



扫一扫，请认准域名：<https://www.hnfdcjg.com>

该报告已在湖南省房地产业协会进行备案

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宁远县舜陵镇平安小区（唐家山）一栋建筑面积
593.4平方米住宅房地产市场价格评估

估价委托人：宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：韩桂芹（注册号：3720070019）

彭 靖（注册号：4320030011）

估价报告出具日期：2022年8月15日

估价报告编号：湘万源房评[2022]（估）字第533号

致估价委托人函

宁远县人民法院：

根据《宁远县人民法院委托书》【（2022）湘 1126 执恢 356 号之一】，我对王群所有的位于宁远县舜陵镇平安小区（唐家山）的一栋建筑面积 593.4 平方米住宅房地产进行了房地产市场价值评估。

估价目的：为宁远县人民法院执行郑小红与被执行人王群、张运芝民间借贷纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

估价对象：王群所有的位于宁远县舜陵镇平安小区（唐家山）的一栋建筑面积 593.4 平方米住宅房地产（混合结构，房屋总层数为 5 层，所在层次为第 1-5 层）及其占用的土地使用权（国有出让、住宅用地，登记土地使用权面积 107 平方米，实测土地面积 132.11 平方米，本次以实测面积为准）。

价值时点：2022 年 7 月 22 日（现场查勘之日）。

价值类型：市场价值。

市场价值是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：收益法。

估价结果：

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的**市场价值评估单价**

为 2679 元/平方米，评估总价为 ¥1589719 元（人民币大写壹佰伍拾捌万玖仟柒佰壹拾玖元整）。

评估的详细结果及有关说明，详见《估价结果一览表》及《估价结果报告》。

估价结果一览表

房产证号	权利人	坐落	房屋结构	所在层次/ 房屋总层数	设计用途	建成时间	产别	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 总价 (元)
00014230	王群	宁远县舜陵镇平安小区唐家山	混合机构	1-5/5	住宅	2006 年	私有房产	593.4	2679	1589719

特别提示：

1、根据评估委托书，上述评估结论已包含估价对象实测土地面积 132.11 平方米土地使用权价值。

2、上述评估价值已包含附着在房屋上的不可移动的装饰装修价值。

3、评估结论不考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，提请报告使用者注意。

4、根据估价委托人提供的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》，估价对象存在的瑕疵情况有需补交的土地价款、需补交的规费以及罚款等相关费用。上述意见表的“处置可行性及建议处置方式”明确“建议在拍卖价款中预留或在拍卖公告中注明由竞拍者缴纳”，本次评估价值未考虑该瑕疵情况中涉及的需补交费用。

5、报告使用者应当按照法律法规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。

6、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。

7、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。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十五日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附 件	21
一、《宁远县人民法院委托书》复印件	21
二、《房屋产权情况》复印件	21
三、《房屋所有权证》（部分）、《房屋整栋分层平面图》复印件	21
四、《国有土地使用证》、《证明》复印件	21
五、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》	21
六、估价对象位置图	21
七、估价对象实地查勘情况和相关照片	21
八、房地产估价机构营业执照复印件	21
九、房地产估价机构估价资质证书复印件	21
十、注册房地产估价师估价资格证书复印件	21

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定和文件进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 本报告价值时点设定为估价对象现场查勘之日，即 2022 年 7 月 22 日。

6. 注册房地产估价师已对估价对象室内外进行了现场查勘，评估人员对标的物的客观性、真实性承担责任，但对评估标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。



7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，注册房地产估价师只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

9. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有

关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩桂芹	3720070019		2022年8月15日
彭靖	4320030011		2022年8月14日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、估价报告结论成立的假设条件

1. 一般假设：

是指估价项目通常有的、常见的估价假设。本次评估的一般假设如下：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋产权情况》、《房屋所有权证》（部分）、《房屋分栋分层平面图》和《国有土地使用证》等资料，本次评估中估价对象房屋权属、坐落、建筑面积、设计用途、房屋结构、土地用途、使用权类型、土地使用权面积、土地使用权终止日期等信息均是以估价委托人提供的上述资料载明的信息为准，并以估价对象在价值时点的状况为依据进行评估。注册房地产估价师对估价委托人提供的上述资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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，注册房地产估价师假定估价对象能正常安全使用。

(3) 区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(4) 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

(5) 本次评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式

为按照相关法律法规的规定，转让人和买受人各自负担。

(6) 本次评估结论未考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

2. 未定事项假设：

是指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。本次评估所做的未定事项假设如下：

估价委托人提供了《委托书》、估价对象的《房屋产权情况》、《房屋所有权证》（部分）、《房屋分栋分层平面图》和《国有土地使用证》，估价对象的土地用途、宗地面积等土地信息均已明确。

本次评估无未定事项假设。

3. 背离事实假设：

是指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状况不一致的合理假定，本次评估所做的背离事实假设如下：

根据估价委托人提供的估价对象《房屋产权情况》可知，估价对象已办理抵押登记，登记状态显示为正常。

本次评估结论未考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，评估结论以此背离事实假设为前提。

4. 不相一致假设：

是指在估价对象实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等合理假定。

1、土地使用权人与房屋所有权人不一致，《国有土地使用证》登记土地使用权人为王兴、王群，《房屋所有权证》和《房屋产权情况》登记房屋所有权人均为王群，与《国有土地使用证》登记的不一

致。通过估价委托人提供的《证明》可知，王兴已放弃在该宗土地的使用权，本次评估假设上述证明合法有效，并在此假设前提下进行评估。

2、土地证载面积与委托书委托面积不一致，《国有土地使用证》登记的土地使用权面积为 107 平方米；估价委托人提供的《委托书》注明：估价对象登记土地面积为 107 平方米，实测土地面积为 132.11 平方米，本次处置范围以实测面积为准。

本次评估土地面积以估价委托人要求的（以实测面积）（132.11 平方米）为准。

5. 依据不足假设：

是指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以及相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房地产公开市场价格，本次估价目的为特定条件下形成或成立的正常价格，本次估价目的是为宁远县人民法院执行郑小红与被执行人王群、张运芝民间借贷纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，对于其它估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估。

2. 本报告估价结果是在正常市场状况条件下形成的，其正常使用期限为自本报告出具之日起一年。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素发生重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。

3. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值将产生

一定的影响，本次评估未考虑估价对象税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响。

4. 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容未经本机构同意，不得发表于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

6. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定须以相关政府职能部门认定的为准。

7. 我公司已于2022年8月1日出具了《初评价格函》（征求意见稿），截止到此次出报告日期，未收到任何书面异议。本估价机构视同当事人对《初评价格函》（征求意见稿）无异议，并据此出具正式评估报告。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：宁远县人民法院

联系人：丁女士

联系电话：13924121678

二、房地产估价机构

名称：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

法定代表人：吴跃民

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第0110001号

组织形式：有限责任公司

有效期限：2020年10月29日至2023年10月28日

联系电话：0731-85590151 85590161（传真）

三、估价目的

为宁远县人民法院执行郑小红与被执行人王群、张运芝民间借贷纠纷一案的需要，确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定

王群所有的位于宁远县舜陵镇平安小区（唐家山）的一栋建筑面积593.4平方米住宅房地产（混合结构，房屋总层数为5层，所在层次为第1-5层）及其占用的土地使用权（国有出让、住宅用地登记面

积 107 平方米，实测宗地面积 132.11 平方米，本次以实测面积为准）。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象位于宁远县舜陵镇平安小区（唐家山），其四至情况为：东邻御景豪庭，南邻其他住宅、距冷江东路约 80 米，西邻其他住宅，北距仪凤路约 70 米，所处位置较好。

(2) 交通条件：估价对象周边道路路网较密集，有冷江东路、仪凤路、信合街等交通主次干道，道路通达度较好。

估价对象临近“地税局”公交站点，有宁远 2 路、宁远 4 路、宁远 5 路等公交车经过，公共交通便利程度较好。

(3) 外部配套设施：

估价对象所在区域公共配套设施较齐全，周边教育配套有宁远县第三完全小学、宁远三小分校区、哈弗中学等；医疗配套有永州湘南肿瘤医院、宁远县泽济门诊部等；估价对象周边生活超市、邮政、电信、银行、酒店、休闲娱乐、餐饮等生活配套服务机构较齐备。估价对象所在区域的基础设施条件达到“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）和场地平整，供水、供电的保证度高。

(4) 周围环境：

估价对象所处区域周围环境较好，没有水污染、大气污染及明显噪声污染。

3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的估价对象的《房屋产权情况》、《房屋所有权证》（部分）、《房屋分栋分层平面图》和《国有土地使用证》可知，估价对象房屋所有权人为王群，房屋结构为混合结构，建成时间为 2006 年；估价对象登记土地使用权人为王兴、王群，估价对象登记土地使用权面积为 107 平方米，使用权类型为出让，地类（用途）为住宅用地。土地使用权终止日期为 2076 年 7 月 20 日。

估价对象登记信息详见下表：

估价对象房屋登记信息

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)	设计用途	产权来源
00014230	王群	舜陵镇平安小区(唐家山)	混合结构	五	593.4	住宅	2006年自建

备注：根据《房屋产权情况》，估价对象于价值时点已办理抵押登记，登记状态正常。

估价对象土地登记信息

国土证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
湘国用(2007)第00700220号	王兴 王群	宁远县舜陵镇平安小区	住宅用地	国有出让	107	2076/7/20

备注：

1、根据《宁远县人民法院委托书》估价对象实测土地面积 132.11 平方米，本次处置范围以实测面积为准。

2、根据估价委托人提供的《证明》，王兴已放弃在该宗土地的使用权，本次评估假设上述证明合法有效。

根据此次估价目的，本次评估结论不考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

4. 估价对象实物状况

根据注册房地产估价师于 2022 年 7 月 22 日的现场查勘，估价对象实物状况如下：

(1) 建筑物实物状况

估价对象为王群所有的位于舜陵镇平安小区(唐家山)一栋总层数为 5 层建筑面积 593.4 平方米住宅房地产。

经现场查勘，估价对象为自建楼梯房，房屋总层数为 5 层，所在层次为 1-5 层。于价值时点估价对象部分空置，部分由他人居住。估价对象外墙为条形墙砖，入户为卷闸门、不锈钢大门。估价对象一层户型为一室两厅一厨一卫，二至四层户型为三室两厅一厨一卫，五层户型为两室一厅一卫。内部装修情况为：普通防盗门，客餐厅地砖，内墙墙漆、客厅石膏吊顶，铝合金窗。厨卫间贴防滑地砖，墙砖至顶，扣板吊顶。

房屋建成年代为 2006 年，于价值时点估价对象的维护使用状况

较好。

(2) 土地实物状况

估价对象所占土地形状规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整）。

五、价值时点

本报告价值时点设定为对估价对象房屋实施现场查勘之日，即2022年7月22日。

六、价值类型

本次评估的房地产价格为估价对象在价值时点2022年7月22日的市场价值。市场价值是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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

(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。

本原则所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和执业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，

应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（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。

本原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

（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。

根据经济学原理，在同一市场上相同商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

（五）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的原则。

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、可能利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《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）；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《房屋登记办法》；
- 10、《不动产登记暂行条例》；
- 11、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 12、《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》。

（二）有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料

1、《宁远县人民法院委托书》〔（2022）湘1126执恢356号之一〕；

2、《房屋产权情况》；

3、《房屋所有权证》（部分）、《房屋分栋分层平面图》；

4、《国有土地使用证》、《证明》；

5、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

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成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

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。

此次估价对象为位于宁远县舜陵镇平安小区唐家山的一栋 5 层总建筑面积 593.4 平方米住宅房地产。

（一）选用的估价方法及理由

估价对象周边交通方便，基础及配套设施齐全，环境较好，为类似用途房地产较多区域，其周边租赁市场活跃，租赁收益明显，出租的租金标准、租金构成及租赁费用方便收集，故本次评估还可采用收益法进行估算。

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。其本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。

收益法估价时，应区分为报酬资本化法和直接资本化，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法中全剩余寿命模式进行收益测算。

计算公式（净收益按一定比率递增公式）：

$$\text{收益价格} = A / (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：A：房地产年净收益

r：房地产资本化率

s：年递增率

n：收益年限

（二）未选用的估价方法及理由

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。

根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内与估价对象类似的房地产成交案例较少，很难找到可比

案例，限制了比较法的选用，因此本次无法选用比较法对估价对象进行评估。

2、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。

成本法主要适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产或那些没有或很少发生交易而限制了比较法的运用，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入而限制了收益法运用的房地产，而本次估价对象为住宅房地产，不属于可假定为独立的开发建设项目，同时该类房地产可以用于出租，具有潜在收益，可优先采用收益法，而不采用成本法。

3、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继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。

估价对象为已开发建成的房地产，处在正常使用中，且成新率尚好，依据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查分析，该估价对象已不具备开发或者再次开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，且估价对象在价值时点已办理相关权属证书，拥有完善的房地产权属手续，经过分析可确定其按设计用途为其最高最佳利用途径，故不适宜用假设开发法来估价。

综上所述，本次评估适用收益法，不适用比较法、成本法和假设开发法，故本次评估采用收益法进行评估，最后确定评估结果。

十、估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、

合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值评估单价为 2679 元/平方米，评估总价为 ¥1589719 元（人民币大写壹佰伍拾捌万玖仟柒佰壹拾玖元整）。

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
韩桂芹	3720070019	 韩桂芹	2022年8月15日
彭靖	4320030011	 彭靖	2022年8月15日

十二、实地查勘期

2022年7月22日。

十三、估价作业期

2022年7月22日—2022年8月15日。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二二年八月十五日



附 件

- 一、《宁远县人民法院委托书》复印件
- 二、《房屋产权情况》复印件
- 三、《房屋所有权证》（部分）、《房屋整栋分层平面图》复印件
- 四、《国有土地使用证》、《证明》复印件
- 五、《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》
- 六、估价对象位置图
- 七、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

宁远县人民法院

委托书

(2022)湘1126执恢356号之一

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行郑小红与被执行人王群、张运芝民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

王群名下位于宁远县平安小区（唐家山）的一栋房地产〔房产证号：00014230，房屋登记建筑面积 593.4 平方米；土地使用权证号：湘国用(2007)第 00700220 号，登记土地使用权面积 107 平方米，实测宗地面积 132.11 平方米，本次处置范围以实测面积为准〕。

2022年7月19日

承办人：曾法官 联系电话：18174698722

联系人：丁女士 联系电话：13924121678

本院地址：湖南省永州市宁远县九嶷南路

房屋产权情况



00014230

登记业务宗号 201609062309

房产被受理标志
 房产限制标志
 房产注销标志

房 产 情 况	部位描述 1			房产产别 私有房产		房屋用途 住宅	
	产权面积 593.4		不确权面积 0		分摊面积 0		产权来源 自建
	东墙 自墙	西墙 自墙		南墙 自墙		北墙 自墙	
	测量号 2920L			房屋结构 混合结构		建成时间 2006/1/1	
	行政区 舜陵镇			座落描述 舜陵镇平安小区唐家山			
产 权 情 况	权证号码 00014230		证件类型 身份证		证件号码 432924196911032230		
	所有权人 王群				发证日期 2007-03-27		
	备注 产权来源为：自建						
共 有 权 信 息	共有人名称		所占面积	所占份额	证件类型	证件号码	权证号码
他 项 权 信 息	抵押权人全称		抵押面积	贷款金额	权证号码	部位描述	登记状态
	郑小红		593.4	2500000	00013090	1	正常
限 制 信 息	限制类型	限制范围		限制时间	发文单位		解除时间 解除
	法院冻结	查封期限三年		2019/3/19	宁远县人民法院		<input type="checkbox"/>

宁远县房地产信息中心
2021/01/08 11:45



房屋所有权人		王群			
房屋坐落		界溪镇平安小区(塘家山)			
丘(地)号	产别		私有房产		
	幢号	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
房屋状况	房号	结构	总层数	593.40	住宅
		混合结构	五		
共有		一人 共有权证号自 至			
土地使用情况摘要					
土地证号	使用期限		使用面积(平方米)		
权属性质	使用期限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要					
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	注销日期

附 记

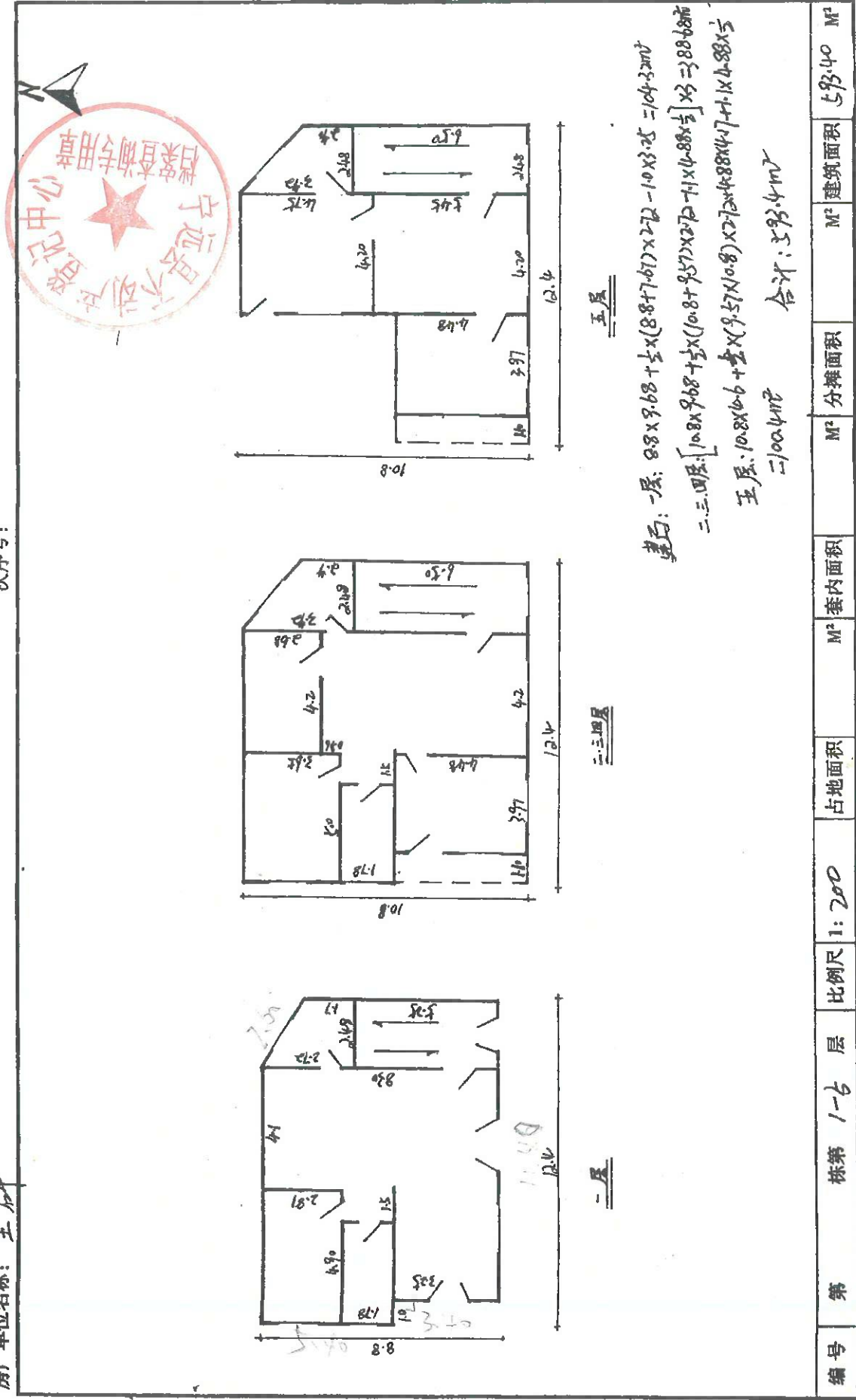
产权来源: 2006年自建。

房屋四至墙界:
 东墙: 自墙
 南墙: 自墙
 西墙: 自墙
 北墙: 自墙

房屋分栋分层平面图

房产单位名称: 王君洋

次序号:



备注: 一层: $8.8 \times 9.68 + \frac{1}{2} \times (8.8 + 7.67) \times 2.72 - 10 \times 3.25 = 104.32m^2$
 二-三-四-五层: $[10.8 \times 9.68 + \frac{1}{2} \times (10.8 + 9.57) \times 2.72 - 11 \times 4.88 \times \frac{1}{2}] \times 3 = 388.68m^2$
 五层: $10.8 \times 6.6 + \frac{1}{2} \times (9.57 + 10.8) \times 2.72 + 4.88 \times 4.7 - 11 \times 4.88 \times \frac{1}{2} = 100.41m^2$
 合计: $593.41m^2$

编号	第	栋第	层	比例尺	占地面积	M ² 套内面积	M ² 分摊面积	M ² 建筑面积	M ²
		1-6		1:200				593.40	M ²

审核人: 马素艳

绘图人: 李林

日期: 2007年3月20日

湘 国用 (2007) 第 00700220 号

土地使用权人	王兴 王群		
座 落	宁远县舜陵镇平安小区		
地 号	*	图 号	*
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2076-07-20
使用权面积	107.0 M ²	其中	
		独用面积	107.0 M ²
		分摊面积	0.0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府 (章)

2007 年 02 月 12 日



记 事

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



(单)

1992 月 12 日

No.

010316505

证 明

证明人：男，1978年11月14日生，汉族，身份证号：[redacted]

地址：[redacted]

2012年我同[redacted]之[redacted]在[redacted]购买了120m²的地基建房，并办理了土地使用手续。[redacted]在[redacted]购房建房后，由于资金紧缺，导致[redacted]土地使用权，因此将该土地让给[redacted]之[redacted]建房使用。

特此证明

证明人：[redacted]

二〇一七年三月二十日

复印属实
[redacted]

2019.3.19

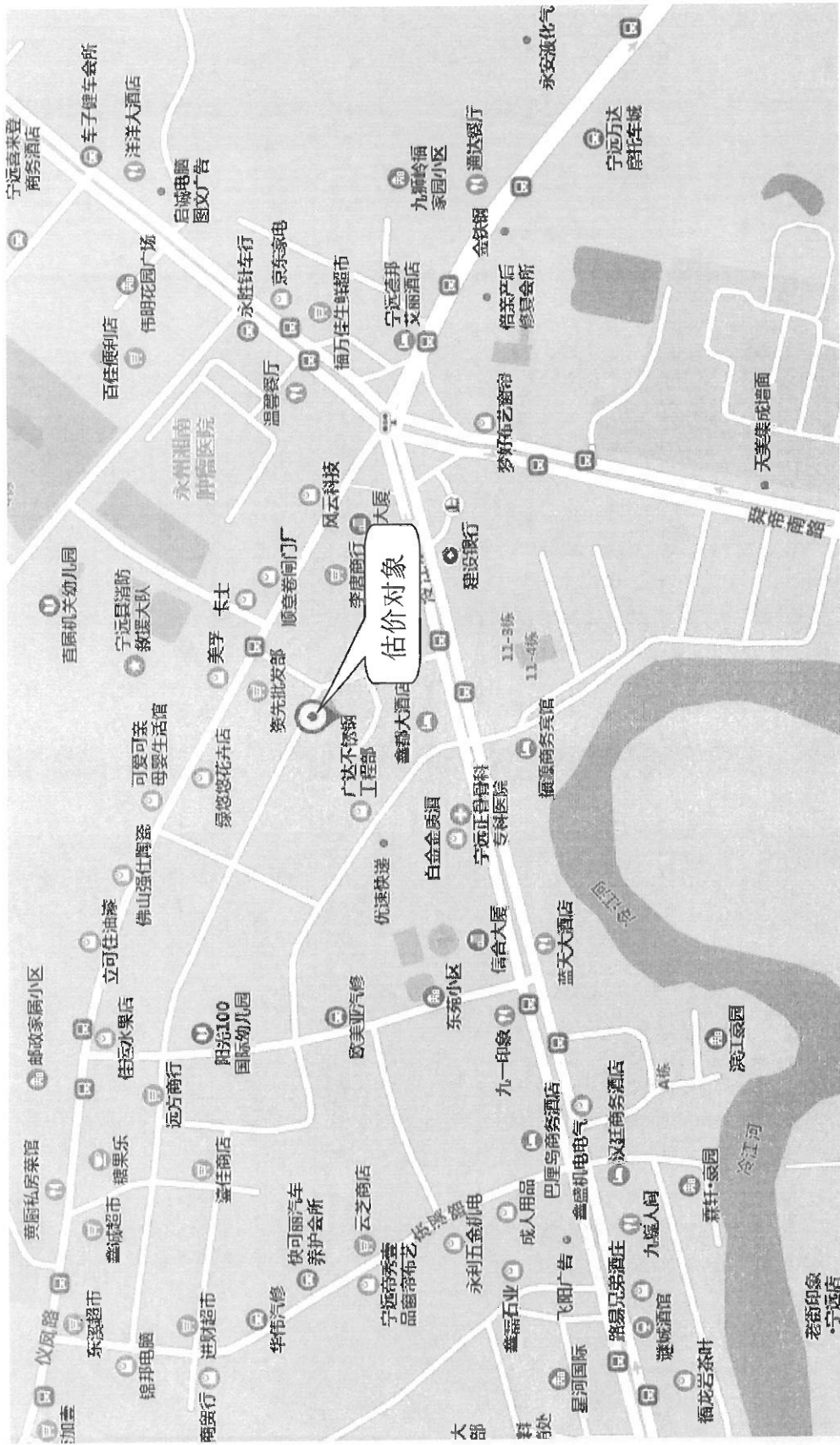
被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表

标的物	王群名下位于宁远县舜陵镇平安小区(唐家山)的壹不动产				
调取的材料	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)	瑕疵情况
不动产权证书					超占有储备土地9.11平方米,需缴纳土地价款约45000元,没收地上建筑物约需缴纳21600元,超容积率需补交土地出让金125000元,超规划需补交规费5000元,罚款35580元,共需缴纳232180元,具体金额以评估为准
房产证	王群	第00014230号	2007/2/27	593.4平方米	
土地使用权证	王群	第00700220号	2007/2/12	国有出让107平方米	
土地出让合同					
用地批准书	王兴 王群	(2006)政地出字第153	2006/7/20	国有出让123平方米	
建设用地规划许可证	王兴 王群	200606077	2006/6/14	123平方米	
建设工程规划许可证	王兴 王群	2006010028	2006/10/1	300平方米	
抵押情况	郑小红			593.4平方米	
土地容积率					
实测土地				132.11平方米	
实测房屋				593.4平方米	
处置可行性及建议处置方式(分层处置、整栋处置等)	需补交相关费用共计约232180元,建议在拍卖款中预留或在拍卖公告中注明由竞拍者缴纳。				
继续处置应补全的手续及费用	收费单位	费用标准	基数	金额	总费用预估
土地使用权出让金				45000元	
土地闲置费					
无资质开发房地产罚款					
超规划罚款				35580元	
城市基础设施配套费(规划费)					
防空设施建设费(人防易地统建费)					
契税					
个人所得税					
增值税					
过户前需完善的其他手续					

宁远县自然资源局(公章)

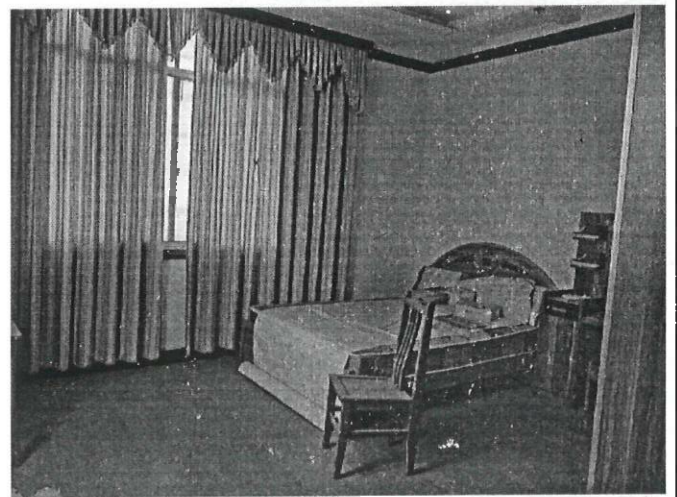
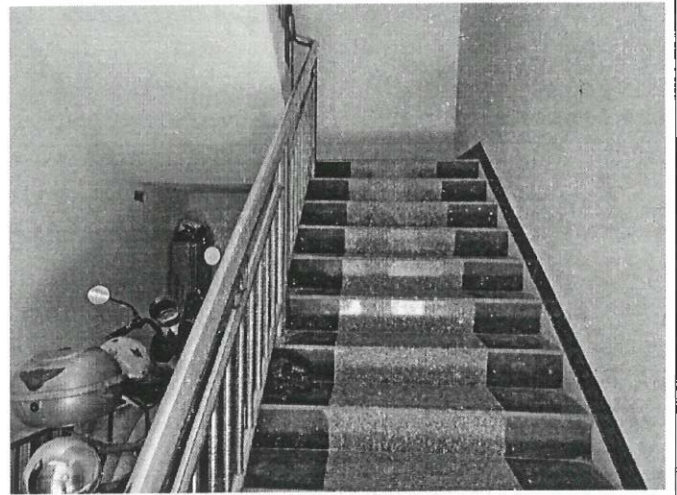
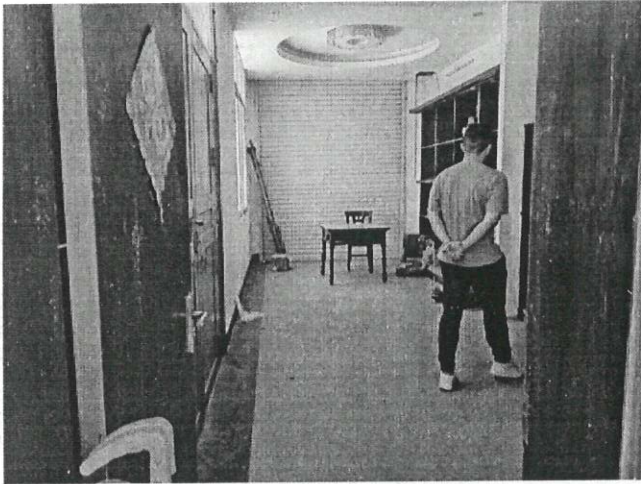
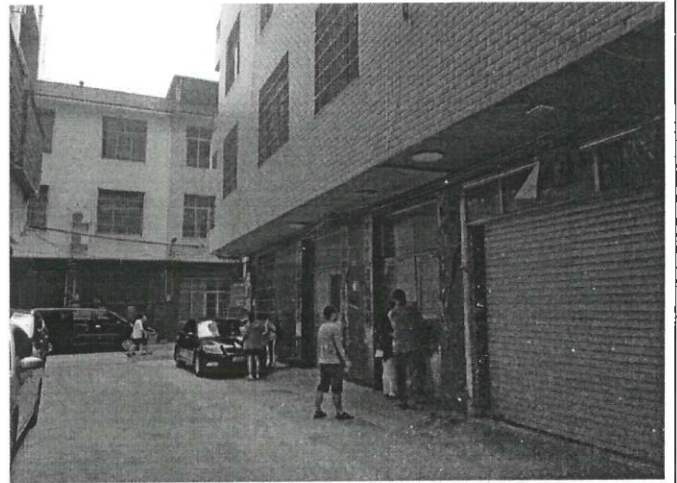
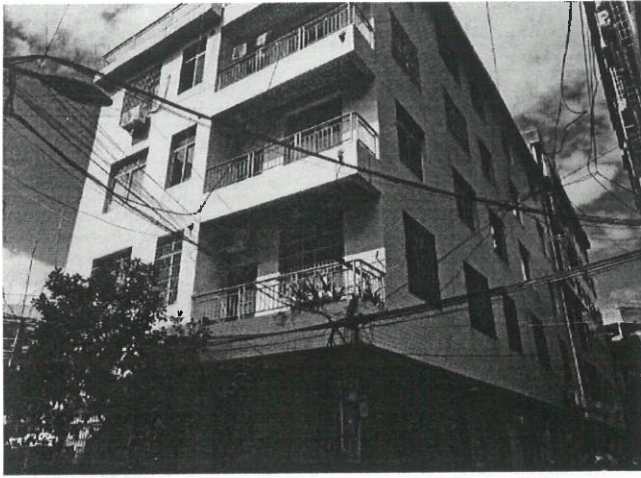
2021年6月 日

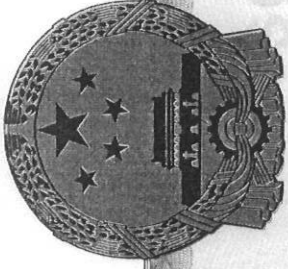
4311020004841



估价对象位置图

估价对象现状照片





营业执照

统一社会信用代码

91430102722535007T



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴跃民

经营范围 土地评估；土地评估咨询服务；土地规划设计；土地规划咨询；土地整理、复垦；土地管理服务；房地产估价；房地产评估法鉴定评估；房地产咨询服务；资产评估专业服务；价格评估；旧机动车鉴定评估；不良资产处置和收购的咨询服务；建设项目社会稳定风险评估；工程测量；不动产测绘；摄影测量与遥感服务；测绘服务；测绘航空摄影服务；地理信息加工处理；地理信息数据采集；地理信息数据处理；地理信息系统及数据库建设；地理信息软件开发；土地登记代理；不动产登记代理；地质灾害危险性评估；固体矿产地质勘查；城乡规划编制；水土保持方案编制；林业调查；林业技术咨询与服务；工程咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2000年12月06日

营业期限 2000年12月06日至 2030年12月06日

住所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号



登记机关

2020年6月4日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 吴跃民

住所:湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

统一社会信用代码:91430102722535007T

备案等级:一级

证书编号:湘建房估(长)字第0110001号

有效期限:二〇二〇年十月二十九日至二〇二三年十月二十八日

备注:任估价师类型和数量:注册房地产估价师:27名



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00201679

姓名 / Full name

韩桂芹

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370125197911252347

注册号 / Registration No.

3720070019

执业机构 / Employer

湖南方源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234736

姓名 / Full name

彭靖

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430102197609231029

注册号 / Registration No.

4320030011

执业机构 / Employer

湖南方源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature