

房地产估价报告

估价项目名称：湘乡市人民法院委托的湖南湘乡农村商业银行股份有限公司与唐乔阳、张春红、王顺、王嘉俊、王建均合同、无因管理、不当得利纠纷涉及的位于长沙市开福区匍园路 278 号美世界园林公寓 3 栋 2904 号住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：湘乡市人民法院

房地产估价机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李琳 4320040084

李力 4320040103

估价报告出具日期：2022 年 10 月 28 日

估价报告编号：湘恒基房评字[2022]第 F0089 号

致估价委托人函

湘乡市人民法院：

受贵院委托，本公司对湖南湘乡农村商业银行股份有限公司与唐乔阳、张春红、王顺、王嘉俊、王建均合同、无因管理、不当得利纠纷涉及的位于长沙市开福区匍园路278号美世界园林公寓3栋2904号住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年10月26日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价值。

估价方法：采用收益法和比较法进行评估。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍的条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币壹佰零壹万肆仟贰佰陆拾柒元整【¥1,014,267.00元】

估价结果表

权利人	权证号码	房号	所在层数/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估总价(元)
王建均	长房权证开福 字第 713016872号	2904	29/33	住宅	111.95	9060	1,014,267.00

注：依据《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)及《人民法院委托评估工作规范》，双方当事人自接到评估结果后五日内提交书面意见及相关证据，当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

此致

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李力

二〇二二年十月二十八日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
1、湘乡市人民法院委托书	13
2、估价对象权属证明复印件	13
3、估价对象位置图	13
4、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
5、房地产估价机构营业执照	13
6、房地产估价机构资质证书复印件	13
7、注册房地产估价师资格证明复印件	13

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、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个人利害关系，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住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章：

李 琳（注册号：4320040084） 签名（盖章）：

李 力（注册号：4320040103） 签名（盖章）：

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象拥有合法权属、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象资料均为复印件，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任）。注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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，本次估价所依据的以估价委托人所提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

二、未定事项假设

委托方未提供国有土地使用权证，本次评估假设估价对象土地使用权类型为出让，且登记用途与房屋所有权证登记用途一致。

三、背离事实假设

无

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1. 估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

2. 本估价报告仅作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。本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构许可，不得提供给估价委托人及估价报告审查部门以外的任何单位和个人，也不得见诸任何媒体。

3. 根据《房地产估价规范》，本次房地产价值评估的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 10 月 26 日。假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日状况一致。价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4. 本估价报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日 2022 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 日止。

七、其他需要说明的情况

本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值及室内装饰装修价值，但不包括可移动部分及附属的设施设备的价值。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：湘乡市人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

法定住所：长沙市芙蓉区韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

法定代表人：李力

资质等级：贰级

证书编号：湘建房估（长）字第 0120225 号

经营范围：资产评估专业服务；土地评估咨询服务；房地产估价；
土地评估；房地产咨询服务

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象区位描述

项目	详细情况
位置状况	坐落 长沙市开福区匍园路 278 号美世界园林公寓 3 栋 2904 号
	四至 东：临匍园路 西：邻住宅 南：邻住宅 北：临金马路
	朝向 南北朝向
交通状况	道路状况 东临匍园路，匍园路连通金马路、万家丽北路等
	交通管制 无
	出入可利用交通工具 第 148、218、375、812 路公交车经过此地
	停车方便程度 估价对象小区有地面停车位，停车方便度较高
环境状况	基础设施 区域内“六通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	生活服务设施便利度 周边有清水塘溪泉湾小学、金色摇篮幼儿园、蓝山迪诺幼儿园、长沙捷奥医院、芙蓉兴盛便利店、月湖大市场、月湖公园、长沙银行、长沙农村商业银行等配套设施较齐全，居住环境较好
	水电保证率 与市政供电网相联，供电保证率 95%； 市政供水网相联，供水保证率 95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境 区域内地质状况较好，基本地震烈度为 6 度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于 100 年一遇。

2、估价对象实物描述

(1)、宗地状况

估价委托人委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，居住环
境较好，开发程度均达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、
通讯、通气和场地平整），宗地上均建有永久性使用的建筑物，具体情
况见下表。

宗地位置	地面平 整状况	道路状况	供电状况	供水状 况	排水状况	供气 状况	通讯条 件	规划 限制	影响土地 价值其他 限定条件
长沙市开福区 匍园路278号 美世界园林公 寓3栋	平整	东临匍园 路	与市政供 电网相联， 供电保证 率95%	市政供 水网相 联，供水 保证率 95%	宗地内雨 污分流，排 水畅通	天然 气	与市政 电讯网 相连	无	无

(2)、建筑物状况

房号	实际用 途	所在层数/ 总层数	详细状况
2904	住宅	29/33	估价对象位于总层数33层钢混结构住宅楼的第29层，房号为2904号，外墙墙漆，内墙面墙漆饰面，室内客厅瓷砖地面，卧室为木地板，厨房及卫生间瓷砖地面，釉面砖墙面，扣板吊顶，铝合金窗，入户防盗门。整栋大楼配备电梯上下行。

3、估价对象权益描述：

(1) 土地权益状况

委托方未提供国有土地使用权证，本次评估假设估价对象土地使用
权类型为出让，且登记用途与房屋所有权证登记用途一致。

(2) 房地产权益状况

权利人	权证号码	房号	建筑年代	结构	建筑面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	规划用途
王建均	长房权证开福字第 713016872号	2904	2010	钢混	111.95	17.76	住宅

(3) 他项权利

抵押证明号	抵押权人	最高债权额	债权确定期间
湘(2021)长沙市不动产证明第 0003411号	湖南湘乡农村商业银行股份有 限公司翻江支行	138万元	2021-01-05起 2024-01-05止

五、价值时点

本报告的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即2022年10月
26日。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

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：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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）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

（五）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《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，自2016年12月1日起施行）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《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，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正根据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〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》。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》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》修正）；

7、《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743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

8、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行）；

9、《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，自2011年2月1日起施行）；

10、《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，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，自2001年8月15日颁布实施）；

11、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令 第168号，自2008年7月1日起施行）；

12、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号，自2016年5月1日起施行）；

13、国家税务总局湖南省税务局《关于个人出租住房个人所得税征收管理的公告》，（国家税务总局湖南省税务局公告2019年第9号，自2019年12月1日实施）；

14、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第132号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起

施行)；

15、《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，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行。）；

16、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行。）；

17、《湖南省人民法院对外委托工作规定》（于2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过，本规定自下发之日起实施）；

18、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号，自2018年12月10日起施行）；

19、国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府长沙市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

（二）本次估价采用的估价标准

1、中华人民共和国国家标准《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/T 18508 - 2014）

4、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）

5、湖南省房地产业协会《关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）的通知》（湘房协[2018]25号）

（三）、本次估价采用的取价依据

1、湖南省住房和城乡建设厅《湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56号）；

2、《长沙市城市规划区房屋重置价格标准》。

（四）估价委托人提供的估价对象的有关资料：

房屋所有权证、不动产登记证明

（五）房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及

收集的价格信息。

九、估价方法

（一）、估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1、比较法

估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市場交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

2、收益法

估价对象位于住宅小区较多地段，房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可采用收益法进行评估。

3、假设开发法

估价对象地处长沙市开福区圃园路 278 号美世界园林公寓，经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

4、成本法

由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的數據，因此也不宜采用成本法评估。

（二）、估价方法定义

1、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。

比较法技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，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，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

公式：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、收益法：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计对象价值或价格的方法。

收益法技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的估价结果为：人民币壹佰零壹万肆仟贰佰陆拾柒元整 [¥1,014,267.00 元]

估价结果表

权利人	权证号码	房号	所在层数/ 总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估总价(元)
王建均	长房权证开福 字第 713016872号	2904	29/33	住宅	111.95	9060	1,014,267.00

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
李琳	4320040084		2022年10月28日
李力	4320040103		2022年10月28日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月26日进入估价对象现场进行查勘，并于当日完成查勘。

十三、估价作业期

2022年10月26日至2022年10月28日。

附 件

- 1、湘乡市人民法院委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证明复印件