
房地产估价报告

估价项目名称：对湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司单独所有的
的产权位于湘乡市东山办事处励志大道东方巴黎
07 栋 2501 的住宅用途房地产价值评估

估 价 委 托 人：湘乡市人民法院

房地产估价机构：湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：肖时题 周云峰

估价报告出具日期：2022 年 6 月 23 日

估价报告编号：湘邵房（2022）估字第 XX03062301 号

致估价委托人函

湘乡市人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、独立的原则，委派注册房地产估价师对湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司拥有产权的位于湘乡市东山办事处励志大道东方巴黎 07 栋 2501 的住宅用途房地产价值进行了评估。

委托方：湘乡市人民法院

价值时点：2022 年 6 月 15 日。

估价目的：为法院了解涉案房屋市场价值提供参考依据。

估价对象权益状况：

不动产权证号	权利人	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建筑结构	共有情况	设计用途
湘房权证湘乡市字第 SY20150702005 号	湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司	23-25+架/25	226.71	钢筋混凝土	单独所有	住宅

我公司遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的评估方法，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，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，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，于价值时点未设立法定优先受偿权利下的**市场价格总价为 125.60 万元（大写：人民币壹佰贰拾伍万陆仟元整）。**

不动产权证号	权利人	所在层/总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
湘房权证湘乡市字第 SY20150702005 号	湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司	23-25+架/25	住宅	226.71	5540	125.60

特此函告

二〇二二年六月二十三日

目 录

I	致委托方函.....	2
II	估价师声明.....	4
III	估价的假设和限制条件.....	5
IV	房地产估价结果报告.....	7
	一、委托方.....	7
	二、估价方.....	7
	三、估价对象.....	7
	四、估价目的.....	7
	五、价值时点.....	8
	六、价值类型.....	8
	七、估价原则.....	8
	八、估价依据.....	10
	九、估价方法.....	12
	十、估价结果.....	13
	十一、估价人员.....	14
	十二、估价作业日期.....	14
	十三、估价报告应用的有效期.....	14
V	附件.....	15

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。
- 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、 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、 我司已派专业估价人员于 2022 年 6 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与《湖南省湘潭市湘乡市人民法院评估委托书》及《湘乡市自然资源信息中心存档》、《户型图》、《宗地图》上记载的内容进行了逐一对照，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及周边环境、景观的照片。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，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，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。
- 6、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、 未经估价单位同意，本估价报告的全部或任何部分均不得引用于其他文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 8、 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、合法性和完整性负责。因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、 本报告应用有效期为报告出具之日起壹年，如果使用本估价结果报告的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。
- 10、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、合法性和完整性负责。

注册房地产估价师	注册号	签字	盖章
肖时题	4320000059		
周云峰	4320160013		

估价的假设和限制条件

1、本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。

2、本次评估以公开市场为假设前提,公开市场内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

3、本估价报告提供的估价结果是估价对象房地产市场价值。

市场价值是指在价值时点的公开市场条件和最佳使用条件下，估价对象可能实现的交换价值的估计值。所谓“公开市场”是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性；所谓“最佳使用”是指估价对象房地产在各种可能的合法使用方式下，能获得最大收益的使用方式。

4、我方仅对估价对象作一般性的查看，未对其地上空间、地下状况等进行质量测试，未对估价对象的其他价值作鉴定。本次估价以估价对象达到国家或行业规定的建筑标准要求为前提。

5、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患。

6、本次评估未考虑价值时点后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。

7、此次评估由委托方提供的资料为：《湖南省湘潭市湘乡市人民法院评估委托书》及《湘乡市自然资源信息中心存档》、《户型图》、《宗地图》复印件各一份，本次评估以上述资料为基础进行相关测算。

8、本次评估未考虑价值时点后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。

9、本报告以委托方提供的房地产相关资料均真实合法有效，出让土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。（评估机构未就房地产相关资料原件真伪向颁发机关进行核查，各类证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断，权属有瑕疵的不能依法办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点）。

10、本报告未考虑估价对象形成过程中的其他债权、债务问题。

11、评估委托书及相关文件载明的面积准确以委托方提供的《湘乡市自然资源信

息中心查档》标注的数据为准，若上述数据发生变化，则评估价值也应作相应调整。

12、根据《房地产估价规范》和《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，价值时点设定为完成实地查勘之日 2022 年 6 月 15 日。

13、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

14、本估价报告仅适用于为委托方司法判决处置之目的提供房地产价值参考，不具有其他效力。

15、其他应说明的情况。

湖南邵房

估价结果报告

一、估价委托人

1、委 托 人:湘乡市人民法院

二、估价机构

湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司

1、住 所:邵阳市城西北路10号

2、法定代表人:夏曦琼

3、资质等级:一级

4、证书编号:湘建房估(邵)字第0220048号

5、有效期限:二0二一年十月二十二日至二0二四年十月二十一日

6、统一社会信用代码:91430500772279304Q

三、估价目的

为法院了解涉案房屋市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围和用途的界定:

估价对象为位于湘乡市东山办事处励志大道东方巴黎 07 栋 2501 的住宅用途房地产,估价对象房屋结构为钢筋混凝土,规划用途为住宅,估价范围包含建筑物的价值和其分摊的土地使用权价值。房屋实际用途与房屋所有权证上标注设计用途不一致:现为空置。

2、估价对象区位状况:

四至状况	估价对象所在小区(东方巴黎)东临书院路,南临励志大道,西临育才路,北临民主路。
交通状况	道路整洁畅通,出行便捷。
周边状况	估价对象周边有小新星幼儿园,长沙银行,工商银行,碧桂园豪园,励志城邦,人民广场,湘乡市芙蓉学校等,公共服务配套设施齐全,人口密集度较高,商业氛围一般,居家环境较好。
开发程度	“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路与场地平整)
环境状况	估价对象所处区域自然环境较好,景观条件一般。

3、估价对象实物状况

估价对象房号	湘乡市东山办事处励志大道东方巴黎 07 栋 2501		
物业管理	有	垂直交通	楼梯+电梯
朝 向	南北	户 型	复式楼

层高	客厅层高约 6 米，卧室、餐厨卫等层高约 3 米	使用现状	毛坯房，空置
装修状况	估价对 1 为毛坯房，入户防盗门。		
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“六通一平”（给水、排水、通电、通气、通讯、通路与场地平整），土地形状规整，小区地势平坦，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，根据估价人员实地查勘，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。		

4、估价对象权益状况：

不动产权证号	权利人	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	建筑结构	共有情况	设计用途
湘房权证湘乡市字第 SY20150702005 号	湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司	23-25+架/25	226.71	钢筋混凝土	单独所有	住宅

至价值时点，估价对象已被查封。

根据本次评估的目的，以估价对象无任何债权债务纠纷，并未涉及与估价对象有关的抵押及负债等为前提

5、估价对象利用现状

估价对象目前为空置。

五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2022年6月15日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，此次价值时点确定为完成实地查勘之日2022年6月15日。

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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时

点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

(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。房地产价格也同样遵循替代规律，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。

(6) 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

本次评估注册房地产估价师自始至终秉持谨慎原则，对于估价对象所在区位房地产市场现时状况及未来走势的判断做到客观、合理和稳健，对价值的内涵也力求完整表达，即不高估市场价值，也不低估法定优先受偿款。

八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及湖南省和衡阳市人民政府及有关主管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《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，2020 年 1 月 1 日起施行）

(2) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021 年 1 月 1 日起施行）

(3) 《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，2016 年 12 月 1 日起施行）

(4) 《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，2021 年 9 月 1 日起施行）

(5) 《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。）

(6) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，施行日期 2015

年3月1日)

(7)《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,2005年1月1日施行)

(8)《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,施行日期2012年1月1日)

(9)《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,施行日期2017年1月1日)

(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,施行日期2018年9月1日)

(11)最高人民法院与中国资产评估协会、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纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石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〔2019〕364号,施行日期2019年11月22日)

(12)《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,施行日期2016年5月1日)

(13)《湖南省城镇划拨土地使用权管理条例》(1997年1月24日经湖南省第八届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过,施行日期1997年4月1日)

(14)《湘潭市人民政府办公室关于印发〈湘潭市城区地下停车场和国有划拨土地上住宅、商业用房不动产统一登记管理暂行办法〉的通知》(潭政办发〔2017〕93号,施行日期2017年11月29日)

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)中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发〈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9月1日)。

(4)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,施行日期2018年7月30日)。

3、估价委托人提供的资料

(1)估价委托人提供的《湘乡市自然资源信息中心查档》、《户型图》、《宗地图》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、《《湖南省湘潭市湘乡市人民法院评估委托书》》（2022）湘 0381 执恢 372 号。

九、估价方法

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，并认真分析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，遵照《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），在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

1、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。

2、收益法是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、成本法是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、假设开发法是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。

“估价对象的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。当估价对象的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。”

估价方法选择：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，决定采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

1、估价对象所在区域房地产交易市场较成熟,类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；

2、估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟,周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价；

3、估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；

4、估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定本次估价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。

十、估价结果

我公司遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的评估方法，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，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，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，于价值时点未设立法定优先受偿权利下的**市场价格总价为 125.60 万元（大写：人民币壹佰贰拾伍万陆仟元整）**。

不动产权证号	权利人	所在层/总层数	设计用途	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（万元）
湘房权证湘乡市字第 SY20150702005 号	湘乡市盈佳房地产开发有限责任公司	23-25+架/25	住宅	226.71	5540	125.60

十一、参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字、盖章
肖时题	4320000059	
周云峰	4320160013	

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师于 2022 年 6 月 15 日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业日期

2022 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 23 日

湖南邵房