

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湘潭县人民法院委托的刘美凌、彭耀武位于湘潭县花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903 住宅房地产市场价格评估

估价委托人：湘潭县人民法院

房地产估价机构：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：伍艳平（注册号：4320140010）

黄丽恒（注册号：4320200020）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十二日

估价报告编号：湘思远四达(房估)字[2022]第 F151 号

致估价委托人函

湘潭县人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院委托的刘美凌、彭耀武位于湘潭县花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903 住宅房地产进行了市场价值评估。

估价对象基本情况一览表

房屋坐落	产权证号	权利人	产权面积 (m ²)	估价对象范围	房屋用途	房屋结构	建成时间
花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903	0001096	刘美凌、彭耀武	144.49	房屋及其占用的土地使用权、房屋装饰装修、室内家具电器	住宅	钢混	2013 年

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 6 月 29 日（完成实地查勘之日）。

价值类型：市场价值，是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值为 ¥59.5055 万元（大写：人民币伍拾玖万伍仟零伍拾伍元整），其中房地产市场价值为 ¥55.43 万元，室内家具电器价值为 ¥4.0755 万元。

房地产估价结果表

币种：人民币

房号	权证号码	房屋用途	房屋结构	建成年代	层次 / 总层数	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1-903	0001096	住宅	钢混	2013 年	9/12	144.49	3836	55.43

备注：上表房地产价值包括房屋及其占用的土地使用权、室内装饰装修价值。

室内家具电器估价结果一览表

币种：人民币

序号	项目	数量	单位	评估单价 (元)	评估总价 (万元)	
1	家电	格力空调（挂机）	3	台	2090	0.6270
2		美的落地式空调	1	台	3420	0.3420
3		海尔热水器	1	台	1520	0.1520

序号	项目	数量	单位	评估单价 (元)	评估总价 (万元)
4	海信智能语音电视机	1	台	2375	0.2375
5	美的洗衣机	1	台	1710	0.1710
6	美的冰箱	1	台	2660	0.2660
7	抽油烟机	1	台	1425	0.1425
8	欧派消毒柜	1	台	855	0.0855
9	实木床	2	张	1710	0.3420
10	实木书桌	2	张	1425	0.2850
11	实木床头柜	4	个	285	0.1140
12	儿童实木床	2	张	1140	0.2280
13	木凳	1	张	190	0.0190
14	实木电视柜	1	个	2185	0.2185
15	布艺沙发	1	张	1425	0.1425
16	沙发柜	1	个	855	0.0855
17	麻将桌	1	张	1425	0.1425
18	实木餐桌	1	套	2090	0.2090
19	茶桌	1	套	2660	0.2660
合计					4.0755

特别提示:

- 1、根据估价委托人提供的资料获悉，未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担；
- 2、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；
- 3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
- 4、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会使用；
- 5、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会使用；
- 6、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；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；

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、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

此致

湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十二日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
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.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件	18
一、湘潭县人民法院委托书复印件.....	
二、估价对象权属资料复印件.....	
三、估价对象位置示意图.....	
四、估价对象内外部照片及周围环境照片.....	
五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件.....	
六、房地产估价机构资格证书复印件.....	
七、房地产估价师资格证书复印件.....	

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有关房地产估价标准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专业帮助。

姓 名	注册号
伍艳平	4320140010
黄丽恒	4320200020

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的反映估价对象权属和面积等的权属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，假设权属资料及权属认定资料是真实、合法、完整、有效的。

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，以房屋权属资料记载建筑面积为准。

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. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

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状况不一致的合理假定。本次估价有以下背离事实假设：

根据估价委托人提供的《湘潭县不动产登记信息表》，估价对象已抵押给姚亮，结合本次评估目的，本次评估不考虑估价对象抵押等因素对估价对象价值的影响，视为没有抵押的财产进行评估。

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。

估价委托人提供的《湘潭县不动产登记信息表》中不动产坐落为花石镇马垅村、七星村汉城玉景园，房号为 30 号，《不动产权证》证载坐落为花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903，户室号不一致，经注册房地产估价师现场查勘，两者均为同一处房屋，本次评估报告中坐落描述以《不动产权证》为准。

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。

本次估价无依据不足假设。

六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限：自估价报告出具之日起一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本次估价因执行胡蓉晖与彭耀武、刘美凌借款合同纠纷一案的需要，由

湘潭县人民法院委托，估价对象相关产权资料等证明材料均由湘潭县人民法院提供。本估价报告按照既定目的提供给估价委托人、相关利害关系人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 估价对象室内家具家电清单明细由估价人员、申请执行人、被执行人、法院工作人员共同现场查勘、统计，并经申请执行人、被执行人签字确认。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 当事人、利害关系人可以在收到评估报告后五日内提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湘潭县人民法院

地址：湘潭县易俗河镇凤凰中路 1038 号

联系人：赵江

联系电话：17807322899

二、房地产估价机构

名称：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：廖明辉

住所：湖南省长沙市芙蓉区朝阳街道韶山北路 139 号文化大厦 1414 房

备案等级：一级

统一社会信用代码：914301117722957504

资质证书号：湘建房估（长）字第 0510323 号

资质证书有效期：2021 年 5 月 9 日至 2024 年 5 月 8 日

联系电话：0731-88646288

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

估价对象范围包括湘潭县花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903 房屋及占用范围内土地使用权、房屋配套的设施设备、装饰装修等不动产财产以及室内家具家电等可移动财产。

1. 区位状况

项目		说明
位置状况	坐落	湘潭县花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903
	方位	位于花石镇

	四至	东：私房 西：支路	南：花石镇农村客运站 北：花石镇税务所
	与重要场所距离	距花石镇镇政府不足 100 米 距涓水约 300 米	
	临街（路）状况	临支路，距 X018 县道不足 100 米	
	楼幢	/	
	朝向	南北朝向	
	层次/总层数	9/12	
交通状况	可利用交通工具	附近无公交经过，有花石-易俗河大巴通往县城	
	交通管制	无交通管制	
	停车方便程度	利用街巷、地下车位停车，停车位较充足	
环境状况	自然环境条件	无明显大气污染、水文污染、噪声污染，环境优	
	人文环境	人文环境较好	
	景观	无特殊景观	
外部配套设施	基础设施	区域内“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯	
	公共服务设施	购物：诚信购物广场、鑫桥购物广场 金融机构：中国农业银行（湘潭花石支行）、中国邮政储蓄银行（城正街支行）、长沙银行（花石社区支行） 学校：花石中心小学、花石镇盐埠中学	

2. 权益状况

（1）建筑物、土地权益状况

根据委托方提供的《湘潭县不动产登记信息表》、《不动产权证书》，估价对象权益状况如下：

权利人		刘美凌、彭耀武
不动产权证书号		湘（2020）湘潭县不动产权第 0001096 号
权利类型		国有建设用地使用权及房屋所有权
坐落		花石镇马垅村、七星村汉城玉景园 1 单元 1-903
共有方式		占有比例
房屋信息	建筑面积（m ² ）	144.49
	规划用途	住宅
	房屋结构	钢混结构
	房屋性质	集资建房
	所在层/总层数	9/12
宗地信息	用途	住宅用地
	宗地面积	1086.6 m ²
	权利性质	出让
	终止日期	2085-04-16

(2) 其他权益状况

根据委托方提供的《湘潭县不动产登记信息表》，估价对象抵押权登记情况如下：

不动产登记证明号	湘(2020)湘潭县不动产证明第0006721号
抵押权人	姚亮
债务人	刘美凌、彭耀武
抵押面积	144.49 m ²
抵押部位	1-903
抵押方式	一般抵押
贷款金额	71.7万元
债务履行时间	2020-01-09至2025-01-09

3. 实物状况

(1) 土地状况

四至	东：私房 西：支路	南：花石镇农村客运站 北：花石镇税务所
面积形状	面积较小，土地形状较规则	
地形地势	地形平坦，小区地势无高差	
地质	地质条件较好，地基承载力强	
土壤	土壤未受到污染	
基础设施、平整程度	宗地已达到“五通一平”	

(2) 房屋状况

①公共部分：

建筑结构	钢混	建筑类型	小高层
建成时间	2013年	层高	3m
外立面装饰	瓷砖	物业管理	无物管
土地平整程度	已平整	垂直通行通道	楼梯、电梯
工程质量	合格		
附属设备及配套设施	估价对象水、电、卫生等设施设备配套齐全		
使用维护状况	维护保养情况较好，为完好房，房屋能够正常使用		

②户内部分：

房屋登记用途	住宅	实际用途	住宅
所在楼层/总层数	9/12	建筑面积	144.49 m ²
空间布局、户型	三室两厅，布局合理	使用状况	自住
日照通风采光	良好		
维护保养状况	维护保养情况较好，为完好房，房屋能够正常使用		

室内装修情况	入户防盗门；墙面贴条形瓷砖到顶；地面铺地砖；天花：客厅石膏板吊顶，卧室白色石膏角线，其他部分刷白色涂料；厨卫地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，天花扣板吊顶。
--------	--

(3) 室内家具家电

经现场查勘统计，估价对象室内家具家电如下：

序号	名称	数量	单位
1	格力空调（挂机）	3	台
2	美的落地式空调	1	台
3	海尔热水器	1	台
4	海信智能语音电视机	1	台
5	美的洗衣机	1	台
6	美的冰箱	1	台
7	抽油烟机	1	台
8	欧派消毒柜	1	台
9	实木床	2	张
10	实木书桌	2	张
11	实木床头柜	4	个
12	儿童实木床	2	张
13	木凳	1	张
14	实木电视柜	1	个
15	布艺沙发	1	张
16	沙发柜	1	个
17	麻将桌	1	张
18	实木餐桌	1	套
19	茶桌	1	套

五、价值时点

确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2022年6月29日。

六、价值类型

本次估价价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指房地产经适当营销后，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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体如下：

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。

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、档次等。

八、估价依据

1. 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) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45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656号，根据2019年3月24日中华人民共和国国务院令第710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

(6) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）；

(7) 《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）；

(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[2009]16号）；

(9) 《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）；

(10) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

(11) 其它有关政策、规定、实施办法、通知文件

2. 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/T50899-2013）

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 湘潭县人民法院委托书

(2) 房屋权属资料

4. 注册房地产估价师搜集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

九、估价方法

房地产估价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；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；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；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。

1. 比较法：选取一定数量可比实例，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。

估价对象为住宅，为高层电梯房，位于花石镇镇中心，因周边区域内类似房地产交易实例极少，故不宜选用比较法；估价对象为住宅，有租金等经济收益，可选用收益法；估价对象不是在建工程，不宜选用假设开发法；估价对象不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法。

综合考虑，本次估价选用收益法。

估价测算的简要内容：

收益法：预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(1) 收益法的计算公式：

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

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 期间收益（元或元/m²）；

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i — 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t — 期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

(2) 收益法测算步骤

①选择具体的估价方法 → ②测算持有期 → ③测算未来收益 → ④确定报酬率
→ ⑤计算收益价值

十、估价结果

我公司结合估价目的，遵循估价原则，在实地查勘和市场调查的基础上，选用科学合理的估价方法，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为¥59.5055万元（大写：人民币伍拾玖万伍仟零伍拾伍元整），其中房地产市场价值为¥55.43万元，室内家具电器价值为¥4.0755万元。

房地产估价结果表

币种：人民币

房号	权证号码	房屋用途	房屋结构	建成年代	层次/总层数	产权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1-903	0001096	住宅	钢混	2013年	9/12	144.49	3836	55.43

备注：上表房地产价值包括房屋及其占用的土地使用权、室内装饰装修价值。

室内家具电器估价结果一览表

币种：人民币

序号	项目	数量	单位	评估单价(元)	评估总价(万元)	
1	家电	格力空调(挂机)	3	台	2090	0.6270
2		美的落地式空调	1	台	3420	0.3420
3		海尔热水器	1	台	1520	0.1520
4		海信智能语音电视机	1	台	2375	0.2375
5		美的洗衣机	1	台	1710	0.1710
6		美的冰箱	1	台	2660	0.2660
7		抽油烟机	1	台	1425	0.1425
8		欧派消毒柜	1	台	855	0.0855
9	家具	实木床	2	张	1710	0.3420
10		实木书桌	2	张	1425	0.2850
11		实木床头柜	4	个	285	0.1140
12		儿童实木床	2	张	1140	0.2280
13		木凳	1	张	190	0.0190
14		实木电视柜	1	个	2185	0.2185
15		布艺沙发	1	张	1425	0.1425
16		沙发柜	1	个	855	0.0855
17		麻将桌	1	张	1425	0.1425
18		实木餐桌	1	套	2090	0.2090
19		茶桌	1	套	2660	0.2660
合计					4.0755	

十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
伍艳平	4320140010		2022 年 7 月 22 日
黄丽恒	4320200020		2022 年 7 月 22 日

十二、 实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 6 月 29 日至 2022 年 6 月 29 日。

十三、 估价作业期

估价作业期为 2022 年 6 月 23 日至 2022 年 7 月 22 日。

附件

- 一、湘潭县人民法院委托书复印件
- 二、估价对象权属资料复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象内外部照片及周围环境照片
- 五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资格证书复印件
- 七、房地产估价师资格证书复印件