

房地产估价报告

估价报告编号：深国房评字第 12060152022040002 号



估价项目名称：关于湖南省长沙市中级人民法院委托的湖南锦天置业有限公司所属位于长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑 1 栋 201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105 号，2 栋 2901、3001、3005、3202、3205 号及 6 栋 301、2102 号共计 21 套总建筑面积 2050.75 m²住宅用房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：湖南省长沙市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨 勇（注册号 4319960035）

黄 明（注册号 4320110006）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十四日

致估价委托人函

湖南省长沙市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对湖南锦天置业有限公司所属位于长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑 1 栋 201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105 号，2 栋 2901、3001、3005、3202、3205 号及 6 栋 301、2102 号共计 21 套总建筑面积 2050.75 m²住宅用房地产进行估价，估价对象情况如下表：

表 1-1：估价对象基本情况表

| 序号 | 栋号 | 房号 | 权证号码 | 权利人 | 房屋用途 | 结构 | 所在层次/总层数 | 建筑面积(m ²) |
|----|----|------|-------------|------------|------|-------|----------|------------------------|
| 1 | 1 | 201 | 20190336964 | 湖南锦天置业有限公司 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 2/33 | 80.78 |
| 2 | 1 | 301 | 20190336918 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 |
| 3 | 1 | 308 | 20190336967 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 |
| 4 | 1 | 604 | 20190336897 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 6/33 | 72.93 |
| 5 | 1 | 804 | 20190336949 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 8/33 | 72.93 |
| 6 | 1 | 1001 | 20190336930 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 10/33 | 80.78 |
| 7 | 1 | 1404 | 20190336877 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 14/33 | 72.93 |
| 8 | 1 | 1704 | 20190336853 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 17/33 | 72.93 |
| 9 | 1 | 1905 | 20190336838 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 19/33 | 72.93 |
| 10 | 1 | 2505 | 20190337043 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 25/33 | 72.93 |
| 11 | 1 | 2605 | 20190337035 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 26/33 | 72.93 |
| 12 | 1 | 2805 | 20190337017 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 28/33 | 72.93 |
| 13 | 1 | 2905 | 20190337009 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/33 | 72.93 |
| 14 | 1 | 3105 | 20190337001 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 31/33 | 72.93 |
| 15 | 2 | 2901 | 20190337410 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/32 | 140.64 |
| 16 | 2 | 3001 | 20190337404 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 140.64 |
| 17 | 2 | 3005 | 20190337408 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 90.01 |
| 18 | 2 | 3202 | 20190337393 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 |
| 19 | 2 | 3205 | 20190337396 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 |
| 20 | 6 | 301 | 20190338022 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/31 | 170.87 |
| 21 | 6 | 2102 | 20190337959 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 21/31 | 110.81 |

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---------|
| 合计 | — | — | — | — | — | — | — | 2050.75 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---------|

本次估价对象房地产财产范围包含建筑物及其分摊的土地使用权，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二二年四月二十一日

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：比较法、收益法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法、收益法进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇二二年四月二十一日的市场价值为¥21835280元，大写人民币贰仟壹佰捌拾叁万伍仟贰佰捌拾元整。详见下页《估价结果明细表》（表1-2）。

表 1-2：估价结果明细表

币种：人民币

| 序号 | 栋号 | 房号 | 权证号码 | 权利人 | 房屋用途 | 结构 | 所在层数 总层数 | 建筑面积 (㎡) | 单价(元 /㎡) | 总价(元) |
|----|----|------|-------------|------------------------|------|-------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 1 | 1 | 201 | 20190336964 | 湖南锦 天置业 有限公 司 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 2/33 | 80.78 | 10069 | 813374 |
| 2 | 1 | 301 | 20190336918 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 | 10063 | 812889 |
| 3 | 1 | 308 | 20190336967 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 | 10116 | 817170 |
| 4 | 1 | 604 | 20190336897 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 6/33 | 72.93 | 10176 | 742136 |
| 5 | 1 | 804 | 20190336949 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 8/33 | 72.93 | 10226 | 745782 |
| 6 | 1 | 1001 | 20190336930 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 10/33 | 80.78 | 10223 | 825814 |
| 7 | 1 | 1404 | 20190336877 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 14/33 | 72.93 | 10376 | 756722 |
| 8 | 1 | 1704 | 20190336853 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 17/33 | 72.93 | 10471 | 763650 |
| 9 | 1 | 1905 | 20190336838 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 19/33 | 72.93 | 10521 | 767297 |
| 10 | 1 | 2505 | 20190337043 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 25/33 | 72.93 | 10730 | 782539 |
| 11 | 1 | 2605 | 20190337035 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 26/33 | 72.93 | 10730 | 782539 |
| 12 | 1 | 2805 | 20190337017 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 28/33 | 72.93 | 10780 | 786185 |
| 13 | 1 | 2905 | 20190337009 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/33 | 72.93 | 10830 | 789832 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|-------------|---|----|-------|-------|---------|-------|-----------------|
| 14 | 1 | 3105 | 20190337001 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 31/33 | 72.93 | 10880 | 793478 |
| 15 | 2 | 2901 | 20190337410 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/32 | 140.64 | 11045 | 1553369 |
| 16 | 2 | 3001 | 20190337404 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 140.64 | 11045 | 1553369 |
| 17 | 2 | 3005 | 20190337408 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 90.01 | 10991 | 989300 |
| 18 | 2 | 3202 | 20190337393 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 | 11148 | 1925037 |
| 19 | 2 | 3205 | 20190337396 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 | 11148 | 1925037 |
| 20 | 6 | 301 | 20190338022 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/31 | 170.87 | 10153 | 1734843 |
| 21 | 6 | 2102 | 20190337959 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 21/31 | 110.81 | 10603 | 1174918 |
| 合计 | — | — | — | — | — | — | — | 2050.75 | — | 21835280 |
| 备注 | 1 栋 1704、1905 号室内局部地面起鼓修补未完成，1 栋 301 及 308 号楼板顶部粉刷局部脱落，以上评估结果中根据其工程量均扣除了相关的维修费用；6 栋 301 号已装修且有人入住，但外勘时未能入室查勘，该室内装修价格未包含在上述套房评估价值中。 | | | | | | | | | |

特别提示：①本估价报告自出具之日起一年内有效；②以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十四日

目 录

| | | |
|----------|-------------------------|-----------|
| 1 | 估价师声明 | 5 |
| 2 | 估价假设和限制条件 | 6 |
| 3 | 估价结果报告 | 10 |
| 3.1 | 估价委托人 | 10 |
| 3.2 | 房地产估价机构 | 10 |
| 3.3 | 估价目的 | 10 |
| 3.4 | 估价对象 | 11 |
| 3.5 | 价值时点 | 16 |
| 3.6 | 价值类型 | 16 |
| 3.7 | 估价原则 | 16 |
| 3.8 | 估价依据 | 17 |
| 3.9 | 估价方法 | 20 |
| 3.10 | 估价结果 | 21 |
| 3.11 | 注册房地产估价师 | 22 |
| 3.12 | 实地查勘期 | 22 |
| 3.13 | 估价作业期 | 22 |
| 4 | 附件 | 23 |
| 4.1 | 估价委托书复印件 | 23 |
| 4.2 | 估价对象位置图 | 23 |
| 4.3 | 估价对象实地查勘情况和相关照片 | 23 |
| 4.4 | 估价对象权属证明复印件 | 23 |
| 4.5 | 专业帮助情况和相关专业意见说明 | 23 |
| 4.6 | 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件 | 23 |
| 4.7 | 注册房地产估价师估价资格证书复印件 | 23 |

1 估价师声明

1.1 我们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。

1.2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

1.3 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。

1.4 注册房地产估价师是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)以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

1.5 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执25号]、《不动产登记情况表》(登记业务宗号:20220315-3815-11至20220315-3815-13、20220315-3815-15、20220315-3815-16、20220315-3815-18至20220315-3815-22、20220315-3815-24至20220315-3815-28、20220315-3815-30至20220315-3815-32、20220315-3815-34至20220315-3815-36)及《国有土地使用证》[长国用(2012)第047382号至长国用(2012)第047385号]等资料为准。我们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,假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 估价人员对房屋安全、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,根据估价人员的实地查勘,估价对象目前除6栋301号入住,其他21套住宅空置中,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,假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

2.1.3 估价委托人未明确估价对象是否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,本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。如与实际不符,应从估价结果进行相应调整。

2.2 未定事项假设

2.2.1 6栋301号已装修且有人入住,但外勘时未能入室查勘,对该估价对象户型布局及室内装修无法得知。该室内装修价格也未包含在上述套房评估价值中。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地

产市场价值，因为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，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响，也不考虑出租情况的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 根据估价委托人提供的《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执25号]上记载估价范围为湖南锦天置业有限公司所属位于长沙市天心区书院南路539号金岸雅苑1栋201、301、308、502、604、804、1001、1404、1704、1808、1905、2505、2605、2805、2905、3105号及2栋2901、3001、3005、3202、3205号及6栋301、2102号共计23套住宅用房地产。根据执行法官与申请人沟通，本次估价范围需调整为剔除1栋502及1808号两套后其余的21套住宅用房地产。

2.5 依据不足假设

2.5.1 本估价项目不存在依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作为其他用途。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二二年四月二十四日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性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任何评估风险和责任。

2.7.3 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2.7.4 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

2.7.5 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。

2.7.6 注册房地产估价师进行了尽职调查，未发现估价对象设定有居住权，估价委托人和产权人也均未提供估价对象居住权登记证明文件，本报告以估价对象未设定居住权为估价前提，如估价对象权益状况与此前提不一致，不能直接运用本估价结果。

2.7.7 1 栋 1704、1905 号室内局部地面起鼓修补未完成，1 栋 301 及 308 号楼板顶部粉刷局部脱落，以上评估结果中根据其工程量均扣除了相关的维修费用；6 栋 301 号已装修且有人入住，但外勘时未能入室查勘，该室内装修价格未包含在上述套房评估价值中。

2.7.8 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

2.7.9 本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。

2.7.10 当事人如对估价报告有异议，请在收到报告之日起5日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名 称：湖南省长沙市中级人民法院
住 所：长沙市雨花区曙光中路 289 号
联 系 人：汤法官
联系电话：0731-85798449

3.2 房地产估价机构

名 称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住 所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
资质等级：壹级
统一社会信用代码：9144030076499288XX
证书编号：粤房估备字壹 0200008
分支机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司湖南分公司
联 系 人：杨 勇
营业场所：长沙市芙蓉区韶山北路 81 号君临天厦 503、505 室
联系电话：0731-89745278

3.3 估价目的

因湖南省长沙市中级人民法院执行审理的徐丹彬与湖南锦天置业发展有限公司建设工程施工合同纠纷一案，需了解估价对象的市场价值，故本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据估价委托人提供的《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执25号]、《不动产登记情况表》(登记业务宗号:20220315-3815-11至20220315-3815-13、20220315-3815-15、20220315-3815-16、20220315-3815-18至20220315-3815-22、20220315-3815-24至20220315-3815-28、20220315-3815-30至20220315-3815-32、20220315-3815-34至20220315-3815-36)及《国有土地使用证》[长国用(2012)第047382号至长国用(2012)第047385号]复印件等资料,以及估价人员现场查看的情况,可确定如下:

3.4.1 估价对象范围

估价对象为位于湖南锦天置业有限公司所属位于长沙市天心区书院南路539号金岸雅苑1栋201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105号及2栋2901、3001、3005、3202、3205号及6栋301、2102号共计21套住宅用房地产,本次估价范围包括总建筑面积2050.75平方米的建筑物价值及其分摊的土地使用权价值,不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本情况

3.4.2.1 区位状况

表1-3: 估价对象区位状况表

| | | |
|------|---|---------------------------------|
| 项目名称 | 长沙市天心区书院南路539号金岸雅苑1栋201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105号及2栋2901、3001、3005、3202、3205号及6栋301、2102号 | |
| 位置状况 | 坐落 | 长沙市天心区书院南路539号金岸雅苑 |
| | 方位 | 长沙市天心区书院南路539号金岸雅苑 |
| | 四至 | 东临书院路,南临近南沿路,西邻山地,北邻三和公寓及君合天玺 |
| | 距离 | 距长沙火车站5.8公里,距湘江约700米,距望江公园600米。 |
| | 临街状况 | 东临书院路 |
| | 所在幢号 | 1、2、6 |

| | | |
|--------|--------|--|
| | 朝向 | 朝南 |
| | 楼层 | 估价对象所处 1 栋总层数 33 层，2 栋为 32 层，6 栋为 31 层 |
| | 位置状况分析 | 估价对象所在小区距湘江约 700 米，距望江公园 600 米，位置状况较优 |
| 交通状况 | 道路状况 | 估价对象所在小区东临书院路，道路状况好 |
| | 交通管制 | 无 |
| | 公交便捷度 | 估价对象东面所临书院路北 100 米上设有玉泉寺站，有 55 路、101 路、122 路、130 路、134 路、139 路、152 路、160 路、221 路、222 路、225 路、319 路、365 路、377 路、901 路公交车线路通行，公交便捷度优。 |
| | 停车便利度 | 地下停车场，便利 |
| 环境状况 | 交通状况分析 | 交通状况优 |
| | 自然环境 | 无明显的大气污染、水文污染，周边没有影响视觉环境的杂乱因素，西临山体，山体绿化，距湘江约 700 米，距望江公园 600 米，自然环境优 |
| | 人文环境 | 人文环境较优 |
| | 景观 | 小区内绿化、临绿化山体，部分房屋有江景 |
| 外部配套 | 环境状况分析 | 环境状况较优 |
| | 基础设施 | 区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气 |
| | 公共服务设施 | 教育：沙湖桥小学、雅礼书院中学、湖南邮电职业技术学院、长沙理工大学(金盆岭校区)； 商场：步步高超市、喜多多购物广场、社区周边商铺； 医院：南湖医院、省第二人民医院； 银行：中国农业银行、交通银行、邮政储蓄银行； 餐饮：文尧里大蒜小炒、七号湘(南湖路店)、牛骑虾、聚友会馆等； 其他：玉泉寺、望江公园、南郊公园、湘江江景。 |
| 区位状况分析 | | 估价对象位于长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑，交通条件优，环境条件较优，基础配套设施完善，公共配套设施较齐全，区位状况较优。 |

3.4.2.2 实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象的土地及建筑物基本状况如下：

表 1-4：估价对象实物状况表

| | | |
|--------|----------|---|
| 项目名称 | | 长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑 1 栋 201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105 号及 2 栋 2901、3001、3005、3202、3205 号及 6 栋 301、2102 号 |
| 土地基本情况 | 分摊（占用）面积 | - |
| | 四至 | 东临书院路，南临近南沿路，西邻山地，北邻三和公寓及君合天玺 |
| | 地质 | 土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好 |
| | 形状 | 形状较规则 |
| | 地形地势 | 平坦 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 开发程度 | 宗地外已达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地上已建有3栋高层建筑物 | | | | | | | | |
| | 土地使用年限 | 商业终止日期为2052年05月17日、住宅终止日期为2082年05月17日 | | | | | | | | |
| 建筑物基本情况 | 房号 | 1栋201、301、308、1001 | 1栋604、804、1404、1704 | 1栋1905、2505、2605、2805、2905、3105 | 2栋2901、3001 | 2栋3005 | 2栋3202、3205 | 6栋301 | 6栋2102 | |
| | 建筑面积(m ²) | 80.78 | 72.93 | 72.93 | 140.65 | 90.01 | 172.68 | 170.87 | 110.81 | |
| | 实际用途及使用现状 | 住宅、空置 | 住宅、空置 | 住宅、空置 | 住宅、空置 | 住宅、空置 | 住宅、空置 | 住宅、已入住 | 住宅、空置 | |
| | 竣工日期 | 2019年01月09日 | | | | | | | | |
| | 建筑结构 | 钢筋混凝土 | | | | | | | | |
| | 建筑功能 | 住宅 | | | | | | | | |
| | 楼层和层高 | 2.9米 | | | | | | | | |
| | 空间布局 | 2室1厅1厨1卫 | 2室1厅1厨1卫 | 2室1厅1厨1卫 | 3室2厅1厨2卫 | 2室2厅1厨1卫 | 复式,4室2厅1厨2卫 | — | 2室2厅1厨2卫 | |
| | 设施设备 | 水电卫齐全 | | 水电卫齐全 | 水电卫齐全 | 水电卫齐全 | 水电卫齐全 | 水电卫齐全 | 水电卫齐全 | |
| | 装饰装修 | 外墙 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 |
| | | 内墙 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 |
| | | 天花 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 |
| | | 地面 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥地面 | 水泥地面 | 地面砖 | 水泥地面 |
| | | 门窗 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 | 断桥铝合金窗,入户门为防盗门 |
| 使用及维护保养状况 | 6栋301装修入住,其余21套空置。1栋1704、1905号地面起鼓、1栋301及308号顶部粉刷有脱落未修补,其余房屋维护保养状况较好。 | | | | | | | | | |
| 新旧程度 | 无明显的损坏状况,属完好房,成新度为100%。 | | | | | | | | | |
| 物业管理公司 | 有 | | | | | | | | | |
| 实物状况分析 | 估价对象结构为钢筋混凝土,除6栋301入住装修,其他房屋室内装修为毛坯;除1栋1704、1905号地面起鼓、1栋301及308号顶部粉刷有脱落未修补,其他房屋维护保养较好,为完好房,成新率为100%,实物状况较优。 | | | | | | | | | |

3.4.2.3 权益状况

根据估价委托人提供的《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[(2022)湘01执25号]、《不动产登记情况表》(登记业务宗号:20220315-3815-11至

20220315-3815-13、20220315-3815-15、20220315-3815-16、20220315-3815-18 至 20220315-3815-22 、 20220315-3815-24 至 20220315-3815-28 、 20220315-3815-30 至 20220315-3815-32 、 20220315-3815-34 至 20220315-3815-36) 及《国有土地使用证》[长国用(2012)第 047382 号至长国用(2012)第 047385 号]复印件等资料,以及估价人员现场查看的情况,可确定如下:

表 1-5: 估价对象权益状况表

| | | |
|-----------------|-------------------|---|
| 项目名称 | | 长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑 1 栋 201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105 号及 2 栋 2901、3001、3005、3202、3205 号及 6 栋 301、2102 号 |
| 产权证号 | | — |
| 不动产单元号 | | — |
| 土地位置 | | 长沙市天心区书院南路 539 号金岸雅苑 |
| 土地权益状况描述 | 土地所有权 | 国有土地 |
| | 土地使用权人 | 湖南锦天置业有限公司 |
| | 共有情况 | 单独所有 |
| | 土地使用权来取得方式 | 出让 |
| | 土地用途 | 商业、住宅用地 |
| | 土地使用管制 | 无土地使用管制 |
| | 土地使用年限 | 商业终止日期为 2052 年 05 月 17 日、住宅终止日期为 2082 年 05 月 17 日 |
| | 他项权利设立情况 | 无 |
| | 其他 | 无 |
| 建筑物权益状况 | 房屋所有权状况 | 湖南锦天置业有限公司 |
| | 共有情况 | 单独所有 |
| | 房号 | 1 栋 201、301、308、604、804、1001、1404、1704、1905、2505、2605、2805、2905、3105 号及 2 栋 2901、3001、3005、3202、3205 号及 6 栋 301、2102 号 |
| | 房屋用途 | 住宅 |
| | 房屋建筑面积 | 总建筑面积 2050.75 平方米, 详见表 1-6 |
| | 所在楼层/总楼层 | 详见表 1-6 |

| | |
|-------------|--|
| 用益物权设立情况 | — |
| 担保物权设立情况 | 无 |
| 租赁或占用情况 | 无 |
| 拖欠税费情况 | 无 |
| 查封等形式限制权利情况 | 估价对象均已被长沙市中级人民法院查封,限制文号为(2020)湘01执保93号,限制时间为2020/6/12至2023/6/11。 |
| 权属清晰情况 | 清晰 |
| 其他 | 无 |
| 他项权利摘要及附记 | 无 |
| 权益状况分析 | 估价对象权属清晰。 |
| 备注 | 其余权益详细状况见下页表1-6《估价对象权益基本情况表》 |

表1-6: 估价对象权益基本情况表

| 序号 | 栋号 | 房号 | 权证号码 | 权利人 | 房屋用途 | 结构 | 所在层次/总层数 | 建筑面积(m ²) |
|----|----|------|-------------|------------|------|-------|----------|------------------------|
| 1 | 1 | 201 | 20190336964 | 湖南锦天置业有限公司 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 2/33 | 80.78 |
| 2 | 1 | 301 | 20190336918 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 |
| 3 | 1 | 308 | 20190336967 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 |
| 4 | 1 | 604 | 20190336897 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 6/33 | 72.93 |
| 5 | 1 | 804 | 20190336949 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 8/33 | 72.93 |
| 6 | 1 | 1001 | 20190336930 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 10/33 | 80.78 |
| 7 | 1 | 1404 | 20190336877 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 14/33 | 72.93 |
| 8 | 1 | 1704 | 20190336853 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 17/33 | 72.93 |
| 9 | 1 | 1905 | 20190336838 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 19/33 | 72.93 |
| 10 | 1 | 2505 | 20190337043 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 25/33 | 72.93 |
| 11 | 1 | 2605 | 20190337035 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 26/33 | 72.93 |
| 12 | 1 | 2805 | 20190337017 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 28/33 | 72.93 |
| 13 | 1 | 2905 | 20190337009 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/33 | 72.93 |
| 14 | 1 | 3105 | 20190337001 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 31/33 | 72.93 |
| 15 | 2 | 2901 | 20190337410 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/32 | 140.64 |
| 16 | 2 | 3001 | 20190337404 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 140.64 |
| 17 | 2 | 3005 | 20190337408 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 90.01 |

| | | | | | | | | |
|----|---|------|-------------|---|----|-------|-------|---------|
| 18 | 2 | 3202 | 20190337393 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 |
| 19 | 2 | 3205 | 20190337396 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 |
| 20 | 6 | 301 | 20190338022 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/31 | 170.87 |
| 21 | 6 | 2102 | 20190337959 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 21/31 | 110.81 |
| 合计 | — | — | — | — | — | — | — | 2050.75 |

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇二二年四月二十一日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二二年四月二十一日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值标准，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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受估价委托人的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

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。

本次估价以估价委托人提供的合法产权资料作为评估依据，并于不动产权证书记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

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。

本估价报告用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，由于估价委托人未对价值时点有具体要求，故本次评估以现场查勘日二〇二二年四月二十一日为价值时点。

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。

本次估价采用比较法和收益法求取估价对象的市场价格和租金，选取与估价对象类似的房地产在同等条件下的价格。

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。

估价对象为住宅用房，从法律上、技术上、经济上、价值上分析后，估价对象的最高最佳利用都是法定用途即为住宅。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及湖南省和当地市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 法律、法规和政策性文件

3.8.1.1 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3.8.1.2 《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 70 号）2019 年 8 月 26 日修正,2020 年 1 月 1 日起施行）；

3.8.1.3 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

3.8.1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条件》（国务院令第 256 号）（2019 年 8

- 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行)；
- 3.8.1.5 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第二次修正并施行)；
- 3.8.1.6 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知(法发[2001]23 号)；
- 3.8.1.7 《城市房屋权属登记管理办法》；(中华人民共和国建设部令第 168 号)(2001 年 8 月 15 日起施行)
- 3.8.1.8 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)
- 3.8.1.9 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第 63 号)
- 3.8.1.10 《湖南省人民法院对外委托工作规定》(2018 年 11 月 5 日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过)；
- 3.8.1.11 《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)(2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；
- 3.8.1.12 《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24 号)；
- 3.8.1.13 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)；
- 3.8.1.14 《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)；
- 3.8.1.15 《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)；
- 3.8.1.16 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；
- 3.8.1.17 《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)；
- 3.8.1.18 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)；
- 3.8.1.19 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见(征求意见稿)》；
- 3.8.1.20 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》中评协〔2019〕14 号
- 3.8.1.21 湖南省人民政府、长沙市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。

3.8.2 估价标准

3.8.2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施）；

3.8.2.2 《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014，2014 年 12 月 1 日起实施）；

3.8.2.3 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014 年 2 月 1 日起实施）；

3.8.2.4 《房地产估价报告评审标准》（试行）；

3.8.3 估价委托人提供的相关资料

3.8.3.1 《湖南省长沙市中级人民法院委托书》[（2022）湘 01 执 25 号]；

3.8.3.2 《不动产登记情况表》（登记业务宗号：20220315-3815-11 至 20220315-3815-13、20220315-3815-15、20220315-3815-16、20220315-3815-18 至 20220315-3815-22 、 20220315-3815-24 至 20220315-3815-28 、 20220315-3815-30 至 20220315-3815-32 、 20220315-3815-34 至 20220315-3815-36）；

3.8.3.3 《国有土地使用证》[长国用（2012）第 047382 号至长国用（2012）第 047385 号]；

3.8.3.4 估价委托人提供的其他相关信息资料。

3.8.4 估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料；

3.8.4.1 估价人员现场查看和调查获得的实况和资料；

3.8.4.2 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

3.8.4.3 相关市场行情及生产厂家同类产品报价及网上查询资料；

3.8.4.4 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料

3.8.4.5 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；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；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象所在区域内有类似住宅用房转让和出租案例较多，故可选用比较法、收益法计算估价对象房地产价值。因此根据估价目的和我们调查掌握的资料，我们选比较法、收益法作为此次评估的主要评估方法。

3.9.1 比较法，是选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

比较价值 = 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；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.9.2 收益法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

估价人员根据估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。基于全球经济形势的不确定性及国内房地产政策的调整，未来该类房地产租金变化趋势难以准确把握，本次评估选择报酬资本化法，采用持有加转售模式进行评估。

$$V = A_1 \div (Y_1 - g) \times \{1 - [(1 + g) \div (1 + Y_1)]^t\} + V_t / (1 + Y_2)^t$$

其中：V —— 收益价值

A₁ —— 第一年净收益

Y1 —— 报酬率

Y2 —— 资本化率

Vt —— 持有期末转售收益

g —— 持有期净年收益增长率

t —— 持有期。

3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二二年四月二十一日市场价值为¥21835280元，大写人民币贰仟壹佰捌拾叁万伍仟贰佰捌拾元整。详见下页《估价结果明细表》（表1-7）。

表 1-7：估价结果明细表

币种：人民币

| 序号 | 栋号 | 房号 | 权证号码 | 权利人 | 房屋用途 | 结构 | 所在层数 总层数 | 建筑面积 (㎡) | 单价(元 /㎡) | 总价(元) |
|----|----|------|-------------|------------------------|------|-------|-------------|-------------|-------------|---------|
| 1 | 1 | 201 | 20190336964 | 湖南锦 天置业 有限公 司 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 2/33 | 80.78 | 10069 | 813374 |
| 2 | 1 | 301 | 20190336918 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 | 10063 | 812889 |
| 3 | 1 | 308 | 20190336967 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/33 | 80.78 | 10116 | 817170 |
| 4 | 1 | 604 | 20190336897 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 6/33 | 72.93 | 10176 | 742136 |
| 5 | 1 | 804 | 20190336949 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 8/33 | 72.93 | 10226 | 745782 |
| 6 | 1 | 1001 | 20190336930 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 10/33 | 80.78 | 10223 | 825814 |
| 7 | 1 | 1404 | 20190336877 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 14/33 | 72.93 | 10376 | 756722 |
| 8 | 1 | 1704 | 20190336853 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 17/33 | 72.93 | 10471 | 763650 |
| 9 | 1 | 1905 | 20190336838 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 19/33 | 72.93 | 10521 | 767297 |
| 10 | 1 | 2505 | 20190337043 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 25/33 | 72.93 | 10730 | 782539 |
| 11 | 1 | 2605 | 20190337035 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 26/33 | 72.93 | 10730 | 782539 |
| 12 | 1 | 2805 | 20190337017 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 28/33 | 72.93 | 10780 | 786185 |
| 13 | 1 | 2905 | 20190337009 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/33 | 72.93 | 10830 | 789832 |
| 14 | 1 | 3105 | 20190337001 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 31/33 | 72.93 | 10880 | 793478 |
| 15 | 2 | 2901 | 20190337410 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 29/32 | 140.64 | 11045 | 1553369 |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|------|-------------|---|----|-------|-------|---------|-------|-----------------|
| 16 | 2 | 3001 | 20190337404 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 140.64 | 11045 | 1553369 |
| 17 | 2 | 3005 | 20190337408 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 30/32 | 90.01 | 10991 | 989300 |
| 18 | 2 | 3202 | 20190337393 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 | 11148 | 1925037 |
| 19 | 2 | 3205 | 20190337396 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 32/32 | 172.68 | 11148 | 1925037 |
| 20 | 6 | 301 | 20190338022 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 3/31 | 170.87 | 10153 | 1734843 |
| 21 | 6 | 2102 | 20190337959 | | 住宅 | 钢筋混凝土 | 21/31 | 110.81 | 10603 | 1174918 |
| 合计 | — | — | — | — | — | — | — | 2050.75 | — | 21835280 |
| 备注 | 1 栋 1704、1905 号室内局部地面起鼓修补未完成，1 栋 301 及 308 号楼板顶部粉刷局部脱落，以上评估结果中根据其工程量均扣除了相关的维修费用；6 栋 301 号已装修且有人入住，但外勘时未能入室查勘，该室内装修价格未包含在上述套房评估价值中。 | | | | | | | | | |

3.11 注册房地产估价师

姓名：杨 勇（注册号 4319960035） 签名： 日期：

姓名：黄 明（注册号 4320110006） 签名： 日期：

3.12 实地查勘期

公司估价师杨勇、黄明于二〇二二年四月二十一日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘，并于二〇二二年四月二十一日当日完成现场勘察。

3.13 估价作业期

二〇二二年四月二十一日至二〇二二年四月二十四日。

4 附件

4.1 估价委托书复印件

4.2 估价对象位置图

4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片

4.4 估价对象权属证明复印件

4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明

4.6 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件

4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件