

涉执房地产处置司法评估报告

委托方：衡东县人民法院

估价目的：司法鉴定

报告编号：湘联信房评报字[2022]第 S0083 号

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月二十四日



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：衡东县人民法院委托的位于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司 11#）304 室、403 室 2 套住宅用房，（锦泰花园 25#）119 室，（锦泰花园 23#24#）103、106、107、109、112、115、117、119、120、121、302 室 12 套商业用房共 14 套房地产（总建筑面积为 3473.80 平方米）涉执房地产处置司法评估

估价委托人：衡东县人民法院

房地产估价机构：湖南联信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：*** ***

注册估价师证号：*** ***

估价报告出具日期：2022 年 10 月 24 日

估价报告编号：湘联信房评报字[2022]第 S0083 号



致估价委托人函

衡东县人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、独立的原则，对贵院委托的位于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司 11#）304 室、403 室 2 套住宅用房，（锦泰花园 25#）119 室，（锦泰花园 23#24#）103、106、107、109、112、115、117、119、120、121、302 室 12 套商业用房，共计 14 套房地产（304 室实勘为 302 室、403 室实勘为 401 室、“锦泰花园”实勘为“锦泰新城”，以下称估价对象 1-14，房屋总建筑面积为 3473.80 平方米）进行了涉执房地产处置司法评估。

价值时点：2022 年 8 月 8 日（实地查勘完成之日）。

价值类型：市场价格。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

（1）名称：湖南三三合金集团有限公司所有的坐落于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司 11#）304 室（实勘为 302）、403 室（实勘为 401）2 套住宅用房，（锦泰花园 25#）119 室，（锦泰花园 23#24#）103、106、107、109、112、115、117、119、120、121、302 室 12 套商业用房，共计 14 套房地产（总建筑面积为 3473.80 平方米）。

（2）坐落：估价对象 1-2 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司）11# 栋；估价对象 3 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（锦泰花园 25# 楼），估价对象 4-14 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（锦泰花园 23#24# 楼）。

（3）规模：估价对象总建筑面积 3473.80 平方米。

（4）用途：根据委托人提供的估价对象 1-2 的《房屋信息表》及《国有土地使用证》，估价对象 1-2 房屋规划用途为成套住宅，土地用途为住宅用地。根据委托人提供的估价对象 3-14 《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》，估价对象 3-14 房屋规划用途为商业服务，土地用途为商业。

（5）范围：本次估价范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，不包括室内装饰装修



及可移动部分的资产。

(6) 权属：

估价对象 1-2 权属情况：

据委托人介绍及提供的相关资料显示，估价对象 1-2 不动产权利人为湖南三三合金集团有限公司，估价对象在价值时点已设立抵押权、无受益物权、租赁权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况，权属清晰。

根据委托方提供的《房屋信息表》及《国有土地使用证》获悉：不动产权利人均为湖南三三合金集团有限公司，其他权属登记情况详见下表：

《房屋信息表》信息

序号	权利人	权证号	房屋坐落	楼栋	房号	规划用途	房屋结构	所在层数/总层数	面积 (m ²)
1	湖南三三合金集团有限公司	东房权证字第 16002104 号	衡东县城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#304 室	11#	304	住宅	混合	3/7	55.73
2	湖南三三合金集团有限公司	东房权证字第 16002108 号	衡东县城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#403 室	11#	403	住宅	混合	4/7	143.45

《国有土地使用证》信息

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	坐落	地号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	备注
1	湖南三三合金集团有限公司	东国用 (2016) 第 1011 号	衡东县城关镇衡岳北路	12010101-3	住宅用地	出让	2074 年 12 月 22 日	1891.3	10.57	该宗地属湖南三三合金集团有限公司等户共同使用
2	湖南三三合金集团有限公司	东国用 (2011) 第 1654 号	衡东县城关镇衡岳北路	12010101-3	住宅用地	出让	2074 年 12 月 22 日	1891.3	27.2	2011-10-31 该宗地办理变更登记，面积 1891.30 平方米

**估价对象 3-14 权属情况：**

据委托人介绍及提供的相关资料显示，估价对象 3-14 不动产权利人为湖南锦泰房产开发有限公司，估价对象在价值时点已设立抵押权、部分估价对象已设立租赁权，无受益物权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况，权属清晰。

根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》获悉：不动产权利人均均为湖南锦泰房产开发有限公司，共有情况均为单独所有，规划用途均为商业服务，房屋结构均为钢筋混凝土，土地使用期限均为 2004 年 12 月 23 日至 2044 年 12 月 22 日。其他权属登记情况详见下表：

估价对象	权证号	位置	面积 (m ²)	规划用途	房屋结构	所在层数/总层数
3	湘(2017)衡东县不动产权第 0000855 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 25#) 119 室	77.05	商业服务	钢混	1/2
4	湘(2017)衡东县不动产权第 0001631 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 103 室	58.77	商业服务	钢混	1/29
5	湘(2017)衡东县不动产权第 0001643 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 106 室	98.30	商业服务	钢混	1/29
6	湘(2017)衡东县不动产权第 0001635 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 107 室	118.56	商业服务	钢混	1/29
7	湘(2017)衡东县不动产权第 0001644 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 109 室	31.68	商业服务	钢混	1/29
8	湘(2017)衡东县不动产权第 0001642 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 112 室	48.92	商业服务	钢混	1/29
9	湘(2017)衡东县不动产权第 0001641 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 115 室	50.92	商业服务	钢混	1/29
10	湘(2017)衡东县不动产权第 0001639 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 117 室	50.92	商业服务	钢混	1/29
11	湘(2017)衡东县不动产权第 0002692 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 119 室	53.40	商业服务	钢混	1/29
12	湘(2017)衡东县不动产权第 0002691 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 120 室	53.40	商业服务	钢混	1/29
13	湘(2017)衡东县不动产权第 0001634 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 121 室	49.05	商业服务	钢混	1/29
14	湘(2019)衡东县不动产权第 0001178 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 302 室	2583.65	商业服务	钢混	3/29

拟采用的估价方法：比较法和收益法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估



价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的房地产市场价值为人民币 **21024806** 元（大写：人民币**贰仟壹佰零贰万肆仟捌佰零陆**元整），评估详细的结果及有关说明请见后附的《估价结果报告》等相关资料。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	位置	面积(m ²)	规划用途	所在层数/总层数	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	衡东县城关镇衡岳北路(湖南三三合金集团有限公司)11#304室	55.73	住宅	3/7	2900.00	161617	
2	衡东县城关镇衡岳北路(湖南三三合金集团有限公司)11#403室	143.45	住宅	4/7	2870.00	411702	
3	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 25#) 119室	77.05	商业服务	1/2	7928.00	610852	
4	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 103室	58.77	商业服务	1/29	7906.00	464636	
5	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 106室	98.30	商业服务	1/29	7906.00	777160	
6	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 107室	118.56	商业服务	1/29	7906.00	937335	
7	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 109室	31.68	商业服务	1/29	7906.00	250462	
8	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 112室	48.92	商业服务	1/29	10980.00	537142	
9	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 115室	50.92	商业服务	1/29	10980.00	559102	
10	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 117室	50.92	商业服务	1/29	8235.00	419326	室外楼梯遮挡
11	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 119室	53.40	商业服务	1/29	10980.00	586332	
12	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 120室	53.40	商业服务	1/29	10980.00	586332	
13	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 121室	49.05	商业服务	1/29	10980.00	538569	
14	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 302室	2583.65	商业服务	3/29	5490.00	14184239	
合计	/	3473.80	/	/	/	21024806	

特别提示：

地址：长沙市雨花区侯家塘街道芙蓉中路二段 359 号佳天大厦 1701 房
电 话：(0731) 85010089 (兼传真)



- 1、本评估报告结果仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于抵押、验资、资产清查、入股、征收和确权等其他目的，提请报告使用者注意；
- 2、本评估报告估价结果已包含估价对象对应的国有土地使用权价值；
- 3、我司已派专业估价人员于 2022 年 8 月 8 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与《湖南省衡阳市人民法院评估委托书》及《房屋信息表》、《国有土地使用证》及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》上记载的内容进行了逐一对照。因客观原因，估价对象 1-3、5-7、14 无法入室内查勘，我司估价人员全面、仔细地了解了估价对象相关情况，拍摄了能够反映估价对象外观及周边环境、景观的照片，并做好了实地查勘记录。本次评估设定估价对象房屋内部无重大瑕疵，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。
- 4、根据现场查勘，估价对象部分已出租。因未能提供齐全租赁合同，本次评估未考虑租约对估价对象价值的影响，提请报告使用者注意。
- 5、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

此致

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年十月二十四日



目 录

估价师声明	8
估价的假设和限制条件	9
估价结果报告	14
一、估价委托方	14
二、房地产估价机构	14
三、估价目的	14
四、估价对象概况	14
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	19
八、估价依据	19
九、估价方法	21
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业日期	25
附件	26



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、我们依照中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局及中华人民共和国住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国住房和城乡建设部 2013 年 6 月 26 日发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一)、一般假设

1、本评估报告的结论为估价对象在价值时点的房地产市场价格。

市场价格是指在符合国家有关法律法规，交易双方掌握充足的市场信息、有充足的交易时间、了解交易对象和交易程序、交易条件公开，且追求各自最大经济利益下形成的价格。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋信息表》、《国有土地使用证》及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，我们未向政府有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、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《房屋信息表》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载建筑面积大体相当，提请报告使用者注意。

5、估价对象为一整体小区的一部分，公共配套设施、水、电供应及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电供应及道路交通的使用的权益为假设前提。

6、根据委托方提供的资料获悉：人民法院未明确存在用益物权情况，注册房地产估价师经过尽职调查后，未发现存在用益物权情况，本次评估假设评估对象不存在用益物权情况，提请报告使用者注意。

7、根据委托方提供的资料获悉：人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，提请报告使用者注意。

(二)、未定事项假设

未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理



的、最可能的假定。本次评估所必需事项明确，无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定及约定，对估价对象状况所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

本次评估为司法鉴定市场价值评估，本次评估原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，提请报告使用者注意。

根据委托方提供的资料及现场勘查，估价对象 3-5、8-14 已出租，由于未能提供齐全租赁合同，故本次评估未考虑租约对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

（四）、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。

经现场勘查，估价对象 1 实勘为“302 室”，与委托方提供的《房屋信息表》登记地址“城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#304 室”不一致，经当事方确认，该估价对象与产权登记为同一房屋，如有异，该结果亦无效，提请报告使用者注意。

经现场勘查，估价对象 2 实勘为“401 室”，与委托方提供的《房屋信息表》登记地址“城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#403 室”不一致，经当事方确认，该估价对象与产权登记为同一房屋，如有异，该结果亦无效，提请报告使用者注意。

经现场勘查，估价对象 3-14 实勘为“锦泰新城”，与委托方提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》登记地址“锦泰花园”不一致。经当事方确认，该估价对象与产权登记为同一房屋，如有异，该结果亦无效，提请报告使用者注意。

（五）、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必须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。

我司已派专业估价人员于 2022 年 8 月 8 日对本估价报告中的估价对



象进行了实地查勘，将估价对象现状与《湖南省衡阳市人民法院评估委托书》及《房屋信息表》、《国有土地使用证》及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋》上记载的内容进行了逐一对照。因客观原因，估价对象1-3、5-7、14无法入室内查勘，我司估价人员全面、仔细地了解了估价对象相关情况，拍摄了能够反映估价对象外观及周边环境、景观的照片，并做好了实地查勘记录。本次评估设定估价对象房屋内部无重大瑕疵，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

2、本报告解释权为本评估公司所有，未经本评估公司和注册房地产估价师的同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，本次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。

4、本报告的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即有效期限为2022年10月24日至2023年10月23日。如果使用本报告结论的时间超过了报告应用的有效期，我们对此造成的损失等不承担责任。如果房地产市场状况等变化较大，建议在使用本报告结论时对结论进行修正或重新评估。

5、房地产评估的结果反映了特定市场环境中估价对象的正常价格水平，但如果需要进行快速变现，那么其实际价值不可能全部实现。事实上，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房产价值均产生一定的影响。

6、本估价报告估价结果为市场价格，按照既定目的提供给估价委托人及相关当事人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，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。

7、本次评估目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

8、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人才可使用。

9、本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小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10、当事人、利害关系人如对报告有异议，应在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，再由估价委托人转我司，我司将在五个工作日内对书面异议作出书面说明。

三、其他需特别说明的事项

1、本次房地产市场价值评估的价值时点为 2022 年 8 月 8 日(实地查勘完成之日)。

2、我司已派专业估价人员于 2022 年 8 月 8 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与《湖南省衡阳市人民法院评估委托书》及《房屋信息表》、《国有土地使用证》及《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋》上记载的内容进行了逐一对照。因客观原因，估价对象 1-3、5-7、14 无法入室内查勘，我司估价人员全面、仔细地了解了估价对象相关情况，拍摄了能够反映估价对象外观及周边环境、景观的照片，并做好了实地查勘记录。本次评估设定估价对象房屋内部无重大瑕疵，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

3、根据委托方提供的资料及现场勘查，估价对象 3-5、8-14 已出租，由于未能提供齐全租赁合同，故本次评估未考虑租约对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

4、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，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，根据相关规定，涉执房地产处置司法评估所涉评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述相关费用。



5、根据委托方提供的资料获悉：人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，根据法律法规规定，税费一般由转让人和受让人各自负担，本次评估估价对象市场价格对应的税费负担方式为转让人和受让人各自负担，提请报告使用者注意。

提请报告使用者注意上述估价师声明、估价的假设和限制条件。



估价结果报告

一、估价委托方

名称：衡东县人民法院

地址：湖南省衡东县河西新区双园大道

二、房地产估价机构

机构名称：湖南联信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）

法定代表人：陈家桂

住所：长沙市雨花区侯家塘街道芙蓉中路二段 359 号佳天大厦 1701 房

统一社会信用代码：91430111792392128Q

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（长）字第 0520267 号

有效期限：二〇二〇年八月四日至二〇二三年八月三日

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、估价对象概况

1、估价对象财产范围界定

本次估价对象财产范围为房地产，具体为湖南三三合金集团有限公司所有的坐落于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司 11#）304 室、403 室 2 套住宅用房，（锦泰花园 25#）119 室，（锦泰花园 23#24#）103、106、107、109、112、115、117、119、120、121、302 室 12 套商业用房，共计 14 套房地产（总建筑面积为 3473.80 平方米）（包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，不包括室内装饰装修及可移动部分的资产）。

2、估价对象基本情况

（1）名称：湖南三三合金集团有限公司所有的坐落于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司 11#）304 室、403 室 2 套住宅用房，（锦泰花园 25#）119 室，（锦泰花园 23#24#）103、106、107、109、112、



115、117、119、120、121、302 室 12 套商业用房，共计 14 套房地产（总建筑面积为 3473.80 平方米）。

(2) 坐落：估价对象 1-2 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（湖南三三合金集团有限公司）11#栋；估价对象 3 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（锦泰花园 25#楼），估价对象 4-14 坐落于衡东县城关镇衡岳北路（锦泰花园 23#24#楼）。

(3) 规模：估价对象总建筑面积 3473.80 平方米。

(4) 用途：根据委托人提供的估价对象 1-2 的《房屋信息表》及《国有土地使用证》，房屋规划用途为成套住宅，土地用途为住宅用地。根据委托人提供的估价对象 3-14 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋》，房屋规划用途为商业服务，土地用途为商业。

(5) 范围：本次估价范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，不包括室内装饰装修及可移动部分的资产。

(6) 权属：

估价对象 1-2 权属情况：

据委托人介绍及提供的相关资料显示，估价对象 1-2 不动产权利人为湖南三三合金集团有限公司，估价对象在价值时点已设立抵押权、无受益物权、租赁权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况，权属清晰。

根据委托方提供的《房屋信息表》及《国有土地使用证》获悉：不动产权利人均为湖南三三合金集团有限公司，其他权属登记情况详见下表：

《房屋信息表》信息

序号	权利人	权证号	房屋坐落	楼栋	房号	规划用途	房屋结构	所在层数/总层数	面积 (m ²)
1	湖南三三合金集团有限公司	东房权证字第 16002104 号	衡东县城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#304 室	11#	304	住宅	混合	3/7	55.73
2	湖南三三合金集团有限公司	东房权证字第 16002108 号	衡东县城关镇衡岳北路湖南三三合金集团有限公司 11#403 室	11#	403	住宅	混合	4/7	143.45



《国有土地使用证》信息

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	坐落	地号	地类 (用途)	使用权 类型	终止 日期	使用权 面积 (m ²)	分摊 面积 (m ²)	备注
1	湖南三三合金集团有限公司	东国用(2016)第1011号	衡东县城关镇衡岳北路	12010101-3	住宅用地	出让	2074年12月22日	1891.3	10.57	该宗地属湖南三三合金集团有限公司等户共同使用
2	湖南三三合金集团有限公司	东国用(2011)第1654号	衡东县城关镇衡岳北路	12010101-3	住宅用地	出让	2074年12月22日	1891.3	27.2	2011-10-31该宗地办理变更登记,面积1891.30平方米

估价对象 3-14 权属情况:

据委托人介绍及提供的相关资料显示,估价对象 3-14 不动产权利人为湖南锦泰房地产开发有限公司,估价对象在价值时点已设立抵押权、部分估价对象已设立租赁权,无受益物权、无拖欠税费等其他形式限制权利情况,权属清晰。

根据委托方提供的《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》获悉:不动产权利人均均为湖南锦泰房地产开发有限公司,共有情况均为单独所有,规划用途均为商业服务,房屋结构均为钢筋混凝土,土地使用期限均为 2004 年 12 月 23 日至 2044 年 12 月 22 日。其他权属登记情况详见下表:

《权属登记情况表》

估价对象	权证号	位置	面积(m ²)	规划用途	房屋结构	所在层数/ 总层数
3	湘(2017)衡东县不动产权第 0000855 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 25#) 119 室	77.05	商业服务	钢混	1/2
4	湘(2017)衡东县不动产权第 0001631 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 103 室	58.77	商业服务	钢混	1/29
5	湘(2017)衡东县不动产权第 0001643 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 106 室	98.30	商业服务	钢混	1/29
6	湘(2017)衡东县不动产权第 0001635 号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 107 室	118.56	商业服务	钢混	1/29



7	湘(2017)衡东县不动产权第0001644号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)109室	31.68	商业服务	钢混	1/29
8	湘(2017)衡东县不动产权第0001642号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)112室	48.92	商业服务	钢混	1/29
9	湘(2017)衡东县不动产权第0001641号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)115室	50.92	商业服务	钢混	1/29
10	湘(2017)衡东县不动产权第0001639号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)117室	50.92	商业服务	钢混	1/29
11	湘(2017)衡东县不动产权第0002692号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)119室	53.40	商业服务	钢混	1/29
12	湘(2017)衡东县不动产权第0002691号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)120室	53.40	商业服务	钢混	1/29
13	湘(2017)衡东县不动产权第0001634号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)121室	49.05	商业服务	钢混	1/29
14	湘(2019)衡东县不动产权第0001178号	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园23#24#楼)302室	2583.65	商业服务	钢混	3/29

3、土地基本状况

(1) 四至：估价对象1-2土地东南邻其它房屋、西临衡岳北路、北临支路。其位置相对较好。估价对象3-14土地东邻支路、南邻支路、西临衡岳北路、北临世纪路。其位置相对较好。

(2) 形状：估价对象土地平整，形状较规则。

(3) 土地使用期限：估价对象1-2土地终止日期2074年12月22日；估价对象3-14土地终止日期2044年12月22日。

(4) 开发程度：估价对象土地利用状况较好，开发程度为“六通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）。

(5) 土地使用权类型：国有出让。

(6) 土地分摊状况描述：分摊土地面积情况详见《国有土地使用证》信息、《权属登记情况表》。

(7) 地形：平原。

(8) 地势：较平坦。

(9) 土壤：未受污染。

(10) 地质：地质状况为 >25 吨/ m^2 。

4、建筑物基本状况

(1) 建成时间：根据资料显示和现场查勘，估价对象1-2建成时间为2008年，建筑物成新度较高；估价对象3-14建成时间为2017年，建筑物



成新度较高。

(2) 建筑结构：估价对象 1-2 为混合结构，估价对象 3-14 为钢筋混凝土结构。

(3) 建筑用途：估价对象 1-2 规划用途为住宅，估价对象 3-14 规划用途为商业服务。

(4) 设施设备：根据现场查勘情况，室内安装有通风、消防栓及管道等设备。

(5) 维护状况：估价对象房屋通风采光条件较好，维护保养状况较好。

(6) 建筑功能：通风采光良好，日照充足，内、外墙均做了专业保温、隔热、防渗处理，建筑功能良好。

(7) 空间布局：/。

(8) 建筑规模：估价对象总建筑面积 3473.80 平方米。

(9) 层高：估价对象 1-2 层高约 3 米，估价对象 3-14 层高约 5 米。

(10) 所在层数/总楼层：估价对象 1-2 总层数 7 层，估价对象 1 位于第 3 层、估价对象 2 位于第 4 层；估价对象 3 总层数 2 层，估价对象 3 位于第 1 层；估价对象 4-14 总层数 29 层，估价对象 4-13 位于第 1 层，估价对象 14 位于第 3 层。

(11) 装饰装修：

估价对象 1-2 为住宅，共 7 层，据现场了解，估价对象 1-2 为自用（提供给员工住宿）。因客观原因估价对象 1-2 未入内查勘。其装修为：建筑物外墙为外墙砖，楼梯上下，瓷砖踏面、不锈钢扶手。

估价对象 3 为商业，共 2 层。据现场了解，估价对象 3 已出租为“洗染剪烫店”。因客观原因估价对象 3 未入内查勘。从玻璃门可见其内部装修为：地面贴抛光砖，墙面刷漆，铝合金窗，入户玻璃推拉门。所在楼栋外墙贴外墙砖，楼梯上下，瓷砖踏面、不锈钢扶手。

估价对象 4-14 为商业，共 29 层。据现场了解，估价对象 4 已出租为“日式美甲店”，其装修为：地面贴地面砖，墙面刷漆，入户玻璃推拉门。估价对象 5 已出租为“山间汇设计工程有限公司”。估价对象 6-7 现空置。估价对象 8-13 与其它门面打通，出租做超市使用，其装修为：地面贴地面砖，墙面、顶棚刷漆。估价对象 14 已出租为 KTV，从玻璃门可见其内部装修为：地面地面砖、墙面部分贴墙砖，顶棚吊顶。建筑物外墙贴外墙砖、



部分为玻璃幕墙。因客观原因估价对象 5-7、14 未入内查勘。

五、价值时点

根据《湖南省衡东县人民法院委托书》(2021)湘 0424 执恢 444 号获悉：本次评估委托之日为 2022 年 8 月 8 日。现场查勘之日为 2022 年 8 月 8 日，根据相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日为价值时点，故确定本次房地产市场价格评估的价值时点为实地查勘完成之日(2022 年 8 月 8 日)。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于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

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：

1、合法原则：房地产估价必须以房地产的合法利用为前提。

2、最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法利用方式下，各种可能的利用方式中，能获得最大受益的利用方式的估价结果。

3、替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

4、价值时点原则：估价实际上是求取某一时点的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

5、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。

八、估价依据

(一)、法律、法规和政策性文件

1、《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，2021年1月1日起实施)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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)；

4、《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)；

5、《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》(中华人民共和国国务院令第732号，2020年11月29日)；

6、《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日国务院令第656号发布；根据2019年3月24日国务院令第710号修订)；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号)；

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，2016年3月23日)；

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

10、财政部关于调整增值税税率的通知[财税〔2018〕32号，2018年5月1日]；

11、《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)；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号发布，自2021年9月1日起施行)；

13、《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）；

14、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）；

15、《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）；

16、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

17、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）。

（二）、技术规程

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

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》[中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014, 2014 年 12 月 1 日]；

4、衡东县房屋重置价格标准；

5、衡东县建设造价；

6、《房地产估价报告评审标准》；

7、《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）。

（三）、估价委托人提供的估价对象有关的资料

1、《湖南省衡东县人民法院委托书》（2021）湘 0424 执恢 444 号；

2、委托方提供的有关待估房地产产权资料。

（四）、注册房地产估价师调查搜集的相关资料

1、注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；

2、注册房地产估价师实地调查和估价机构掌握的可比实例资料。

3、注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

九、估价方法

1、各种估价方法的名称和定义

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

（1）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。

(2) 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价对象价值或价格的方法。

(3) 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价值或价格的方法。

(4) 假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

2、估价方法的适用性分析及选用

依《房地产估价规范》4.1.2条之规定，估价方法的选用应符合下列规定：

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 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。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，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。

(4) 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。

I、采用的方法

(1) 由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的交易，因此适宜选用比较法进行评估；

(2) 由于估价对象类似房地产租赁较多，有收益或有潜在收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法进行评估。

II、不采用的方法

(1) 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。由于估价对象 1-2 为已建成的住宅房地产，估价对象 3-14 为已建成的商业房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。



(2) 由于估价对象 1-2 为住宅房地产，估价对象 3-14 为商业房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估；

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估，将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

3、估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经反复研究，确定本次估价的技术路线为：

采用比较法及收益法测算估价对象住宅、商业用房房地产价值，综合分析两种方法的测算结果，确定估价对象住宅、商业用房的房地产综合测算结果，进而确定估价对象最终估价结果。

(1) 本次比较法估价的步骤为：选取一定数量可比实例，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。

比较法计算公式如下：

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) 本次收益法估价的步骤为：本次估价选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）求取估价对象的收益价值：①测算估价对象的收益期→②估算估价对象年有效毛收入→③估算估价对象年营运费用→④估算估价对象年净收益→⑤确定报酬率→⑥采用适当的收益法公式测算估价对象的收益价值。

收益法的基本公式如下：

$$P = A/R \times [1 - 1/(1+R)^N]$$

式中：P：房地产价格

A：房地产年净收益

R：资本化率

N：收益年限



(3) 对各估价方法的测算结果进行校核，在确认以上估价方法的测算结果无差错后，对各估价方法的测算结果进行比较分析，在确认其之间差异的合理性后，合理确定最终估价结果。

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的方法，并结合估价经验与对影响委估房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点可能实现的房地产市场价值为人民币 **21024806** 元(大写：人民币**贰仟壹佰零贰万肆仟捌佰零陆**元整)，具体详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	位置	面积(m ²)	规划用途	所在层数/总层数	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	衡东县城关镇衡岳北路(湖南三三合金集团有限公司)11#304室	55.73	住宅	3/7	2900.00	161617	
2	衡东县城关镇衡岳北路(湖南三三合金集团有限公司)11#403室	143.45	住宅	4/7	2870.00	411702	
3	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 25#) 119室	77.05	商业服务	1/2	7928.00	610852	
4	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 103室	58.77	商业服务	1/29	7906.00	464636	
5	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 106室	98.30	商业服务	1/29	7906.00	777160	
6	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 107室	118.56	商业服务	1/29	7906.00	937335	
7	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 109室	31.68	商业服务	1/29	7906.00	250462	
8	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 112室	48.92	商业服务	1/29	10980.00	537142	
9	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 115室	50.92	商业服务	1/29	10980.00	559102	
10	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 117室	50.92	商业服务	1/29	8235.00	419326	室外楼梯遮挡
11	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 119室	53.40	商业服务	1/29	10980.00	586332	
12	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 120室	53.40	商业服务	1/29	10980.00	586332	
13	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 121室	49.05	商业服务	1/29	10980.00	538569	



序号	位置	面积(m ²)	规划用途	所在层数/总层数	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
14	衡东县城关镇衡岳北路(锦泰花园 23#24#楼) 302 室	2583.65	商业服务	3/29	5490.00	14184239	
合计	/	3473.80	/	/	/	21024806	

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
***	***		2022 年 10 月 24 日
***	***		2022 年 10 月 24 日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 8 日——2022 年 8 月 8 日。

十三、估价作业日期

2022 年 8 月 8 日——2022 年 10 月 24 日。



附 件

- 1、《湖南省衡东县人民法院委托书》（2021）湘 0424 执恢 444 号；
- 2、委托方提供的产权资料；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象现场照片；
- 5、房地产评估公司营业执照复印件；
- 6、房地产评估资质证书复印件；
- 7、房地产估价师资格证书复印件。