

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：湘经典（2022）潭司 011707A

估价项目名称：湘乡市人民法院委托的叶娜单独所有的位于新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 06 栋 420-423、425-430、431-433、435-436、437-440 共计 19 套住宅涉执房地产司法评估

估价委托人：湘乡市人民法院

房地产估价机构：湖南经典房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张珂 注册号：4320160012

李萍 注册号：4320040057

估价报告出具日期：2022 年 7 月 15 日

## 致估价委托人函

湘乡市人民法院：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对叶娜共同共有的位于新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 420-423、425-430、431-433、435-436、437-440 共计 19 套住宅房地产进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本情况一览表

估价对象	名称	坐落	估价对象范围	规模（所在层次/总层数）	规划用途	权证号码	产权人	产权面积（m <sup>2</sup> ）	结构	建成时间
1	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 420-423	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 420-423	房屋及其占有的土地使用权	4/4	住宅	湘房权证湘乡市字第 000810 11 号	叶娜	168.8	混合结构	2012
2	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 425-430	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 425-430	房屋及其占有的土地使用权	4/4	住宅	湘房权证湘乡市字第 000810 12 号	叶娜	245.98	混合结构	2012
3	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 431-433	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 431-433	房屋及其占有的土地使用权	4/4	住宅	湘房权证湘乡市字第 000810 13 号	叶娜	125.01	混合结构	2012
4	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 435-436	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 435-436	房屋及其占有的土地使用权	4/4	住宅	湘房权证湘乡市字第 000810 14 号	叶娜	83.34	混合结构	2012
5	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 437-440	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场 06 栋 437-440	房屋及其占有的土地使用权	4/4	住宅	湘房权证湘乡市字第 000810 15 号	叶娜	168.57	混合结构	2012

合计								791.7		
----	--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--

价值时点：2022年7月5日。

价值类型：本次评估为估价对象房地产市场价格。是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，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（房屋及其占有的土地使用权）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，于价值时点的平均市场单价为4161元/平方米，市场价格总价为329.45万元（大写：人民币叁佰贰拾玖万肆仟伍佰元整）。估价结果汇总如下表所示：

房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	湘房权证湘乡市字第00081011号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋420-423	住宅	4/4	168.8	420	42.2	4161	17.56
2							421	42.2	4161	17.56
3							422	42.2	4161	17.56
4							423	42.2	4161	17.56
5	湘房权证湘乡市字第00081012号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋425-430	住宅	4/4	245.98	425	42.2	4161	17.56
6							426	42.2	4161	17.56
7							427	42.2	4161	17.56
8							428	42.2	4161	17.56
9							429	42.2	4161	17.56
10							430	34.98	4161	14.56
11	湘房权证湘乡市字第00081013号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋431-433	住宅	4/4	125.01	431	41.67	4161	17.34
12							432	41.67	4161	17.34
13							433	41.67	4161	17.34
14	湘房权证湘乡市字第00081014号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋435-436	住宅	4/4	83.34	435	41.67	4161	17.34
15							436	41.67	4161	17.34
16	湘房权证湘乡市字第	叶娜	新湘路办事处壕塘社区	住宅	4/4	168.57	437	41.67	4161	17.34

17	00081015 号		红仓商业广 场 06 栋 437-440				438	41.67	4161	17.34
18							439	41.67	4161	17.34
19							440	43.56	4161	18.13
合 计										329.45

**特别提示：**

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，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价的保证；

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并提交相应依据，逾期不提出，本估价报告生效。

湖南经典房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月十五日

# 目 录

一. 估价师声明.....	5
二. 估价假设和限制条件.....	6
三. 估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
四. 附 件.....	错误! 未定义书签。

## 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住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 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》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的 (GB/T 50899—2013)《房地产估价基本术语标准》，中华人民共和国最高人民法院 2018 年 8 月 28 日发布的法释[2018]15 号《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》，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、中国珠宝首饰行业协会联合发布的法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》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重要专业帮助。

注册房地产估价师：张 珂 注册号：4320160012

注册房地产估价师：李 萍 注册号：4320040057

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

1. 本估价报告依据了产权人提供的相关资料，产权人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，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，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与其权属证书记载建筑面积大体相当。

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. 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. 产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

7. 实地查勘发现估价对象均为空置，不存在租赁权。

8. 本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及物业费、供暖费、水电气费等相关费用和滞纳金。

8. 本报告的评估结果为估价对象于价值时点的市场价格，未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

9. 我公司已派注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，本次外勘系在申请人中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司代表、法院工作人员的见证下进行，本次评估估价对象为同一层的 19 套住宅，依据申请人及被申请人叶激坤的代管钥匙人员介绍，估价对象户型一致，为一通间带卫生间（公寓）户型，但因被执行人原因本次并未入户查勘，并且在申请人同意的情况下，我们估价人员仅是在被执行房屋的门口进行了查勘未入室，故本次评估假设估价对象的装修情况与现场人员所说一致，为一室一卫（公寓）户型，装修与 408 室一致情况下的评估价格。

我公司专业评估人员将估价对象现状与相关权属证明文件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、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。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，依据产权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，也未考虑产权人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

#### （二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

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的实际情况不一致的合理假定。

依据湖南省湘乡市人民法院执行裁定书（2022）湘 0381 执 516 号之一，可获知估价对象于价值时点已被法院查封。由于本次估价目的是为案件执行提供房地产市场价格参考，起因正是本次案件涉及的纠纷。而估价对象上存在的冻结等因素，将因本次拍卖处置而消灭或解除，因此，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响其对



价值的影响。本次估价设定估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件（划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准）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等处分为假设前提。假设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。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

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。

估价委托人仅提供估价对象《不动产权证书》、《土地登记卡》等资料的复印件，本次估价以该复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

## 二、估价报告使用限制

1. 本报告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. 评估报告结论系为估价委托人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，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用者应仔细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑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。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，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. 本报告估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

5. 未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人名称：湘乡市人民法院

住 所：桑梅西路广源主题大酒店西 60 米

联系电话：18273219650

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖南经典房地产评估咨询有限公司

法定代表人：罗峰

住所：湘乡市芙蓉区芙蓉中路 80 号顺天财富中心

估价备案等级：一级

备案证书编号：湘建房估（长）字第 0110008 号

有效期限：2021 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 29 日

营业执照统一社会信用代码：914301027808945858

联系电话：0731-82255674、84455233

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

本次估价的估价对象位于新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 06 栋 420-423、425-430、431-433、435-436、437-440 共计 19 套住宅用房，估价范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权。

#### 2. 估价对象基本状况

（1）名称：新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 06 栋 420-423、425-430、431-433、435-436、437-440 号房地产。

（2）坐落：新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场 06 栋 420-423、425-430、431-433、435-436、437-440 号。

（3）规模：房屋建筑面积合计为 791.7 平方米，具体情况见估价对象基本情况表。

（4）用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(5) 权属：估价委托人提供了《不动产权证书》，具体权益状况详

见下表：

序号	不动产权证号	产权人	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	附记
1	湘房权证湘乡市字第00081011号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋420-423	住宅	4/4	168.8	420	42.2	一般抵押权设立登记，他项权利人为中国建设银行股份有限公司，现已注销
2							421	42.2	
3							422	42.2	
4							423	42.2	
5	湘房权证湘乡市字第00081012号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋425-430	住宅	4/4	245.98	425	42.2	一般抵押权设立登记，他项权利人为中国建设银行股份有限公司，现已注销
6							426	42.2	
7							427	42.2	
8							428	42.2	
9							429	42.2	
10							430	34.98	
11	湘房权证湘乡市字第00081013号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋431-433	住宅	4/4	125.01	431	41.67	一般抵押权设立登记，他项权利人为中国建设银行股份有限公司，现已注销
12							432	41.67	
13							433	41.67	
14	湘房权证湘乡市字第00081014号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋435-436	住宅	4/4	83.34	435	41.67	一般抵押权设立登记，他项权利人为中国建设银行股份有限公司，现已注销
15							436	41.67	
16	湘房权证湘乡市字第00081015号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋437-440	住宅	4/4	168.57	437	41.67	抵押权设立登记，他项权利人为中国建设银行股份有限公司，现已注销
17							438	41.67	
18							439	41.67	
19							440	43.56	
合计						791.7			

土地部分的权属状况，依据估价委托人提供的《土地登记卡》，具体情况如下所示

序号	土地证号	权利人	坐落	使用权类型	用途	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期	地号
1	湘乡国用 2012-B02301 9	叶娜	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场F06栋	出让	住宅用地	745.21	40.76	2049/2/26	4303810010 040614000
2	湘乡国用 2012-B02302 0	叶娜	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场F06栋	出让	住宅用地	745.21	59.4	2049/2/26	4303810010 040614000
3	湘乡国用 2012-B02302 1	叶娜	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场F06栋	出让	住宅用地	745.21	30.21	2049/2/26	4303810010 040614000
4	湘乡国用 2012-B02302 2	叶娜	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场F06栋	出让	住宅用地	745.21	20.14	2049/2/26	4303810010 040614000
5	湘乡国用 2012-B02302 3	叶娜	湘乡市新湘路办事处壕塘社区红仑商业广场F06栋	出让	住宅用地	745.21	50.8	2049/2/26	4303810010 040614000

综上所述，估价对象于价值时点存在的抵押权已注销，并已被法院查封，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响其对价值的影响。

### 3.1. 估价对象土地基本状况

四至	东临龙城大道辅道与湘乡市汽车站相望，南临车站北路，西临湘乡大道，北至德和小区距龙城大道约300米
土地形状	用地形状较规则
开发程度	六通一平(红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、场地平整)

### 4.1. 估价对象建筑物基本状况：

主体建筑特征	所在建筑为混合结构结构低层建筑，外墙面为外墙砖饰面。		
建筑结构	混合结构结构		
设施设备	水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全，无电梯		
层高	约3米	竣工时间	2012年
朝向及采光通风	坐北朝南，朝向较好，采光通风较好		
层次/层数	位于第4层/总层数4层		
使用及维护状况	估价对象现状为空置，维护情况一般。		

装饰装修	<p>入户门为烤漆门，地面为瓷砖，内墙面及天棚为仿瓷涂料，厕所墙面为瓷砖到顶，厕所天棚为铝扣板吊顶，估价对象 19 套住宅整体为内廊式布置，且走廊地面为地面砖，天棚为防火板吊顶。（依据估价委托人及现场人员介绍，估价对象的装修情况与 408 一致）</p>
------	---

综上所述，估价对象的土地及建筑物状况良好，土地开发程度能满足居住需要，建筑物质量合格，布局合理，配套齐全，功能完善，维护保养较好，居住舒适度较高。

### 五、价值时点：

根据人民法院司法评估委托书，本次估价的价值时点为估价对象实地查勘完成之日 2022 年 7 月 5 日。

### 六、价值类型：

本次评估为估价对象房地产市场价格。

房地产市场价格是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法原则等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

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。

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。

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内的原则。

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、规模和档次等。

## 八、估价依据：

### （一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1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）
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32号）
4. 《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）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，国务院令第653号修订）
6. 《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第168号）
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）
9. 《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）
10. 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）
11. 《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）
12. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）
13. 《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）
14. 中华人民共和国最高人民法院2018年8月28日发布的法释[2018]15号《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》
15. 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联合发布的法办〔2018〕273号《人民法院委托评估工作规范》

16. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）

17. 《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第5公告）

18. 《湖南省财政厅、湖南省地方税务局关于调整我省个人房屋出租有关税收征管政策的通知》（湘财税〔2015〕12号）

19. 湖南省人民政府、湘乡市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等

#### （二）技术标准

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/T 50899-2013）

3. 《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）

#### （三）估价委托人提供的相关资料

1. 司法评估委托书：（2022）湘 0381 执 516 号

2. 估价对象不动产登记情况表等相关资料

（四）注册房地产估价师收集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1. 湘乡市社会经济统计资料

2. 湘乡市城市总体规划资料

3. 湘乡市房地产交易统计资料

4. 估价对象项目整体状况资料

5. 估价对象类似房地产交易案例、租赁案例等资料

### 九、估价方法：

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法为主要的估价方法；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；



估价对象具有投资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；估价对象可假定未独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可采用成本法。

1. 比较法就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的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来求取估价对象价值或价格的方法。

3. 成本法，是求取估价对象在估价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来求取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。

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育成熟，类似房地产交易活跃，有充足的交易实例，可选用比较法。

根据现行《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为可取得收益的住宅房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场成熟，符合收益法的应用条件及适用范围，可选用收益法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

所选用的估价方法的基本原理及公式：

1. 比较法定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价格的方法，适用的估价对象是同类型数量较多且在价值时点的近期有较多类似房地产交易的房地产。

测算步骤：首先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，选择一定数量与估价对象区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同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准价格。

比较法公式：估价对象比较价值=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. 收益法定义：是根据估价对象预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。适用的估价对象是收益性房地产，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收益价值的方法。

测算步骤：首先搜集有关收入和费用资料，再估计未来收益期或持有期，预测未来净收益或期末转售收益，求取报酬率或资本化率，最后选用收入法公式计算收益价值。

收益法公式： $P= A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^N\}$

## 十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，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（房屋及其占有的土地使用权）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，于价值时点的平均市场单价为 4161 元/平方米，市场价格总价为 329.45 万元（大写：人民币叁佰贰拾玖万肆仟伍佰元整）。估价结果汇总如下表所示：

房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	不动产权证书号	产权人	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	湘房权证湘乡市字第00081011号	叶娜	新湘路办事处壕塘社区红仓商业广场06栋420-423	住宅	4/4	168.8	420	42.2	4161	17.56
2							421	42.2	4161	17.56
3							422	42.2	4161	17.56
4							423	42.2	4161	17.56
5	湘房权证湘乡市字第	叶娜	新湘路办事处壕塘社区	住宅	4/4	245.98	425	42.2	4161	17.56
6							426	42.2	4161	17.56

7	00081012		红仑商业广 场 06 栋				427	42.2	4161	17.56
8	号		425-430				428	42.2	4161	17.56
9							429	42.2	4161	17.56
10							430	34.98	4161	14.56
11	湘房权证湘 乡市字第	叶娜	新湘路办事 处壕塘社区 红仑商业广 场 06 栋	住宅	4/4	125.01	431	41.67	4161	17.34
12	00081013						432	41.67	4161	17.34
13	号						433	41.67	4161	17.34
14	湘房权证湘 乡市字第	叶娜	新湘路办事 处壕塘社区 红仑商业广 场 06 栋	住宅	4/4	83.34	435	41.67	4161	17.34
15	00081014						436	41.67	4161	17.34
16	湘房权证湘 乡市字第	叶娜	新湘路办事 处壕塘社区 红仑商业广 场 06 栋	住宅	4/4	168.57	437	41.67	4161	17.34
17	00081015						438	41.67	4161	17.34
18	号						439	41.67	4161	17.34
19							440	43.56	4161	18.13
合计						791.7				329.45

#### 十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
张 珂	4320160012		年 月 日
李 萍	4320040057		年 月 日

十二、实地查勘期 2022 年 7 月 5 日

十三、估价作业期 2022 年 7 月 5 日至 2022 年 7 月 15 日