

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖南省宁远县人民法院委托的位于宁远县桐山街道舜源路 113 号一栋住宅房地产的市场价值评估

估价委托方 湖南省宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南友谊房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：潘欢 4320210022  
黄丹 4320140022

估价报告出具日期：二〇二二年十月八日

估价报告编号：湘谊房评字(2022)第 9Q07JCY 号

## 致估价委托人函

湖南省宁远县人民法院：

接受贵院的委托，本公司估价人员根据委托内容和特定委托目的，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）有关规定，对杨进春拥有的位于宁远县桐山街道舜源路 113 号一栋住宅房地产(纳入评估范围的建筑面积为 441.89 平方米)的市场价值进行了评估。根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》、《房屋产权情况表》等复印件，估价对象房地产状况见下表：

房屋所有权证登记状况				
证书编号	宁房权证 2010 字第 00022211 号	房屋所有权人	杨进春	
登记时间	2010-09-08	房屋坐落	舜陵镇舜源路 113 号	
规划用途	住宅	房屋性质	私有房产	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	441.89	总层数	4	
附记	房屋四至墙界：东墙：自墙；南墙：自墙；西墙：自墙；北墙：自墙。产权来源及时间：2000 年自建			
国有土地使用证登记状况				
座落	宁远县舜陵镇冷江园小区			
证书编号	宁国用（籍）字第 0031008 号	土地使用者	杨进春	
使用权类型	出让	用途	住宅	
使用权面积 (m <sup>2</sup> )	161.2	终止日期		
备注	根据委托方提供的《宁远县人民政府国有土地使用权出让审批单》（（2000）政地出字第 106 号，2000 年 8 月 9 日），土地为协议出让，且出让年限为 70 年。			
被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表				
标的物	杨进春名下位于舜源路 113 号的壹宗不动产			
调取资料	登记权利人	材料编号	材料形成时间	载明的数据（性质、用途、面积等）
房产证	杨进春	00022211	2010.9	共四层，登记面积 441.89 平方米
土地使用	杨进春	0031008	2003.5.12	国有出让，住宅用地，

权证				登记面积 161.2 平方米
用地批准书	杨进春	(2000) 城住建批字 106 号	2000. 8. 9	登记面积 168 平方米
抵押情况	太平信用社	00011809	2015. 2. 11	441. 89 平方米
实测土地	实测宗地面积 168 平方米			
实测房屋	房屋与原发证一致，未改变			
处置可行性及建议处置方式（分层处置、整栋处置等）		权属来源合法，证件齐全。		
<b>房屋产权情况</b>				
①房产及产权情况				
登记业务宗号	201608240379			
部位描述	1	房产产别	私有房产	
房屋用途	住宅	产权面积 (m <sup>2</sup> )	441. 89	
产权来源	自建	测量号	00022211	
房屋结构	混合结构	建成时间	2000/12/1	
座落描述	舜陵镇舜源路 113 号	权证号码	00022211	
证件类型	身份证	证件号码	432924197104020051	
所有权人	杨进春	发证日期	2010-09-08	
②他项权信息				
抵押权人全称	太平信用社	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	441. 89	
贷款金额 (元)	1000000	权证号码	00011809	
部位描述	1	登记状态	正常	
③限制信息				
限制类型：法院冻结；限制范围：查封期限三年；限制时间：2019/6/3；发文单位：宁远县人民法院。				
不动产系统登记为 2019. 5. 23-2022. 5. 22 (2019) 湘 1126 执 31 号。				
备注：另根据委托方提供的湖南省宁远县人民法院执行裁定书（(2019) 湘 1126 执 31 号之三）和湖南省宁远县人民法院送达回证（落款时间均为 2022 年 5 月 10 日），续行查封被执行人杨进春名下位于宁远县桐山街道舜源路 113 号一栋住宅房地产（房产证号：宁房权证 2010 字第 00022211 号，土地使用权证号：宁国用（籍）字第 0031008 号），续行查封期限为三年，本裁定送达后立即生效。				

价值时点：2022 年 7 月 21 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，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。

估价方法：比较法和收益法。

经过实地查勘和科学测算，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响该房地产价格的因素进行分析，最后综合确定估价对象于价值时点 2022 年 7 月 21 日的市场价值为 **大写人民币壹佰伍拾玖万贰仟壹佰叁拾元整（¥1,592,130.00）**，单价为 **3,603 元/m<sup>2</sup>**。

**房地产估价明细表**

币种：人民币

项目	权证号码	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
房地产	宁房权证 2010 字第 00022211 号	杨进春	宁远县桐山街道 舜源路 113 号	住宅	441.89	3603	1592130

**特别提示：**

1、根据承租方介绍及我司注册房地产估价师现场查勘，估价对象第 1-3 层均已出租。经与委托方沟通，并结合其提供的《湖南省宁远县人民法院执行裁定书》（（2022）湘 1126 执恢 381 号之一），本次评估未考虑估价对象租约对评估结果的影响；

2、以上估价对象价值未包含估价对象交易税费，交易税费按照法律规定，由买卖双方各自负担；且未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读后附《估价结果报告》全文。

当事人接到本报告书起 5 日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本报告生效。

湖南友谊房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月八日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	6
二、 估价假设和限制条件 .....	7
1、一般假设 .....	7
2、未定事项假设 .....	8
3、背离事实假设 .....	8
4、不相一致假设 .....	8
5、依据不足假设 .....	8
6、估价报告使用限制 .....	9
三、估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 产权方 .....	11
(三) 房地产估价机构 .....	11
(四) 估价目的 .....	11
(五) 估价对象 .....	11
(六) 价值时点 .....	14
(七) 价值类型 .....	14
(八) 估价原则 .....	14
(九) 估价依据 .....	15
(十) 估价方法 .....	17
(十一) 估价结果 .....	18
(十二) 注册房地产估价师 .....	18
(十三) 实地查勘期 .....	18
(十四) 估价作业期 .....	18
(十五) 估价报告使用期限 .....	18
附 件 .....	19

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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。

二、二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也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。

四、我们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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于 2022 年 7 月 21 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 估价人员对委托方提供的相关资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价是以委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提。建议报告使用方自行前往不动产管理部门查询确认权属内容及其真实性，如因委托方提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、环境污染的鉴定和检测，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染等安全隐患。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，环境污染等，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的安全质量问题，不存在环境污染，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(9) 本次评估价值时点设定为实地查勘之日，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(10) 本次评估委托方未明确估价对象存在其他欠缴税费，我司亦未掌握相

关情况，本次评估假定估价对象不存在其他欠缴税费，并以此为估价前提，请报告使用方自行核实。

(11) 人民法院未明确除去原有的租赁权和用益物权后拍卖(或者变卖)的，应当考虑原有租赁权、用益物权对评估结果的影响。根据承租方介绍及我司注册房地产估价师现场查勘，估价对象第 1-3 层均已出租。经与委托方沟通，并结合其提供的《湖南省宁远县人民法院执行裁定书》（(2022)湘 1126 执恢 381 号之一），本次评估未考虑估价对象租约对评估结果的影响。

## 2、未定事项假设

未定事项假设是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。

本次估价无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。

根据委托方介绍及其提供的资料，估价对象处于抵押、查封状态。结合本次估价目的，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被抵押、查封及拍卖房地产上原有的担保物权或其他优先受偿权，故本次评估价值未考虑估价对象已抵押、查封对评估价值的影响，以假定估价对象产权完整、能自由转让为前提。

## 4、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

依据不足假设是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以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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。



本次估价无依据不足假设。

## 6、估价报告使用限制

(1) 本报告提出的评估结论仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为评估目的以外的用途。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任，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。

(4) 估价结果未考虑产权方已承担的债务、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。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 10 月 8 日起为壹年。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。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括室内可移动家具家电等物品的价值。

(7) 本次评估根据委托方提供的《湖南省宁远县人民法院委托书》和《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》、《房屋产权情况表》等复印件进行评估，如有不符，评估报告需进行相应调整。

(8) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告有异议的可向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构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。

(9) 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。

(10) 估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(11) 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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方名称：湖南省宁远县人民法院

#### (二) 产权方

姓名：杨进春

#### (三) 房地产估价机构

单位名称：湖南友谊房地产土地资产评估有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 2102 号房

法定代表人：邓新苗

注册资本：贰佰万元整

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0410265 号

经营范围：一般项目：房地产评估；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地调查评估服务；资产评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：邓新苗

联系电话：0731-88700000-2156

备注：由于经营需要，我公司名称于二〇二二年八月二十三日由“湖南友谊房地产评估经纪有限公司”更名为“湖南友谊房地产土地资产评估有限公司”，并即日启用新公章，详细情况请见报告后面附件。

#### (四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (五) 估价对象

##### (1) 权属状况

估价对象为宁远县桐山街道舜源路 113 号一栋住宅房地产，估价范围包含房屋及其占用范围内的土地使用权，以及与房地产不可分割且满足其使用功能的水、电等配套辅助设施的价值及室内不可移动的装饰装修价值，但不包含房屋内可移动的家具电器、设施设备及债权债务等。根据委托方提供的相关资料，估价

对象的房地产登记信息如下：

房屋所有权证登记状况				
证书编号	宁房权证 2010 字第 00022211 号	房屋所有权人	杨进春	
登记时间	2010-09-08	房屋坐落	舜陵镇舜源路 113 号	
规划用途	住宅	房屋性质	私有房产	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	441.89	总层数	4	
附记	房屋四至墙界：东墙：自墙；南墙：自墙；西墙：自墙；北墙：自墙。产权来源及时间：2000 年自建			
国有土地使用证登记状况				
座落	宁远县舜陵镇冷江园小区			
证书编号	宁国用 (籍) 字第 0031008 号	土地使用者	杨进春	
使用权类型	出让	用途	住宅	
使用权面积 (m <sup>2</sup> )	161.2	终止日期		
备注	根据委托方提供的《宁远县人民政府国有土地使用权出让审批单》( (2000) 政地出字第 106 号, 2000 年 8 月 9 日), 土地为协议出让, 且出让年限为 70 年。			
被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表				
标的物	杨进春名下位于舜源路 113 号的壹宗不动产			
调取资料	登记权利人	材料编号	材料形成时间	载明的数据 (性质、用途、面积等)
房产证	杨进春	00022211	2010.9	共四层, 登记面积 441.89 平方米
土地使用权证	杨进春	0031008	2003.5.12	国有出让, 住宅用地, 登记面积 161.2 平方米
用地批准书	杨进春	(2000) 城住建批字 106 号	2000.8.9	登记面积 168 平方米
抵押情况	太平信用社	00011809	2015.2.11	441.89 平方米
实测土地	实测宗地面积 168 平方米			
实测房屋	房屋与原发证一致, 未改变			
处置可行性及建议处置方式 (分层)		权属来源合法, 证件齐全。		

处置、整栋处置等)			
<b>房屋产权情况</b>			
①房产及产权情况			
登记业务宗号	201608240379		
部位描述	1	房产产别	私有房产
房屋用途	住宅	产权面积 (m <sup>2</sup> )	441.89
产权来源	自建	测量号	00022211
房屋结构	混合结构	建成时间	2000/12/1
座落描述	舜陵镇舜源路 113 号	权证号码	00022211
证件类型	身份证	证件号码	432924197104020051
所有权人	杨进春	发证日期	2010-09-08
②他项权信息			
抵押权人全称	太平信用社	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	441.89
贷款金额 (元)	1000000	权证号码	00011809
部位描述	1	登记状态	正常
③限制信息			
限制类型：法院冻结；限制范围：查封期限三年；限制时间：2019/6/3；发文单位：宁远县人民法院。 不动产系统登记为 2019.5.23-2022.5.22 (2019)湘 1126 执 31 号。			
备注：另根据委托方提供的湖南省宁远县人民法院执行裁定书（(2019)湘 1126 执 31 号之三）和湖南省宁远县人民法院送达回证（落款时间均为 2022 年 5 月 10 日），续行查封被执行人杨进春名下位于宁远县桐山街道舜源路 113 号一栋住宅房地产（房产证号：宁房权证 2010 字第 00022211 号，土地使用权证号：宁国用（籍）字第 0031008 号），续行查封期限为三年，本裁定送达后立即生效。			

(2) 实物状况

朝向	南北	使用状况	估价对象 1-3 层出租，第 4 层自用
建筑形态	多层	建筑年代	2000 年
垂直通道	楼梯	物业管理	无
户型	整栋	层高	第 1 层约 4 米，第 2-3 层约 3 米
层次/总层数	所在层次：位于第 1-4 层，总层数：共 4 层		
临街状况	整栋北临舜源路		
室内装修	外墙：瓷砖；内墙及天花：刷白；地面：水磨石、地砖；门窗：卷闸门、防盗门、木门、铝合金窗；厨卫：地面瓷砖、墙贴瓷片及刷白，洁具为二洁具。		

基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施较完备，开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整），土地形状规整，地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	房屋工程质量合格，完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
其他	/

### (3) 区位状况

项目	具体情形
四至情况	北临舜源路，南临私房，西距重华南路约 100 米，东临支路
交通条件	临近“三中路口”公交车站，附近有宁远 2 路、宁远 8 路等公交线路途经，交通条件较优
配套设施	周边有宁远三中、宁远县人民医院、小宝宝幼儿园、生活超市、银行网点等，公共配套设施较完善
开发程度	“五通一平”（红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整）
居住环境	所在区域绿化率一般，居住环境一般

### (六) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为二〇二二年七月二十一日，价值时点无其他约定，根据估价目的，价值时点确定为二〇二二年七月二十一日。

### (七) 价值类型

价值类型：市场价值，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。

### (八) 估价原则

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

2、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。

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。最高最佳利用是指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。

### （九）估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，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）；

(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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国拍卖法》（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修正、1997 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《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、自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第 732 号）修订，自 2020 年 12 月 11 日起施行）；

(7) 《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）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2018]16 号）；

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，2020 年 12 月 23 日修正）；

(10) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）；

(11) 《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19 号）（于 2019 年 10 月 14 日由最高人民法院审判委员会第 1777 次会议通过，自 2020 年 5 月 1 日起施行）；

(12) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题

的规定》（法[2020]202号）；

(13) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（住房和城乡建设部第 797 号，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

(14) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施）；

(15) 《城市房地产转让管理办法》（建设部令第 96 号、2001 年 8 月 15 日实施）；

(16) 《拍卖管理办法》（商务部令 2004 年第 24 号、2005 年 1 月 1 日起施行）；

(17) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（最高人民法院 2001 年 11 月 16 日发布）；

(18) 《财政部 税务总局 海关总署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）；

(19) 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，中国房地产估价师与房地产经纪人学会，2021 年 8 月 18 日发布，2021 年 9 月 1 日起施行）。

## 2、省市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件

(1) 《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》（2012 年 10 月 31 日经省法院审判委员会讨论通过、2013 年 1 月 1 日起开始正式实施）；

(2) 《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47 号）。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖南省宁远县人民法院委托书》（（2022）湘 1126 执恢 381 号之一）；

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》、《房屋产权情况表》等复印件。

## 4、房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

(2) 永州市宁远县房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；



(3) 永州市宁远县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

#### (十) 估价方法

房地产评估应当采用科学的评估方法进行严谨的测算，常用的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

1、根据《房地产估价规范》相关规定，有条件选择用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅用房，区域内类似房地产交易案例较多，可比案例不难获取，可运用比较法评估。

2、估价对象为住宅用房，所在区域基础及公共配套设施较齐全，租赁市场较成熟，存在实际收益或潜在收益，故可采用收益法测算。

3、估价对象为已建成房地产，现正常使用，经过分析认为其按登记用途继续利用为其最高最佳利用途径，不具备再开发潜力，且不宜转变成其他用途，故不适用于用假设开发法进行评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。估价对象位于宁远县桐山街道舜源路 113 号，具备采用比较法和收益法的条件，而采用成本法无法体现目前状况下的市场价值，故不宜采用。

根据以上分析，本次评估我们主要采取比较法和收益法，其方法定义如下：

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。采用比较法估价的技术路线为：首先遵循比较法可以实例的选取原则，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，建立估价对象可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况调整、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价值。

收益法：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。采用收益法进行估价的技术

路线为：确定估价对象的收益期，并计算估价对象各年的客观收入或租约期内的实际收入，将收入减去运营费用后得到估价对象的净收益；再利用该类房地产报酬率将其收益期内各年的净收益折算到价值时点，计算出估价对象房地产收益价格。

**(十一) 估价结果**

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为**大写人民币壹佰伍拾玖万贰仟壹佰叁拾元整（¥1,592,130.00）**，单价为**3,603 元/m<sup>2</sup>**。

**(十二) 注册房地产估价师**

参加估价的注册房地产估价师为：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
潘 欢	4320210022		2022 年 10 月 8 日
黄 丹	4320140022		2022 年 10 月 8 日

**(十三) 实地查勘期**

二〇二二年七月二十一日至二〇二二年七月二十一日

**(十四) 估价作业期**

二〇二二年七月二十一日至二〇二二年十月八日

**(十五) 估价报告使用期限**

自报告出具之日起使用期限为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

## 附 件

- 1、《湖南省宁远县人民法院委托书》复印件
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》、《房屋产权情况表》等复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件