

项目名称：娄底市娄星区氐星路（金海商业城）1  
栋 507 室；娄底市娄星区湘阳街南面、  
金谷路西面三中教师村 3 栋 1-302、  
1-402 室；娄底市娄星区湘阳街以北、  
金石巷以东锦绣华庭小区 3 栋 2606 室；  
娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东  
锦绣华庭小区 4 栋 2603、2701、2703  
室，共 7 套住宅房地产涉执处置司法评  
估

## 涉执房地产处置司法评估报告

估 价 委 托 人：岳阳市岳阳楼区人民法院

房 地 产 估 价 机 构：湖南明达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐 倩（注册号：4320180026）

葛 亮（注册号：4320190030）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 18 日

估 价 报 告 编 号：湘明房评字[2022] S006 号

## 致估价委托人函

岳阳市岳阳楼区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、公正、科学、客观的原则，对娄底市娄星区氏星路（金海商业城）1栋507室；娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋1-302、1-402室；娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区3栋2606室；娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋2603、2701、2703室，共7套住宅房地产（以下简称估价对象1-7，已登记房屋建筑面积为1146.91平方米，未登记房屋建筑面积为46.7平方米）市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的《不动产房地产情况证明》及《房产分户图》获悉：

**估价对象1：**不动产权证书号为湘（2018）娄底市不动产权第0019048号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区氏星路（金海商业城）1栋，单元号为1，总层数为14，层次为5，房号为507，不动产单元号为431302004042GB00061F00010045，产权面积为247.16平方米，套内面积220.32平方米，分摊面积26.84平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为商业，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-08-23，限制情况为抵押查封；

**估价对象2：**不动产权证书号为：湘（2018）娄底市不动产权第0008846号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋，单元号为1，总层数为8，层次为3，房

号为302，不动产单元号为431302001031GB00133F00010008，产权面积为133.88平方米，套内面积123.79平方米，分摊面积10.09平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为混合，登记时间为2018-05-02，限制情况为抵押查封；

**估价对象3:** 不动产产权证号为：湘(2018)娄底市不动产权第0008904号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋，单元号为1，总层数为8，层次为4，房号为402，不动产单元号为431302001031GB00133F00010014，产权面积为133.88平方米，套内面积123.79平方米，分摊面积10.09平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为混合，登记时间为2018-05-02，限制情况为抵押查封；

**估价对象4:** 不动产产权证号为：湘(2018)娄底市不动产权第0001057号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区3栋，单元号为1，总层数为26，层次为26，房号为2606，不动产单元号为431302001009GB00069F00010274，产权面积为169.5平方米，套内面积139.5平方米，分摊面积30平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-01-15，限制情况为抵押查封；

**估价对象5:** 不动产产权证号为：湘(2018)娄底市不动产权第0001056号，权利人为曾汉清，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋，单元号：1，总层数为27，层次为26，房号为2603，不动产单元号为431302001009GB00069F00020103，产权面积为177.63平方米，套内面积148.44平方米，分摊面积29.19平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-01-15，限制情况为抵押查封；

**估价对象6:** 不动产产权证号为：湘(2018)娄底市不动产权第0000887号，权利人为曾汉清，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋，单元号：1，总层数为27，层次为27，房号为2701，不动产单元号为431302001009GB00069F00020105，产权

面积为135.13平方米，套内面积112.92平方米，分摊面积22.21平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-01-10，限制情况为抵押查封；

**估价对象7：**不动产权证书号为：湘(2018)娄底市不动产权第0000890号，权利人为曾汉清，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋，单元号：1，总层数为27，层次为27，房号为2703，不动产单元号为431302001009GB00069F00020107，产权面积为149.73平方米，套内面积125.12平方米，分摊面积24.61平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-01-10，限制情况为抵押查封。

根据注册房地产估价师现场调查获悉：

估价对象5、估价对象7存在扩建房屋，且已进行装修并与原房屋整体使用，扩建房屋未办理产权登记，因估价委托人未提供该未登记房屋相关资料，据评估人员现场实勘，估价对象5未登记房屋面积为15.4平方米，估价对象7未登记房屋面积为31.3平方米。

估价对象财产范围包含房屋所有权、土地使用权，以及与建筑物不可分割的供水、排水、通讯、通气、通电、照明、电梯等基本设施，也包含房屋室内装饰装修，未登记房屋及其装修，不包括其他动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2022年6月9日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的房地产市场价值为¥682.66万元，大写：人民币陆佰捌拾贰万陆仟陆佰元整，详见下表：



## 房地产价值评估结果表

币种：人民币

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落描述	层次/总层数	用途	建筑面积m <sup>2</sup>	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(万元)	已登记房屋装修价值(万元)	未登记房屋价值(含装修)(万元)	总价值(万元)
1	肖京	湘(2018)娄底市不动产权第0019048号	娄底市娄星区氏星路(金海商业城)1栋507	5/14	住宅	247.16	4935	121.97	-	-	121.97
2	肖京	湘(2018)娄底市不动产权第0008846号	娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋1-302	3/8	住宅	133.88	5560	74.44	-	-	74.44
3	肖京	湘(2018)娄底市不动产权第0008904号	娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋1-402	4/8	住宅	133.88	5510	73.77	-	-	73.77
4	肖京	湘(2018)娄底市不动产权第0001057号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区3栋2606	26/26	住宅	169.5	4850	82.21	35.07	-	117.28
5	曾汉清	湘(2018)娄底市不动产权第0001056号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋2603	26/27	住宅	177.63	4950	87.93	28.47	4.55	120.95
6	曾汉清	湘(2018)娄底市不动产权第0000887号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋2701	27/27	住宅	135.13	4950	66.89	-	-	66.89
7	曾汉清	湘(2018)娄底市不动产权第0000890号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋2703	27/27	住宅	149.73	4950	74.12	24	9.24	107.36
合计						<b>1146.91</b>		<b>581.33</b>			<b>682.66</b>



特别提示：1、本评估报告结果仅适用于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、本评估报告结果中估价对象1-3及估价对象6房地产评估价格均包含房屋装饰装修价值，估价对象4、估价对象5、估价对象7已被第三方占有并使用，且进行了装修，应估价委托人要求，本次评估其房屋主体为毛坯房价格，装修价值单独评估并列明，提请报告使用者注意；

3、估价对象5、估价对象7存在扩建房屋，扩建房屋未办理产权登记，应估价委托人要求，该未登记房屋（含装修）价值单独评估并列明，本次评估未登记房屋价值（含装修）仅为成本价值。未登记房屋系占用房屋的第三方自行扩建，存在无法办理产权登记的风险，提请报告使用者注意；

4、估价对象2与估价对象3已上下打通，室内建有楼梯，现连成整体使用，提请报告使用者注意；

5、报告使用人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，请见《估价结果报告》。

湖南明达房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十八日

## 目录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
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.....	17
六、价值类型.....	19
七、估价原则.....	20
八、估价依据.....	20
九、估价方法.....	22
十、估价结果.....	24
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘期.....	26
十三、估价作业期.....	26
附 件.....	27
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘照片	
三、《湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院委托书》（2022）湘 0602 执 231 号复印件	
四、《不动产房地产权情况证明》复印件	
五、《房产分户图》复印件	
六、湖南明达房地产土地评估有限公司营业执照复印件	
七、湖南明达房地产土地评估有限公司备案证书复印件	
八、估价师注册证复印件	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

五、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
徐倩	4320180026		2022年7月18日
葛亮	4320190030		2022年7月18日



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一)注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是合法、真实、准确、完整为假设前提。

(二)估价人员已对房屋安全、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)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。

(四)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定其能保持不变且能持续正常使用。

(五)交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

### 二、未定事项假设

(一)本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的下的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及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将来可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。

(二)本次估价由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 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。

(一)、根据估价委托人提供的资料，估价对象已抵押和查封，抵押权人为湖南岳阳农村商业银行股份有限公司枫桥湖支行，未获得估价对象其他项权利状况信息，估价对象已查封，查封单位为湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院，本次评估根据估价目的不考虑估价对象抵押、担保、查封、租赁、水电费及管理费等可能影响其价值的因素限制；

(二)、根据估价委托人及估价人员现场查勘并核实，估价对象 4、估价对象 5、估价对象 7 已被第三方占有并使用，该房屋均已进行了装修，应估价委托人要求，本次评估其房屋主体为毛坯房价格，装修价值单独评估并列明。

#### 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。

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

#### 五、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。

(一)、估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》等权属资料未载明估价对象土地权属状况，本次评估根据最高最佳原则，假定估价对象土地使用权类型为出让用地，土地规划用途与房屋用途相一致，该设定仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不符，估价结果应做相应调整。

(二)、根据估价人员现场查勘，估价对象 5、估价对象 7 存在扩建房屋，且已进行装修并与原房屋整体使用，扩建房屋未办理产权登记，因估价委托人未提供该未登记房屋测绘资料，据评估人员现场实勘，估价对象 5 未登记房屋面积为 15.4 平方米，估价对象 7 未登记房屋面积为 31.3 平方米，本次评估其未登记房屋面积依据为评估人员现场查勘时实测数据，评

估未登记房屋价值（含装修）仅为成本价值，该设定仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不符，估价结果应做相应调整。

## 六、估价报告使用限制

(一)本报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

(二)本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

(三)本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(四)本估价报告使用期限自出具报告之日起，原则上为一年，但市场状况变化很大时，该期限不超过半年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。

(五)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(六)本报告必须经估价机构加盖公章及在该公司注册的两名注册房地产估价师签字，并作为一个整体使用时有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七)估价当事人对估价报告有异议的，可在收到估价报告书之日起五日内，通过岳阳市岳阳楼区人民法院向本公司提出复核估价申请。

(八)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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单 位：岳阳市岳阳楼区人民法院  
地 址：岳阳市东城华府岳阳市岳阳楼区人民法院执行局二楼  
联 系 人：吴同高  
联 系 电 话：18773003031

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：湖南明达房地产土地评估有限公司  
住所：湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗山办事处万家坡居委会园林局办公楼 502 室  
法定代表人：魏小韶  
备案等级：原贰级资质  
证书编号：湘建房估（岳）字第 0120003 号

### 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)估价对象财产范围

本次估价对象财产范围为房地产，具体为肖京名下位于娄底市娄星区氏星路（金海商业城）1 栋 507 室；肖京名下位于娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村 3 栋 1-302、1-402 室；肖京名下位于娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区 3 栋 2606 室；曾汉清名下位于娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2603、2701、2703 室共 7 套住宅房地产。

估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和与建筑物不可分割的供水、排水、通讯、通气、通电、电梯、照明等基本设施，也包含房屋室内装饰装修、未登记房屋及其装修，不包括其他动产、债权债务等其他财产或权益。

#### (二)权益状况

根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》、《房产分户图》

获悉：

估价对象1：不动产产权证号为湘（2018）娄底市不动产权第0019048号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区氏星路（金海商业城）1栋，单元号为1，总层数为14，层次为5，房号为507，不动产单元号为431302004042GB00061F00010045，产权面积为247.16平方米，套内面积220.32平方米，分摊面积26.84平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为商业，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-08-23，限制情况为抵押查封。

估价对象2：不动产产权证号为：湘（2018）娄底市不动产权第0008846号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋，单元号为1，总层数为8，层次为3，房号为302，不动产单元号为431302001031GB00133F00010008，产权面积为133.88平方米，套内面积123.79平方米，分摊面积10.09平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为混合，登记时间为2018-05-02，限制情况为抵押查封。

估价对象3：不动产产权证号为：湘（2018）娄底市不动产权第0008904号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋，单元号为1，总层数为8，层次为4，房号为402，不动产单元号为431302001031GB00133F00010014，产权面积为133.88平方米，套内面积123.79平方米，分摊面积10.09平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为混合，登记时间为2018-05-02，限制情况为抵押查封。

估价对象4：不动产产权证号为：湘（2018）娄底市不动产权第0001057号，权利人为肖京，所有权形式为单独所有，坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区3栋，单元号为1，总层数为26，层次为26，房号为2606，不动产单元号为431302001009GB00069F00010274，产权面积为169.5平方米，套内面积139.5平方米，分摊面积30平方米，状态为现势，房屋登记用途为住宅，实际为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，登记时间为2018-01-15，限制情况为抵押查封。

估价对象5: 不动产产权证号为: 湘(2018)娄底市不动产权第0001056号, 权利人为曾汉清, 所有权形式为单独所有, 坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋, 单元号: 1, 总层数为27, 层次为26, 房号为2603, 不动产单元号为431302001009GB00069F00020103, 产权面积为177.63平方米, 套内面积148.44平方米, 分摊面积29.19平方米, 状态为现势, 房屋登记用途为住宅, 实际为住宅, 房屋结构为钢筋混凝土, 登记时间为2018-01-15, 限制情况为抵押查封。

估价对象6: 不动产产权证号为: 湘(2018)娄底市不动产权第0000887号, 权利人为曾汉清, 所有权形式为单独所有, 坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋, 单元号: 1, 总层数为27, 层次为27, 房号为2701, 不动产单元号为431302001009GB00069F00020105, 产权面积为135.13平方米, 套内面积112.92平方米, 分摊面积22.21平方米, 状态为现势, 房屋登记用途为住宅, 实际为住宅, 房屋结构为钢筋混凝土, 登记时间为2018-01-10, 限制情况为抵押查封。

估价对象7: 不动产产权证号为: 湘(2018)娄底市不动产权第0000890号, 权利人为曾汉清, 所有权形式为单独所有, 坐落为娄底市娄星区湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋, 单元号: 1, 总层数为27, 层次为27, 房号为2703, 不动产单元号为431302001009GB00069F00020107, 产权面积为149.73平方米, 套内面积125.12平方米, 分摊面积24.61平方米, 状态为现势, 房屋登记用途为住宅, 实际为住宅, 房屋结构为钢筋混凝土, 登记时间为2018-01-10, 限制情况为抵押查封。

根据注册房地产估价师现场调查, 估价对象5、估价对象7存在扩建房屋, 且已进行装修并与原房屋整体使用, 扩建房屋未办理产权登记, 因估价委托人未提供该未登记房屋相关资料, 据评估人员现场实勘, 估价对象5未登记房屋面积为15.4平方米, 估价对象7未登记房屋面积为31.3平方米。

根据注册房地产估价师调查及估价委托人提供的估价对象权属资料, 至价值时点, 估价对象均已设定抵押, 抵押权人为湖南岳阳农村商业银行股份有限公司枫桥湖支行, 债务履行期限为018/08/30-2021/08/30; 至

价值时点,估价对象已查封,查封单位为湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院,无拖欠税费等情况;至价值时点,估价对象4、估价对象5、估价对象7已被第三方占用,由第三方对房屋进行了装修。

### (三) 区位状况

#### 估价对象1 区位状况

位置	坐落	娄星区氏星路(金海商业城)1栋507
	方位	东临氏星路,西临娄底四小,南临文苑小区,距湘阳街约100米
	与重要场所的距离	距离娄底火车站约0.9公里、距离娄底汽车站约1.4公里
	临街(路)状况	东临氏星路
	楼幢/楼层	金海商业城1栋,总楼层14层,估价对象位于第5层
	居住集聚度	周边分布有湘中园、文苑小区、裕泽苑等小区
	商业繁华度	区域内有较多的沿街店面,商业繁华度较高
	朝向	估价对象整幢为南北朝向
	人流量	估价对象周边分布有多个成熟生活小区,人流量较大
交通	道路状况	区域内有氏星路、湘阳街、清泉街等主次干道,路网较密集,交通通达度较好
	出入可利用交通工具	1、6、9、10路等多路公交车经过此区域,出门即是公交站台,道路通达度好,交通较便利
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制
	停车方便程度	周边有公共停车场,但停车位数量供不应求,停车方便度较差
配套设施状况	基础设施	基础设施已达“六通一平”:通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整,水、电供应保证率较高,基础设施完善
	公共服务设施	区域内有大润发超市、清泉商业广场、湘中电脑城、娄底四小、娄底五小、工商银行、农商银行、民生医院、博雅医院、石马公园等多个成熟生活小区,人流量大,超市、药房、银行、宾馆、餐馆等,公共配套服务设施完善
环境	自然环境	估价对象无空气、噪声、水污染,道路清洁,环境卫生状况良好,乱扔垃圾现象较少,自然环境较好
	人文环境	周围居住的居民素质较好,治安状况较好,人文环境较好
	景观	无

#### 估价对象2-3 区位状况

位置	坐落	湘阳街南面、金谷路西面三中教师村3栋1-302、402
	方位	三中教师村北临湘阳街、南邻王家小区、西临王家巷、东临金谷路
	与重要场所的距离	距离娄底火车站约2公里、距离娄底汽车站约2.5公里
	临街(路)状况	东临金谷路、北临湘阳街
	楼层	该栋房屋总共8层,估价对象1位于第3层,估价对象2位于第4层

	居住集聚度	周边分布有安夏鑫苑、姑苏名园、青春里等小区
	朝向	估价对象整幢为南北朝向
交通	道路状况	区域内有湘阳街、金谷路等主次干道，路网较密集，交通通达度较好
	出入可利用交通工具	出入可利用公交车、的士等，估价对象附近有 13、20、19、10 路等公交车经过，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制
	停车方便程度	周边有公共停车场，但停车位数量供不应求，停车方便度较差
配套设施状况	基础设施	基础设施已达“六通一平”：通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整，水、电供应保证率较高，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有喜多多超市、娄底易购、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、中国建设银行、湖南人文科技学院、娄底职业技术学院、潇湘职业学院、斗镇一中、娄底第三中学、娄底市中心医院、娄底市妇幼保健院、娄底市中医医院、王家小区、姑苏名园、安夏鑫苑等多个成熟生活小区，人流量大，超市、药房、银行、宾馆、餐馆等，公共配套服务设施完善
环境	自然环境	估价对象无空气、噪声、水污染，道路清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好
	人文环境	周围居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好
	景观	无

### 估价对象 4-7 区位状况

位置	坐落	湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区 3 栋 2606、4 栋 2603、2701、2703
	方位	南临湘阳街、西临金石巷、东邻百花好望角、北邻私宅
	与重要场所的距离	距离娄底火车站约 2.2 公里、距离娄底汽车站约 3 公里
	临街（路）状况	南临湘阳街、西临金石巷
	楼层	3#栋房屋共 26 层，估价对象 4 位于第 26 层；4#栋房屋共 27 层，估价对象 5 位于第 26 层，估价对象 6、7 位于第 27 层
	居住集聚度	周边分布有安夏鑫苑、姑苏名园、青春里等小区
	朝向	估价对象 4-7 均为南北朝向
交通	道路状况	区域内有湘阳街、金石巷等主次干道，路网较密集，交通通达度较好
	出入可利用交通工具	出入可利用公交车、的士等，估价对象附近有 1、10、19 路等公交车经过，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制
	停车方便程度	周边有公共停车场，但停车位数量供不应求，停车方便度较差
配套设施状况	基础设施	基础设施已达“六通一平”：通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整，水、电供应保证率较高，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有锦绣便利店、美宜佳、星星超市、百汇融集连锁超市、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、娄底市中心医院、娄底市妇幼保健院、博雅医院、娄底职业技术学院、雅礼幼儿园，娄底第三中学、福兴家园、姑苏名园、百花好望角、世纪



		花园、金谷小区等多个成熟生活小区，人流量大，超市、药房、银行、宾馆、餐馆等，公共配套服务设施完善
环境	自然环境	估价对象无空气、噪声、水污染，道路清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾想象较少，自然环境较好
	人文环境	周围居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好
	景观	无

#### (四)实物状况

##### 估价对象 1 实物状况

名称	娄星区氏星路（金海商业城）1 栋 507 室住宅
层数	总楼层 14 层，所在层次为 5 层，层高 3.3 米
建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水、电、卫、气、消防、电梯设施设备配套齐全，配有网络、监控、空调、自动喷淋系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙整体墙砖，室内地面贴地砖，部分铺木地板，入户钢化玻璃平开门，室内玻璃及套装门，内设隔断，内墙贴墙纸，卫生间贴墙砖，铝合金窗，天棚为造型夹板吊顶
空间布局	估价对象证载房屋用途为住宅，实际为商务会所布局，内设多个隔间，现空置
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、都较好，通风、采光、日照一般
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象 2001 年建成，使用正常，现状维护状况较差，属于较完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强
开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整

##### 估价对象 2-3 实物状况

名称	湘阳街南面、金谷路西面三中教师村 3 栋 1-302、402 室住宅
层数	总楼层 8 层，所在层次为第 3、4 层，层高 3 米
建筑结构	混合
设施设备	水、电、卫、气、消防设施设备配套齐全，配有网络、监控系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙整体墙砖，室内地面贴地砖，房间铺木地板，入户防盗门，内设隔断，内墙贴墙布，厨房及卫生间贴墙砖至顶，铝合金窗，天棚为夹板造型吊顶

空间布局	估价对象为住宅，各层户型结构为三室两厅一厨两卫，302,402已上下打通，室内有楼梯相连，现为自住用房
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象2006年建成，使用正常，维护状况较好，属于完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强
开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整

#### 估价对象4实物状况

名称	湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区3栋2606室住宅
层数	总楼层26层，所在层次为第26层，层高2.9米
建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水、电、卫、气、消防、电梯设施设备配套齐全，配有网络、监控、空调、自动喷淋系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙刷墙漆，入户防盗门，室内地面贴地砖，房间铺木地板，夹板造型吊顶，内墙刷墙漆，厨卫贴墙砖至顶，铝扣板吊顶，铝合金窗，全屋供暖
空间布局	估价对象为住宅，单元分布为两梯三户，户型结构为四室两厅一厨两卫
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象2008年建成，使用正常，维护状况较好，属于完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强
开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整

#### 估价对象5实物状况

名称	湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区4栋2603室住宅
层数	总楼层27层，所在层次为第26层，层高2.9米

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水、电、卫、气、消防、电梯设施设备配套齐全，配有网络、监控、空调、自动喷淋系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙刷墙漆，入户防盗门，室内地面贴地砖，房间铺木地板，夹板造型吊顶，内墙刷墙漆，厨卫贴墙砖至顶，铝扣板吊顶，铝合金窗，全屋供暖， <b>估价对象 5 存在扩建房屋，扩建面积约 15.4 平方，未计入产权，且已装修并与原房屋一起使用</b>
空间布局	估价对象为住宅，单元分布为两梯两户，户型结构为四室两厅一厨两卫
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象 2008 年建成，使用正常，维护状况较好，属于完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强
开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整

### 估价对象 6 实物状况

名称	湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2701 室住宅
层数	总楼层 27 层，所在层次为 27 层，层高 2.9 米
建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水、电、卫、气、消防、电梯设施设备配套齐全，配有网络、监控、空调、自动喷淋系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙刷墙漆，室内为毛坯，未装修
空间布局	估价对象为住宅，单元分布为两梯两户，户型结构为四室两厅一厨两卫
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象 2008 年建成，使用正常，维护状况较好，属于完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强

开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整
------	------------------------------------

### 估价对象 7 实物状况

名称	湘阳街以北、金石巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2703 室住宅
层数	总楼层 27 层，所在层次为第 27 层，层高 2.9 米
建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水、电、卫、气、消防、电梯设施设备配套齐全，配有网络、监控、空调、自动喷淋系统
装饰装修	估价对象所在房屋外墙刷墙漆，入户防盗门，室内地面贴地砖，房间铺木地板，夹板造型吊顶，内墙刷墙漆，厨卫贴墙砖至顶，铝扣板吊顶，铝合金窗，全屋供暖， <b>估价对象 7 存在扩建房屋，扩建面积约 31.3 平方，未计入产权，且已装修并与原房屋一起使用</b>
空间布局	估价对象为住宅，单元分布为两梯两户，户型结构为四室两厅一厨两卫
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好
工程质量	工程质量较好，外观较好，基本无功能性折旧及外部性折旧
物业管理	物业管理较完善
维护状况及新旧程度	据房地产估价师现场查勘，估价对象 2008 年建成，使用正常，维护状况较好，属于完好房
土地形状	土地形状较规则
地形地势	地形较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性较小
地质土壤	土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强
开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整

## 五、价值时点

2022 年 6 月 9 日，为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

根据估价目的，本次估价价值类型为市场价值标准，估价结果为估价对象在市场上最可能形成的价格。

### (二)价值定义

市场价值为在下列交易条件下最可能实现的价格: 1. 交易双方是自愿进行交易的; 2. 交易双方进行交易的目的是追求各自经济利益的最大化 3. 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象; 4. 交易双方掌握必要的市

场信息；5. 交易双方有较充裕的时间进行交易；6. 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

## 七、估价原则

本估价报告主要遵循下列房地产估价原则：

### (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)最高最佳利用原则

要求估价结果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)有关法律、法规及政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》。自2021年1月1日起施行）；

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七十二号，2007年8月30日执行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日修订）；

4. 《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二五十六号，2011年1月8日修订）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，

自 2008 年 1 月 1 日起执行)；

6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2014 年 11 月 24 日公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

7. 国土资源部发布《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号，2016 年 1 月 1 日）；

8. 《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 日起实施）；

9. 《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》修正）；

10. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知 法办〔2018〕273 号；

11. 《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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15 号）2018 年 9 月 1 日起施行；

12. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号令，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产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 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起实施）；

16. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号，1986 年 10 月 1 日起施行）；

17. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日通过，2021 年 9 月 1 日起施行）；

18. 国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（中华人民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 10 月 1 日起施行）；

19. 湖南省财政厅 湖南省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5 号）。

(二)有关估价标准依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起施行)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014 年 2 月 1 日起施行)；

(三)估价委托人提供的有关资料依据

1. 《湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院委托书》（2022）湘 0602 执 231 号；
2. 《不动产房地产权情况证明》复印件；
3. 《房产分户图》复印件；

(四)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的资料依据

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）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。

(一)估价方法选择

估价对象周边同用途房地产市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

比较法定义：是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

估价对象同一区域内，类似房地产出租情况比较普遍，房地产租赁收益在未来一定时期内通过一定方法可以求得，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的另一方法。

收益法定义：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

## (二)估价技术路线

### 1. 比较法:

①技术路线: 首先遵循比较法可比实例选取的原则, 根据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选择至少三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构等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、市场状况调整和房地产状况调整, 从而求取估价对象房地产的比较价值。

### ②测算步骤:

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 → 进行房地产状况调整 → 计算比较价值

### ③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. 收益法:

①技术路线: 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, 再运用所求取的房地产资本化率将其未来各年的净收益折算到价值时点上, 计算出评估对象房地产收益价值。

因收益法的收益模型有多种, 估价人员根据对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。故本次估价选用受益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

### ②测算步骤:

选择具体估价方法 → 测算收益期 → 测算未来收益 → 确定报酬率 → 计算收益价值

### ③收益法的计算公式如下:

本次评估选用报酬资本化法的全剩余寿命模式。选用公式为净收益按一定比率递增的公式:



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

V—房地产评估价格

A—房地产的未来运营净收益

Y—报酬率

g—房地产净收益的逐年递增比率

n—房地产的收益年限

将两种估价方法的估价结果综合分析后，得出估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过价格测算，综合确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为¥682.66万元，大写：人民币陆佰捌拾贰万陆仟陆佰元整，详见下表：



房地产价值评估结果表

币种：人民币

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落描述	层次/ 总层数	用途	建筑面 积m <sup>2</sup>	房地产 单价(元 /m <sup>2</sup> )	房地产总 价(万元)	已登记 房屋装 修价值 (万元)	未登记房屋 价值(含装 修)(万元)	总价值 (万元)
1	肖京	湘(2018)娄底市不动 产权第 0019048 号	娄底市娄星区氏星路(金海商业 城) 1 栋 507	5/14	住宅	247.16	4935	121.97	-	-	121.97
2	肖京	湘(2018)娄底市不动 产权第 0008846 号	娄底市娄星区湘阳街南面、金谷 路西面三中教师村 3 栋 1-302	3/8	住宅	133.88	5560	74.44	-	-	74.44
3	肖京	湘(2018)娄底市不动 产权第 0008904 号	娄底市娄星区湘阳街南面、金谷 路西面三中教师村 3 栋 1-402	4/8	住宅	133.88	5510	73.77	-	-	73.77
4	肖京	湘(2018)娄底市不动 产权第 0001057 号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石 巷以东锦绣华庭小区 3 栋 2606	26/26	住宅	169.5	4850	82.21	35.07	-	117.28
5	曾汉 清	湘(2018)娄底市不动 产权第 0001056 号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石 巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2603	26/27	住宅	177.63	4950	87.93	28.47	4.55	120.95
6	曾汉 清	湘(2018)娄底市不动 产权第 0000887 号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石 巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2701	27/27	住宅	135.13	4950	66.89	-	-	66.89
7	曾汉 清	湘(2018)娄底市不动 产权第 0000890 号	娄底市娄星区湘阳街以北、金石 巷以东锦绣华庭小区 4 栋 2703	27/27	住宅	149.73	4950	74.12	24	9.24	107.36
合计						<b>1146.91</b>		<b>581.33</b>			<b>682.66</b>



### 十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐倩	4320180026		2022年7月18日
葛亮	4320190030		2022年7月18日

### 十二、实地查勘期

2022年6月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

### 十三、估价作业期

2022年6月9日至2022年7月18日。



## 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘照片
- 三、《湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院委托书》（2022）湘 0602 执 231 号复印件
- 四、《不动产房地产权情况证明》复印件
- 五、《房产分户图》复印件
- 六、湖南明达房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 七、湖南明达房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 八、估价师注册证复印件

## 估价对象位置图



## 估价对象 1 实地查勘照片

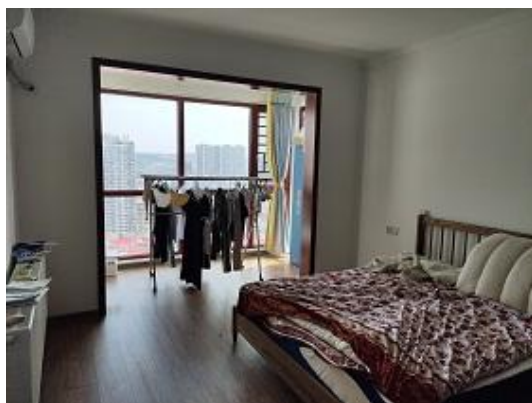




## 估价对象 2-3 实地查勘照片

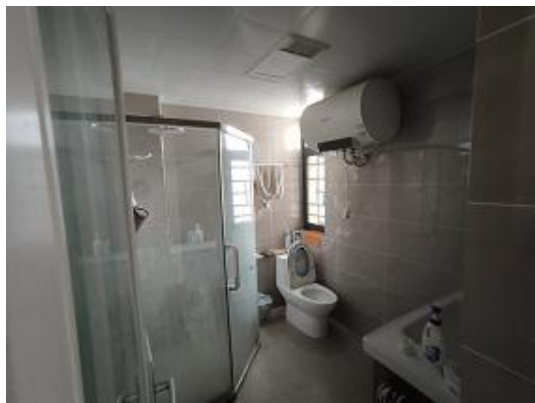


## 估价对象 4 实地查勘照片





## 估价对象 5 实地查勘照片



## 估价对象 6 实地查勘照片





## 估价对象 7 实地查勘照片

