

赵家军、赵波、曾小梅  
分别位于安乡县官垱镇  
永兴村五组共三处房屋的

## 涉执房地产处置司法评估报告

湘建房评字（2022）第 02B071 号

湖南建业房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十日

## 致估价委托人函

安乡县人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，对赵家军、赵波、曾小梅分别位于安乡县官垱镇永兴村五组共三处房屋的房产市场价值进行了评估。

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：赵家军、赵波、曾小梅分别位于安乡县官垱镇永兴村五组共三处房屋，住宅用途，建筑面积共 320.54 平方米，其中赵家军房屋建筑面积为 175.1 平方米，赵波房屋建筑面积为 73.24 平方米，曾小梅房屋建筑面积为 72.2 平方米。

价值时点：2022 年 07 月 27 日（收到委托书后，估价对象实地查勘之日）

价值类型：本次所评估的价值为估价对象房产市场价值。房产市场价值是指评估对象房屋经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

估价方法：本次评估采用成本法对估价对象进行评估。

估价结果：在本报告中已说明的假设与限制条件下，房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行分析，

确定估价对象房产在价值时点的市场总价值为人民币大写：贰拾伍万伍仟玖佰肆拾贰元整（¥：255,942.00），详见下表：

序号	房屋所有权人	权证号	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
估价对象 1	赵家军	安乡县房权证官垵镇字第 0025623 号	砖木	1/1	住宅	175.1	857	150061	房产价值
估价对象 2	赵波	安乡县房权证官垵镇字第 0025625 号	砖木	1/1	住宅	73.24	728	53319	房产价值
估价对象 3	曾小梅	安乡县房权证官垵镇字第 0025699 号	砖木	1/1	住宅	72.2	728	52562	房产价值
<b>合计</b>						<b>320.54</b>		<b>255942</b>	

**特别提示:**

1、本次评估因估价委托人未能提供估价对象土地权证资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》的资料显示，估价对象 3 为初始登记，属集体土地；经估价人员现场查勘，估价对象 1、2 与估价对象 3 为相邻房屋，经与估价委托人确认，本次评估假设估价对象为集体土地上房屋，仅评估其房产价值。

2、估价委托人或者评估报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，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，以免使用不当造成损失，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。

3、根据《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]文件，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人收到评估报告后五日内对评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

4、估价对象面积、用途、结构等均以估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》及相关资料为依据进行评估。估价结果包含委估房产及不可移动的房屋配套的设施设备（水、电等）、装饰装修等价值，不包含可移动的室内家具、家电及机器设备等价值。

5、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置

成交价的保证。

6、估价报告使用期限自出具之日起计算一年，即自 2022 年 08 月 10 日起至 2023 年 08 月 09 日止。但在市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年，超过有效期或者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，评估结果应作相应调整。

7、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。

评估的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此函



湖南建业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月十日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
四、附 件.....	18
(一) 安乡县人民法院委托书[(2022)湘0721执435号]复印件;	
(二) 估价对象《房屋所有权证》、《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》、《不动产信息查询证明》等权属资料及相关资料复印件;	
(三) 估价对象位置示意图;	
(四) 估价对象现场勘查照片;	
(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) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

## 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《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年12月1日）、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》与中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号
徐 冉	4320110011
陈 丽	4320210062

## 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估价假设和限制条件的限制：

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

是指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、对其安全的合理假定等。

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》及《不动产信息查询证明》等权属资料，委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成评估结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任）。我们对估价委托人所提供的估价对象的相关资料中的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本次假定估价对象合法、真实、准确和完整。

2、本次评估对房屋安全、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、检测情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，但予以了关

注，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》中记载的面积大体相当。本次评估所采用的房屋权属、建筑面积、用途、结构、层数等以估价委托人提供的《房屋所有权证》中登记的相关信息为依据。

4、本次估价是以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且估价对象能自由交易为假设前提，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、估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

### (二) 未定事项假设

是指在估价报告中应说明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。

本次评估因估价委托人未能提供估价对象土地权证资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》的资料显示，估价对象3为初始登记，属集体土地；经估价人员现场查勘，估价对象1、2与估价对象3为相邻房屋，经与估价委托人确认，本次评估假设估价对象为集体土地上房屋，仅评估其房产价值。

### (三) 背离事实假设

是指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。



根据估价委托人提供的《不动产信息查询证明》显示，估价对象已进行抵押登记及查封登记，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估委估房屋的房产市场价值时不考虑其抵押、查封等因素的影响。

#### （四）不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、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、地址等的合理假定。

本次无不相一致假设。

#### （五）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。

本次评估因估价委托人未能提供估价对象土地权证资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》的资料显示，估价对象3为初始登记，属集体土地；经估价人员现场查勘，估价对象1、2与估价对象3为相邻房屋，经与估价委托人确认，本次评估假设估价对象为集体土地上房屋，仅评估其房产价值。

我们根据估价委托人提供的资料，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

本次评估注册房地产估价师已做到了尽职调查，但未调查到标的物是否有欠缴税费、物业费、水电费等情况，本次估价未考虑其欠缴税费、物业费、水电费等对房产市场价值的影响，即评估房产价值为完全权利状态下的正常房产市场价值。

## 二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、本报告和估价结果仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用做验资证明、征收、抵押、房地产交易等除本次目的之外的其他用途。

2、本项评估仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

3、本估价结果系专业估价人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，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、本报告及结果仅适用于本次特定估价目的。报告结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效。这些假设和限制条件由估价人员根据估价原则、国家标准、估价目的和估价对象实际情况提出。

5、本报告仅供估价委托人为估价目的使用，不能用于除估价目的以外的任何用途使用，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。

6、根据《房地产估价规范》及相关法规的规定，本报告自报告出具日起，一年内有效，即自 2022 年 08 月 10 日起至 2023 年 08 月 09 日止，超过有效期，须重新评估。如果使用本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。

7、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告及附件共五部分，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。

### 三、特别事项说明

1、本次评估因估价委托人未能提供估价对象土地权证资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》的资料显示，估价对象 3 为初始登记，属集体土地；经估价人员现场查勘，估价对象 1、2 与估价对象 3 为相邻房屋，经与估价委托人确认，本次评估假设估价对象为集体土地上房屋，仅评估其房产价值。

2、估价委托人或者评估报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，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，以免使用不当造成损失，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。

3、根据《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]文件，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行

业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

4、估价对象面积、用途、结构等均以估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》及相关资料为依据进行评估。估价结果包含委估房产及不可移动的房屋配套的设施设备（水、电等）、装饰装修等价值，不包含可移动的室内家具、家电及机器设备等价值。

5、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

6、估价报告使用期限自出具之日起计算一年，即自 2022 年 08 月 10 日起至 2023 年 08 月 09 日止。但在市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期一般不超过半年，超过有效期或者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，评估结果应作相应调整。

7、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。

8、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。若发生本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知评估公司进行更正，否则，报告误差部分失效。

9、本报告由湖南建业房地产土地资产评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：安乡县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：湖南建业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：肖巧玲

住所：长沙市雨花区时代阳光大道西 388 号轻盐苑第一栋 11 层  
1108-1110 号

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0510277 号

统一社会信用代码：91430103722514097U

## 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

### 1、估价对象财产范围

根据（2022）湘0721执435号《安乡县人民法院委托书》，此次评估范围为赵家军、赵波、曾小梅分别位于安乡县官垵镇永兴村五组共三处房屋，总建筑面积为320.54平方米，其中赵家军房屋建筑面积为175.1平方米，赵波房屋建筑面积为73.24平方米，曾小梅房屋建筑面积为72.2平方米，建筑结构均为砖木，房屋用途均为住宅。本次评估包括包含委估房产及不可移动的房屋配套的设施设备（水、电等）、装饰装修等价值，不包含可移动的室内家具、家电及机器设备等价值。

### 2、估价对象基本状况

名称：估价对象为赵家军、赵波、曾小梅分别位于安乡县官垵镇永  
湖南建业房地产土地资产评估有限公司

兴村五组共三处房屋；

坐落：常德市安乡县官垱镇永兴村五组；

规模：估价对象为赵家军、赵波、曾小梅分别位于安乡县官垱镇永兴村五组共三处房屋，其中赵家军房屋建筑面积为 175.1 平方米，赵波房屋建筑面积为 73.24 平方米，曾小梅房屋建筑面积为 72.2 平方米；

用途：估价对象用途均为住宅；

结构：估价对象结构为砖木结构；

权属：估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》及《不动产信息查询证明》等权属资料，其权益状况如下表：

(1) 房屋所有权信息

序号	房屋所有权人	坐落	权证号	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
估价对象 1	赵家军	安乡县官垱镇永兴村五组	安乡县房权证官垱镇字第 0025623 号	砖木	1/1	住宅	175.1
估价对象 2	赵波	安乡县官垱镇永兴村五组	安乡县房权证官垱镇字第 0025625 号	砖木	1/1	住宅	73.24
估价对象 3	曾小梅	安乡县官垱镇永兴村五组	安乡县房权证官垱镇字第 0025699 号	砖木	1/1	住宅	72.2
合计							320.54

(2) 土地相关信息

估价委托人未能提供估价对象土地权证资料，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》的资料显示，估价对象 3 为初始登记，属集体土地；经估价人员现场查勘，估价对象 1、2 与估价对象 3 为相邻房屋，经与估价委托人确认，本次评估假设估价对象均为集体土地。

(3) 抵押登记信息

根据估价委托人提供的《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》显示，估价对象均已进行抵押登记，具体信息详见下表：

他权号	抵押面积	权利价值	抵押权人	债务人	约定期限	状态
他权 0026867	320.54	200000	安乡县农村信用合作联社官垱信用社	曾小梅	20150505- 20180505	有效

根据估价对象的《他项权利证书》显示，抵押权利范围为房权证官垱镇 0025623、0025625、0025699 号。

#### (4) 查封登记信息

根据估价委托人提供的《不动产信息查询证明》显示，估价对象均已办理查封登记，查封文号为 2022 湘 0721 执 435 号、(2021) 湘 0721 执 78 号。

### 3、估价对象建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料，在相关人员的陪同下，评估人员对估价对象进行了实地勘察，估价对象建筑结构均为砖木，房屋外墙刷涂料，总层数均为 1 层，目前部分自用部分闲置，房屋具体情况详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋状况
估价对象 1	赵家军	安乡县官垱镇 永兴村五组	砖木	1/1	住宅	175.1	室内地面地砖，墙面墙漆，顶棚扣板吊顶，入户卷闸门，木包门，铝合金窗等。
估价对象 2	赵波	安乡县官垱镇 永兴村五组	砖木	1/1	住宅	73.24	室内部分水泥地面，墙面刷涂料，普通木门窗，其中一间房屋为室内地砖地面，墙面刷墙漆，顶棚扣板吊顶，防盗门、铝合金窗等。
估价对象 3	曾小梅	安乡县官垱镇 永兴村五组	砖木	1/1	住宅	72.2	室内部分水泥地面，墙面刷涂料，普通木门窗，其中一间房屋为室内地砖地面，墙面刷墙漆，顶棚扣板吊顶，防盗门、铝合金窗等。

土地利用状况较好，开发程度达到“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路与场地平整）。

我们对估价对象的现场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，则是依据估价委托人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。

## 五、价值时点

本项目价值时点为：2022年07月27日（收到委托书后，估价对象实地查勘之日）

## 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值是指评估对象房屋经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，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估价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，相关估价过程均独立完成。

### 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。依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规等，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价是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。根据房地产评估的相关政策，本次评估的价值时点确定为完成实地查勘之日。

### 4、替代原则

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内的原则。房地产估价要求参照公开市场上足够数量的类似房地产近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者

价值。

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，使价格互相牵制而一致。

#### 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

#### （一）法律、法规、部门规章及相关规定

1、《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日，十三届全国人大常委会第三次会议表决通过，2021年01月01日起施行）；

2、《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，2016年12月01日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土

地管理法》修正案，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

7、湖南省人民政府、新宁县人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件。

## （二）技术规程

1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

## （三）估价委托人提供的有关资料

1、《房屋所有权证》、《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》及《不动产信息查询证明》等相关资料复印件；

2、安县人民法院委托书[（2022）湘 0721 执 435 号]；

（四）房地产估价机构实地查勘获取的资料及收集的市场价格信息。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

### 1、各种方法的适用性及确定估价方法

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。适用于同种类型的数量较多且在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易的房地产。

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。适用于估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产。

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。适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产。

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。适用于具有开发或再开发潜力且开发完后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

因估价对象土地为集体土地，本次仅评估价对象的房产价值，所在区域近期很难找到单纯的类似房产交易的案例，不适宜采用比较法进行评估；估价对象单纯房产也不具备客观收益或潜在收益，不适宜采用收益法评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的在建工程房地产的估价，本次评估不适宜采用假设开发法进行评估；但与之类似的房产开发的成本费用资料较易收集到，可采用成本法进行评估。综上所述，本次评估采用成本法对估价对象进行评估。

## 2、技术路线

成本法技术路线：成本法是分别求取估价对象在估价时点时的重新建造价格和折旧，然后将重新建造价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

综合考虑以上评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

## 十、估价结果

房地产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，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 07 月 27 日的房产市场总价值为人民币大写：贰拾伍万伍仟玖佰肆拾贰元整（¥：255,942.00），详见下表：

序号	房屋所有权人	权证号	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
估价对象 1	赵家军	安乡县房权证官垱镇字第 0025623 号	砖木	1/1	住宅	175.1	857	150061	房产价值
估价对象 2	赵波	安乡县房权证官垱镇字第 0025625 号	砖木	1/1	住宅	73.24	728	53319	房产价值
估价对象 3	曾小梅	安乡县房权证官垱镇字第 0025699 号	砖木	1/1	住宅	72.2	728	52562	房产价值
<b>合计</b>						<b>320.54</b>		<b>255942</b>	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐冉	4320110011		2022年8月10日
陈丽	4320210064		2022年8月10日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十七日

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月二十七日至二〇二二年八月十日。

## 附 件

(一) 安乡县人民法院委托书[(2022)湘0721执435号]复印件

(二) 估价对象《房屋所有权证》、《常德市安乡县房地产管理局房屋信息摘要》、《不动产信息查询证明》等权属资料及相关资料复印件

(三) 估价对象位置示意图

(四) 估价对象现场勘查照片

(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) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

(以下空白)