

鹏信房估字[2022]第 XCS012 号

防伪二维码

关于汨罗市人民法院委托的位于岳阳市屈原
管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅物业
之涉执房地产处置司法评估

报告书

涉执房地产处置司法评估报告书

估价项目名称：关于汨罗市人民法院委托的位于岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅物业之涉执房地产处置司法评估报告书

估价委托人：汨罗市人民法院

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谭文超 注册号：4320190031

李玲 注册号：4320140021

估价报告出具日期：2022年9月15日

致估价委托人函

汨罗市人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的位于岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅物业之房地产市场价值进行评定估算，估价目的为汨罗市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅，建筑面积为370.34平方米，本次估价范围为估价对象的房屋所有权、土地使用权及房屋内部装修（详见评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、估价委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，委托评估物业在价值时点二〇二二年九月九日的市场价值为**¥1,151,700**元（取整至百位），大写人民币：**壹佰壹拾伍万壹仟柒佰元整**，详见如下《评估结果明细表》。

评估结果明细表						
估价委托人：汨罗市人民法院				金额单位：人民币		
序号	房屋所有权人	物业名称	物业用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	宋虎、田新云	岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧	住宅	370.34	3,110	1,151,700
合计			/	370.34	/	1,151,700

注：本次评估价值为完全产权状态下的市场价值，包含超占部份土地价值，由于产权登记面积370.34平方米中未明确地上超建建筑面积，亦未明确超面积31.72平方米是否可补办土地出让手续，补缴地价的具体金额，最终均由相关部门确定为淮。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司长沙分公司

法定代表人：

负责人：

二〇二二年九月十五日

二〇二二年九月十五日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
附件	15
(一) 估价委托书复印件	15
(二) 估价对象位置图	15
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	15
(四) 《不动产登记情况表》复印件	15
(五) 估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件	15
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	15



估价师声明

房地产估价师郑重声明：

- 1、 房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、 房地产估价师与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、 我公司估价人员于 2022 年 9 月 9 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师李玲（房地产估价师注册证号：4320140021）、注册房地产估价师谭文超（房地产估价师注册证号：4320190031）参加了此次估价，并做上述申明。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件、《不动产权证》复印件，房地产估价师审慎检查了估价委托人提供的上述资料，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、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、房地产估价师未获得估价对象的建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时房地产估价师以《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件、《不动产权证》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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、环境污染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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；



- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、我公司房地产估价师于 2022 年 9 月 9 日在申请方工作人员、被执行人的带领下对本次估价的估价对象进行了实地查勘。根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权证书登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件、《不动产权证书》复印件显示，估价对象房地产登记地址为岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧住宅物业，实际勘查未见有详细的门牌号及地址。本次评估估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，并以此为前提进行估价，房地产估价师无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

6、房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，房地产估价师已对估价对象是否欠缴税金及相关费用等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。估价对象于价值时点自用作住宅，我司未能调查到估价对象是否欠缴相税金及相关费用，且估价对象水电正常使用，无物业管理服务，在无理由怀疑估价对象欠缴税金及相关费用且估价委托人未明确估价对象欠缴税金及相关费用的情况下，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，房地产估价师已对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。估价对象于价值时点自用作住宅，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估未考虑租赁等情况对评估结论的影响。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。



（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件显示，估价对象岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧住宅物业于价值时点已设立抵押他项权利登记，且已被法院查封，结合本次估价目的及房地产估价规范，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象已设置抵押他项权利等对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供了《不动产权证》复印件，但无法提供《不动产权证》复印件原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的《不动产权证》复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为湖南省汨罗市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个



人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律責任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年九月十五日至二〇二二年九月十四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本次估价结果是指估价对象在价值时点二〇二二年九月九日的房地产市场状况及最高最佳利用条件下的房地产市场价格（包括土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修）。

（七）评估报告特别提示

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，房地产估价师机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、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、欠缴税费情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。

4、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。

5、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、利害关系人对评估结论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。



6、本次评估结果内涵为估价对象不含税市场价值，估价对象过户产生的契税、印花税、等税费全部由买受人承担。

7、根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件及《不动产权证》复印件显示，估价对象办理出让面积 69.2 平方米，实测占地面积为 100.92 平方米。超面积 31.72 平方米，超面积待拆、改、建时予以拆除。根据估价人员实地查勘及相关当事人介绍，估价对象国有出让占地面积为 69.2 平方米，实际占地面积 100.92 平方米，地上建筑物共 4 层，每层均有超建面积。于价值时点，根据委托人提供的《不动产权证》登记信息，产权登记建筑面积为 370.34 平方米，附记：该户办理出让面积 69.2 平方米，实测占地面积 100.92 平方米，超面积 31.72 平方米，超面积待拆、改、建时予以拆除。故本次评估未考虑待拆、改、建对评估结论的影响，地上建筑面积按产权登记面积 370.34 平方米进行评估，估价对象存在超建建筑面积拆除风险；此次评估价值包含了超出部份土地价值，由于产权登记面积 370.34 平方米中未明确地上超建建筑面积，亦未明确超面积 31.72 平方米是否可补办土地出让手续，补缴地价的具体金额，最终均由相关部门确定为准。请报告使用方注意。

9、根据《涉执房地产处置司法评估知道意见（试行）的通知》（中房学[2021]37号）第十六条：涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。结合委托书内容，由于估价人员无法准确判断拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用，故本次评估未考虑上述相关处置费用对评估结果的影响，参照司法处置惯例，上述处置费用将在财产处置完成后由人民法院按优先顺序根据实际产生的费用进行逐个支付，在此提请报告使用方注意。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：汨罗市人民法院

地 址：汨罗市沿江大道 1 号

（二）房地产估价机构

总公司名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404505

分公司名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司长沙分公司

住所：长沙市开福区东风路福乐巷 23 号公园西郡 712 房

联系电话：0731-84692625

联系人：唐湘闽

（三）估价目的

根据《湖南省汨罗市人民法院委托询价函》（（2022）湘 0681 执恢 233 号），估价目的为湖南省汨罗市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

估价对象为岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅，建筑面积为 370.34 平方米，包括分摊土地使用权价值、房屋所有权价值、房屋室内装修价值，不含室内可移动的家具、电器等物品价值。估价对象具体情况如下：



1、权益状况

(1) 不动产权益状况

根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件及《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件显示，不动产单元号：430681040021GB00024F00010001；不动产坐落：屈原管理区营田镇正虹路北侧；不动产权利人：宋虎、田新云；不动产权利人证件号：43068119650218008X/430681196809179358；共有情况：共同共有；不动产权证号：湘（2019）屈管理区不动产权第 0000266 号；楼栋总层数/所在层：4/1-4；房号 101；房屋结构：钢筋混凝土结构；规划用途：住宅；建筑面积：370.34 平方米；登记时间 2019-05-06；建成年份：2002-11-26；不动产情况：已抵押、已查封；附记：房号：101。房、地两证齐全，申请不动产证换证登记。该户办理出让面积 69.2，实测占地面积 100.92。超面积 31.72 平方米，超面积待拆、改、建时予以拆除。

(2) 土地权益状况

根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件显示，土地性质：出让，土地使用权类型：国有建设用地使用权；土地使用权用途：城镇住宅用地；土地使用权起始时间：2000-04-26；土地使用权结束时间：2070-04-25；所在宗地面积/分摊土地面积：69.2/0。

(3) 其他权益状况：

根据估价委托人提供的《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件显示，估价对象屈原管理区营田镇正虹路北侧自建住宅物业于价值时点已设立抵押他项权利登记，且已被法院查封，结合本次估价目的及房地产估价规范，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象已设置抵押他项权利等对估价结果的影响。



2、实物状况

(1) 土地状况

土地形状：规则；土地开发程度：宗地红线外“五通”，红线内建有房屋；土地四至：东临万顺路，南临正虹大道，西临邻居民楼，北邻居民楼。

(2) 房屋状况

根据估价人员现场勘查，估价对象为岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧整栋自建住宅，建成时间：2002年，结构为钢筋混凝土结构，南朝向。估价对象所在建筑总层数为4层，手扶楼梯，估价对象所在楼层为1-4层，各层布局为：1层为2室1厨1卫，2-4层为3室1卫，顶层为阁楼。估价对象所在建筑外墙贴瓷砖，入户门为防盗门，铝合金窗，地面部分贴地砖、部分贴木地板，墙面刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，厨、卫地面贴防滑地砖，墙面贴瓷砖到顶，天花为铝扣板吊顶。估价对象通风采光条件良好，所在建筑水、电、通讯、消防设施齐全。估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，目前利用状况为自用。建筑物维护使用情况良好，成新率约七层。另估价对象步梯设于东侧，临万顺路，分别到达各楼层，估价对象四层住宅物业可单层独立使用。

3、区位状况

名称		岳阳市屈原管理区营田镇正虹路北侧
位置状况	方位	屈原管理区营田镇
	与重要场所或设施的距离	位于屈原小学北边50米
	朝向/临街状况	估价对象为南北朝向，临正虹大道与万顺路交汇处西北角
	楼层	估价对象所在楼栋共4层，本次估价对象为整栋
周边知名物业		周围有正虹小区、水建小区等知名物业
交通状况	道路状况	临正虹大道与万顺路，道路通达度高，车流量大
	出入可利用交通工具	有乡镇巴士经过，交通便捷度优
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	无地上停车场，停车便捷度一般
周围环境	自然环境	自然环境一般
	人文环境	人口素质高，治安良好
	景观	无特殊景观



外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	周边有营田镇政府、屈原小学、屈原管理区人民医院、等配套设施，配套设施较齐全

（五）价值时点

根据估价目的，以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年九月九日。

（六）价值类型

本估价报告出具的公开市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年九月九日，符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上的客观合理价格。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值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

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则



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化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、湖南省和岳阳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日第二次修订实施）；

（4）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第二次会议通过，2021年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号2016年12月1日实施）；

（6）湖南省及株洲市有关房地产评估的管理办法、条例等。

2、技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《湖南省房地产估价报告评审标准（试行）》（湘房协【2018】24号）；

（4）《房地产估价技术指引》（编号：SZDB/Z 273-2017）。



(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）

3、估价委托人提供的资料

(1) 估价委托人提供的《湖南省汨罗市人民法院委托询价函》（（2022）湘 0681 执恢 233 号）、《岳阳市不动产权证书登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件、《不动产权证书》复印件；

4、其他资料

- (1) 我公司和房地产估价师掌握的有关资料；
- (2) 房地产估价师市场调查及实地勘查的资料。

（九）估价方法

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；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的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；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、估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

(1) 估价对象市场上有较多同类房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，可选用比较法进行估价；

(2) 考虑现时房地产市场情况及租售比情况，估价对象周边住宅类房地产租金收益并不能客观及时的反映真实房地产价值水平，不宜选用收益法进行估价。



(3) 估价对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为按规划用途作住宅利用，不宜选用假设开发法进行估价；

(4) 估价对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行估价。

2、估价技术路线

估价对象本次估价选择了比较法对估价对象价值进行评估。

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。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法确定委托评估物业在价值时点二〇二二年九月九日的市场价值为**¥1,151,700**元（取整至百位），大写人民币：**壹佰壹拾伍万壹仟柒佰元整**，详见《评估结果明细表》。



（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭文超	4320190031		2022年9月15日
李玲	4320140021		2022年9月15日

（十二）实地查勘期

二〇二二年九月九日。

（十三）估价作业期

二〇二二年九月九日至二〇二二年九月十五日。



附件

- (一) 估价委托询价函复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《不动产权证》复印件、《岳阳市不动产权证登记信息查询单》复印件、《岳阳市屈原不动产登记信息查询证明》复印件
- (五) 估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件