

房地产估价报告

估价项目名称：湘乡市人民法院委托的李建辉与孔国林合同、
无因管理、不当得利纠纷涉及的位于湘乡市东
山办事处涟滨南路南岸水乡二期武略亭 903 号
(实勘为 905 号) 住宅用房房地产市场价值评
估

估价委托人：湘乡市人民法院

房地产估价机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李琳 4320040084

李力 4320040103

估价报告出具日期：2022 年 10 月 20 日

估价报告编号：湘恒基房评字[2022]第 F0085 号

致估价委托人函

湘乡市人民法院：

受贵院委托，本公司对李建辉与孔国林合同、无因管理、不当得利纠纷涉及的位于湘乡市东山办事处涟滨南路南岸水乡二期武略亭 903 号（实勘为 905 号）住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 10 月 13 日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价值。

估价方法：采用收益法和比较法进行评估。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍的条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币捌拾捌万贰仟壹佰伍拾陆元整 [¥882,156.00 元]

估价结果表

权利人	权证号码	房号	所在层数/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估总价(元)
孔国林	湘房预湘乡 市字第预 00010761 号	903(实 勘为 905)	9/32	住宅	143.44	6150	882,156.00

注：依据《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）及《人民法院委托评估工作规范》，双方当事人自接到评估结果后五日内提交书面意见及相关证据，当事人过期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

此致

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李力

二〇二二年十月二十日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
1、湘乡市人民法院委托书	13
2、估价对象权属证明复印件	13
3、估价对象位置图	13
4、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
5、房地产估价机构营业执照	13
6、房地产估价机构资质证书复印件	13
7、注册房地产估价师资格证明复印件	13

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个人利害关系，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住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章：

李 琳（注册号：4320040084） 签名（盖章）：

李 力（注册号：4320040103） 签名（盖章）：

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象拥有合法权属、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象资料均为复印件，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任）。注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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，本次估价所依据的以估价委托人所提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

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的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

二、未定事项假设

委托方未提供国有土地使用权证，本次评估假设估价对象土地使用权类型为出让，且登记用途与房屋所有权证登记用途一致。

三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象已被湘乡市人民法院查封，截止本次价值时点，尚未解除。本次评估未考虑评估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，提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

根据委托方提供的资料，2022年8月11日出具的《自然资源部预告登记结果信息一览表》载明估价对象建筑面积为143平方米，与湘乡市自然资源信息中心于2022年10月14日出具的《湘乡市自然资源局不动产登记中心不动产登记信息证明》载明的估价对象面积143.44平方米不一致。本次评估以《湘乡市自然资源局不动产登记中心不动产登记信

息证明》载明面积 143.44 平方米为准，提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1. 估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

2. 本估价报告仅作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。本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构许可，不得提供给估价委托人及估价报告审查部门以外的任何单位和个人，也不得见诸任何媒体。

3. 根据《房地产估价规范》，本次房地产价值评估的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 10 月 13 日。假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日状况一致。价值时点后，估价报告使用期限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结论。

4. 本估价报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日 2022 年 10 月 20 日起至 2023 年 10 月 19 日止。

七、其他需要说明的情况

本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，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及室内装饰装修价值，但不包括可移动部分及附属的设施设备的价值。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：湘乡市人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

法定住所：长沙市芙蓉区韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

法定代表人：李力

资质等级：贰级

证书编号：湘建房估（长）字第 0120225 号

经营范围：资产评估专业服务；土地评估咨询服务；房地产估价；
土地评估；房地产咨询服务

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象区位描述

项目		详细情况
位置 状况	坐落	湘乡市东山办事处涟滨南路南岸水乡二期武略亭 903 号（实勘为 905 号）
	四至	东：临惜才路 南：邻住宅 西：临涟滨南路 北：临霞光路
	朝向	南北朝向
交通 状况	道路状况	西临涟滨南路，涟滨南路连通霞光路、东山南路等
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	第湘乡 102 路公交车经过此地
	停车方便程度	估价对象小区有地下停车库，停车方便度高
环境 状况	基础设施	区域内“六通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	生活服务设施便利度	周边有湘乡市芙蓉学校、湖南省湘乡第一中学、东山德才幼儿园、湘乡东山医院、美宜佳超市、家多旺购物广场、芙蓉兴盛超市、湘乡市村镇银行、建设银行等配套设施较齐全，居住环境较好
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率 95%； 市政供水网相联，供水保证率 95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为 6 度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于 100 年一遇。

2、估价对象实物描述

(1)、宗地状况

估价委托人委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，居住环
境较好，开发程度均达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、
通讯、通气和场地平整），宗地上均建有永久性使用的建筑物，具体情
况见下表。

宗地位置	地面平 整状况	道路状况	供电状况	供水状 况	排水状况	供气 状况	通讯条 件	规划 限制	影响土地 价值其他 限定条件
湘乡市东山办 事处涟滨南路 南岸水乡二期 武略亭	平整	西临涟滨 南路	与市政供 电网相联， 供电保证 率95%	市政供 水网相 联，供水 保证率 95%	宗地内雨 污分流，排 水畅通	天然 气	与市政 电讯网 相连	无	无

(2)、建筑物状况

房号	实际用 途	所在层数/ 总层数	详细状况
903 (实 勘为 905)	住宅	9/32	估价对象位于总层数 32 层钢混结构住宅楼的第 9 层，房号为 903 号（实勘为 905 号），外墙墙砖，内墙面墙纸饰面，室内客厅瓷砖地面，卧室为木地板，厨房及卫生间瓷砖地面，釉面砖墙面，扣板吊顶，铝合金窗，入户防盗门。整栋大楼配备电梯上下行，水电网卫齐全，维护保养较好。至价值时点，估价对象已出租，租赁期为 2014 年 10 月 1 日至 2034 年 9 月 30 日。

3、估价对象权益描述：

(1) 土地权益状况

委托方未提供国有土地使用权证，本次评估假设估价对象土地使用
权类型为出让，且登记用途与房屋所有权证登记用途一致。

(2) 房地产权益状况

权利人	权证号码	房号	建筑年代	结构	建筑面积(m ²)	规划用途
孔国林	湘房预湘乡市字第 预 00010761 号	903 (实勘为 905)	2012	钢混	143.44	住宅

(3) 他项权利

抵押权人	贷款金额	起始时间	结束时间
湖南省力邦天易投资担保有限公司	24 万元	2014/2/17	2015/2/16

(4) 查封信息

查封类型	查封文号	起始时间	结束时间	查封机关
轮候查封	(2021)湘 0381 执恢 593 号	2021-09-28	2024-09-27	湘乡市人民法院

五、价值时点

本报告的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 10 月 13 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）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）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。

（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）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

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，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会

第十二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

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三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国拍卖法》(1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正根据 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〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十九号，2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》。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》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》修正)；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

8、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；

9、《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令 6 号，自 2011 年 2 月 1 日施行)；

10、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 96 号，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自 2001 年 8 月 15 日颁布实施)；

11、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 168 号，自 2008 年 7 月 1 日起施行)；

12、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

13、国家税务总局湖南省税务局《关于个人出租住房个人所得税征收管理的公告》，(国家税务总局湖南省税务局公告 2019 年第 9 号，自

2019年12月1日实施)；

14、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

15、《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[2011]21号，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行。）；

16、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行。）；

17、《湖南省人民法院对外委托工作规定》（于2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过，本规定自下发之日起实施）；

18、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，自2018年12月10日起施行）；

19、国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府湘潭市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

（二）本次估价采用的估价标准

1、中华人民共和国国家标准《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、城镇土地估价规程（GB/T 18508-2014）

4、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）

5、湖南省房地产业协会《关于发布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）

（三）、本次估价采用的取价依据

1、湖南省住房和城乡建设厅《湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；

2、《湘潭市城市规划区房屋重置价格标准》。

(四) 估价委托人提供的估价对象的有关资料:

湘乡市自然资源局不动产登记中心不动产登记信息证明; 自然资源局预告登记结果信息一览表; 湘乡市房屋预告登记申请(审批)表

(五) 房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

九、估价方法

(一)、估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1、比较法

估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

2、收益法

估价对象位于住宅小区较多地段，房地产租赁市场较活跃，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评估。

3、假设开发法

估价对象地处湘乡市东山办事处涟滨南路南岸水乡二期，经现场调查，估价对象为已开发建成房产，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，故不采用假设开发法评估。

4、成本法

由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的数据，因此也不宜采用成本法评估。

(二)、估价方法定义

1、比较法：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。

比较法技术路线为：首先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、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

公式：估价对象价格=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、收益法：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计对象价值或价格的方法。

收益法技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的估价结果为：人民币捌拾捌万贰仟壹佰伍拾陆元整[¥882,156.00元]

估价结果表

权利人	权证号码	房号	所在层数/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估总价(元)
孔国林	湘房预湘乡 市字第预 00010761号	903(实 勘为 905)	9/32	住宅	143.44	6150	882,156.00

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
李琳	4320040084		2022年10月20日
李力	4320040103		2022年10月20日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月13日进入估价对象现场进行查勘，并于当日完成查勘。

十三、估价作业期

2022年10月13日至2022年10月20日。

附 件

- 1、湘乡市人民法院委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证明复印件