报告



金诚评估

估价项目名称：王平英名下的位于宁远县舜陵镇泠江西路一栋商
住用途房地产市场价格评估

估价委托人：宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：

姓名：李奇武 注册证号：4320080003

姓名：黄希花 注册证号：4320100034

估价报告出具日期：2022年7月29日

估价报告编号：湘金诚司估字(FB22)字第 0729007 号



致估价委托人函

宁远县人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，我公司对王平英名下的位于宁远县舜陵镇冷江西路一栋商住用途房地产进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年7月19日（现场查勘之日）

估价方法：收益法、比较法

价值类型：根据估价目的，本次所评估的价值为估价对象房地产市场价值。

估价对象：王平英拥有的位于舜陵镇冷江西路一栋五层商住用房，建筑面积合计 1390.0 m²，权属登记信息详见下表。

《房屋所有权证》登记信息详见下表：

所有权人	权属证号	房屋坐落	房屋总楼层	房屋结构	设计用途	建筑面积(平方米)
王平英	宁房权证字第00019110号	舜陵镇冷江西路	5	砖混结构	商住	1390

《国有土地使用证》登记信息详见下表：

土地使用权人	权属证号	座落	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积
王平英	湘宁国用(2009)第000044号	宁远县冷江园开发区冷江西路	城镇单一住宅用地	国有出让	2078-07-07	286平方米

估价结果：本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下选用科学的估价方法，通过周密准确的测算，确定估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下，进入市场无障碍的条件下，于价值时点2022年7月19日的完全市场价值总价为¥5658551元（大写：人民币伍佰陆拾伍万捌仟伍佰伍拾壹元整）。

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	所有权人	权属证号	所在层次	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价值(元)
1	王平英	宁房权证字第00019110号	1	266.56	8323	2218578
2			2-5	1123.44	3062	3439973



总计				1390.0		5658551
----	--	--	--	--------	--	---------

特别提示:

- 1、根据委托方提供的宁远县自然资源局出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》，估价对象《建筑工程规划许可证》载明的建筑面积 1380 平方米，《房屋所有权证》证载建筑面积 1390.0 平方米；《国有土地使用证》证载土地面积 286 平方米，宗地实测占地面积 301.6 平方米，超占土地 5.4 平方米。
- 2、估价对象房屋应缴缴纳土地价款约 27000 元，没收地上建筑物罚款约 16200 元，，规划审批费约 500 元，共计约 43700 元。本估价结果未扣除以上费用。本次评估假设估价对象能正常处置，其处置后应缴纳的一切费用以当地行政主管部门相关规定为准。提请报告使用者注意。
- 3、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按照实测及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气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。
- 4、根据委托方提供的《房屋出租协议》，估价对象房屋租赁情况为：一层左边门面，后面两房两卫和一个厨房，二层前面部分，三层、四层和第五层全部，租期为 2009 年 4 月 8 日至 2027 年 4 月 8 日。提请报告使用者注意。
- 5、如当事人对此标的价格有异议，请在接到报告书之日起五日内向湖南省宁远县人民法院提出书面复议，并明确指出评估报告中存在的具体问题。

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

法定代表人

二〇二〇年七月二十八日



夏高



目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
一、委托方	11
二、估价方	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	11
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	17
十一、估价人员	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业日期	20
附 件	21



估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们与本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、我们依照国家质量技术监督局和中华人民共和国住建部 2015 年 4 月 8 日联合发布的国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)等有关正常法规进行分析，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估价报告提供专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价的假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未设定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

(一)、一般假设

一般假设：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，对其合法性、真实、准确的完整的合理假设；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，对其安全的合理假设等。

1、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对象的权属、面积、用途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，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与产权证等相关权属证明文件上记载的内容进行了对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片；评估人员对估价对象的勘察，仅限于外观和表面使用状况，未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和试验，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，本次评估假设估价对象无基础、结构等方面的安全隐患和重大环境污染。

3、本估价结果是估价对象当前状态与价值时点(2022年7月19日)的现时价值，假设在此期间房地产价格保持稳定且估价对象保持现状继续使用为前提；价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化均会对估价结果产生一定的影响；本次评估假设估价对象市场供应关系、市场结构保



持稳定、未发生重大变化或实质性改变，如果上述因素对估价对象价值产生明显影响时，应对本估价结果做相应的调整。

4、本次估价以估价对象能够充分享有现状条件下公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为前提。

5、根据委托方提供的《委托书》中对本次需评估的财产范围界定。

(二)、未定事项假设：

未定事项假设应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理、最可能的假定。

估价对象房屋《建筑工程规划许可证》载明的建筑面积 1380 平方米，《房屋所有权证》证载建筑面积 1390.0 平方米；《国有土地使用证》证载土地面积 286 平方米，宗地实测占地面积 301.6 平方米，超占土地 5.4 平方米。估价对象应缴缴纳土地价款约 27000 元，没收地上建筑物罚款约 16200 元，规划审批费约 500 元，共计约 43700 元。本估价结果未扣除以上费用。

本次评估假设估价对象能正常处置，其处置后应缴纳的一切费用以当地行政主管部门相关规定为准。本次估价以实测面积并参照具备完全权益进行估价。

(三)、背离事实假设：

背离事实假设：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状况不一致的合理假定。

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

(四)、不相一致假设：

即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、土地权属证明等权属证明上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、名称等的合理假设。

估价对象《房屋所有权证》[宁房权证字地 00019110 号]中登记用途为商住，《国有土地使用证》[湘宁国用（2009）第 000044 号]，地



类用途为城镇单一住宅用地；本次评估按照房屋登记用途商住用途进行评估。

（五）依据不足假设：

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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件：

1、本报告有效期为一年（自报告提交之日起一年），且应用必须基于房地产市场是正常且稳定，随着时间的推移及政治、经济、社会和房地产市场状况等的变化，估价对象的价格或价值可能发生较大的变化，则本估价报告结果将作相应调整。

2、估价对象拍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。

3、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告中所述的估价目的之下的价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

4、本次房地产评估的价值时点为实地查勘之日 2022 年 7 月 19 日。

5、本报告所涉及的估价对象范围由委托估价人限定。此次估价中估价对象的具体位置由估价委托人指定相关人员领勘确认，若与事实不符，应重新估价。



6、报告中数据全部采用计算器连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现各别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

7、本报告中测算以人民币为本位币。

8、本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况，也未考虑债务和经营决策失误以及市场运作失当、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

9、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做验资证明、房地产抵押、征收补偿、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。未经评估单位书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式发表公开媒体。

10、评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，该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，而不对资产业务的定价决策负责。

三、特别提示

(1) 欠缴税费处理。由于未掌握评估对象是否欠缴税费、水电费等，本次评估未予考虑。

(2) 处置费用处理。本次涉执房地产处置司法评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(3) 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(4) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(5) 委托人或者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。



(6) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是
对评估对象处置成交价的保证。

(7) 当事人、利害关系人如果对本估价结果有异议，可在接到此报
告之日起 5 日内向宁远县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。



房产估价结果报告

一、委托方

委托人：宁远县人民法院

联系人：曾法官

联系电话：18174698722

二、估价方

1、机构名称：湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

2、法定代表人：夏禹

3、住所：邵阳市大祥区双拥路青城国际 17 栋 701 室

4、统一社会信用代码：91430500743167987K

5、备案等级：原二级资质

6、证书编号：湘建房估（邵）字第 0220037 号

7、有效期限：二〇二〇年三月二十七日至二〇二三年三月二十六日

8、联系电话：0739-5288716

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

此次评估范围为宁远县舜陵镇冷江西路一栋 5 层的商住用房，估价范围包含估价对象的建筑物价值及其分摊土地使用权价值。

1、区域范围

委估对象位于宁远县舜陵镇冷江西路一栋 5 层的商住用房，具体位置见下图：



委估对象临冷江西路，周边道路有冷江中路、新华路、宝峰路等主次干道，有 12 路、8 路公交车经过，无交通管制情况，出行便利，交通状况良好。

区域内公共配套设施完善，教育：有宁远县舜陵镇五小、桐山幼儿园等；金融：有中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行；湖南宁远农村信用社；生活配套：周边有各种中小型便利超市、药店、日杂店、饭店、宾馆、通信营业厅等，生活配套设施完善。

3、估价对象基本状况

(1) 估价对象房屋实物情况

估价对象	宁远县冷江江西路一栋商住用房		
建筑结构	砖混结构	建筑年代	2008 年
建筑形态	多层建筑	所在楼层/总层数	1-5/5
空间布局	三室二厅二卫二阳台	临街状况	临冷江西路
现状用途	住宅、商业	登记用途	商住
使用状况	估价对象一层左边门面，后面两房两卫和一个厨房，二层前面部分，三层、四层和第五层出租为“起初艺术学校”	物业管理	无



房屋现状	估价对象所在建筑物外墙贴瓷砖，地面贴瓷板砖，墙面刷墙漆，卷闸门、玻璃推门、防盗门、铝合金窗、防盗网，水电设施齐全，房屋维护状况较好。
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，开发程度为红线内外“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路与场地平整），土地形状规则，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。
估价对象工程质量及维护保养情况	根据估价人员现场查勘情况，估价对象房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。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。

3、估价对象的权属状况

(1) 估价对象权属登记情况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》、证载及相关信息如下：

估价对象房屋权属状况

所有权人	权属证号	房屋坐落	房屋总楼层	房屋结构	设计用途	附记
王平英	宁房权证字第00019110号	舜陵镇冷江西路	5	砖混结构	商住	房屋四至墙界：东墙：自墙 南墙：自墙 西墙：自墙 北墙：自墙 产权来源及时间：2008年自建

估价对象土地权属状况

土地使用权人	权属证号	座落	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积
王平英	湘宁国用（2009）第000044号	宁远县冷江园开发区冷江西路	城镇单一住宅用地	国有出让	2078-07-07	286平方米

被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表

标的物	王平英名下位于冷江园开发区（冷江西路）的壹宗不动产				
调取资料	登记权利人	材料编号	材料形成时间	载明的数据（性质、用途、面积等）	瑕疵情况
房产证	王平英	00019110	2009年	共五层，登记面积1390平方米	应补缴土地价款约27000元，没收地上建筑物罚款约16200元，规划审批费约500元，共计约43700元，具体
土地使用权证	王平英	000044	2009年	国有出让，住宅用地，登记面积286平方米	
用地批准书	王平英	（2008）出让建批字第0075号	2008年	国有出让，住宅用地，登记面积296.4平方米	



建设用地规划许可证	王平英	0805077	2008.5.1 5	296.4 平方米	金额以评估价为准
建设工程规划许可证	王平英	0906030	2009.6.2 5	1380	
实测土地	实测宗地面积 301.6 平方米，超占土地 5.4 平方米				
实测房屋	实测建房五层，建筑面积 1390 平方米				

五、价值时点

价值时点为 2022 年 7 月 19 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 7 月 19 日的市场价值。

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。本次估价不考虑抵押、查封、冻结等因素对估价对象价值的影响。

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。

(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

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及湖南省和洞口县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律、法规和政策性文件



- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
- (2) 《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);
- (3) 《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 72 号);
- (4) 《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);
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号);
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号);
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号);
- (8) 《不动产登记暂行条件》(中华人民共和国国务院令第 656 号);
- (9) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号);
- (10) 《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);
- ((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济人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰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)。
- (12) 国务院、住建部、国土资源部、最高人民法院、湖南省人民政府、邵阳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

2、技术标准、规程、规范

- (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、估价委托人提供的资料

- 国用土地使用证复印件
- 房屋所有权证复印件



房屋分栋分层平面图复印件

房屋出租协议复印件

被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表复印件

4、注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；
- (4) 估价对象现状及周边环境照片；
- (5) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (6) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

5、《湖南省宁远县人民法院委托书》(2022)湘1126执恢12号

九、估价方法

根据《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)，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价应具备的条件，有时可以同时运用，以相互验证，或相互补充。

1、估价方法的名称和定义

(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。

2、估价方法适用性



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。

当估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。

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。

3、估价方法选用的理由

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，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体说明如下：

(1) 选用比较法的理由：估价对象所在区域房地产市场成熟，同类房地产有较多交易，根据《房地产估价规范》，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 采用收益法的理由：估价对象为收益性房地产，所在区域房地产租赁市场较成熟，且同一供求圈内有较多类似房地产租赁实例，根据《房地产估价规范》，估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

4、估价方法不选用的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，现阶段其维持现状、继续利用最为合理，理论上不适用假设开发法，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 不选用成本法的理由：由于近几年通胀较严重，建材价格、人工费用等成本价格都发生了相当大的变化，同时待估对象区域内类似房地产市场较成熟，所以采用成本法不能真实的反映待估对象的市场价值，故我们认为本次评估不适合采用成本法。

5、估价技术路线及分析



(1) 比较法

遵循比较法可比实例的选取原则，注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似房地产供需圈内选取三个与估价对象区位状况、权益状况、实物状况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可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值；

比较法计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

(2) 收益法

根据估价对象实际情况，本次采用一般的收益法的公式进行测算，其计算公式为：

公式 $P=A \div (R-G) \times \{1 - [(1+G) \div (1+R)]^n\}$

综上所述，确定估价对象采用比较法和收益法进行估价，并对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。

3、根据当地的市场情况，采用加权平均值确定估价对象最终的市场价值

十、估价结果

本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准 and 程序，在合理的假设下选用科学的估价方法，通过周密准确的测算，确定估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下，进入市场无障碍的条件下，于价值时点2022年7月19日的完全市场价值总价为¥5658551元（大写：人民币伍佰陆拾伍万捌仟伍佰伍拾壹元整）。

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	所有权人	权属证号	所在层次	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
1	王平英	宁房权证字第 000191110号	1	266.56	8323	2218578
2			2-5	1123.44	3062	3439973
总计				1390.0		5658551



十一、估价人员

姓名	注册证号	签名	签名日期
李奇武	4320080003		2022年7月28日
黄希花	4320100034		2022年7月28日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年7月19日进入估价现场进行查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业日期

2022年7月19日至2022年7月28日。

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司
二〇二二年七月二十八日



廣東省銀行
光緒
8000000000

廣東省銀行
許燕黃
A0000000000





附 件

- 一、 湖南宁远县人民法院委托书
- 二、 实地查勘表
- 三、 估价对象位置图
- 三、 估价对象房屋照片
- 四、 房屋所有权证复印件
- 五、 土地使用证复印件
- 六、 房屋租赁合同
- 八、 估价机构营业执照复印件
- 九、 机构资质备案证书复印件
- 十、 估价师注册证书复印件



委托书复印件:

宁远县人民法院

委托书

(2022)湘1126执恢12号

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司:

我院在执行王芳与王群、王平英、郑群辉民间借贷纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告,评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

王平英名下位于宁远县泠江园开发区(泠江西路)的一栋房地产(房产证号:00019110号,房屋登记建筑面积1390平方米;土地使用权证号:湘宁国用(2009)第000044号,登记土地使用权面积286平方米,实测宗地面积301.6平方米,本次处置范围以实测面积为准)。

承办人:曾法官 联系电话:18174698722

联系人:丁女士 联系电话:13924121678

本院地址:湖南省永州市宁远县九嶷南路





实地查勘情况表 (住宅) 2022年7月19日

委托方	邵阳县人民法院		联系电话	13924121678	
财产名称	邵阳县镇沅西路一桥商住楼				
房屋坐落	邵阳县镇沅西路	房屋所有人	王平英	房屋所有权证号	00019110
土地证号	000044	使用权类型	出让	土地面积	286.00㎡
土地形状	矩形	房屋登记用途	商住	建筑面积	㎡
层数/总层数	15/5层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input checked="" type="checkbox"/> 出租	层高(米)	2.7m/3.1m
现状用途	出租起初艺术培训学校	房厅厨卫	房__厅__卫__阳	建成时间	2009
小区配套		通风采光	有较好	朝向	坐北朝南
四至: 东:	私房 西: 邵阳县镇沅西路 北: 空地				
物管类型	<input checked="" type="checkbox"/> 开放 <input type="checkbox"/> 私房 <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 封闭单体楼 <input type="checkbox"/> 半封闭单体楼 其他:				
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 即客梯 <input type="checkbox"/> 货梯 每层__户__无		房屋间距	米
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好
	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		管道燃气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
装修情况	外墙	墙砖			
	内墙	墙漆			
	天花	吊顶			
	地面	瓷砖			
	门窗	铝合金窗			
区域情况 教育、医疗、 金融等公共 配套设施状况 等	邵阳县镇沅西路, 中国电信 老科协现代医院				
相关费用 缴纳方式	是否欠 缴税金 等相关 费用	<input type="checkbox"/> 物业费 <input type="checkbox"/> 水电费 <input type="checkbox"/> 天然气费 <input type="checkbox"/> 税金等 (欠款费用的扣除方式: <input type="checkbox"/> 欠缴税金及相关费用在财产处置价款中扣除 <input type="checkbox"/> 由买受人额外负担)			
	处置费用	<input type="checkbox"/> 评估费 <input type="checkbox"/> 拍卖费 <input type="checkbox"/> 诉讼费 <input type="checkbox"/> 律师费等 (费用处理方式: <input checked="" type="checkbox"/> 在财产处置价款中扣除 <input type="checkbox"/> 由买受人负担)			
	交易税费 负担方式	<input checked="" type="checkbox"/> 转让人和买受人各自负担 <input type="checkbox"/> 买受人负担 <input type="checkbox"/> 在财产处置价款中扣除 <input type="checkbox"/> 其他交易税费负担方式			
备注	自建房, 厨门面设计, 中间楼梯间(2个步行楼梯), 2个门头, 一间出租起初艺术培训学校 一间出租起初艺术培训学校				

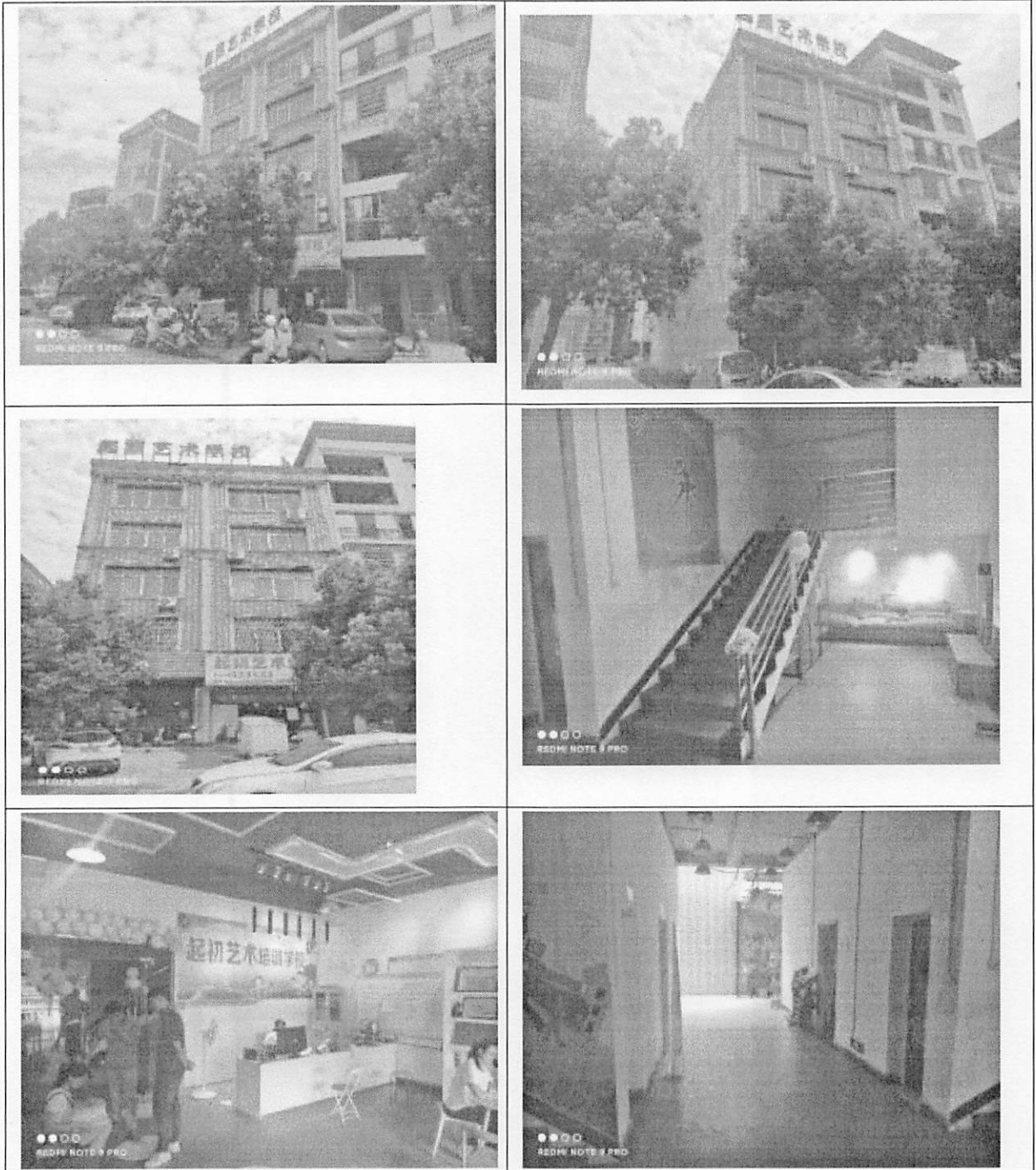
委托方: 邵阳县 房屋所有权人: 李有斌 评估人员: 李有斌 其他见证人: 李有斌

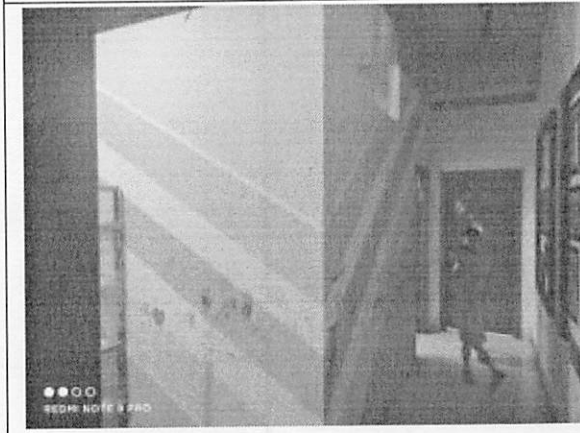


估价对象位置图



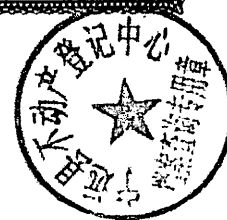
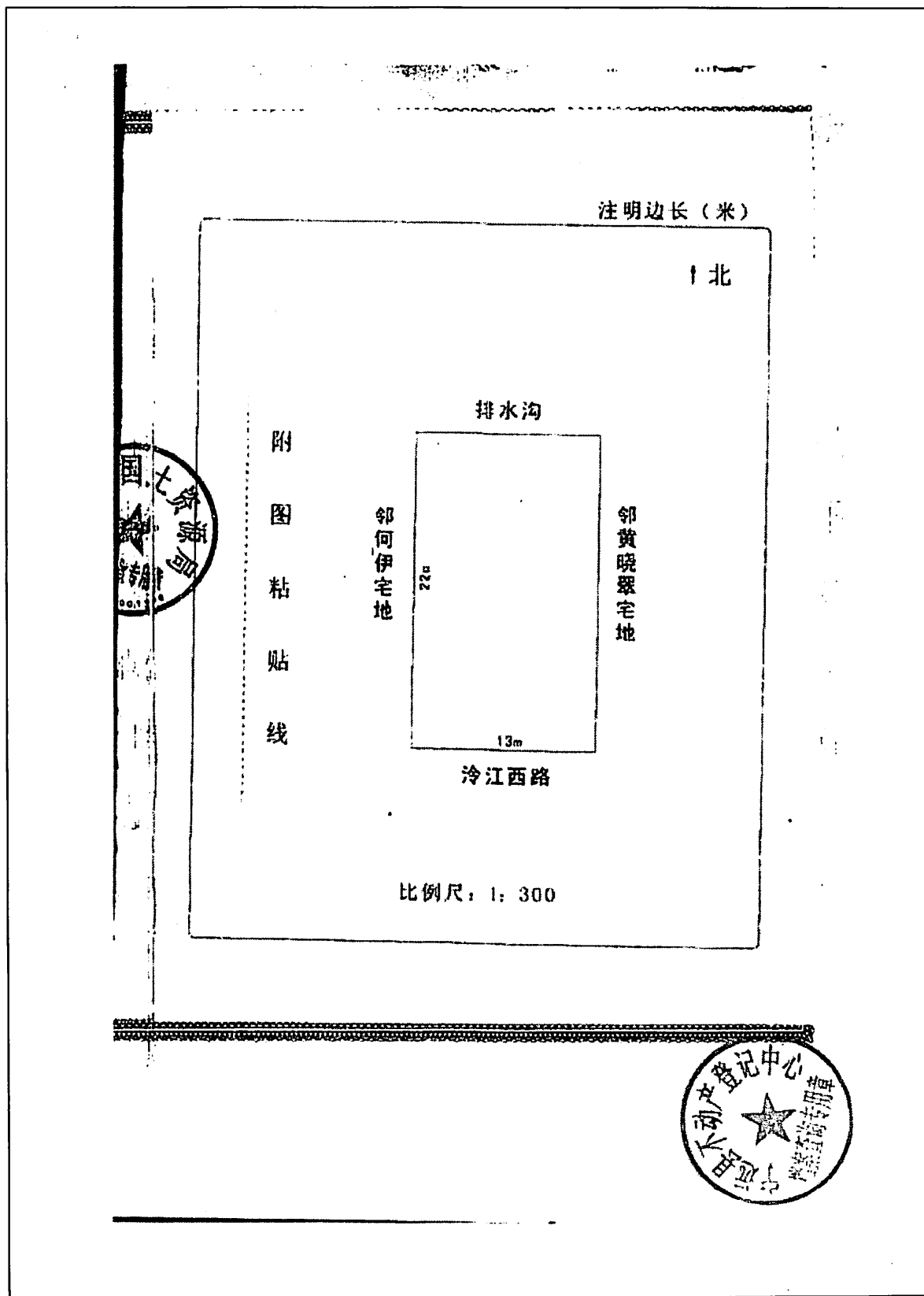
估价对象照片

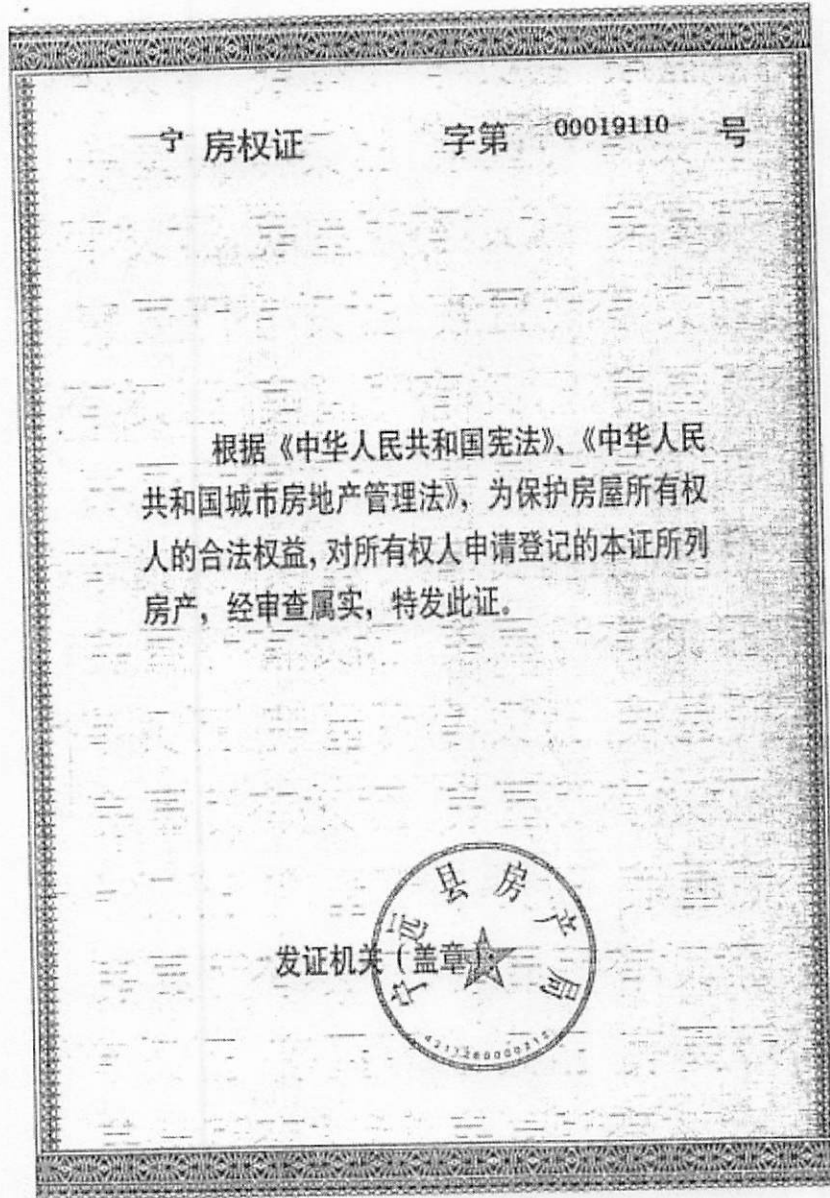




委托方提供的资料
估价对象的权属资料





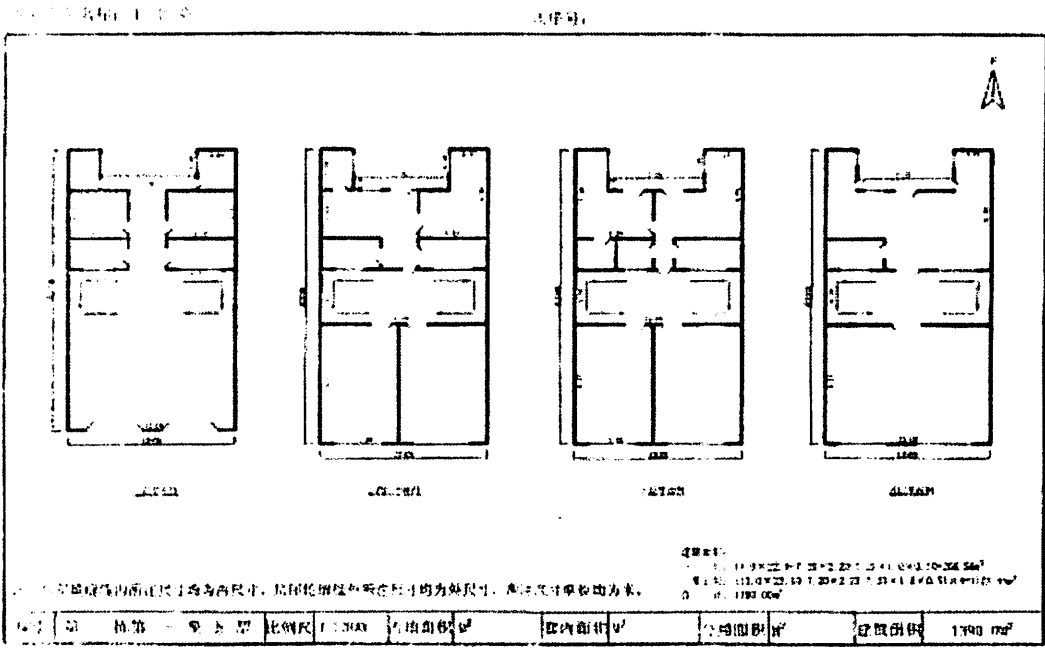




房屋所有权人		王平英					
房屋坐落		舜陵镇冷江西路					
丘(地)号					产别	私有房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
			砖混结构	5		1390.0	住宅
共有人		等		人		共有权证号自	
						至	
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

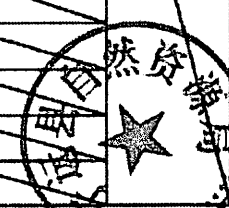


房屋分栋分层平面图

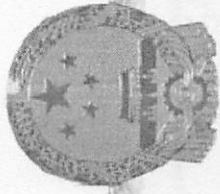




被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表

标的物	王平英名下位于江江经济开发区(冷江西路)的房产不动产				
调取的材料	登记权利人	材料编号	材料形成时间	载明的数据(性质、用途、面积等)	瑕疵情况
不动产权证书					应补缴土地价款约27000元,没收地上建筑物罚款约16200元,规划审批费约500元,共计约43700元,具体金额以评估价为准。
房产证	王平英	00019110	2009年	共五层,登记面积1390平方米	
土地使用权证	王平英	000044	2009年	国有出让,住宅用地,登记面积296.4平方米	
土地出让合同					
用地批准书	王平英	(2008)出建建字第0075号	2008年	国有出让,住宅用地,登记面积296.4平方米	
建设用地规划许可证	王平英	0805077	2008.5.15	296.4平方米	
建设工程规划许可证	王平英	0906030	2009.6.25	1380平方米	
抵押情况					
土地容积率					
实际土地	实际宗地面积301.6平方米,超占土地5.4平方米				
实际房屋	实际建房五层,建筑面积1390平方米				
处置可行性及建议处置方式(分层处置、整体处置等)	需补交相关费用约43700元,建议在拍卖公告中注明由竞拍人缴纳相关费用或在拍卖款中预留相关费用。				
继续处置应补全的手续及费用	收费单位	费用标准	基数	金额	总费用预估
土地使用权出让金					
土地闲置费					
无形资产开发房地产罚款					
超规划罚款					
城市基础设施配套费(规划费)					
防空设施建设费(人防易地统建)					
契税					
个人所得税					
增值税					
过户前需完善的其他手续					

宁远县自然资源局
2022年5月11日
自然资源局收列时间2022.5.18



营业执照

统一社会信用代码

91430500743167987K



扫描二维码
即可查询企业信息
请登录国家企业信用信息公示系统
网址: www.gsxt.gov.cn

名称 湖南金城房地产价格评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 夏禹

经营范围 房地产评估、咨询, 土地评估, 地价咨询业务, 资产评估, 资产评估咨询, 企业经营社会风险评估, 建设项目社会稳定风险评估, 建设项目可行性研究报告编制, 数据库开发与维护, 大数据处理技术研究、开发。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2002年10月22日

营业期限 长期

住所 邵阳市大祥区双拥路青城国际17栋701室



登记机关

2021年10月28日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

法定代表人:夏禹
(执行事务合伙人)

住 所:邵阳市大祥区双棚路青城国际17栋701室

统一社会信用代码:91430500743167987K

备案等级:原二级资质

证书编号:湘建房估(部)字第0220037号

有效期限:二〇二〇年三月二十七日 至 二〇二三年三月二十六日

备注:任职估价师类型和数量:注册房地产估价师:8名



附件再复印无效



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

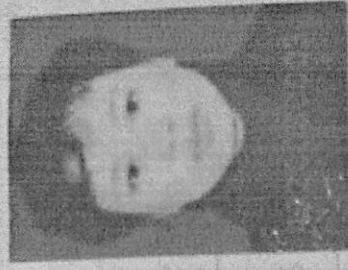
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



00201899



姓名 / Full name

李奇武

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430503197606230563

注册号 / Registration No.

43200800003

执业机构 / Employer

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200148



姓名 / Full name

黄希花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430503198303071547

注册号 / Registration No.

4320100034

执业机构 / Employer

湖南金诚房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature