

房地产估价报告

估价项目名称：汨罗市人民法院司法技术室委托的位于长沙市望城区丁字湾街道万业优加城 35 栋 102 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：汨罗市人民法院司法技术室

房地产估价机构：湖南华运房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：周一鸣 注册号 4320160048

彭伟 注册号 4320190087

估价报告出具日期：2022 年 10 月 13 日

估价报告编号：湘华运房评字（2022）第 1004 号



致估价委托人函

汨罗市人民法院司法技术室：

承蒙委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对贵院委托评估的房地产进行了估价。

估价对象：罗世勇名下位于长沙市望城区丁字湾街道万业优加城35栋102室住宅房地产，建筑面积为209.2平方米。

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9月21日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

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，选用比较法和收益法，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为¥337.69万元(大写：人民币叁佰叁拾柒万陆仟玖佰元整)，房地产单价为¥16142元/平方米(大写：人民币壹万陆仟壹佰肆拾贰元/平方米)。

评估的详细过程、结果及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

此致

湖南华运房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十三日



目 录

估价师声明	- 3 -
估价假设和限制条件	- 4 -
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	- 10 -
六、价值类型	- 11 -
七、估价原则	- 11 -
八、估价依据	- 12 -
九、估价方法	- 12 -
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 -
附 件	- 18 -



估价师声明

我们郑重声明：

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依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周一鸣	4320160048		2022年10月13日
彭伟	4320190087		2022年10月13日



估价假设和限制条件

一、一般假设

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、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途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，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况和资料合法、真实、准确、完整。

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。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

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) 不存在特殊买者的附加出价。

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、估价对象为住宅用途房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施使用权。

二、未定事项假设

1、估价委托人仅提供估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局



不动产登记信息表》，本次评估假设估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》中的信息和估价对象不动产权证证载信息相符，应交的各项税费均已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其他法律保护依据，不动产权人能按规定办理不动产权证，如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

1、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、根据估价委托人提供的估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》复印件获悉，至价值时点，估价对象已设定抵押他项权利，抵押权人为汨罗中银富登村镇银行股份有限公司；抵押证明号为湘（2020）望城区不动产证明第 0042420 号。估价对象已被法院查封。结合本次评估的目的，本次评估未考虑抵押、查封等状况对评估值的相关影响。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

4、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产



登记信息表》，估价对象总层数为 3 层，实勘估价对象为地下 1 层，地上 3 层，本次评估估价对象为整栋房地产。

五、依据不足假设

因估价委托人仅提供了估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》、《房屋分层分户平面图》复印件，未提供原件。本次评估以估价委托人提供的《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》、《房屋分层分户平面图》复印件与估价对象权属资料一致且真实有效为假设限制前提，如有不符，本报告无效。

六、估价报告使用限制

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、本估价报告必须完整使用方为有效，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。

4、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。

5、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，不超过一年。超过估价报告使用期限使用本估价报告，相关责任由估价报告使用人承担。建议估价报告使用人在房地产市场变化较大情况下对委估房地产进行再评估。

6、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，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

7、本报告中测算以人民币为本位币。

8、本估价报告结论系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论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

9、本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所对应分摊的土地使用权价值在内，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，但不包括可移动部分的的价值，若该土地使用权与附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、本次估价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，估价结论必须作相应调整。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：汨罗市人民法院司法技术室

住所：汨罗市沿江大道1号

二、房地产估价机构

机构名称：湖南华运房地产土地资产评估有限公司

住所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道佑母塘路799号钰龙天下佳园二期综合楼1栋711号房

法定代表人：刘宇

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（长）字第0320293号

有效期限：2021年12月6日至2024年12月5日

联系电话：0731-89871498

传真号码：0731-89871498

邮编：410023

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

估价对象为罗世勇所有的位于长沙市望城区丁字湾街道万业优加城35栋102室，为联排别墅，建筑面积为209.2平方米的住宅房地产。本次估价范围包括建筑物及其分摊的土地使用权价值，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，但不包括可移动部分的价值。

（一）、估价对象区位状况

位置描述	坐落	长沙市望城区丁字湾街道万业优加城35栋102室，具体位置见位置图。
	方位	位于长沙市望城区丁字湾街道万业优加城，东临汤家湖路，南临太阳山路，西邻美高梅广场，北临双桂路。



	距离	距长沙汽车北站约 12 公里。
	楼层	实勘估价对象为地下 1 层，地上 3 层，估价对象为整栋房地产。
交通描述	道路状况	估价对象附近有汤家湖路、太阳山路等，道路状况良好，均为混合等道路，流量一般。
	出入口可利用交通工具	邻“汤家湖路太阳山路口”、“黄泥圪”等公交站点，有 382 路、812 路、218 路等公交经过，交通便捷度一般。
	交通管制情况	周边道路为全天双向行驶。
	停车方便程度	停车较方便。
周围环境和景观	自然环境	周边的自然环境较好，绿化率较高，无明显大气污染、水文污染、噪声污染，无影响视觉环境的杂乱因素，环境、卫生状况较好。
	人文环境	治安状况良好，人文环境较优。
	景观	小区景观。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通讯、通气），较完备，保障率较高。
	外部公共服务设施	附近有湖南师大附中星城实验青石学校，中国邮政储蓄银行、长沙农村商业银行(湾田支行)，美高梅广场，爱家酒店、太阳山森林公园等，所在区域公共服务设施配套较完善。

（二）、估价对象实物状况

1、建筑物实物状况：

建筑规模	估价对象为联排别墅，建筑面积 209.2 平方米。
层数	实勘估价对象为地下 1 层，地上 3 层，估价对象为整栋房地产。
结构	钢筋混凝土结构。
外观	建筑物外墙贴墙砖、刷涂料。
设施设备	水、电、气等设施设备较齐备。
装修装饰	估价对象入户为高档防盗门，地下 1 层为车库、厨房、餐厅、杂物房、厕所，车库入口为卷闸门，地面部分为水泥地面，部分为地砖，墙面部分为墙砖，部分刷墙漆，天棚刷墙漆，刷墙漆部分有渗水痕迹。其他房间地面贴瓷砖、墙面部分贴瓷砖、部分刷墙漆，天棚吊顶。地上第 1 层为一室一厅一卫，地上第 2 层为三室两卫，地上 3 层为两室两卫，地面贴瓷砖，墙面刷墙漆，天棚吊顶，带中央空调，维护保养较好。
建筑功能	防水、保温、隔热、通风、采光、日照。
新旧程度	估价对象建筑时间约为 2012 年，约 8.5 成新。
其他说明	估价对象车库、客厅进行了局部改造。

2、土地实物状况



土地形状	形状大致为矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通讯、通气），宗地上建有建筑物。
其他	无。

（三）、估价对象权益状况

根据估价委托人提供《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》，估价对象权益状况如下：

1、权利人信息

权利人	罗世勇
证件类型	身份证
证件号码	430723197801175252

2、土地信息

不动产单元号	430122006001GB00001W00000000
宗地代码	430122006001GB00001
图幅号	3138.40-396.00
宗地坐落	长沙市望城区丁字湾街道双桥村
宗地面积	91206.57
用途	城镇住宅用地
权利性质	出让
使用年限	70
使用权起始时间	2007/10/24
使用权结束时间	2077/10/24

3、房屋信息

房产证	湘（2019）望城区不动产权第 0020601 号
不动产单元号	430122006001GB00001F00350002
房地坐落	长沙市望城区丁字湾街道万业优加城 35 栋 102 室



房号	102
总层数	3
实际层数	1-3
规划用途	住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	209.2
专有部分建筑面积	200.67
分摊建筑面积	8.53
登簿时间	2019/07/23

4、其他信息

至价值时点，估价对象已被法院查封，已设定抵押他项权利，抵押权人为汨罗中银富登村镇银行股份有限公司；抵押证明号为湘（2020）望城区不动产证明第 0042420 号。

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 9 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，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 9 月 21 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。

本次估价价值定义为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值，是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的金额。

七、估价原则

（一）、独立客观公正原则

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。

（二）、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。

（三）、最高最佳使用原则

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：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。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于长沙市望城区丁字湾街道万业优加城，周边多为住宅，证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

（四）、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。

（五）、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。

八、估价依据

（一）、本估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日）；



2、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日）；

3、《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7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日）；

4、《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，2007年10月28日发布，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，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）；

5、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日中华人民共和国十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日）；

6、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，施行日期2015年3月1日）；

7、《财设部关于〈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），施行日期2016年5月1日）；

8、《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，施行日期2016年5月1日）；

9、《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》（2018年9月1日起施行）；

10、最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23号）；



11、《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）；

12、湖南省人民政府、长沙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；

13、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。

（二）、本估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）、估价委托人提供的相关资料

1、湖南省汨罗市人民法院司法技术室司法委托协议书（2022）岳汨法司字第 68 号；

2、估价对象《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》复印件；

3、估价对象《房屋分层分户平面图》复印件。

（四）、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

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，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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。



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。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

1、不适用的估价方法分析：

(1)经现场调查，估价对象为已建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，不存在再开发潜力，故不采用假设开发法进行评估。

(2)由于估价对象周边居住氛围较好，房地产市场发育成熟，运用成本法评估无法合理反映估价对象的市场价格，因此不宜采用成本法评估。

2、适用的估价方法分析：

(1)由于估价对象用途为住宅，所在区域近期类似房地产交易案例较多，可通过市场调查、比较测算出估价对象的市场价值，故本次评估可采用比较法进行测算。

(2)估价对象周边住宅房地产租赁市场活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可采用收益法进行测算。

综合考虑，决定选用比较法和收益法作为此次评估的评估方法。

所选用的估价方法的基本原理及公式：

1、比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地



产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

(1) 比较法计算公式如下：

估价对象价值=可比实例价格×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)比较法测算步骤：

①搜集交易实例②选取可比实例③建立比较基础④进行交易情况修正⑤进行市场状况调整⑥进行房地产状况调整⑦求取比较价值。

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。

(1)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）

(2)收益法测算步骤：

①选择具体的估价方法②测算收益期或持有期③测算未来收益④确定报酬率⑤计算转售收益⑥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，选用比较法和收益法，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为



¥337.69万元(大写:人民币叁佰叁拾柒万陆仟玖佰元整), 房地产单价为¥16142元/平方米(大写:人民币壹万陆仟壹佰肆拾贰元/平方米)。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
周一鸣	4320160048		2022年10月13日
彭 伟	4320190087		2022年10月13日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年9月21日进入估价对象现场进行实地查勘,并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年9月14日-2022年10月13日



附 件

- 一、湖南省汨罗市人民法院司法技术室司法委托协议书复印件
- 二、《长沙市自然资源局和规划局望城分局不动产登记信息表》复印件
- 三、《房屋分层分户平面图》复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象照片
- 六、估价机构营业执照社会信用统一代码复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件