

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：湘潭市雨湖区人民法院委托的长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城(20栋-103、-113, 24栋101、106、107、109, 27栋夹09, 28栋夹09、夹16, 29栋夹01-夹16, 30栋夹01-夹12, 34栋商铺层03), 建筑面积为1602.61平方米的三十八套商业、仓储、车库用房房地产市场价值评估

估价委托人：湘潭市雨湖区人民法院

房地产估价机构：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李红(注册号：4320070072)

马四军(注册号：4320110024)

估价报告出具日期：2022年7月25日

估价报告编号：湘新融达房估(2022)第14503号

致估价委托人函

湘潭市雨湖区人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对贵单位委托的长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城（20栋-103、-113，24栋101、106、107、109，27栋夹09，28栋夹09、夹16，29栋夹01-夹16，30栋夹01-夹12，34栋商铺层03），建筑面积合计为1602.61平方米的商业、仓储、车库用房房地产市场价值进行了估价。

估价对象：长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城（20栋-103、-113，24栋101、106、107、109，27栋夹09，28栋夹09、夹16，29栋夹01-夹16，30栋夹01-夹12，34栋商铺层03），建筑面积合计为1602.61平方米的商业、仓储、车库用房房地产（详见《建筑物权属状况表》）

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5月30日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法、收益法对估价对象1-6、38，选用收益法、成本法对估价对象7-37进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

评估总价：人民币壹仟玖佰伍拾伍万叁仟柒佰元整

（小写：¥1955.37万元）

详见《估价对象房地产评估结果明细表》



估价对象房地产评估结果明细表

序号	房号	房产证号	坐落	用途	所在层/总层	建筑结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	-103	711100134	长沙市雨花区韶山南路633号上海城20栋-103	商业	-1/19	钢筋混凝土	139.44	31192	434.94
2	-113	711100144	长沙市雨花区韶山南路633号上海城20栋-113	商业	-1/19	钢筋混凝土	50.45	21580	108.87
3	101	711111113	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋101	商业	1/18	钢筋混凝土	81.97	15979	130.98

4	106	711111118	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋106	商业	1/18	钢筋混凝土	79.44	17785	141.28
5	107	711111119	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋107	商业	1/18	钢筋混凝土	85.46	16764	143.27
6	109	711111121	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋109	商业	1/18	钢筋混凝土	90.04	16290	146.68
7	夹09	711099514	长沙市雨花区韶山南路633号上海城27栋夹09	仓储	夹层/32	钢筋混凝土	34.42	7896	27.18
8	夹09	712141832	长沙市雨花区韶山南路633号上海城28栋夹09	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	15.67	7896	12.37
9	夹16	712141839	长沙市雨花区韶山南路633号上海城28栋夹16	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	15.67	7896	12.37
10	夹01	712142104	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹01	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7896	23.94
11	夹02	712142105	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹02	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7896	30.31
12	夹03	712142106	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹03	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7896	31.85
13	夹04	712142107	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹04	车库	夹层/33	钢筋混凝土	18.06	7178	12.96
14	夹05	712142108	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹05	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.2	7178	12.35
15	夹06	712142109	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹06	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
16	夹07	712142110	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹07	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
17	夹08	712142111	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹08	车库	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
18	夹09	712142112	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹09	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
19	夹10	712142113	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹10	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
20	夹11	712142114	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹11	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
21	夹12	712142115	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹12	车库	夹层/33	钢筋混凝土	18.06	7178	12.96
22	夹13	712142116	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹13	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.2	7178	12.35
23	夹14	712142117	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹14	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
24	夹15	712142118	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹15	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
25	夹16	712142119	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹16	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
26	夹01	712142398	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹01	车库	夹层/33	钢筋混凝土	47.17	6866	32.39
27	夹02	712142399	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹02	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
28	夹03	712142400	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹03	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.77	6866	12.2

29	夹04	712142401	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹04	车库	夹层/33	钢筋混凝土	16.27	6866	11.17
30	夹05	712142402	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹05	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
31	夹06	712142403	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹06	车库	夹层/33	钢筋混凝土	43.64	6866	29.96
32	夹07	712142404	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹07	车库	夹层/33	钢筋混凝土	43.64	6866	29.96
33	夹08	712142405	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹08	车库	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
34	夹09	712142406	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹09	车库	夹层/33	钢筋混凝土	16.27	6866	11.17
35	夹10	712142407	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹10	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.77	6866	12.2
36	夹11	712142408	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹11	车库	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
37	夹12	712142409	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹12	车库	夹层/33	钢筋混凝土	47.17	6866	32.39
38	商铺层03	712143067	长沙市雨花区韶山南路633号上海城34栋商铺层03	商业	商铺层/18	钢筋混凝土	95.71	15253	145.99
合计	-	-	-	-	-	-	1602.61	-	1955.37

特别提示：

1、注册房地产估价师在估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

2、无资料显示估价对象拖欠税费情况，且房地产估价机构经过尽职调查后仍未能获得相关信息，故本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，本次估价以估价对象登记用途的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。提请关注评估对象可能存在的欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象办理了《房屋所有权证》，尚未办理分户土地证；本次估根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：20070398号]及《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》(案卷号：20130322028，编号：4301112013721，签订日期：2013-07-12)记载，出让土地面积为138239.47平方米；规划用途为商业、住宅；土地使用权终止日期商业使用至2047年8月24日，住宅使用至2077年8月24日；计容建筑面积为442907.29平方米，实际容积率为3.2，其中商业(办公)建筑面积13053.93平方米，占总建筑面积的2.95%，分摊土地出让面积4078.06平方米；住宅(含车库、仓库、杂屋)建筑面积429853.36平方米，占总建筑物面积的97.05%，

分摊土地出让面积 134161.41 平方米。本次估价设定估价对象 1-6、38 分摊土地用途与房屋用途一致，均为商业，土地使用权终止日期为 2047 年 8 月 24 日，设定估价对象 7-37 分摊土地用途均为住宅，土地使用权终止日期为 2077 年 8 月 24 日，设定估价对象 1-38 建筑容积率均为 3.2，提请报告使用者关注。

4、根据估价人员现场查勘，其中估价对象 1 出租为北京银行、估价对象 2 出租为一林超市、估价对象 3 出租为闲来茶室、估价对象 4 出租为佐登妮丝、估价对象 5 出租为云器堂、估价对象 7 出租为土菜店、估价对象 8 出租为桶装水店、估价对象 9 出租为五金店铺（公牛插座）、估价对象 10 出租为顺丰速运、估价对象 11 出租为菜鸟驿站、估价对象 12 出租为麻将馆、估价对象 19 出租为饮用水店、估价对象 23 出租为阿莲粥铺、估价对象 24 出租为万事捷创业服务公司、估价对象 32 出租为上海城家电维修中心、估价对象 38 出租为餐馆，估价委托人提供了估价对象 1、2、4、8、38 租赁合同，其中估价对象 1 租约期限从 2018 年 4 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日，合同约定租金水平高于市场客观租金，考虑租期仅剩余约一年，且承租方正常经营，解除租约的可能性较小，本次估价考虑了该租约对评估价值的影响；估价对象 2 合同租约期限从 2013 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日，合同租约已过期，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价对象 4 租约期限为 2021 年 05 月 28 日至 2026 年 05 月 27 日，约定租金为 6000 元/月，从 2023 年 7 月 28 日开始每两年按 10%递增，该租赁合同签订日期为 2021 年 5 月 28 日，属于在债务履行及查封期间签订，考虑合同约定租金与市场客观租金接近，租约对评估价值的影响较小，故本次估价按市场客观租金评估；估价对象 8 租约为不定期租约，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价对象 38 合同租约期限从 2019 年 9 月 15 日至 2021 年 9 月 14 日，合同租约已过期，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价委托人未提供估价对象 3、5-7、9-37 完整的租赁合同及租赁相关资料，估价人员无法确定其租赁期限、租金水平等影响估价对象价值的关键因素，故本次估价未考虑租赁情况对评估价值的影响。根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定，租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。结合实际情况，估价对象可能存在租赁合同约定租金与市场租金存在一定程度的偏差、租赁期较长的情况等，若租赁期较长、租金水平偏离市场水平，则对已出租物业的变现能力和变现价值均产生不利影响，提请估价报告使用人关注。

5、由于估价委托人提供的委托书中未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的缴费方式，故本次评估假定上述财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即在 2022 年 7 月 25 日至 2023 年 07 月 24 日的一年内实现。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，须重新进行评估。

7、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

8、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]第二十二条规定，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十五日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	8
估价的假设和限制条件.....	9
一、估价的假设条件.....	9
二、估价报告使用限制.....	13
估价结果报告.....	16
一、估价委托人.....	16
二、房地产估价机构.....	16
三、估价目的.....	16
四、估价对象.....	16
五、价值时点.....	20
六、价值类型.....	21
七、估价原则.....	21
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	25
十、估价结果.....	31
十一、注册房地产估价师.....	31
十二、实地查勘期.....	33
十三、估价作业期.....	33
附件.....	34
一、《湘潭市雨湖区人民法院委托书》[(2022)湘0302执408号]及《湖南省湘潭市雨湖区人民法院执行裁定书》[(2022)湘0302执408号之一].....	34
二、估价对象《不动产登记情况表》及《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用权出让合同》、《出让土地使用权改变土地使用条件及转让完费审核表》、《长沙市人民政府国有土地供应(方案)签报审批单》、《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》复印件.....	34
三、估价对象1、2、4、8、38《租赁合同》复印件.....	34
四、估价对象位置示意图及相关照片.....	34
五、房地产估价机构《营业执照》复印件.....	34
六、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	34
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	34

估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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、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》、《房地产估价基本术语标准》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师李红、马四军于2022年5月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签章日期
李红	4320070072		2022年7月25日
马四军	4320110024		2022年7月25日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，包括一般假设、未定事项假设、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、真实、准确和完整的合理假设；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、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据进行了审慎检查，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价以估价委托人向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

5、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) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价；
- (7) 交易税费负担或者处理方式为转让人和买受人各自负担。

6、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。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记情况表》的建筑面积大体相当。

8、估价对象为商业、仓储、车库用房房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象登记用途为商业、仓储、车库用房的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。

（二）未定事项假设

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

1、无资料显示估价对象拖欠税费情况，且房地产估价机构经过尽职调查后仍未能获得相关信息，故本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，本次估价以估价对象登记用途的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。提请关注评估对象可能存在的欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

2、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象办理了《房屋所有权证》，尚未办理分户土地证；本次估根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：20070398 号]及《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》（案卷号：20130322028，编号：4301112013721，签订日期：2013-07-12）记载，出让土地面积为138239.47平方米；规划用途为商业、住宅；土地使用权终止日期商业使用至2047年8月24日，住宅使用至2077年8月24日；计容建筑面积为442907.29平方米，实际容积率为3.2，其中商业（办公）建筑面积13053.93平方米，占总建筑面积的2.95%，分摊土地出让

面积 4078.06 平方米；住宅(含车库、仓库、杂屋)建筑面积 429853.36 平方米，占总建筑物面积的 97.05%，分摊土地出让面积 134161.41 平方米。本次估价设定估价对象 1-6、38 分摊土地用途与房屋用途一致，均为商业，土地使用权终止日期为 2047 年 8 月 24 日，设定估价对象 7-37 分摊土地用途均为住宅，土地使用权终止日期为 2077 年 8 月 24 日，设定估价对象 1-38 建筑容积率均为 3.2，提请报告使用者关注。

3、根据估价人员现场查勘，其中估价对象 1 出租为北京银行、估价对象 2 出租为一林超市、估价对象 3 出租为闲来茶室、估价对象 4 出租为佐登妮丝、估价对象 5 出租为云器堂、估价对象 7 出租为土菜店、估价对象 8 出租为桶装水店、估价对象 9 出租为五金店铺(公牛插座)、估价对象 10 出租为顺丰速运、估价对象 11 出租为菜鸟驿站、估价对象 12 出租为麻将馆、估价对象 19 出租为饮用水店、估价对象 23 出租为阿莲粥铺、估价对象 24 出租为万事捷创业服务公司、估价对象 32 出租为上海城家电维修中心、估价对象 38 出租为餐馆，估价委托人提供了估价对象 1、2、4、8、38 租赁合同，其中估价对象 1 租约期限从 2018 年 4 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日，合同约定租金水平高于市场客观租金，考虑租期仅剩余约一年，且承租方正常经营，解除租约的可能性较小，本次估价考虑了该租约对评估价值的影响；估价对象 2 合同租约期限从 2013 年 5 月 1 日至 2014 年 4 月 30 日，合同租约已过期，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价对象 4 租约期限为 2021 年 05 月 28 日至 2026 年 05 月 27 日，约定租金为 6000 元/月，从 2023 年 7 月 28 日开始每两年按 10%递增，该租赁合同签订日期为 2021 年 5 月 28 日，属于在债务履行及查封期间签订，考虑合同约定租金与市场客观租金接近，租约对评估价值的影响较小，故本次估价按市场客观租金评估；估价对象 8 租约为不定期租约，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价对象 38 合同租约期限从 2019 年 9 月 15 日至 2021 年 9 月 14 日，合同租约已过期，本次估价不考虑该租约对评估价值的影响；估价委托人未提供估价对象 3、5-7、9-37 完整的租赁合同及租赁相关资料，估价人员无法确定其租赁期限、租金水平等影响估价对象价值的关键因素，故本次估价未考虑租赁情况对评估价值的影响。根据《中华人民共和国民法典》

第七百二十五条规定，租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。结合实际情况，估价对象可能存在租赁合同约定租金与市场租金存在一定程度的偏差、租赁期较长的情况等，若租赁期较长、租金水平偏离市场水平，则对已出租物业的变现能力和变现价值均产生不利影响，提请估价报告使用人关注。

4、由于估价委托人提供的委托书中未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的缴费方式，故本次评估假定上述财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5、本次采用收益法估价时，采用的是持有加转售模式，设定持有期为5年，转售的发生时点是本报告价值时点的5年后，从理论上来说，转售成本应该根据5年后价值时点的相关税费政策来测算，但因相关税费政策由政府根据社会经济发展等宏观层面的需要来制定并实施，估价师难以预测或推断，本次估价是根据本次估价时点的相关税费政策来测算的，故假设转售发生时计算转售成本的相关税费标准与本报告估价时点的相关税费标准一致，特此假设。

（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。

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，本估价结果未考虑评估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，提请报告使用者关注。

（四）不相一致假设

不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产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、名称等的合理假定。

1、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象办理了《房屋所有权证》，尚未办理分户土地证；本次估根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：20070398号]及《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》（案卷号：20130322028，编号：

4301112013721，签订日期：2013-07-12）记载，规划用途为商业、住宅；计容建筑面积为442907.29平方米，实际容积率为3.2，其中商业（办公）建筑面积13053.93平方米，占总建筑面积的2.95%，分摊土地出让面积4078.06平方米；住宅（含车库、仓库、杂屋）建筑面积429853.36平方米，占总建筑物面积的97.05%，分摊土地出让面积134161.41平方米。本次估价设定估价对象1-6、38分摊土地用途与房屋用途一致，均为商业，设定估价对象7-37分摊土地用途均为住宅，提请报告使用者关注。

2、估价对象本次7-37登记用途为仓储、车库，根据注册房地产估价师调查，估价对象现状条件下其中估价对象7出租为土菜店、估价对象8出租为桶装水店、估价对象9出租为五金店铺（公牛插座）、估价对象10出租为顺丰速运、估价对象11出租为菜鸟驿站、估价对象12出租为麻将馆、估价对象19出租为饮用水店、估价对象23出租为阿莲粥铺、估价对象24出租为万事捷创业服务公司、估价对象32出租为上海城家电维修中心，房屋实际用途均与登记用途仓储、车库不一致。

（五）依据不足假设

依据不足假定：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。

本次估价无依据不足假设。

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、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告需经湖南新融达房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，并作为一个整体完整使

用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》，我公司受托后于2022年5月30日对估价对象进行实地查勘，并于当日对估价对象完成查勘，根据估价目的及估价委托人要求，此次价值时点设定为2022年5月30日。

7、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。即在2022年7月25日至2023年07月24日的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年时，需重新进行估价。

8、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策、市场供求关系、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

9、本次估价结果包含估价对象的权属范围内建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等

配套的辅助设施的价值及室内装饰装修价值以及附属建筑物的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属建筑物与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11、本次估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，提请估价报告使用人正确理解及使用估价结论。

12、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]第二十二条规定，双方当事人对评估报告有异议的，应在收到报告后五日内向评估机构书面提出。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湘潭市雨湖区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
- 2、组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 3、住所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9幢7层701房

4、法定代表人：谢仲芳

5、统一社会信用代码：91430103782892874H

6、备案等级：一级资质

7、证书编号：湘建房估（长）字第0210268号

8、有效期限：2020年12月16日至2023年12月15日

9、联系电话：(0731)85190205 84431799

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、估价对象范围

估价对象为长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城（20栋-103、-113，24栋101、106、107、109，27栋夹09，28栋夹09、夹16，29栋夹01-夹16，30栋夹01-夹12，34栋商铺层03），建筑面积为1602.61平方米的商业、仓储、车库用房用房地产（详见估价对象权属状况）。本估价报告估价范围包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值，还包括不可移动的装修价值。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城(20栋-103、-113, 24栋101、106、107、109, 27栋夹09, 28栋夹09、夹16, 29栋夹01-夹16, 30栋夹01-夹12, 34栋商铺层03), 建筑面积为1602.61平方米的三十八套商业、仓储、车库用房
坐落	位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城(20栋-103、-113, 24栋101、106、107、109, 27栋夹09, 28栋夹09、夹16, 29栋夹01-夹16, 30栋夹01-夹12, 34栋商铺层03)
规模	1602.61平方米(详见《估价对象建筑物权属状况表》)
房屋用途	登记用途为商业、仓储、车库用房

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的估价对象的《不动产登记情况表》，其相关信息详见下表：

建筑物权属状况表

序号	房号	房产证号	坐落	用途	建筑面积(m ²)	所在层/总层	产权产别	建筑结构	建成时间
1	-103	711100134	长沙市雨花区韶山南路633号上海城20栋-103	商业	139.44	-1/19	商品房	钢筋混凝土	2010-05-31
2	-113	711100144	长沙市雨花区韶山南路633号上海城20栋-113	商业	50.45	-1/19	商品房	钢筋混凝土	2010-05-31
3	101	711111113	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋101	商业	81.97	1/18	商品房	钢筋混凝土	2010-06-30
4	106	711111118	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋106	商业	79.44	1/18	商品房	钢筋混凝土	2010-06-30
5	107	711111119	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋107	商业	85.46	1/18	商品房	钢筋混凝土	2010-06-30
6	109	711111121	长沙市雨花区韶山南路633号上海城24栋109	商业	90.04	1/18	商品房	钢筋混凝土	2010-06-30
7	夹09	711099514	长沙市雨花区韶山南路633号上海城27栋夹09	仓储	34.42	夹层/32	商品房	钢筋混凝土	2010-05-31
8	夹09	712141832	长沙市雨花区韶山南路633号上海城28栋夹09	仓储	15.67	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
9	夹16	712141839	长沙市雨花区韶山南路633号上海城28栋夹16	仓储	15.67	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
10	夹01	712142104	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹01	仓储	30.32	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
11	夹02	712142105	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹02	车库	38.39	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
12	夹03	712142106	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹03	车库	40.34	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
13	夹04	712142107	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹04	车库	18.06	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
14	夹05	712142108	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹05	车库	17.2	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
15	夹06	712142109	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹06	车库	40.34	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
16	夹07	712142110	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹07	车库	38.39	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
17	夹08	712142111	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹08	车库	30.32	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
18	夹09	712142112	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹09	仓储	30.32	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17

19	夹10	712142113	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹10	车库	38.39	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
20	夹11	712142114	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹11	车库	40.34	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
21	夹12	712142115	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹12	车库	18.06	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
22	夹13	712142116	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹13	车库	17.2	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
23	夹14	712142117	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹14	车库	40.34	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
24	夹15	712142118	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹15	车库	38.39	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
25	夹16	712142119	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹16	仓储	30.32	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
26	夹01	712142398	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹01	车库	47.17	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
27	夹02	712142399	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹02	仓储	39.48	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
28	夹03	712142400	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹03	车库	17.77	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
29	夹04	712142401	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹04	车库	16.27	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
30	夹05	712142402	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹05	仓储	39.48	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
31	夹06	712142403	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹06	车库	43.64	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
32	夹07	712142404	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹07	车库	43.64	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
33	夹08	712142405	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹08	车库	39.48	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
34	夹09	712142406	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹09	车库	16.27	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
35	夹10	712142407	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹10	车库	17.77	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
36	夹11	712142408	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹11	车库	39.48	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
37	夹12	712142409	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹12	车库	47.17	夹层/33	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
38	商铺层03	712143067	长沙市雨花区韶山南路633号上海城34栋商铺层03	商业	95.71	商铺层/18	商品房	钢筋混凝土	2012-04-17
合计	-	-	-	-	1602.61	-	-	-	-

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象办理了《房屋所有权证》，尚未办理分户土地证；本次估根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：20070398号]及《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》（案卷号：20130322028，编号：4301112013721，签订日期：2013-07-12）记载，出让土地面积为138239.47平方米；规划用途为商业、住宅；土地使用权终止日期商业使用至2047年8月24日，住宅使用至2077年8月24日；计容建

筑面积为 442907.29 平方米，实际容积率为 3.2，其中商业（办公）建筑面积 13053.93 平方米，占总建筑面积的 2.95%，分摊土地出让面积 4078.06 平方米；住宅（含车库、仓库、杂屋）建筑面积 429853.36 平方米，占总建筑物面积的 97.05%，分摊土地出让面积 134161.41 平方米。本次估价设定估价对象 1-6、38 分摊土地用途与房屋用途一致，均为商业，土地使用权终止日期为 2047 年 8 月 24 日，设定估价对象 7-37 分摊土地用途均为住宅，土地使用权终止日期为 2077 年 8 月 24 日，设定估价对象 1-38 建筑容积率均为 3.2。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

四至形状	估价对象所在小区东邻新点苑-西区、南邻长沙外国语学校、西邻韶山南路、北临巷道较规则
土地使用权类型	均为出让。
土地面积	根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》（案卷号：20130322028，编号：4301112013721，签订日期：2013-07-12）记载，宗地出让面积为 138239.47 平方米。
开发程度	估价对象土地开发程度均为“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气，宗地内场地平整）
规划条件	根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[编号：20070398 号]及《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》（案卷号：20130322028，编号：4301112013721，签订日期：2013-07-12）记载，出让土地面积为 138239.47 平方米；规划用途为商业、住宅；计容建筑面积为 442907.29 平方米，实际容积率为 3.2，其中商业（办公）建筑面积 13053.93 平方米，占总建筑面积的 2.95%，分摊土地出让面积 4078.06 平方米；住宅（含车库、仓库、杂屋）建筑面积 429853.36 平方米，占总建筑物面积的 97.05%，分摊土地出让面积 134161.41 平方米。
土地使用期限	土地使用权终止日期商业使用至 2047 年 8 月 24 日，住宅使用至 2077 年 8 月 24 日，至价值时点土地使用期限为商业 25.25 年、住宅 55.25 年。

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

建筑物名称	长沙纵横置业发展有限公司名下位于长沙市雨花区韶山南路 633 号上海城（20 栋-103、-113，24 栋 101、106、107、109，27 栋夹 09，28 栋夹 09、夹 16，29 栋夹 01-夹 16，30 栋夹 01-夹 12，34 栋商铺层 03），建筑面积合计为 1602.61 平方米的三十八套商业、仓储、车库用房房地产
层数和层高	估价对象 1、2 总层数为 19 层，位于-1 层，层高分别为 5.8 米、3.2 米 估价对象 3-6 总层数为 18 层，位于 1 层，层高为 5.5 米 估价对象 7 总层数为 32 层，位于夹层，层高约 3.2 米 估价对象 8-37 总层数为 33 层，位于夹层，层高约 3.2 米 估价对象 38 总层数为 18 层，位于商铺层（第 1 层），层高约 5.5 米
建筑结构	钢筋混凝土结构
用途	登记用途：估价对象 1-6、38 均为商业，估价对象 7-10、18、25、27、30 均为仓储，估价对象 11-17、19-24、26、28-29、31-37 均为车库
装饰装修	外墙 墙面砖、仿石漆

	天棚	墙面漆
	内墙	墙面漆
	地面	地面砖
	门	估价对象1-6、38为玻璃门、卷闸门，估价对象7-37为卷闸门
	窗	铝合金窗、玻璃窗
	楼梯间	地面砖
设施设备	水电	配套齐全
	电梯	无
	消防	消防栓
	智能化系统	/
	其他配套	/
平面布置	按商业、仓储、车库用房设计	
工程质量	合格	
新旧程度	较新	
建成年月	估价对象1、2、7所在栋为2010年5月31日，估价对象3-6所在栋为2010年6月30日，估价对象8-38所在栋为2012年4月17日	
维护与保养	较好	
使用情况	估价对象1出租为北京银行、估价对象2出租为一林超市、估价对象3出租为闲来茶室、估价对象4出租为佐登妮丝、估价对象5出租为云器堂、估价对象6空置、估价对象7出租为土菜店、估价对象8出租为桶装水店、估价对象9出租为五金店铺（公牛插座）、估价对象10出租为顺丰速运、估价对象11出租为菜鸟驿站、估价对象12出租为麻将馆、估价对象13-18空置、估价对象19出租为饮用水店、估价对象20-22空置、估价对象23出租为阿莲粥铺、估价对象24出租为万事捷创业服务公司、估价对象25-31均空置、估价对象32出租为上海城家电维修中心、估价对象33-37均空置、估价对象38出租为餐馆。	
其他事物状况	估价对象3、4加装了隔层，做了隔间利用 估价对象7-37房屋用途为仓储和车库，已出租房屋为商铺经营或仓库	
周边公共配套设施完备程度	估价对象周边商场有井湾子商业广场、天虹商场(芙蓉店)、金利来(天虹商场芙蓉店)等，银行有北京银行(长沙上海城社区支行)、长沙银行(韶山路支行)、长沙银行24小时自助银行(韶山路支行)等，医院有长沙市中心医院、长沙市口腔医院、康易门诊部等，公园有长沙红星社区公园、三湘社区公园、金鹰飞翔体育公园等，学校有马思特学校(上海城校区小学部)、秦学教育培训学校(长沙红星上海城校区)、长沙外国语学校等，酒店有雅客公寓酒店(上海城店)、橙子酒店(长沙农林科大店)、麦吉时尚酒店(长沙井湾子中南农林科大店)等，餐饮种类较多，区域内基础设施和公共服务配套设施完善，商服繁华度较高、居住环境较优良。	
备注	估价委托人提供了估价对象1、2、4、8、38租赁合同，其中估价对象1租约期限从2018年4月23日至2023年6月22日；估价对象2合同租约期限从2013年5月1日至2014年4月30日，合同租约已过期；估价对象4租约期限为2021年05月28日至2026年05月27日，约定租金为6000元/月，从2023年7月28日开始每两年按10%递增，该租赁合同签订日期为2021年5月28日，属于在债务履行及查封期间签订；估价对象8租约为不定期租约；估价对象38合同租约期限从2019年9月15日至2021年9月14日，合同租约已过期；估价委托人未提供估价对象3、5-7、9-37完整的租赁合同及租赁相关资料，估价人员无法确定其租赁期限、租金水平等影响估价对象价值的关键因素。	

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5月30日对估价对象进行了实地查勘并于当天完成时点查勘，根据《房地产估价规范》，此次价值时点确定为完成实地查勘之日2022年5月30日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

本报告所述的房地产市场价值为公开市场价值，公开市场价值为在下列交易条件下最可实现的价格：(1) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；(3) 交易双方是自愿进行交易的；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 交易双方掌握必要的市场信息；(6) 不存在特殊买者的附加出价。

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

七、估价原则

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

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、估价委托人及估价利害关系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。本次估价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

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,自2016年12月1日起施行);

(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,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修订通过,自2020年1月1日起施行);

(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,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修订通过,自2020年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,自2021年1月1日起施行)

(5)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

(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,施行日期:2008年1月1日,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(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743号,2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

(8)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);

(9)《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号,自2011年2月1日施行);

(10)《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,2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,自2001年8月15日颁布实施);

(11)《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号,自2008年7月1日起施行)

(12)《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号,自2016年5月1日起施行);

(13)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,于2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年5月1日起施行);

(14)《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[2005]21号,于2009年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,自2009年1月1日起施行。);

(15)《湖南省人民法院对外委托工作规定》(2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过),自2018年11月16日起施行。);

(16)《湖南省人民法院司法技术辅助工作管理规定》(2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过);

(17)《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,于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行。);

(18)《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》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正);

(19)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[2018]273号,自2018年12月10日起施行);

(20)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、长沙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)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015,2015年12月1日起实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起实施);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 2014年12月1日起实施);

(4)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,自2021年9月1日起施行)。

3、估价委托人提供的资料

(1)《湘潭市雨湖区人民法院委托书》[(2022)湘0302执408号]及《湖南省湘潭市雨湖区人民法院执行裁定书》[(2022)湘0302执408号之一];

(2)估价对象《不动产登记情况表》及《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用权出让合同》、《出让土地使用权改变土地使用条件及转让完费审核表》、《长沙市人民政府国有土地供应(方案)签报审批单》、《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》复印件;

(3)估价对象1、2、4、8、38《租赁合同》复印件;

(4)估价委托人提供的其他相关信息资料。

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。

九、估价方法

(一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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、成本法是以重建或重置的思路求得房地产价格的一种估价方法，其估价原理建立在重置成本的理论基础之上，以假设重新复制待估房地产所需要的成本为依据而评估房地产价格的一种方法，即以重置一宗与待估房地产有同等效用的房地产所需投入的各项费用，再加上一定的利润和应纳税金来确定房地产价格。

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。”

(二)估价方法适用性分析

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，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)，采用比较法和收益法对估价对象 1-6、38 进行估价，采用收益法、成本法对估价对象 7-37 进行估价。具体说明如下：

1、估价对象 1-6、38 选用的估价方法的理由

(1) 估价对象1-6、38均为商业，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，注册房地产估价师通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间差异对可比实例成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象1-6、38均位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城，所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可采用持有加转售模式，依据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限确定持有期，预测估价对象未来持有期的期间收益及期末转售收益，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象均属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 不选用成本法的理由：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。

3、估价对象7-37选用的估价方法的理由

(1) 估价对象均位于长沙市雨花区韶山南路633号上海城，所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，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。根据估价对象实际情况，本次采用报酬资本化法，估价对象未来的租金存在上涨的空间，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行测算，其计算公式为：

$$\text{公式 } V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$$

其中：V —— 收益价值

A —— 未来第一年净收益

Y —— 报酬率

g —— 净收益逐年递增的比率

n —— 收益期

(2)估价对象所在区域的房地产销售市场、土地市场、建筑市场与建材市场成熟，城市总体规划齐全，类似估价对象房地产的建设成本有据可依，可根据估价对象的特点及注册房地产估价师对周边房地产市场的调查，并遵循房地产评估方法的确定原则，可采用成本法进行估价；

4、估价对象 7-37 不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

(2) 估价对象 7-37 登记用途为车库、仓储用房，估价对象所在区域类似房地产交易案例较少，故不适宜采用比较法进行估价。

（三）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，经过反复研究，确定其技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象 1-6、38 进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价格。

(1) 根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。本次估价采用比较法，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、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度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) 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。收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式估价。

由于估价对象建筑物剩余经济寿命及土地剩余年期均较长，收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次选用全模式进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。收益法（持有加转售模式）计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t A_i / (1 + Y_i)^i + V_t / (1 + Y_t)^t$$

其中：V —— 收益价值（元/m²）

A_i —— 期间收益（元/m²）

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率（%）

V_t —— 期末转售收益（元/m²）

Y_t —— 期末报酬率（%）

t —— 持有期（年）

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的，且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响，但从投资者的角度来看，持有期出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程，故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定，则 Y_i=Y_t=Y₀。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析，可以预测估价对象类似房地产在持有期内年收益按一定比率递增。

收益法（持有加转售模式、持有期内年收益按一定比率递增）计算公式为：

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + Y)^t$$

其中：V —— 收益价值（元/m²）

A —— 第一年净收益（元/m²）

Y —— 报酬率（%）

g —— 持有期内净收益年递增的比率（%）

V_t —— 期末转售收益（元/m²）

t —— 持有期（年）

采用收益法、成本法对估价对象 7-37 进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，确定估价对象房地产单价，进而求得估价对象房地产市场价格。

(1) 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。收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式估价。

由于估价对象类似房地产市场交易案例较少，若选用持有加转售模式，估价未来售价难以估算，故本次选用全剩余模式进行估价。通过预测估价对象未来收益期客观收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。收益法（全剩余模式）计算公式为：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$$

其中：V —— 收益价值（元/m²）

A —— 第一年净收益（元/m²）

Y —— 报酬率（%）

g —— 净收益年递增的比率（%）

n —— 收益期（年）

V —— 收益价值（元）

(2) 本次评估采用成本法（房地合估）的方式对估价对象 7-37 进行估价，根据《房地产估价规范》及估价对象实际情况，本次估价选用房地合估路径。

选择房地合估路径，把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本；重置成本和重建成本为在价值

时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润；房地产的必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法、收益法对估价对象 1-6、38，选用收益法、成本法对估价对象 7-37 进行了分析、测算和判断，确定估价对象在 2022 年 5 月 30 日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为：

评估总价：人民币壹仟玖佰伍拾伍万叁仟柒佰元整
(小写：¥1955.37 万元)

详见《估价对象房地产评估结果明细表》



估价对象房地产评估结果明细表

序号	房号	房产证号	坐落	用途	所在层/ 总层	建筑结 构	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估总 价 (万元)
1	-103	711100134	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城20栋-103	商业	-1/19	钢筋混 凝土	139.44	31192	434.94
2	-113	711100144	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城20栋-113	商业	-1/19	钢筋混 凝土	50.45	21580	108.87
3	101	711111113	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城24栋101	商业	1/18	钢筋混 凝土	81.97	15979	130.98
4	106	711111118	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城24栋106	商业	1/18	钢筋混 凝土	79.44	17785	141.28
5	107	711111119	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城24栋107	商业	1/18	钢筋混 凝土	85.46	16764	143.27
6	109	711111121	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城24栋109	商业	1/18	钢筋混 凝土	90.04	16290	146.68
7	夹09	711099514	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城27栋夹09	仓储	夹层/32	钢筋混 凝土	34.42	7896	27.18
8	夹09	712141832	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城28栋夹09	仓储	夹层/33	钢筋混 凝土	15.67	7896	12.37
9	夹16	712141839	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城28栋夹16	仓储	夹层/33	钢筋混 凝土	15.67	7896	12.37
10	夹01	712142104	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城29栋夹01	仓储	夹层/33	钢筋混 凝土	30.32	7896	23.94
11	夹02	712142105	长沙市雨花区韶山南路 633号上海城29栋夹02	车库	夹层/33	钢筋混 凝土	38.39	7896	30.31

12	夹03	712142106	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹03	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7896	31.85
13	夹04	712142107	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹04	车库	夹层/33	钢筋混凝土	18.06	7178	12.96
14	夹05	712142108	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹05	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.2	7178	12.35
15	夹06	712142109	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹06	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
16	夹07	712142110	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹07	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
17	夹08	712142111	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹08	车库	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
18	夹09	712142112	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹09	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
19	夹10	712142113	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹10	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
20	夹11	712142114	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹11	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
21	夹12	712142115	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹12	车库	夹层/33	钢筋混凝土	18.06	7178	12.96
22	夹13	712142116	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹13	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.2	7178	12.35
23	夹14	712142117	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹14	车库	夹层/33	钢筋混凝土	40.34	7178	28.96
24	夹15	712142118	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹15	车库	夹层/33	钢筋混凝土	38.39	7178	27.56
25	夹16	712142119	长沙市雨花区韶山南路633号上海城29栋夹16	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	30.32	7178	21.76
26	夹01	712142398	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹01	车库	夹层/33	钢筋混凝土	47.17	6866	32.39
27	夹02	712142399	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹02	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
28	夹03	712142400	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹03	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.77	6866	12.2
29	夹04	712142401	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹04	车库	夹层/33	钢筋混凝土	16.27	6866	11.17
30	夹05	712142402	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹05	仓储	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
31	夹06	712142403	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹06	车库	夹层/33	钢筋混凝土	43.64	6866	29.96
32	夹07	712142404	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹07	车库	夹层/33	钢筋混凝土	43.64	6866	29.96
33	夹08	712142405	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹08	车库	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11
34	夹09	712142406	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹09	车库	夹层/33	钢筋混凝土	16.27	6866	11.17
35	夹10	712142407	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹10	车库	夹层/33	钢筋混凝土	17.77	6866	12.2
36	夹11	712142408	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹11	车库	夹层/33	钢筋混凝土	39.48	6866	27.11

37	夹12	712142409	长沙市雨花区韶山南路633号上海城30栋夹12	车库	夹层/33	钢筋混凝土	47.17	6866	32.39
38	商铺层03	712143067	长沙市雨花区韶山南路633号上海城34栋商铺层03	商业	商铺层/18	钢筋混凝土	95.71	15253	145.99
合计	-	-	-	-	-	-	1602.61	-	1955.37

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签章日期
李红	4320070072		2022年7月25日
马四军	4320110024		2022年7月25日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年5月30日对估价对象现场进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘。

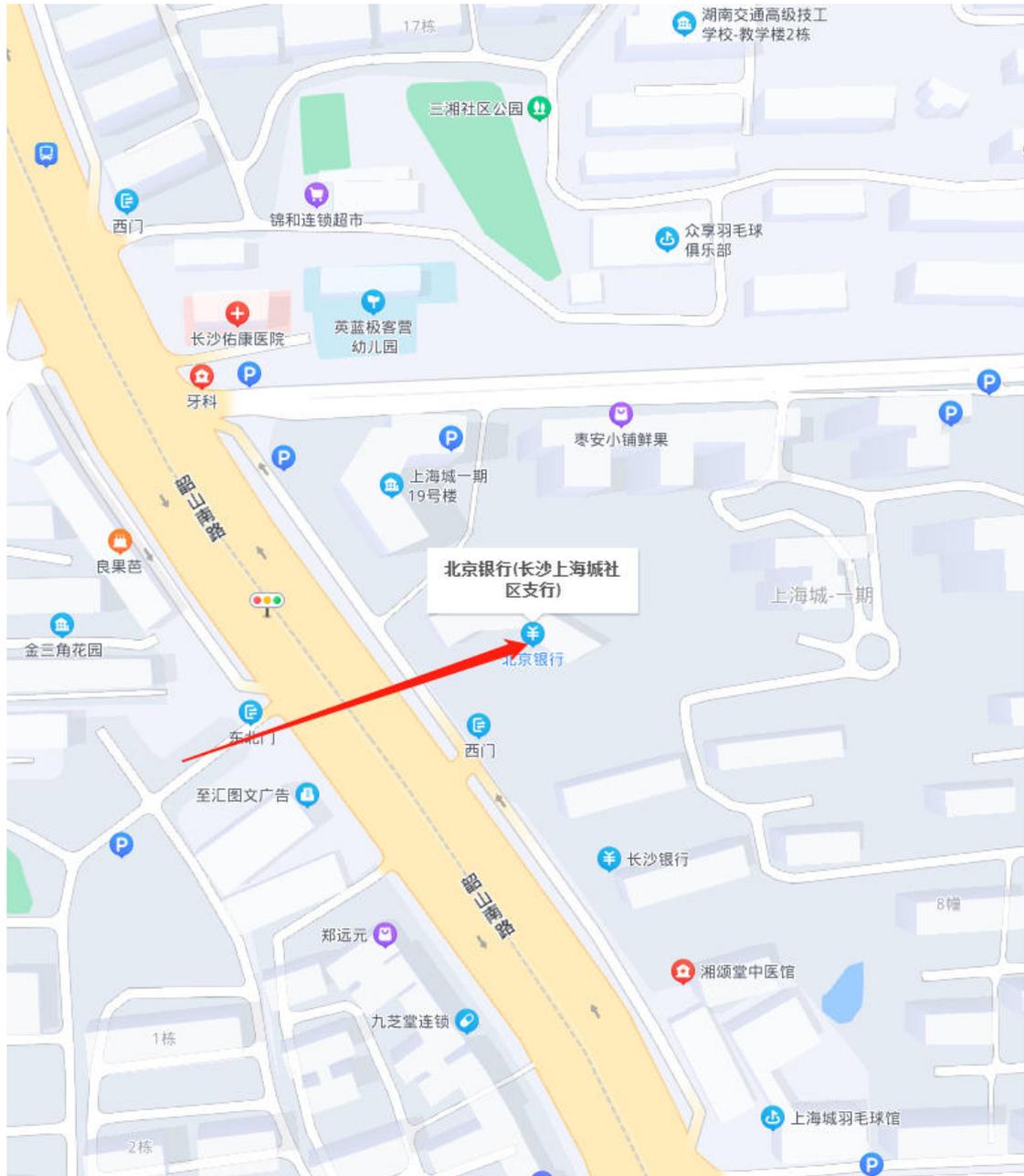
十三、估价作业期

2022年5月30日至2022年7月25日。

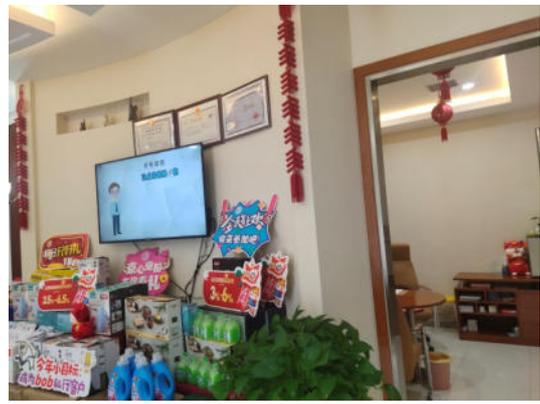
附件

- 一、《湘潭市雨湖区人民法院委托书》[(2022)湘0302执408号]及《湖南省湘潭市雨湖区人民法院执行裁定书》[(2022)湘0302执408号之一]
- 二、估价对象《不动产登记情况表》及《房屋分层分户平面图》、《国有土地使用权出让合同》、《出让土地使用权改变土地使用条件及转让完费审核表》、《长沙市人民政府国有土地供应(方案)签报审批单》、《国有建设用地使用权出让条件修改补充合同》复印件
- 三、估价对象1、2、4、8、38《租赁合同》复印件
- 四、估价对象位置示意图及相关照片
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价对象 1 位置示意图



估价对象1 现状照片

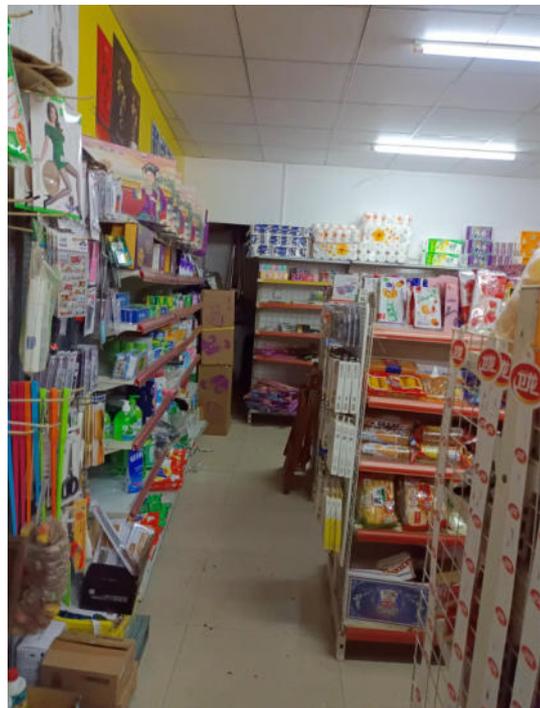




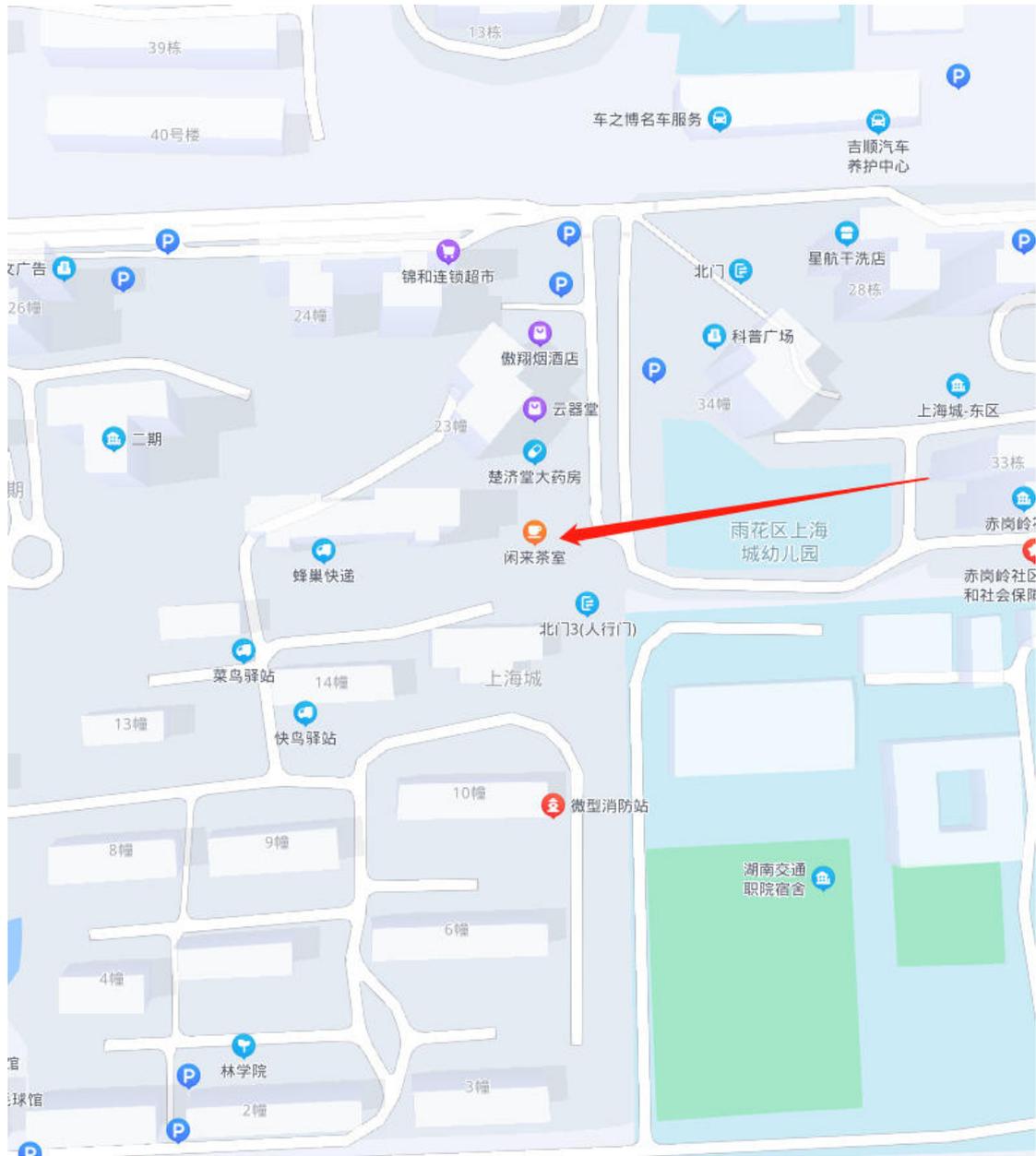
估价对象 2 位置示意图



估价对象 2 现状照片



估价对象 3 位置示意图



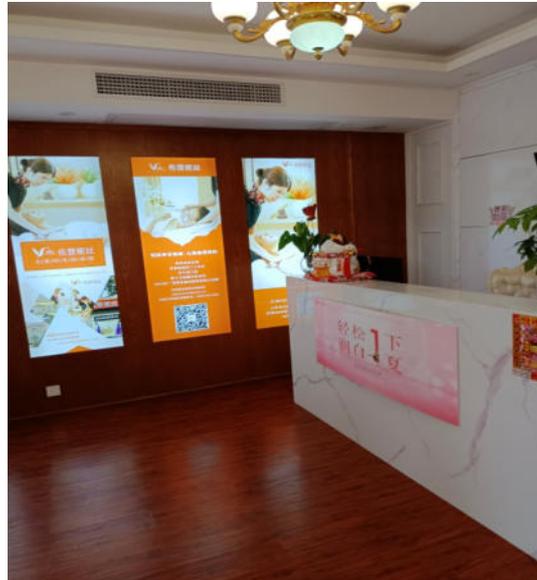
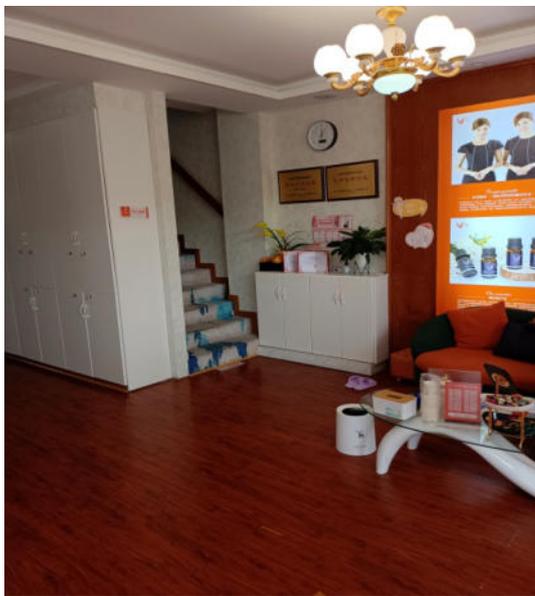
估价对象 3 现状照片



估价对象 4 位置示意图

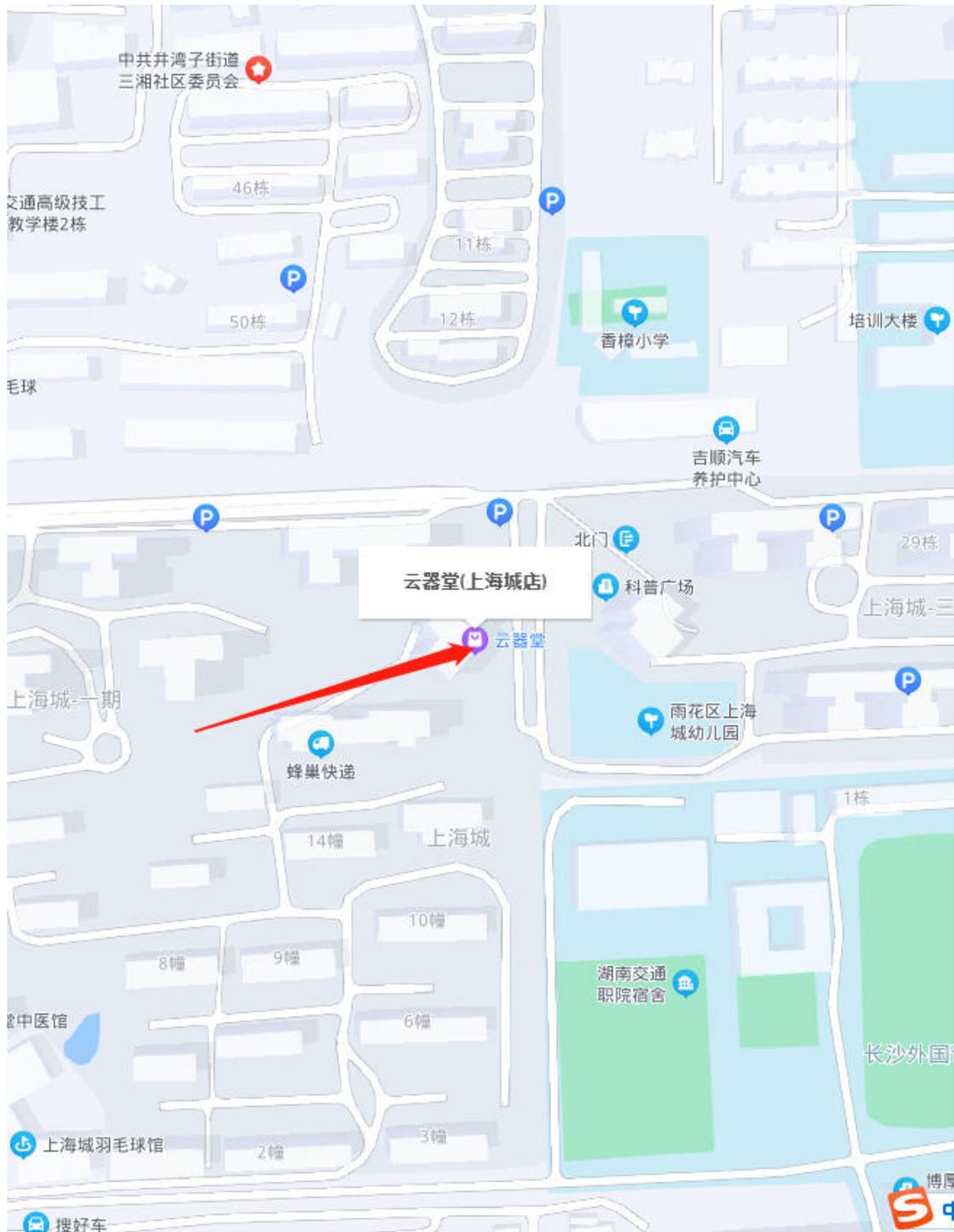


估价对象 4 现状照片





估价对象 5 位置示意图



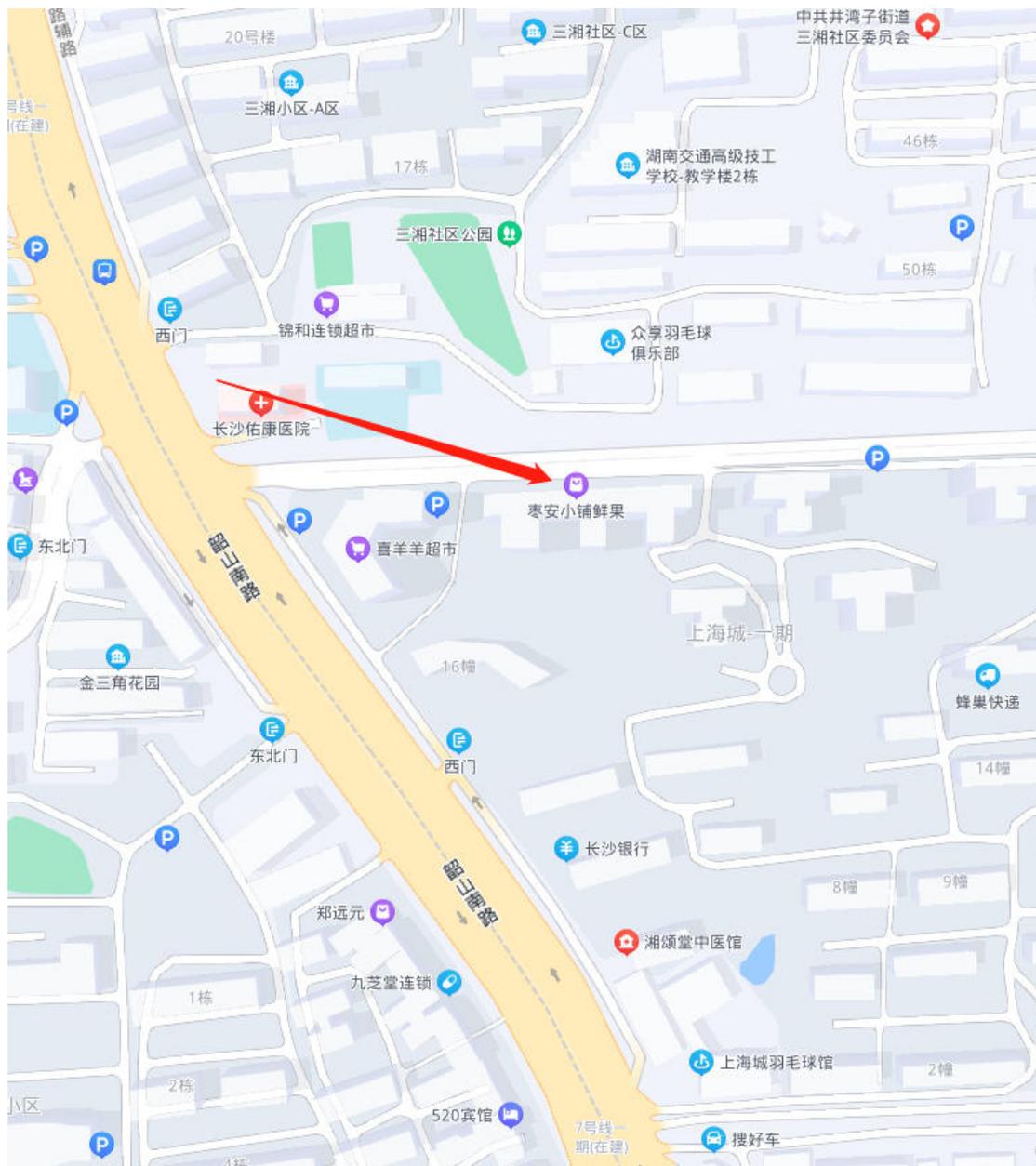
估价对象 5 现状照片



估价对象 6 现状照片



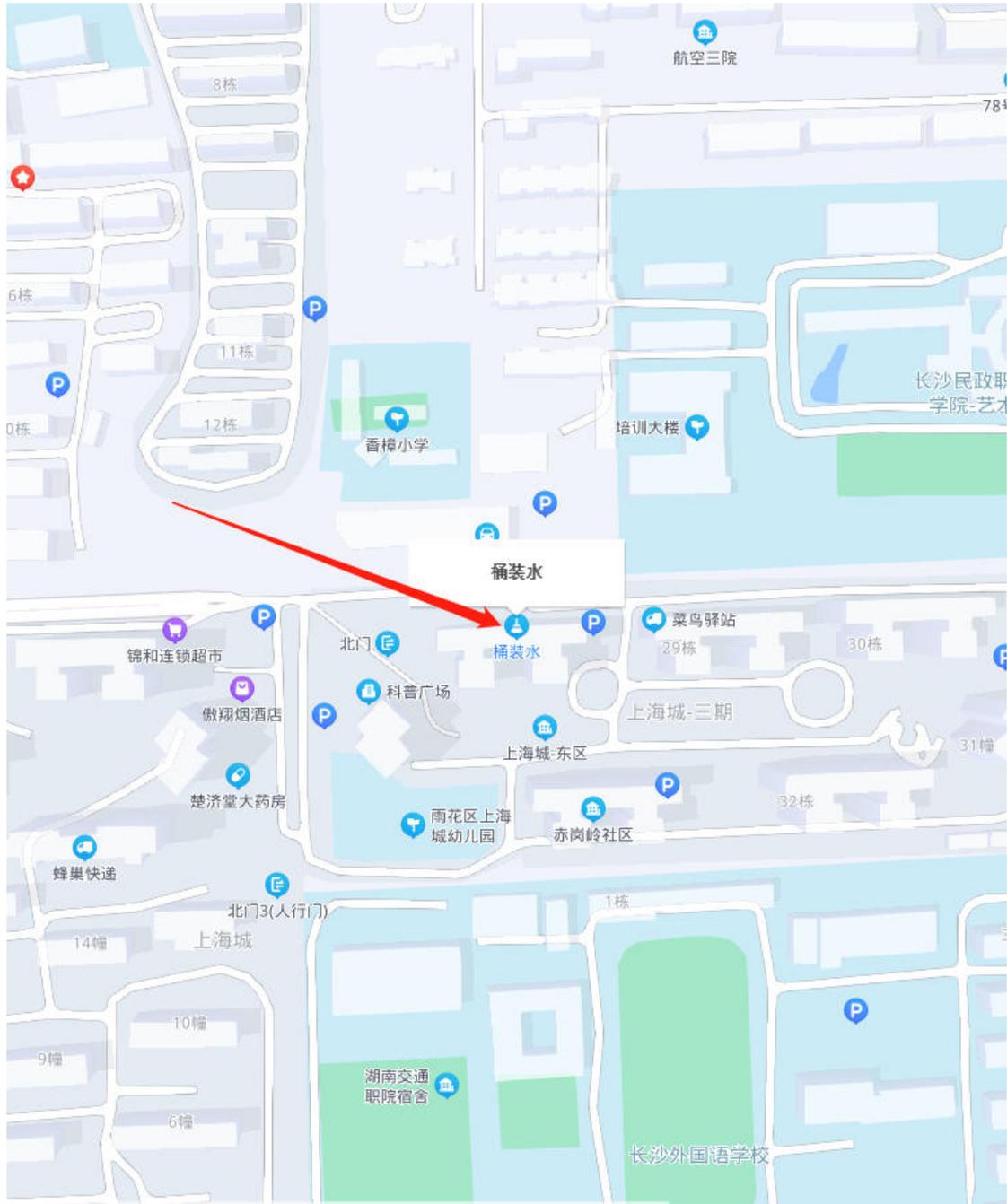
估价对象 7 位置示意图



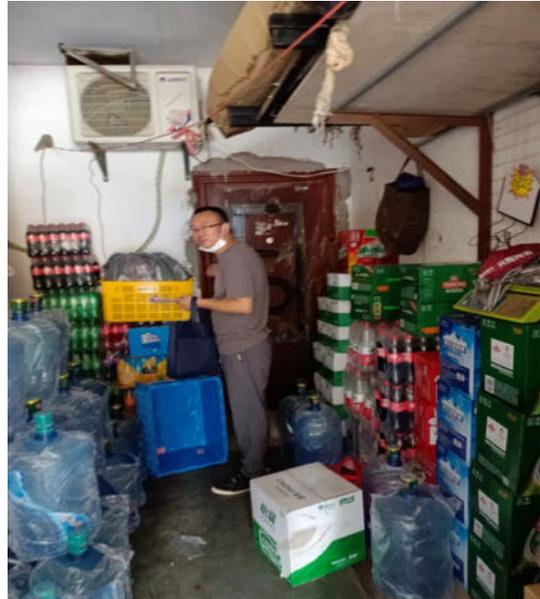
估价对象 7 现状照片



估价对象 8 位置示意图



估价对象 8 现状照片

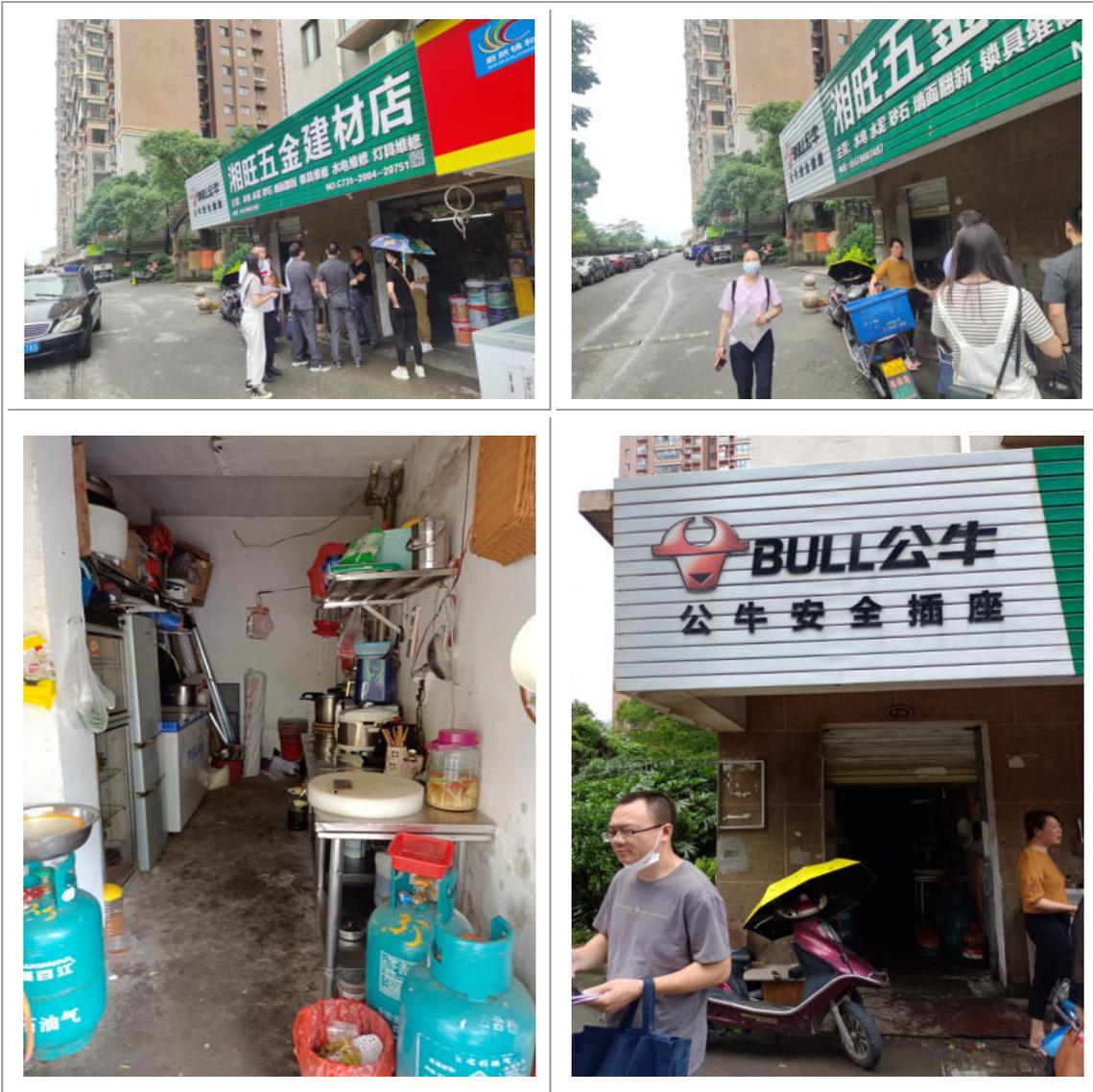




估价对象 9 位置示意图

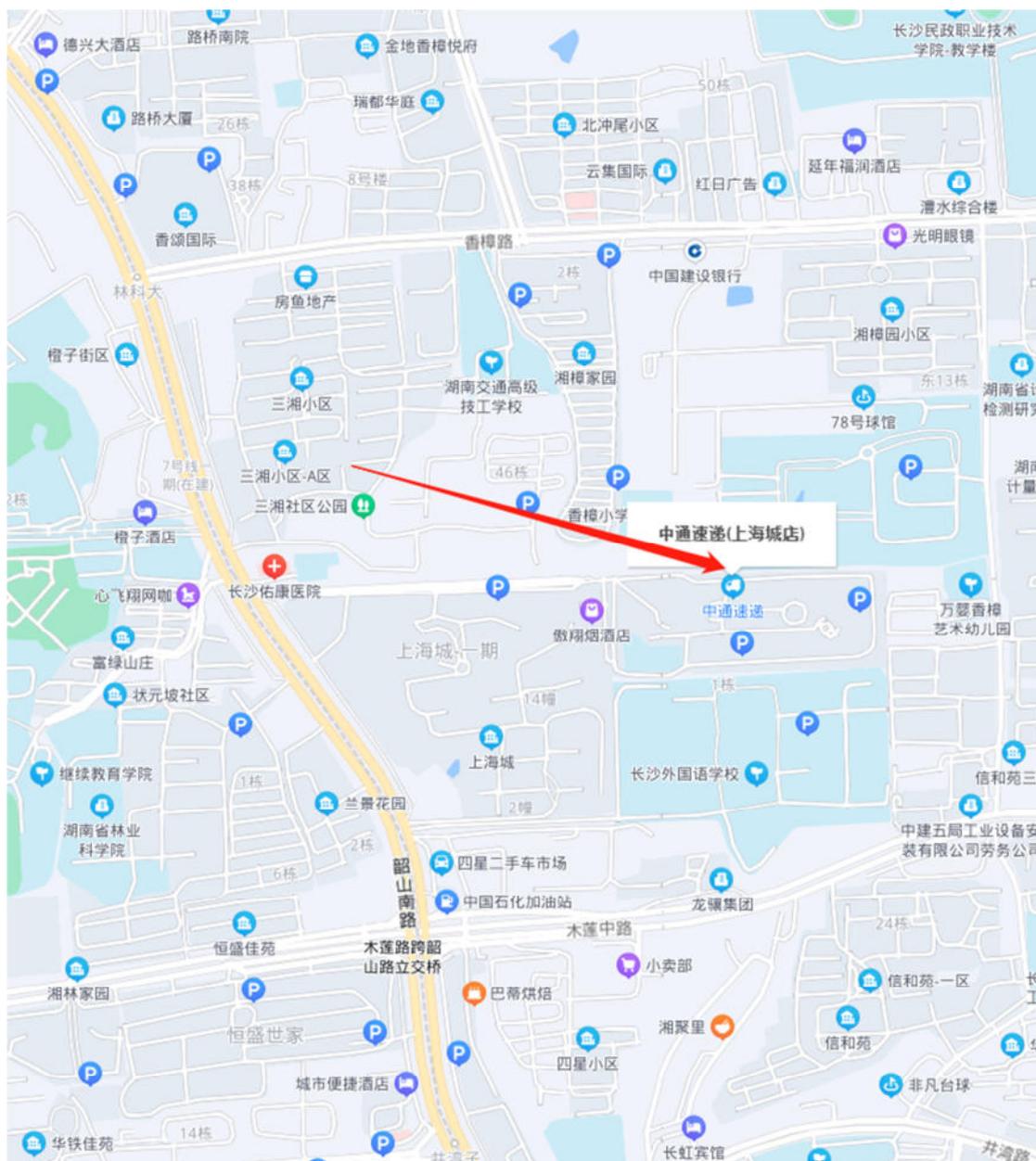


估价对象9 现状照片





估价对象 10-25 位置示意图



估价对象 10 现状照片



估价对象 11 现状照片



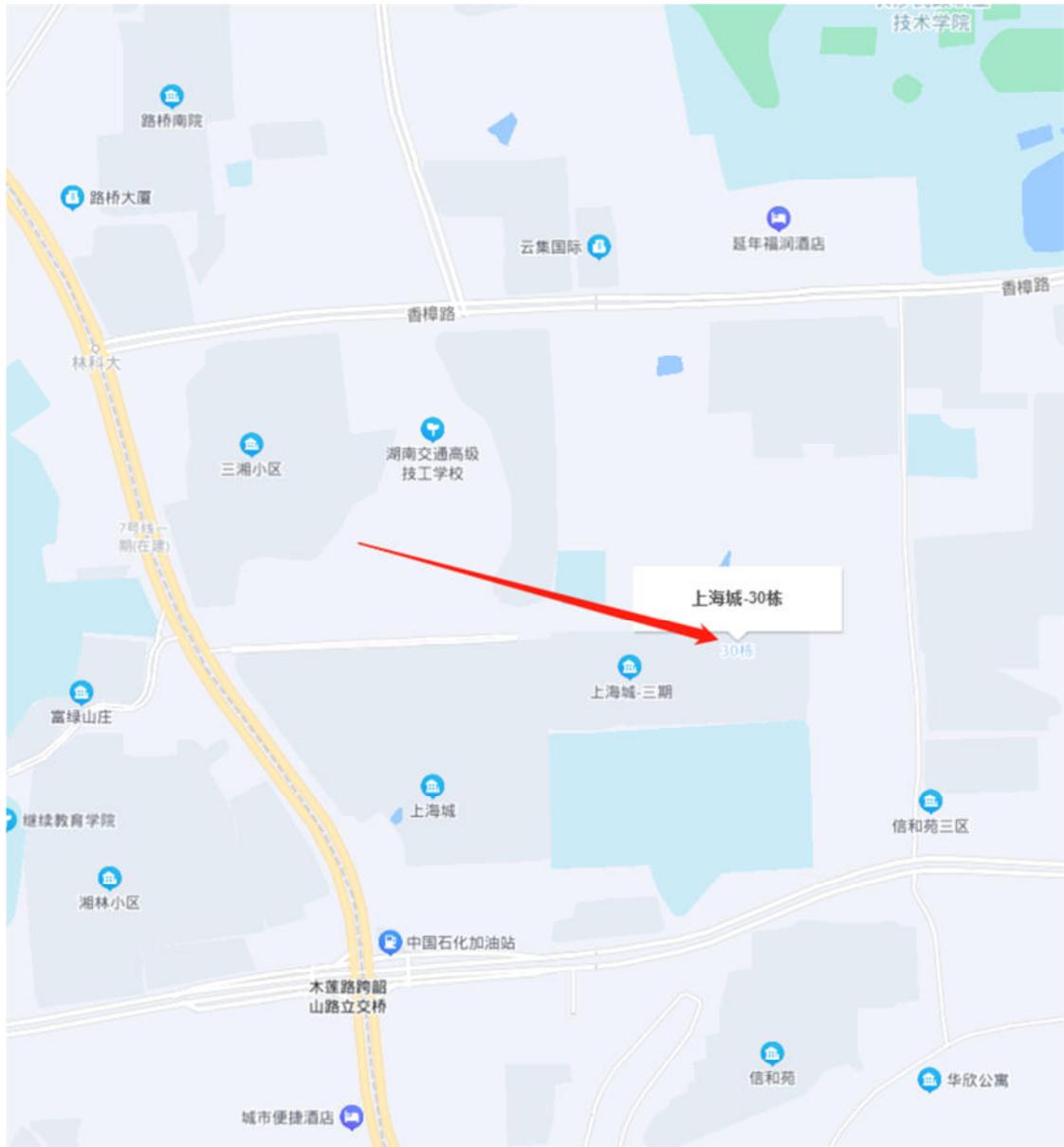
估价对象 12 现状照片



估价对象 13-25 现状照片



估价对象 26-37 位置示意图



估价对象 26-37 现状照片



估价对象 38 位置示意图



估价对象 38 现状照片

