

房地产估价咨询报告

估价项目名称：益阳市赫山区人民法院委托的位于益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房负一层架空层、一层车库及楼上10套小户型住房在建工程建筑物公开市场价值评估

估价委托人：益阳市赫山区人民法院

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：金龙梅 注册号 4320070047

周一鸣 注册号 4320160048

估价报告出具日期：2022年11月1日

估价报告编号：湘华运房咨字（2022）第1101号



致估价委托人函

益阳市赫山区人民法院：

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产进行了估价。

估价对象：益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房负一层架空层、一层车库及楼上10套小户型住房在建工程建筑物，总建筑面积为2619.39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7日

价值类型：估价对象在价值时点的市场价值

估价方法：成本法

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，选用成本法，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为**¥457.12万元(大写：人民币肆佰伍拾柒万壹仟贰佰元整)**，详见估价结果明细表。

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》。

特别提示：1、估价对象现为在建工程，估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关权属证件，本次评估以估价对象为合法建筑为假设前提。如为违法建筑，则本报告无效。

2、本次评估结果仅为估价对象建筑物价值，不包含土地使用权价值。

3、我公司于2022年6月13日、2022年7月19日两次向益阳市赫山区人民法院提交《工作联系函》，要求补充评估基础资料。当事人及法院回复，该项目未办理相关手续，估价委托人未能提供估价对象相关权属资料，估价对象建筑面积、用途、结构依据估价对象《施工图》、两次《执行笔录》确定，如与实际不符，则评估结果应作相应调整。

此致

湖南华运房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月一日



估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	项目名称	楼层/户室号	用途	结构	建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房	-1 层	架空层	钢混	1188.55	1668	198.25
2		1 层	车库	钢混	986.04	1779	175.42
3		2 层 C1	住宅	钢混	44.56	1876	8.36
4		2 层 C2	住宅	钢混	44.40	1876	8.33
5		3 层 C1	住宅	钢混	44.56	1876	8.36
6		3 层 C2	住宅	钢混	44.40	1876	8.33
7		5 层 C2	住宅	钢混	44.40	1876	8.33
8		6 层 C1	住宅	钢混	44.56	1876	8.36
9		12 层 C1	住宅	钢混	44.56	1876	8.36
10		13 层 C2	住宅	钢混	44.40	1876	8.33
11		14 层 C1	住宅	钢混	44.56	1876	8.36
12		14 层 C2	住宅	钢混	44.40	1876	8.33
合计					2619.39		457.12



目 录

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
估价咨询结果报告	- 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	- 9 -
六、价值类型	- 11 -
七、估价原则	- 11 -
八、估价依据	- 11 -
九、估价方法	- 13 -
十、估价结果	- 14 -
十一、注册房地产估价师	- 15 -
十二、实地查勘期	- 16 -
十三、估价作业期	- 16 -
附 件	- 17 -



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
金龙梅	4320070047		2022年11月1日
周一鸣	4320160048		2022年11月1日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

二、未定事项假设

估价对象现为在建工程，估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关权属证件，本次评估以估价对象为合法建筑为假设前提。如为违法建筑，则本报告无效。

三、背离事实假设



1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇到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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、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《施工图》，估价对象所在建筑负一层为架空层、一层为车库、三~十七层为住宅；根据估价委托人提供的《执行笔录》及实地查勘情况，估价对象所在建筑总层数为 15 层，地下 1 层，地上 14 层；两者不一致，本次评估以《执行笔录》及实地查勘情况为准。

五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象相关权属资料，估价对象建筑面积、用途、结构依据估价对象《施工图》、两次《执行笔录》确定，如与实际不符，则评估结果应作相应调整。

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。



估价咨询结果报告

一、估价委托人

名称：益阳市赫山区人民法院

住所：益阳市赫山区益阳大道东 252 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

估价对象为益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房负一层架空层、一层车库及楼上 10 套小户型住房在建工程建筑物，不含土地使用权。估价对象总建筑面积为 2619.39 平方米。

（一）、估价对象区位状况

位置描述	坐落	益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房负一层架空层、一层车库及楼上 10 套小户型住房，具体位置见位置图。
	方位	位于益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房，东距益鑫泰约 100 米，南距体育路约 100 米，北距桃花仑东路约 200 米，西距赫山南路约 150 米。
	距离	距益阳赫山汽车东站约 2.6 公里。



	楼层	估价对象所在建筑总层数为 15 层，地下 1 层，地上 14 层；估价对象位于地下 1 层，地上第 1 层、第 2 层、第 3 层、第 5 层、第 6 层、第 12 层、第 13 层、第 14 层。
交通描述	道路状况	估价对象附近有桃花仑东路、体育路等，道路状况良好，通达度较好。
	出入口可利用交通工具	邻“益阳师范”、“赫山南市场”等公交站点，有 31 路、16 路等公交线路经过，交通较便利。
	交通管制情况	周边道路为全天双向行驶。
	停车方便程度	停车方便。
周围环境和景观（周围环境照片详见附件）	自然环境	估价对象周边的自然环境一般，绿化率一般，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	人文环境较好。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），基础设施较完备，保障率较高。
	外部公共服务设施	附近有中国工商银行（益阳赫山支行）、交通银行（益阳赫山支行）；万木春购物广场、辉煌商住广场；益阳市第十三中学、益阳师范；益阳市第一中医医院、赫山区中医医院等，所在区域公共服务设施配套较完善。

（二）、估价对象实物状况

估价对象所在大楼现为在建工程，建筑结构为钢筋混凝土，总层数为 15 层，地下 1 层，地上 14 层；工程进度为：基础、主体已完工；室内隔墙、入户门已完工，电梯已完工，但未验收，铝合金窗只安装了框架，水电正施工。根据《台贝厂棚户改造安置房项目完工进度情况统计表》，估价对象综合完工率为 91%。本次评估范围为负一层架空层、一层车库及楼上 10 套小户型住房（分别为：2 层 C1、2 层 C2、3 层 C1、3 层 C2、5 层 C2、6 层 C1、12 层 C1、13 层 C2、14 层 C1、14 层 C2），总建筑面积为 2619.39 平方米。

（三）、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《施工图》、两次《执行笔录》，估价对象相关权属情况如下：



估价对象	项目名称	楼层/户室号	用途	结构	建筑面积 (m ²)
1	益阳市赫山区台贝厂棚户改造安置房	-1 层	架空层	钢混	1188.55
2		1 层	车库	钢混	986.04
3		2 层 C1	住宅	钢混	44.56
4		2 层 C2	住宅	钢混	44.40
5		3 层 C1	住宅	钢混	44.56
6		3 层 C2	住宅	钢混	44.40
7		5 层 C2	住宅	钢混	44.40
8		6 层 C1	住宅	钢混	44.56
9		12 层 C1	住宅	钢混	44.56
10		13 层 C2	住宅	钢混	44.40
11		14 层 C1	住宅	钢混	44.56
12		14 层 C2	住宅	钢混	44.40
合计					2619.39

注：估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关权属证件，本次评估以估价对象为合法建筑为假设前提。

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 7 月 14 日、2022 年 9 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，根据《房地产估价规范》及估价委托人确认，此次价值时点确定为完成实地查勘之日 2022 年 9 月 7 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。

（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《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四十六号，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七十四号，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四十五号，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六百五十六号，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、益阳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、益阳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/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/T18508-2014）。

（三）、估价委托人提供的相关资料

1、湖南省益阳市赫山区人民法院委托书（2022）湘0903司评19号；

2、《执行笔录》复印件；

3、估价对象《施工图》复印件；

4、《台贝厂棚户改造安置房项目完工进度情况统计表》。

（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)估价对象为在建工程建筑物，很少发生交易，故不适用比较法。

(2)估价对象为在建工程建筑物，不具备收益的条件，故不适用收益法。

(3)估价对象为在建工程建筑物，根据假设开发法的思路，首先估算房地产开发完成后的价值，再减去土地取得成本、未来正常的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、续建开发利润等来计算出估价对象的价格。估价对象为在建工程建筑物，很少发生交易，房地产开发完成后的价值，较难取得，故不适用假设开发法。

2、适用的估价方法分析：

根据《房地产估价规范》，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、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。估价对象为在建工程建筑物，近两年同类房屋的造价资料容易收集，根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，并遵循房地产价格评估方法的确定



原则，确定可采用成本法进行评估。

综合考虑，决定选用成本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：

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象的价值或价格的方法。估价对象为在建工程，采用成本法时可不扣除折旧，但存在减价因素，应予以相应的减价调整。

(1)成本法计算公式如下：

成本价值 = 已投入的建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 在建工程存在的减价调整值

(2)成本法测算步骤：

①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③减价调整；④计算成本价值。

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，选用成本法，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **¥457.12** 万元(大写：人民币肆佰伍拾柒万壹仟贰佰元整)，详见估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
金龙梅	4320070047		2022年11月1日
周一鸣	4320160048		2022年11月1日



十二、实地查勘期

2022年7月14日、2022年9月7日

十三、估价作业期

2022年6月6日-2022年11月1日。



附 件

- 一、益阳市赫山区人民法院委托书复印件
- 二、《执行笔录》复印件
- 三、估价对象《施工图》复印件
- 四、《台贝厂棚户改造安置房项目完工进度情况统计表》复印件
- 五、估价对象位置示意图
- 六、估价对象内外部状况照片
- 七、估价机构营业执照社会信用统一代码复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件