

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：张泰业估字[2022]第 028 号

估价项目名称：张海英所有的位于湖南省怀化市沅陵县沅陵镇教师新村 29 栋 507 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：慈利县人民法院

房地产估价机构：张家界泰业房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：罗金芳 [注册号：4320210112]
李元福 [注册号：4320060103]

估价报告出具日期：2022 年 9 月 21 日

致估价委托人函

慈利县人民法院：

承蒙委托，我公司对张海英所有的位于湖南省怀化市沅陵县沅陵镇教师新村 29 栋 507 住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。

估价对象基本情况表

项目	详细情况						
财产范围	房屋及其占用范围内的土地使用权价值及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施及不可拆卸部分装饰装修的价值，但不包括可移动部分的价值；						
名称	沅陵镇教师新村 29 栋 507 住宅						
不动产房地产权情况证明							
权证号码	713001402						
权利人	张海英						
坐落描述	沅陵镇教师新村 29 栋 507						
房屋用途	住宅						
建筑面积	95.42 m ²						
套内建筑面积	86.79 m ²						
分摊建筑面积	8.63 m ²						
房屋编码	000000010033QXDJ						
所在层	5						
房号	507						
房屋结构	混合结构						
竣工时间	2008/10/10						
发证日期	2013/05/09						
权利其他状况	产权来源为：买受，其中分摊面积为：8.63 平方米						
附记	产权来源为：买受，其中分摊面积为：8.63 平方米						
查封信息	限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号
	查封	101.507 等	2022-03-29 至 2025-03-29	张家界市中级人民法院		未解除	2022 湘 08 执保 4 号
国有土地使用证							
国有土地使用证编号	沅国用（2013）第 1177 号						
土地使用权人	张海英						
座落	沅陵镇教师新村 29 栋 507 室						
地类（用途）	城镇住宅用地						

使用权类型	国有出让
终止日期	2055-06-14
使用权面积 (m ²)	13.94

价值时点：2022年8月31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，即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、收益法。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用合适的估价方法对估价对象的客观、合理价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在满足本估价报告中已说明的“估价假设和限制条件”下、于价值时点的评估价值为**35.87万元**（大写：人民币叁拾伍万捌仟柒佰元整）。具体详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	房屋用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	张海英	住宅	5层	95.42	3759	35.87
合计	/	/	/	95.42	/	35.87

特别提示：

一、估价委托人、当事人及利害关系人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

二、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

三、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

四、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之

前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

五、因估价委托人出具的编号“（2022）法技委字第 073 号”《湖南省慈利县人民法院委托书》未明确估价对象未来处分时交易税费的负担方式，本次评估系按现有法律法规之规定假定交易税费由转让人和受让人各自负担。

六、因估价委托人出具的编号“（2022）法技委字第 073 号”《湖南省慈利县人民法院委托书》未明确估价对象未来处分时评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

七、当事人、利害关系人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；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。当事人、利害关系人过期不提供书面意见的，视为对本估价报告无异议。

八、估价报告使用者在使用本估价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；估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

随函送达《涉执房地产处置司法评估报告》五份。

特此函告。

张家界泰业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 21 日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	7
三、背离事实假设	7
四、不相一致假设	8
五、依据不足假设	8
六、估价报告使用限制	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、《湖南省慈利县人民法院委托书》复印件	20
二、《湖南省慈利县人民法院执行裁定书》复印件	20
三、实地查勘记录复印件	20
四、估价对象位置图及相关照片	20
五、《不动产房地产权情况证明》复印件	20
六、估价机构营业执照复印件	20
七、估价机构备案证书复印件	20
八、注册房地产估价师执业资格证书复印件	20
估价技术报告（存档备查）	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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；

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，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、我们是依照中华人民共和国住房和城乡建设部与国家质量监督检验检疫总局联合发布的国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

五、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号
罗金芳	4320210112
李元福	4320060103

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对其安全的合理假定等。本次估价一般假设如下：

(一)估价委托人提供了估价对象的权属资料，注册房地产估价师对估价对象权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二)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内部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。

(三)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以其权属资料记载建筑面积为准。

(四)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. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(五)不动产权利人应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(六)不动产权利人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

(七)本次估价设定估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

(八)本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

(九)我司于2022年8月31日派遣注册房地产估价师会同慈利县人民法院工作人员、当事人一同对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，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，依据估价委托人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，也未考虑估价委托人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次估价以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐为假设前提。

(十)本次估价价值时点为2022年8月31日（实地查勘完成之日），与人民法院拍卖（或者变卖）财产之日不一致，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象与实地查勘完成之日的状况相同。

(十一)估价委托人提供的相关资料未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师实地查勘、询问当事人获悉，估价对象现自住，故估价对象未存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(十二)估价委托人提供的相关资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

未定事项假设，应说明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。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。本次未定事项假设如下：

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设，应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。背离事实假设如下：

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

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。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设，应说明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。当无依据不足时，应无依据不足假设。本次估价依据不足假设如下：

因估价委托人仅提供估价对象权属资料复印件，本次估价以估价委托人提供的复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

六、估价报告使用限制

估价报告使用限制，应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。本估价报告使用限制如下：

(一) 本估价报告的用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(二) 本估价报告的使用者为估价委托人、当事人及利害关系人。

(三) 本估价报告的使用期限或估价结果有效期：自估价报告出具之日起计算一年，即自 2022 年 9 月 21 日起至 2023 年 9 月 20 日止。

(四) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才可使用。

(五) 估价委托人、当事人及利害关系人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

(六) 因估价委托人出具的编号“（2022）法技委字第 073 号”《湖南省慈利县人民

法院委托书》未明确估价对象未来处分时交易税费的负担方式，本估价结果未包含处置过程中的交易税费，评估测算系按现有法律法规之规定假定交易税费由转让人和受让人各自负担。

(七)因估价委托人出具的编号“（2022）法技委字第 073 号”《湖南省慈利县人民法院委托书》未明确估价对象未来处分时评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

(八)因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(九)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写本报告的基础。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。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，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，我公司不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

(十)本估价报告估价结果包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权价值及其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施及不可拆卸部分装饰装修的价值，但不包括可移动部分的价值；若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

(十一)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。

(十二)本估价报告以房地产估价机构盖章、注册房地产估价师签名并作为一个整体使用方为有效。

(十三)本估价报告的解释权为张家界泰业房地产评估咨询有限公司所有，未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：慈利县人民法院

地址：张家界市慈利县零阳镇笔架路 77 号

联系人：唐希和（152 7442 5157）

二、房地产估价机构

机构名称：张家界泰业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：李元福

住所：张家界市永定区永定办事处回龙居委会逸臣盛世6栋205室

统一社会信用代码：91430800685026659M

备案等级：二级

备案证书编号：湘建房估（张）字第0120021号

联系电话：0744-8289758

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

（一）估价对象范围及基本状况

根据《估价委托书》及估价委托人提供的估价对象权属资料，估价对象范围及基本状况如下：

估价对象范围及基本状况表

项目	详细情况
财产范围	房屋及其占用范围内的土地使用权价值及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施及不可拆卸部分装饰装修的价值，但不包括可移动部分的价值；
名称	沅陵镇教师新村 29 栋 507 住宅
不动产房地产权情况证明	
权证号码	713001402
权利人	张海英
坐落描述	沅陵镇教师新村 29 栋 507
房屋用途	住宅

公司地址：张家界市永定区永定办事处回龙居委会逸臣盛世 6 栋 205 室

联系电话：0744-8289758

建筑面积	95.42 m ²						
套内建筑面积	86.79 m ²						
分摊建筑面积	8.63 m ²						
房屋编码	000000010033QXDJ						
所在层	5						
房号	507						
房屋结构	混合结构						
竣工时间	2008/10/10						
发证日期	2013/05/09						
权利其他状况	产权来源为：买受其中分摊面积为：8.63 平方米						
附记	产权来源为：买受其中分摊面积为：8.63 平方米						
查封信息	限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号
	查封	101.507 等	2022-03-29 至 2025-03-29	张家界市中级人民法院		未解除	2022 湘 08 执保 4 号
国有土地使用证							
国有土地使用证编号	沅国用（2013）第 1177 号						
土地使用权人	张海英						
座落	沅陵镇教师新村 29 栋 507 室						
地类（用途）	城镇住宅用地						
使用权类型	国有出让						
终止日期	2055-06-14						
使用权面积（m ² ）	13.94						

（二）土地基本状况

根据估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况表

项目	详细情况
宗地位置	湖南省怀化市沅陵县沅陵镇教师新村 29 栋 507
四至情况	南临滨江大道、西临文化南路（详见附件之“估价对象位置图”）
形状	较规则
地形地势	地形地势平坦，符合建设要求
地质条件	无异常地质现象
土壤	未污染
开发程度	土地开发程度达“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整
规划限制	无
影响土地价值	无

项目	详细情况
其他限定条件	

(三) 建筑物基本状况

根据估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

建筑物基本状况表

项目	详细情况	
临街（路）状况	临滨江大道、文化南路	
建筑规模	共7层，楼高约21米，估价对象位于5层，层高约为2.9米。	
建筑面积	95.42 m ²	
建筑结构	混合结构	
设施设备	整栋大楼，水、电、气、消防等设施设备齐全，均可正常使用。	
装饰装修	外墙	外墙砖、墙漆。
	内墙	客、餐厅为仿瓷；室为仿瓷；厨、卫为印花瓷砖到顶。
	顶棚	客厅为石膏走线；厨、卫为塑料扣板吊顶。
	地面	客厅为复合地板；餐厅为地板砖；室为复合地板；厨为地板砖；卫为防滑地板砖。
	门	入户门为高级防盗门；室内门为夹板包门。
	窗	铝合金窗。
阳台	铝合金窗封闭，装不锈钢防盗网。	
空间布局	三房二厅一厨一卫，平面布置合理，交通联系方便，有利于使用。	
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等都较好，对估价对象的价值产生有利的影响。	
外观	整栋建筑外墙为外墙漆，外观一般。	
建筑时间 (新旧程度)	竣工时间 2008/10/10	
垂直交通	步梯	
物业管理	较规范	
实际用途	住宅	
利现状及维护保养情况用	根据估价人员实地查勘获悉，估价对象现自住，维护保养较好，工程质量完好，成新度较好，完损程度判定为基本完好。	

(四) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

区位状况表

项目	详细情况
位置	坐落 湖南省怀化市沅陵县沅陵镇教师新村 29 栋 507 室

项目		详细情况	
状况	方位	位于沅陵县主城区	
	至重要场所距离 (直线距离)	距沅陵县政府直线距离约 1.3 公里 距沅陵汽车站直线距离约 1.9 公里	
	临街(路)状况	滨江大道、文化南路	
	四至	南临滨江大道、西临文化南路(见附件之“估价对象位置图”)	
	所处楼幢	教师新村 29 栋, 位于教师新村小区北部。	
	朝向	南北朝向	
	所在层/总层数	5/7	
交通状况	周边道路状况	周边有滨江大道、文化南路、荷花街等城市主次干道, 道路通达性好。	
	可利用交通工具	主要交通方式为公交车	
	公交便捷度	估价对象距离最近的公交站点“教师新村公交站”约 170 米, 有 2 路等多路公交车途经并停靠周边站点, 交通出行便捷。	
	交通管制情况	无交通管制	
	停车便捷度	估价对象有地上停车位, 停车便捷度较高。	
外部配套设施状况	基础设施	区域内“六通”, 即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气。	
	水电保证率	接驳市政给水管网, 供水保证率达 95% 以上; 宗地内雨污分流, 排水畅通; 市政供电保证率达 95% 以上。	
	公共服务设施	购物:	兴盛超市、亚泰超市、家家旺超市、佳惠超市等;
		金融:	中国农业银行、湖南省农村信用社、中国工商银行、中国建设银行等;
		医疗:	沅陵县人民医院、湖南省沅陵县妇幼保健院、沅陵县中医医院等;
学校:		荷花池小学、沅陵一中、鹤鸣山小学等;	
文化体育:	从文广场、龙舟广场、胜利公园等。		
环境状况	自然环境	区域内地质状况较好, 地震基本烈度为 6 度, 无地质灾害现象发生, 没有空气、水、噪音污染, 洪涝灾害大于 100 年一遇。	
	人文环境	周边主要为住宅区, 近邻从文广场、龙舟广场, 人文环境较好。	
	景观	视觉范围内没有烟囱、垃圾站、火葬场等构筑物, 视觉景观条件较优; 卫生状况较好, 环境较优。	

五、价值时点

根据有关规定, 人民法院在评估委托书中明确了价值时点的, 以人民法院明确的价值时点为准; 未明确的, 价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日。因本次评估依据的“(2022)法技委字第 073 号”《湖南省慈利县人民法院委托书》未明确价值时点, 故本次评估设定估价对象实地查勘完成之日(即 2022 年 8 月 31 日)为本次评估的价值时点。

六、价值类型

(一)本次评估价值系估价对象的市场价值；

(二)房地产市场价值为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；

(三)房屋用途：住宅；

(四)币种：人民币。

七、估价原则

本次估价根据《房地产估价规范》，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。

(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；

(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。

(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。

(五)最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及湖南省和永州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

(一)国家有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；

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）；

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）；
4. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
6. 《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第256号）；
7. 《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第6号）；
8. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
9. 《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）；
10. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第710号）；
11. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；
12. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；
13. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
14. 《最高人民法院关于在执行工作中规范执行行为切实保护各方当事人财产权益的通知》（法〔2016〕401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. 《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》（法释〔2004〕16号）；
17. 湖南省人民政府、张家界人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

(二) 技术标准、规程、规范

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. 《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》（湘房协〔2018〕25号）；
4. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
5. 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）

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《湖南省慈利县人民法院房地产委托书》[（2022）法技委字第073号]；
2. 《不动产房地产权情况证明》《国有土地使用证》等；
3. 其他相关资料。

(四) 注册房地产估价师收集和调查的资料

1. 估价对象权利状况调查资料；
2. 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
3. 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
4. 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
5. 估价对象现状及周边环境照片；
6. 估价对象现场查勘记录；
7. 可比实例相关照片及位置图等；
8. 沅陵县近期房地产市场交易资料及技术参数；
9. 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价规范》《湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）》，估价方法选用应符合下列规定：

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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。

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。

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。

(一) 估价方法定义

1. 比较法：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。

2. 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。

3. 成本法：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：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。

(二) 估价方法选用

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

1. 估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；

2. 估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价；

3. 估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；

4. 估价对象房地产市场依据较充分，交易及出租案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定采用比较法和收益法对估价对象进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

(三) 选用的估价方法计算公式及技术路线

1. 比较法

(1) 比较法计算公式

估价对象价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况（区位状况、权益状况、实物状况）调整系数

(2)比较法技术路线

搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况（区位状况、实物状况及权益状况）调整→计算比较价值

2. 收益法

(1)收益法计算公式

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V—收益价值；
- A—年净收益；
- Y—报酬率；
- g—净收益逐年增长的比率；
- n—收益年限。

(2)收益法技术路线

选择具体的估价方法→测算收益期→测算未来收益→确定报酬率→确定净收益逐年增长的比率→计算收益价值

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用合适的估价方法对估价对象的客观、合理价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在满足本估价报告中已说明的“估价假设和限制条件”下、于价值时点的评估价值为35.87万元（大写：人民币叁拾伍万捌仟柒佰元整）。具体详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	房屋用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	张海英	住宅	5层	95.42	3759	35.87
合计	/	/	/	95.42	/	35.87

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
罗金芳	4320210112		年 月 日
李元福	4320060103		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年8月31日至2022年8月31日。

十三、估价作业期

2022年8月9日至2022年9月21日

附件

- 一、《湖南省慈利县人民法院委托书》复印件
- 二、《湖南省慈利县人民法院执行裁定书》复印件
- 三、实地查勘记录复印件
- 四、估价对象位置图及相关照片
- 五、《不动产房地产权情况证明》复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师执业资格证书复印件