



湖南省房地产业协会备案码

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目 名 称 ： 长沙市芙蓉区人民法院司法处置涉及吴
、王 共同共有位于涟源市火车站
广场商住用途房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人 ： 长沙市芙蓉区人民法院

房 地 产 估 价 机 构 ： 长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师 ： 谢 维（注册号：4320170016）

黄 昶（注册号：4320170020）

估价报告出具日期 ： 2022 年 9 月 25 日

估 价 报 告 编 号 ： 长永信房评字（2022）第 246 号

致估价委托人函

长沙市芙蓉区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对贵法院委托的估价对象进行了价值评估，现将有关内容函告如下：

估价对象：名称为坐落于涟源市火车站广场商住用途房地产，不动产权利人为吴 、王 ，共有情况为共同共有，混合结构，建筑面积为 934.11 。评估财产范围为房屋及其所在的整宗土地使用权价值、房屋配套设施设备、装饰装修价值，但未包含室内家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产价值。

价值时点：2022 年 8 月 29 日（现场查勘之日）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估总价为 ¥3909250 元（大写：人民币叁佰玖拾万玖仟贰佰伍拾元整），评估单价为 ¥4185 元/平方米，详见《估价对象房地产估价结果一览表》（表 1-1）。

表 1-1 估价对象房地产估价结果一览表

| 不动产权证书编号 | 房屋所有权人 | 坐落 | 房屋结构 | 所在层数/总层数 | 规划用途 | 建筑面积() | 评估单价(元/) | 评估总价(元) |
|----------------------|--------|----------|------|----------|------|---------|-----------|---------|
| 涟房权证(2012)字第0187379号 | 吴 、王 | 涟源市火车站广场 | 混合 | 1-6/6 | 商住 | 934.11 | 4185 | 3909250 |

特别提示：

1、本次评估结果包含房屋及其所在的整宗土地使用权价值、房屋配套设施设备、装饰装修的价值，但未包含室内家具家电、债权债务、特许经营权等财产价值。

2、根据估价委托人提供的《不动产权情况查询证明》（2022年5月11日），估价对象于价值时点已设立抵押权，且已被查封。本次评估未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。

3、《长沙市芙蓉区人民法院委托书》未明确评估对象交易税费负担方式，本次评估结果对应的交易税费负担或者处理方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4、根据估价委托人提供的《门面租赁合同》（2022年4月22日）、《房屋租赁合同》，估价对象1楼1、2号门面出租为甜蜜蜜甜品咖啡屋，租赁期限为自2022年4月22日起至2025年4月22日，年租金28800元；1楼3、4、5号门面租赁期限为自2021年3月28日起至2024年3月28日，年租金15080元；2楼整层出租为龙哥家厨餐馆，租赁期限为自2019年5月18日起至2023年5月18日，年租金10800元。三个租赁合同在租期内均无租金增长率约定，则一层租金标准为26.04元/•月，二层租金标准为5.67元/•月。根据调查周边同类型房地产租金水平，估价对象租金水平符合市场行情，且剩余租赁期较短，故本次评估未特殊考虑承租人权益对估价对象市场价值的影响。

5、本次评估对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了适当关注，并恰当考虑了其评估结果的影响。

6、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。

7、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。

8、本报告的使用期限为一年，即2022年9月25日至2023年9月24日。

9、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。

10、当事人在收到本估价报告之后，如有异议，自收到本估价报告次日起五日内，向估价委托人长沙市芙蓉区人民法院以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到估价委托人转交的意见书后，于五日内进行书面答复，如当事人未向估价委托人提供书面反馈意见视同对本估价报告中的估

价结论表示认可。

11、其它需要注意的事项详见本报告“估价的假设和限制条件”部分。

此致

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十五日

目 录

| | |
|---|----|
| 一、 估价师声明 | 6 |
| 二、 估价的假设和限制条件 | 7 |
| 1、 假设条件 | 7 |
| 2、 未定事项设 | 7 |
| 3、 背离事实设 | 8 |
| 4、 不相一致设 | 9 |
| 5、 依据不足设 | 9 |
| 6、 估价报告使用的限制条件 | 10 |
| 三、 估价结果报告 | 12 |
| 1、 估价委托人 | 12 |
| 2、 房地产估价机构 | 12 |
| 3、 估价目的 | 12 |
| 4、 估价对象 | 12 |
| 5、 价值时点 | 16 |
| 6、 价值类型 | 16 |
| 7、 估价原则 | 16 |
| 8、 估价依据 | 16 |
| 9、 估价方法 | 20 |
| 10、 估价结果 | 22 |
| 11、 注册房地产估价师 | 23 |
| 12、 实地查勘期 | 23 |
| 13、 估价作业期 | 23 |
| 四、 附件 | 24 |
| 1、 《长沙市芙蓉区人民法院委托书》（[2022]湘 0102 执 恢 751 号） | |
| 2、 《不动产权情况查询证明》（2022 年 5 月 11 日） | |
| 3、 《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第 0187379 号） | |
| 4、 《国有土地使用证》（涟国用（2011）第 110202046 号） | |
| 5、 《国有建设用地使用权出让合同》（2011 年 8 月 1 日） | |
| 6、 《湖南省非税收入一般缴款书》 | |
| 7、 《涟源市房产测量报告》（2012 年 6 月 12 日） | |
| 8、 《建设用地规划许可证》 | |
| 9、 《建设工程规划许可证》 | |
| 10、 《门面租赁合同》 | |
| 11、 《房屋租赁合同》 | |
| 12、 估价对象位置图 | |
| 13、 房屋实地查勘照片 | |
| 14、 《实地查勘记录表》 | |
| 15、 可比实例位置图 | |
| 16、 评估机构营业执照复印件 | |
| 17、 房地产估价机构备案证书复印件 | |
| 18、 房地产估价师注册证书复印件 | |

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、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》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关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本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

谢 维

4320170016

黄 昶

4320170020

估价的假设和限制条件

一、假设条件：

（一）一般假设

1、评估报告所引用的有关资料来源于相关管理部门、估价委托人以及评估机构和评估人员收集掌握的有关资料。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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，假定估价对象不存在房屋结构问题与安全隐患，并且达到设定的使用功能。

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《不动产权情况查询证明》（2022年5月11日）、《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第0187379号）记载建筑面积大体相当。

4、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

5、根据估价委托人提供的《门面租赁合同》（2022年4月22日）、《房屋租赁合同》，估价对象1楼1、2号门面出租为甜蜜蜜甜品咖啡屋，租赁期限为自2022年4月22日起至2025年4月22日，年租金28800元；1楼3、4、5号门面租赁期限为自2021年3月28日起至2024年3月28日，年租金15080元；2楼整层出租为龙哥家厨餐馆，租赁期限为自2019年5月18日起至2023年5月18日，年租金10800元。三个租赁合同在租期内均无租金增长率约定，则一层租金标准为26.04元/·月，二层租金标准为5.67元/·月。根据调查周边同类型房地产租金水平，估价对象租金水平符合市场行情，

且剩余租赁期较短，故本次评估未特殊考虑承租人权益对估价对象市场价值的影响。

6、《长沙市芙蓉区人民法院委托书》（[2022]湘 0102 执恢 751 号）未明确估价对象 3-6 层租赁权、用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象于价值时点使用状况为空置毛坯，未存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、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。

二、未定事项假设：

未定事项假设，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第 0187379 号）、《国有土地使用证》（涟国用（2011）第 110202046 号）、《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》（2011 年 8 月 1 日）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资料，本次评估对象房屋登记用途为商住用房，未明确分层用途，其所在土地登记用途为商住用地，出让用途及规划也未明确商住比例。《长沙市芙蓉区人民法院委托书》未明确该栋房屋的分层房屋用途且委托估价人未提供明确分层用途的资料。根据《涟源市房产测量

报告》（2012年6月12日）中所附的房屋分层施工图纸，其分层房屋的设计用途为1-3层为商服用房，4-6层为住宅用房。结合注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象1-2层实际用途为商业，3层空置，但空间布局与2楼一致，适合作为商业使用。

综合，本次评估根据现有资料并结合实地查勘情况确定估价对象1-3层房屋为商业用途，4-6层为住宅，若与最终不动产登记部门认定的不一致，则估价结果应做相应调整。

三、背离事实假设

背离事实假设，应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假设。

根据估价委托人提供的《不动产权情况查询证明》（2022年5月11日），估价对象于价值时点已设立抵押权，且已被查封。本次评估未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。

四、不相一致假设

不相一致假设，应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第0187379号）、《国有土地使用证》（涟国用（2011）第110202046号），估价对象房屋所有权人为吴 、王 ，土地使用权人为吴 ，其房屋、土地登记产权人不一致，本次评估以房屋登记权利人为准。

五、依据不足假设

依据不足假设，应说明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。

1. 《长沙市芙蓉区人民法院委托书》（[2022]湘 0102 执恢 751 号）和估价对象《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第 0187379 号）未明确估价对象房屋分层面积，本次评估根据估价委托人提供的《涟源市房产测量报告》（2012 年 6 月 12 日）面积计算表中面积，设定 1 层面积为 140.43 ，2-6 层每层面积为 158.736 。若与实际情况不一致，估价结果应做相应调整。

2. 估价对象《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第 0187379 号）未明确房屋建筑年代，本次评估房屋建筑年代依据《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资料，设定为 2012 年。

3. 估价对象 1 楼 3-5 空门面未能入户查勘，本次评估设定其内部实物（含装饰装修）状况与 1、2 空门面一致。

六、估价报告使用的限制条件：

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、估价报告只由估价报告载明的估价报告使用者（即估价委托人）、案件双方当事人及其他法律法规规定的使用者使用。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告中的技术报告部分根据有关规定存档备查。

4、估价委托人未明确评估对象交易税费负担方式，本次评估结果对应的交易税费负担或者处理方式：按照法律法规规定，转让人

和买受人各自负担。

5、本次评估对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了适当关注，并恰当考虑了其对评估结果的影响。

6、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。

7、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。

8、本报告的使用期限为一年，即 2022 年 9 月 25 日至 2023 年 9 月 24 日。

9、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。

10、当事人在收到本估价报告之后，如有异议，自收到本估价报告次日起五日内，向估价委托人长沙市芙蓉区人民法院以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到估价委托人转交的异议书后，于五日内进行书面答复，如当事人未向估价委托人提供书面反馈意见视同对本估价报告中的估价结论表示认可。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

机构名称：长沙市芙蓉区人民法院

法定代表人：李才坤

住所：长沙市芙蓉区东屯渡街道嘉雨路 467 号

联系人：张志山

联系电话：18817135277

二、房地产估价机构：

机构名称：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

住 所：长沙市芙蓉区晚报大道 150 号土地市场 6 楼

统一社会信用代码：914301027072202422

法定代表人：陈明扬

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0110027 号

使用期限：2021 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 29 日

联系人：谢 维

联系电话：0731-82180958

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：

（一）估价对象财产范围及用途界定

根据估价委托人提供的资料，本次估价对象为吴智英、王晓宏共同共有的位于涟源市火车站广场商住用途房地产，评估财产范围包括估价对象房屋及在的整宗土地使用权、房屋配套设施设备、装饰装修，但未包含室内家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产价值。根据估价委托人提供的《不动产权情况查询证明》（2022

年 5 月 11 日)、《房屋所有权证》(涟房权证(2012)字第 0187379 号)并结合注册房地产估价师的实地查勘情况,估价对象房屋登记用途为商住,实际用途为商住,故本次评估房地产用途界定为商住。

(二) 估价对象状况

估价对象为吴 、王 共同共有的位于涟源市火车站广场的商住用途房地产,建筑面积为 934.11 。

1、区位状况

根据估价委托人介绍及注册房地产估价师实地查勘,估价对象区位状况见表 2-1。

表 2-1 区位状况表

| 项目 | | 详细情况 | | |
|----------|-------------|--|----------|-----------------|
| 位置状况 | 坐落 | 涟源市火车站广场 | | |
| | 方位 | 涟源火车站东侧 | 临街(路)状况 | 东临道路 |
| | 与重要场所(设施)距离 | 距涟源火车站 50 米 | 楼幢 | 涟源市火车站广场自建商住楼整栋 |
| | 朝向 | 西南 | 所在楼层/总层数 | 1-6/6 |
| | 四至 | 东临道路,南临道路,西临火车站站前广场东侧道路,北临巷道 | | |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边交通路、民主街、三元路等交通干道,道路通达度优。 | | |
| | 出入可利用交通工具 | 距涟源火车站广场公交站约 90 米,有涟源 9 路公交车经过,公交便捷度较好。 | | |
| | 交通管制 | 周边无交通管制 | | |
| | 停车方便程度 | 楼栋无配套停车场,停车方便程度一般 | | |
| 环境状况 | 自然环境 | 无周期性洪水灾害,也没有大气、噪声、固体废弃物等污染,自然环境好 | | |
| | 人文环境 | 周边主要为居民楼,居民素质较好,治安状况较优,人文环境较优 | | |
| | 景观 | 西邻火车站站前广场,景观较优 | | |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | “五通一平”,即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水和红线内场地平整 | | |
| | 公共服务设施 | 周边一公里范围内有商场(三角坪市场)、学校(蓝田民主小学)、医院(涟源市人民医院)、银行(涟源农村商业银行)。公共服务设施完善度高。 | | |

2、权益状况

(1) 不动产登记情况

根据估价委托人提供的《不动产权情况查询证明》(2022 年 5

月 11 日)、《房屋所有权证》(涟房权证(2012)字第 0187379 号)及《国有土地使用证》(涟国用(2011)第 110202046 号)复印件,估价对象不动产登记情况如下:

表 2-2 房屋产权登记情况表

| 权证号码 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 所在层数/总层数 | 结构 | 建筑面积() | 登记时间 |
|------------------------|-----|----------|------|----------|------|---------|-----------|
| 涟房权证(2012)字第 0187379 号 | 吴王 | 涟源市火车站广场 | 商住 | 1-6/6 | 混合结构 | 934.11 | 2012-6-18 |

表 2-3 国有土地使用证登记情况表

| 权证号码 | 权利人 | 座落 | 地类(用途) | 使用权类型 | 地号 | 图号 | 终止日期 | 使用权面积() | 独用面积() |
|------------------------|-----|-------------|---------|-------|-------------|------------------|------------------------------------|----------|---------|
| 涟国用(2011)第 110202046 号 | 吴 | 涟源市火车站广场 D1 | 商业、住宅用地 | 出让 | 00202900634 | 3064.00-37566.00 | 商业: 2051-8-1 住宅: 2081-8-1 | 146 | 146 |

(2) 其他权利情况

根据估价委托人提供的《不动产权情况查询证明》(2022 年 5 月 11 日),估价对象于价值时点已设立抵押权且已被查封。根据估价目的,本次评估未考虑房屋抵押、查封等因素所造成的影响。

(3) 使用状况

估价对象 1-2 层使用现状为出租,根据估价委托人提供的《门面租赁合同》(2022 年 4 月 22 日)、《房屋租赁合同》,估价对象 1 楼 1、2 号门面出租为甜蜜蜜甜品咖啡屋,租赁期限为自 2022 年 4 月 22 日起至 2025 年 4 月 22 日,年租金 28800 元;1 楼 3、4、5 号门面租赁期限为自 2021 年 3 月 28 日起至 2024 年 3 月 28 日,年租金 15080 元;2 楼整层出租为龙哥家厨餐馆,租赁期限为自 2019 年 5 月 18 日起至 2023 年 5 月 18 日,年租金 10800 元。三个租赁合同在租期内均无租金增长率约定,则一层租金标准为 26.04 元/ •月,二层租金标

准为 5.67 元/ •月。根据调查周边同类型房地产租金水平，估价对象租金水平符合市场行情，且剩余租赁期较短，故本次评估未特殊考虑承租人权益对估价对象市场价值的影响。

《长沙市芙蓉区人民法院委托书》未明确估价对象 3-6 层租赁权、用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象于价值时点使用状况为毛坯，未存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3、实物状况

根据估价委托人介绍及注册房地产估价师实地查勘，具体实物状况见下表。

表 2-4 估价对象实物状况表

| | | | | |
|-----|----------|--|--------|---------------------------------|
| 土地 | 四至 | 东临道路，南临道路，西临道路，北临巷道 | | |
| | 面积 | 146 平方米 | 形状 | 宗地形状较规则 |
| | 土地使用权类型 | 国有出让 | 土地使用期限 | 商业：2051-8-1 住宅：2081-8-1 |
| | 地质 | 地质条件较好，承载力较强 | 土壤 | 红壤，未受到污染 |
| | 地形、地势 | 平地，除北侧外其余面与相邻道路齐平，自然排水状况好，被洪水淹没可能性低 | | |
| | 土地开发程度 | 土地开发程度达到“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水和红线内场地平整 | | |
| 建筑物 | 建筑名称 | 涟源市火车站广场房屋 | | |
| | 规模 | 934.11m ² | | |
| | 所在层数/总层数 | 1-6/6 | 建筑结构 | 混合 |
| | 层高 | 1 层约 4.8 米 2-3 层约 3.7 米 4-6 层 3 米 | 外观 | 独栋商住楼 |
| | 建筑功能 | 通风、采光、日照、保温、隔热、隔温、防水均一般 | 空间布局 | 1 层商业门面设计 2 层餐馆设计 3-6 层毛坯 |
| | 新旧程度 | 建成年份约 2012 年，建筑质量合格，设计使用年限为 50 年，保养及维护状况一般，为一般完好房 | | |
| | 设施设备 | 水、电、网络、通讯，无其他设施设备 | | |
| | 装饰装修 | 外墙为墙砖及清水墙，铝合金窗，1 层玻璃推拉门、卷闸门入户，1、2 空门面室内瓷砖、复合木地板，墙面墙漆、墙纸，天棚墙漆；2 层入户防盗门，地面瓷砖，墙面木质墙裙、墙漆，天棚墙漆；3-6 楼毛坯。 | | |

五、价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 8 月 29 日，本次评估价值时点为现场查勘之日，即 2022 年 8 月 29 日。

六、价值类型

本次评估价格类型为市场价值。

市场价值是指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

依据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估遵循的估价原则有：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

八、估价依据

（一）国家及各部委颁布的有关法律法规规章及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订版）（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通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月

27 日国务院令第 256 号发布，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021 年 7 月 2 日国务院令第 743 号第三次修订)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第三十二号，根据 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)；

6、《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布)；

7、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，2016 年 3 月 23 日)；

8、《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》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)；

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

10、《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)；

11、《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布，根据 2011 年 1 月 8 日<国务院关于废止和修改部分行政法规的决定>修订)；

12、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)；

13、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，2018年12月10日）；

14、住房和城乡建设部《关于发布国家标准<房地产估价规范>的公告》（第797号，2015年4月8日）；

15、《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布，2001年8月15日建设部令第96号修改）；

16、《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号）；

17、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，2020年8月11日）；

18、《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令第656号公布，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）；

19、关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号，2018年5月1日）；

20、关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年3月20日）；

21、国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告（国家税务总局公告2021年第5号，2021年4月1日）；

22、《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号，2011年2月1日起施行）。

（二）地方性法规

1、湖南省财政厅、省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2018〕35号，2018年10月24日）；

2、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第218号，2007年12月31日）；

3、《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）；

4、湖南省发展和改革委员会湖南省财政厅《关于公布人防系统行政事业性收费标准的通知》（湘发改价费〔2017〕1187号）；

5、湖南省财政厅《关于明确城市基础设施配套费收费标准有关问题的通知》（湘财综函（2018）1号）。

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》〔中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015〕；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

4、《湖南省房地产估价报告评审标准（试行）》的通知（湘房协〔2018〕24号）；

5、《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》的通知（湘房协〔2018〕25号）。

（四）估价委托人提供的有关资料

1、《长沙市芙蓉区人民法院委托书》（〔2022〕湘0102执恢751号）；

2、《不动产权情况查询证明》（2022年5月11日）；

3、《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第0187379号）；

4、《国有土地使用证》（涟国用（2011）第110202046号）；

5、《国有建设用地使用权出让合同》（2011年8月1日）；

6、《湖南省非税收入一般缴款书》；

7、《涟源市房产测量报告》（2012年6月12日）；

- 8、《建设用地规划许可证》；
- 9、《建设工程规划许可证》；
- 10、《门面租赁合同》；
- 11、《房屋租赁合同》。

（五）受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的市場交易案例、价格信息等資料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要估价方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估，各种方法定义如下：

（一）估价方法定义

1、比较法：将估价对象与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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

（二）估价方法技术路线及基本公式：

1、比较法的技术路线是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，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构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，并分别进行交易情况修正、市场状况修正、区域因素修正、个别因素修正，求取估价对象房地产的比准价格。

比较法的基本公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

2、收益法的技术路线是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。由于估价对象收益期较长，且难以准确预测该期限内各年净收益，因而采用报酬资本化法中持有加转售模式进行估价。

报酬率长期不变的情况下持有加转售模式计算公式为：

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

本次估价设定持有期内报酬率不变，且收益按一定比率递增，则计算公式可转换为：

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

式中：V ---房地产收益价值

A ----第一年的客观净收益

Y----报酬率

g-----年递增比率

V_t -----期末转售收益

t-----持有期

最后结合客观市场情况，综合考虑以上估价方法的计算结果，运用数理统计分析的有关方法，确定估价对象的估价结果。

十、估价结果

1、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，经过分析和测算并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估总价为 **¥3909250 元**

（大写：人民币叁佰玖拾万玖仟贰佰伍拾元整），评估单价为¥4185元/平方米，详见《估价对象房地产估价结果一览表》（表1-1）。

2、估价结果内涵

本次评估结果为估价对象在价值时点满足假设和限制条件下的公开市场价值，包含房屋及其所在的整宗土地使用权价值、房屋配套设施设备、装饰装修价值，但未包含室内家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产价值，也未考虑抵押、查封等因素所造成的影响。

十一、注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-------|
| 谢 维 | 4320170016 | | 年 月 日 |
| 黄 昶 | 4320170020 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2022年8月29日起至2022年8月29日止。

十三、估价作业期

2022年8月19日起至2022年9月25日止。

附 件

1. 《长沙市芙蓉区人民法院委托书》（[2022]湘 0102 执恢 751 号）复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象照片
4. 《不动产权情况查询证明》（2022 年 5 月 11 日）
5. 《房屋所有权证》（涟房权证（2012）字第 0187379 号）
6. 《国有土地使用证》（涟国用（2011）第 110202046 号）
7. 《国有建设用地使用权出让合同》（2011 年 8 月 1 日）
8. 《湖南省非税收入一般缴款书》
9. 《涟源市房产测量报告》（2012 年 6 月 12 日）
10. 《建设用地规划许可证》
11. 《建设工程规划许可证》
12. 《门面租赁合同》
13. 《房屋租赁合同》
14. 《实地查勘情况表》
15. 可比实例位置图
16. 房地产估价机构营业执照复印件
17. 房地产估价机构备案证书复印件
18. 注册房地产估价师注册证书复印件