

罗斌位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里L栋1单元2101001号住宅  
用房房地产

# 房地产估价报告

湘求是房评报字[2022]第 030 号

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月十日

# 房地产估价报告

估价项目名称 对罗斌所有的位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里L栋1单元2101001号住宅用房房地产市场价值进行评估

估价报告编号 湘求是房评报字[2022]第030号

估价委托人 韶山市人民法院

房地产估价机构 湖南求是土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师 王成永 注册号：4320070001  
李闻勤 注册号：4320200040

估价报告出具日期 二〇二二年八月十日

# 湖南求是土地房地产评估有限公司

湘求是房评报字【2022】第030号



## 致估价委托人函

韶山市人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对罗斌所有的位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

**估价目的：**为委托方进行司法处置提供房地产市场价值参考依据

**估价对象：**为罗斌所有的位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号住宅用房房地产。权属登记情况如下：

序号		1
1	不动产权证号	湘（2018）湘潭市不动产权第 0038119 号
2	权利人	罗斌
3	共有情况	单独所有
4	坐落	雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号
5	不动产单元号	430302 106001 GB00618 F00010086
6	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
7	权利性质	出让/商品房
8	用途	城镇住宅用地/住宅
9	面积	共有宗地面积 753.12 平方米/房屋建筑面积 175.34 平方米
10	使用期限	国有建设用地使用权 2072 年 11 月 19 日止
11	占用情况	自居
12	权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：144.96 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：30.38 m <sup>2</sup> 房屋总层数：28 层，房屋所在层：21 层
13	其他特殊情况	无拖欠税费等限制权力情况记载
14	他项权利	经查询湘（2018）湘潭市不动产证明第 0047752 号《不动产登记证明》得知，该房屋已办理抵押登记，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为 90 万元，债务履行期限为 2018 年 9 月 5 日至 2048 年 9 月 5 日
15	备注	根据本次评估目的，本次评估不考虑他项权及冻结因素对估价对象价值的影响

价值时点：2022年07月20日

价值类型：公开市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，通过对影响房地产价格各因素的分析 and 测算，评估确定估价对象含分摊的土地使用权及房屋附属装饰装修价值在内，在本估价报告中已说明的假设与限制条件下，于价值时点的公开市场价值为人民币壹佰贰拾叁万零柒佰元整(小写金额：¥123.07万元)。（详见《房地产估价结果一览表》）

### 房地产估价结果一览表

序号	项目名称	权利人	权证编号	结构类型	规划用途	层次总层数	登记面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价值(万元)	备注
1	雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里L栋1单元2101001号	罗斌	湘(2018)湘潭市不动产权第0038119号	钢筋混凝土	住宅	21/28	175.34	7019	123.07	含分摊的土地使用权及装饰装修价值在内
合计									123.07	

#### 特别提示：

1、估价机构提请估价委托人及估价报告使用者注意，估价报告需整体使用，估价结论受已说明的估价假设和限制条件的限制。请相关方在完整阅读估价报告的基础上谨慎使用本估价报告。

湖南求是土地房地产评估有限公司

湖南·长沙

法人代表(签字):

二〇二二年八月十日

## 目录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	3
(三) 背离事实假设 .....	3
(四) 不相一致假设 .....	3
(五) 依据不足假设 .....	3
(六) 估价报告使用限制 .....	3
一、估价委托人 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	10
附件 .....	11

- 1.湖南省韶山市人民法院《委托书》-(2022)湘 0382 执 170 号;
- 2.湘(2018)湘潭市不动产权第 0038119 号《不动产权证》复印件;
- 3.湘(2018)湘潭市不动产证明第 0047752 号《不动产登记证明》复印件;
- 4.估价对象所在位置示意图;
- 5.估价对象现场实景照片;
- 6.估价机构营业执照复印件;
- 7.房地产估价机构资质证书(湘建房估[长]字第 0420010 号)复印件;
- 8.注册房地产估价师职业资格证书复印件。

# 注册房地产估价师声明

## 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国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师王成永、李闻勤对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 委托方对提供资料的合法性、真实性及完整性负责，因资料失实或缺失等原因造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

7. 没有其它专家对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告得出的估价结果，仅为委托方进行司法处置提供房地产市场价值参考依据。

9. 本公司和签字估价师保留对本评估报告的最终解释和修改权。

在已说明的评估假设和限制条件之外，引用本评估结果而引起的法律后果，不属于本公司和签字估价师的责任范围

## 参与本次估价的注册房地产估价师签字(盖章)：

姓名	执业资格	注册号	签名(盖执业章)	签名(盖执业章)	签名日期
王成永	注册房地产估价师	4320070001			2022年8月10日
李闻勤	注册房地产估价师	4320200040			

## 估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本报告基于公开市场假设，即：

1.1、市场为公开的市场，卖方愿意出售并有合理的时间让买卖双方协商议价；

1.2、议价期间房地产市场基本保持稳定；

1.3、买卖双方均掌握必要的专业知识，了解估价对象，且双方交易的目的追求自身利益最大化。不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格。

2、本报告以估价委托人提供的房屋权属证书等资料真实合法有效，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为假设前提。

3、本次估价结论是价值时点的市场价值。在价值时点后，随着时间的推移和房地产市场情况的变化，该结论需作相应的调整。

4、本估价报告结果仅为本次估价目的提供价值参考，不得用于其他目的，也不得公布于任何公开媒体。相关手续请按《中华人民共和国房地产管理法》及有关规定办理。

5、本次评估的产权依据和估价对象的建筑面积均由估价委托人提供。估价委托人对所提供的资料真实性、合法性负责。如提供资料不真实而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6、注册房地产估价师现场查勘时，并未对被遮盖、未暴露或难以接触到的部分如建筑物基础以及房屋结构进行测量和实验，但对环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了充分关注。本次估价假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题及重大环境污染的安全隐患。

7、价值时点后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论须做相应调整；且在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

8、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

## (二) 未定事项假设

无未定事项假设

## (三) 背离事实假设

无背离事实假设。

## (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

无依据不足假设。

## (六) 估价报告使用限制

1、本估价报告得出的估价结果，仅供估价委托人办理案件所涉及的房地产价值提供价格参考。不得用做验资证明、征收补偿、房地产交易等其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及上级机关以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2、估价结论是为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结果本身合乎规范要求负责，而不对资产转让定价的决策负责。

3、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。即估价报告使用期限自2022年8月10日起至2023年8月9日止。

在已说明的估价假设和限制条件之外，引用本估价结果而引起的法律后果，不属于本估价机构和注册房地产估价师的责任范围。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：韶山市人民法院  
住 所：韶山市厦门大道韶山市人民法院  
联系人：执行局  
联系电话：18507323055

## 二、房地产估价机构

估价机构：湖南求是土地房地产评估有限公司  
法人代表：康红英  
住 所：长沙市开福区清水塘街道芙蓉中路一段 459 号维也纳酒店 4 楼左侧  
资质等级：壹 级  
证书编号：湘建房估[长]字第 0410354 号  
联系人：许立波  
联系电话：13341328883

## 三、估价目的

为委托方进行司法处置提供房地产市场价值参考依据

## 四、估价对象

本估价对象为罗斌所有的位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号住宅用房房地产。估价对象具体如下：

### （一）区域因素分析

#### 1、位置及交通状况

①位置：估价对象坐落于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城，东临白石公园，西临南岭路，南临新马路，北临私房。

②交通状况：附近有 5 路、15 路等数趟公交车经过，距离公交站较近，停车方便，道路通畅，交通便利。

#### 2、基础设施及配套设施

①基础设施：估价对象所在区域基础设施达到“六通”（即：通路、通电、通讯、通气、供水、排水）。道路平坦通达，水、电供给保证率高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生活日常要求。

②配套设施：估价对象区域内聚集生活必需场所有韶西逸夫小学、金庭宝庆路学校等教育机构；中国工商银行(湘潭白石支行)、湘潭农商银行(雨湖支行)等金融机构；湘潭市中医医院、湘潭市第二人民医院等医疗地点；山村驴庄(齐白石店)、相约食库白石鱼馆等餐饮地点；美润家超市(大湖路店)、步步高(湘潭窑湾店)等购物场所；龙凤谷宾馆、华丰宾馆(迎宾中路店)等住宿地点。周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商超等公共服务和生活配套设施齐全。

### 3、环境状况

①自然环境：湘潭属亚热带季风湿润气候，冬夏两季长，春秋两季短，暑热期长，严寒期短，热量充足，雨水集中，光、温、水空间分布差异小。

②大气及噪音污染状况：该区域环境质量较好，主要污染物为可吸入颗粒物，交通干线噪声和区域环境噪声达标。

③人文环境：估价对象所在区域为成片住宅小区，区域内治安环境较好，居民素质较高，人文环境较好。

④景观条件：估价对象建筑物外观简洁、色彩明亮，建筑群体组合关系较和谐，景观条件较好。

### 4、商业繁华度

估价对象位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城，离窑湾古镇约300米，小区旁边为白石公园，周边商业繁华度优。

### 5、未来变化趋势

估价对象区域地理位置优。周边生活、交通等配套设施较齐全，适宜居住，区域内房地产具有一定保值能力。

## （二）权益状况描述及分析

### 1、不动产权益状况

序号		1
1	不动产权证号	湘（2018）湘潭市不动产权第 0038119 号
2	权利人	罗斌
3	共有情况	单独所有
4	坐落	雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号
5	不动产单元号	430302 106001 GB00618 F00010086
6	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
7	权利性质	出让/商品房
8	用途	城镇住宅用地/住宅
9	面积	共有宗地面积 753.12 平方米/房屋建筑面积 175.34 平方米
10	使用期限	国有建设用地使用权 2072 年 11 月 19 日止
11	占用情况	自居
12	权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：144.96 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：30.38 m <sup>2</sup> 房屋总层数：28 层，房屋所在层：21 层
13	其他特殊情况	无拖欠税费等限制权力情况记载
14	他项权利	经查询湘（2018）湘潭市不动产证明第 0047752 号《不动产登记证明》得知，该房屋已办理抵押登记，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为 90 万元，债务履行期限为 2018 年 9 月 5 日至 2048 年 9 月 5 日
15	备注	根据本次评估目的，本次评估不考虑他项权及冻结因素对估价对象价值的影响

## （三）实物状况描述及分析

### 1、建筑物实物状况

估价对象位于湘潭市雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里 L 栋 1 单元 2101001 号，房屋结构为钢筋混凝土结构，电梯房，总层数为 28 层，估价对象位于第 21 层，规划用途为住宅，户型为四室二厅三卫。估价对象入户为防盗门，客厅地面贴瓷砖，墙面贴墙布及瓷砖墙裙，顶面石膏板吊顶，水晶吊灯照明；卧室地面贴瓷砖，墙面贴墙布，石膏板吊顶，水晶吊灯照明；卧室及客厅均设有附墙柜；厨房及卫生间地面贴防滑地砖，墙面贴釉面砖，顶面铝扣板吊顶；室内窗户为铝合金窗户镶配纯色玻璃，生活所需配套设施齐全，全屋设有中央空调，房屋维护状况较好。

## 2、土地实物状况

估价对象土地形状较规则，地势平坦，地质状况>25吨/平方米，地质地基条件较好，宗地开发程度为红线外及红线内均为“六通一平”（即：通路、通电、通讯、通气、供水、排水，场地平整）。

## 五、价值时点

为现场勘查实施之日：2022年07月20日

## 六、价值类型

为估价对象在前述全部假设与限制条件下，于价值时点的公开市场价值。

## 七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则。
- 2、合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为估价前提。
- 3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格。
- 4、替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 5、最高最佳利用原则：以估价对象在合法使用前提下，各种可能使用方式中，能获得最大收益的使用方式估价。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《中华人民共和国民法典》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
9. 房地产估价报告评审标准（试行）；
10. 湖南省韶山市人民法院《委托书》-(2022)湘0382执170号；
11. 湘（2018）湘潭市不动产权第0038119号《不动产权证书》复印件；
12. 湘（2018）湘潭市不动产证明第0047752号《不动产登记证明》复印件；；

13.估价人员现场查勘、市场调查及委托人提供的其它评估材料。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。估价方法的选择应符合房地产估价规范的要求：①有条件使用比较法进行评估的，应以比较法为主要的估价方法；②收益性的房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法；③具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；④无比较法或比较依据不足而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

### (一) 估价方法选用

#### 1、采用的评估方法：

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，估价对象房屋为住宅用房，区域内有类似房地产的近期租售案例，宜采用比较法和收益法进行估价；

#### 2、不采用的评估方法：

因估价对象为已开发完成的房地产，已无完整的工程结算、施工图纸等成本资料，不宜采用假设开发法和重置成本法进行估价。

综上，本次评估拟采用比较法和收益法进行估价。

### (二) 估价方法定义

#### 1、比较法：

比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的计算公式：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法：是求取估价对象未来正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式为：

$$\text{房地产价值 } V = A / (y - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + y)]^n\}$$

式中：A---房屋年净收益；

Y---房地产报酬率；

g---年净收益增长的比例；

n---收益期

## 十、估价结果

估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，通过对影响房地产价格各因素的分析 and 测算，评估确定估价对象含分摊的土地使用权及房屋附属装饰装修价值在内，在本估价报告中已说明的假设与限制条件下，于价值时点的公开市场价值为人民币壹佰贰拾叁万零柒佰元整(小写金额：¥123.07万元)。（详见《房地产估价结果一览表》）

房地产估价结果一览表

序号	项目名称	权利人	权证编号	结构类型	规划用途	层次总层数	登记面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价值(万元)	备注
1	雨湖区昭潭街道南岭南路白石古莲城夏荷里L栋1单元2101001号	罗斌	湘(2018)湘潭市不动产权第0038119号	钢筋混凝土	住宅	21/28	175.34	7019	123.07	含分摊的土地使用权及装饰装修价值在内
合计									123.07	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	执业资格	注册号	签名(盖执业章)	签名(盖执业章)	签名日期
王成永	注册房地产估价师	4320070001			2022年8月10日
李闻勤	注册房地产估价师	4320200040			

## 十二、实地查勘期

2022年07月20日

### 十三、估价作业期

2022年07月20日至2022年8月10日

湖南求是土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月十日

# 附件

(目录)

- 1.湖南省韶山市人民法院《委托书》-(2022)湘 0382 执 170 号;
- 2.湘(2018)湘潭市不动产权第 0038119 号《不动产权证》复印件;
- 3.湘(2018)湘潭市不动产证明第 0047752 号《不动产登记证明》复印件;
- 4.估价对象所在位置示意图;
- 5.估价对象现场实景照片;
- 6.估价机构营业执照复印件;
- 7.房地产估价机构资质证书(湘建房估[长]字第 0420010 号)复印件;
- 8.注册房地产估价师执业资格证书复印件。



估价对象所在位置示意图





