

司法鉴定评估报告书

估价项目名称：关于岳阳市屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室房地产市场价格评估

估价委托人：汨罗市人民法院司法技术室

估价机构：岳阳金图腾土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：周思良（注册号：4420170103）

李莎莎（注册号：4320100009）

估价报告出具日期：二〇二一年三月十二日

估价报告编号：岳金房评[2021]第 SFB003 号

致估价委托人函

汨罗市人民法院司法技术室：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对贵单位委托的位于岳阳市屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室（不动产权证号为：湘（2018）屈原管理区不动产权第 0001016 号）的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2021 年 3 月 3 日。

估价方法：成本法。

估价目的：为人民法院进行财产处置提供参考。

价值类型：市场价值。

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，收集有关资料，依照国家有关法律法规，严格遵守房地产估价规范及估价原则，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产市场价格因素的基础上，经过周密的测算，确定估价对象于价值时点未设立法定优先受偿款的房地产市场价值为人民币 **140.90 万元**（百位取整），大写：**人民币壹佰肆拾万零玖仟元整**。详见《房地产评估结果明细表》及《估价结果报告》。

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条件”认真阅读，以免使用不当，造成失误！

特此函告！

房地产评估结果明细表

| 权利人 | 估价对象 | 规划用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总值 (万元) |
|-------------|---------------------|------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 廖申龙、 吴德军 | 屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室 | 住宅 | 802.41 | 1756 | 140.90 |

岳阳金图腾土地房地产评估有限公司

法定代表人

二〇二一年三月十二日

目 录

| | |
|------------------------------------|----|
| 注册估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 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..... | 8 |
| 六、价值类型..... | 8 |
| 七、估价原则..... | 8 |
| 八、估价依据..... | 9 |
| 九、估价方法..... | 10 |
| 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 |
| 十四、估价报告应用的有效期..... | 12 |
| 附 件..... | 13 |
| (1) 《司法委托协议书》（2020）岳汨法司字第 110 号复印件 | |
| (2) 《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件 | |
| (3) 估价对象位置示意图、内外部状况图片 | |
| (4) 实地查勘记录表 | |
| (5) 岳阳金图腾土地房地产评估有限公司营业执照证书复印件 | |
| (6) 岳阳金图腾土地房地产评估有限公司备案证书复印件 | |
| (7) 注册房地产估价师证书复印件 | |

注册估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系及偏见。

4、我们依照中华人民共和国住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告是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。

6、当事人或其他、利害关系人对评估结果有异议且有正当理由的，可以在收到评估报告之日起五日内通过汨罗市人民法院司法技术室向我司提出书面复核申请。

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象能在公平、公正、公开的市场正常交易为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查房屋产权证原件，并未能向政府有关部门进行核实。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、完整有效为假设前提。本次估价以该文件所载的相关内容作为估价依据。

3、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价我们以《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件所记载内容进行相关说明和测算。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、我公司注册房地产估价师会同汨罗市人民法院司法技术室的工作人员于 2021 年 3 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、内部装修状况及相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。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，假定估价对象能正常安全使用。

6、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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

7、本次评估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。

8、本次评估以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律法规，并支付了应缴税费为假设前提。

9、本次评估假定人民法院在进行拍卖（或变卖）财产之日时，估价对象的实际状况与实地查勘完成之日的状况相同。

10、人民法院未明确估价对象存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的情况，房地产估价机构亦未能掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费的情况。

（二）未定事项假设

本次评估由估价委托人有关人员现场指认，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，本次评估假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

（三）背离事实假设

1、本估价报告估价时未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值的影响。由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对房地产价格的影响。

2、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。

3、估价对象已被查封，本次估价暂未考虑估价对象被查封以及原有可能存在的担保物权和其他优先受偿权的情况，并以此为前提进行市场价值评估。

（四）不相一致假设

1、根据现场查勘，估价对象的原用途为宾馆，目前闲置中，与《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》的登记用途（住宅）不一致，本次按登记用途进行价值评估。

2、根据现场查勘，估价对象的实际房屋结构为砖木结构，与《证书信息预览》的记载用途（混合结构）不一致，本次按估价对象的实际房屋结构进行价值评估。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的相关产权证，本次评估的相关数据来源于估价委托人提供的《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件，若与估价对象产权证的证载信息不一致，则评估结果应做相应的调整。

二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、本报告按估价目的提供给估价委托人使用，即为人民法院进行财产处置提供参考。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要的修改，甚至重新估价。

2、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。

3、本估价报告使用期限自出具报告之日起，原则上为一年，在评估结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。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。

4、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

三、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会导致评估结果与财产拍卖（或变卖）时的状况不适应，提请报告使用者注意。

2、评估结果不等于估价对象处置可变现的成交价，不是对估价对象处置成交价的保证，提请报告使用者注意。

估价结果报告

一、估价委托人

汨罗市人民法院司法技术室

二、房地产估价机构

估价机构名称：岳阳金图腾土地房地产评估有限公司

备案级别：二级

房地产估价机构备案证书编号：湘建房估（岳）字第 0120068 号

法定代表人：李莎莎

公司地址：湖南省岳阳市岳阳楼区青年中路 355 号理想城 1 栋 2213、2215 房

联系人：杨银辉

联系电话：0730-8286966

三、估价目的

为人民法院进行财产处置提供参考。

四、估价对象

此次评估范围为廖申龙名下位于岳阳市屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室，建筑面积为 802.41 平方米。

1、估价对象权属状况：

估价委托人及产权人未能提供估价对象的产权资料，根据估价委托人提供的《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件记载，估价对象产权证号为湘（2018）屈原管理区不动产权第 0001016 号，权利人为廖申龙、吴德军，房屋坐落屈原管理区营田镇余家坪社区，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，总层数为 1 层，位于第 1 层，房号为 101，建筑面积为 802.41 平方米，土地权利性质为国有出让，宗地面积为 1032.70 平方米，土地用途为其他商服用地，使用期限为 2082 年 9 月 28 日。

2、估价对象实物状况

| | | | |
|-------------------|------------------------|----------------------|----|
| 名称 | | 屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室 | |
| 建筑物 实物状 况描述 | 建筑规模 (m ²) | 802.41 | |
| | 建筑结构 | 砖木结构 | |
| | 房屋现状用途 | 宾馆 (闲置中) | |
| | 设施设备 | 水电暗装 | |
| | 总层数及评估楼层 | 共 1 层, 评估对象位于第 1 层 | |
| | 层高 (米) | 部分层高为 8 米, 部分层高为 3 米 | |
| | 建筑功能 | 通风、采光、隔热、防渗漏一般 | |
| | 建成时间 | 约 2006 年 | |
| | 维护状况 | 维护和保养状况较差 | |
| | 成新率 | 65% | |
| | 装饰装修 | 外墙 | 涂料 |
| | | 内墙 | — |
| | | 门窗 | — |
| 天花 | | — | |
| 地面 | | — | |
| 其他 | 闲置多年, 装修已脱落 | | |

3、区域状况

估价对象位于屈原管理区营田镇余家坪社区, 所在宗地东临巷道、南邻屈原大道、西抵民居、北抵民居。

该区域内有无公交车及出租车途经, 交通便捷度一般。

估价对象附近多为自建民房, 所在区域内没有严重的空气、水及噪音污染, 也无周期性洪水灾害, 环境卫生状况较好, 周边生活氛围及人文环境较好, 居住环境适宜。

估价对象红线外已达“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)条件。道路平坦较通达, 水、电供给保证率较高, 排水、排污直接接入市政管网, 通信及互联网等讯息接收流畅, 能满足生活日常要求。

周边配套设施较少, 有待进一步完善, 生活便利度一般。

五、价值时点

二〇二一年三月三日，为注册房地产估价师现场查勘之日。

六、价值类型

本报告评估的房地产价值是满足“估价的假设和限制条件”下、于价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在保持现有用途且外部经济环境保持稳定的前提下，在充分发达的公开市场条件下，交易双方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

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，具体如下：

1、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。

2、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。本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。

3、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。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在相同条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在最高最佳利用状况下的价值或价格的原

则。最高最佳利用是以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、司法部、建设部、国土资源部、湖南省、岳阳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评估房地产的具体资料，主要有：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

- 1、《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 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 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、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号,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修订）；
- 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 256 号）；
- 8、《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》（2004 年 10 月 26 日，法释（2004）16 号）；
- 9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办（2007）5 号）；
- 10、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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 11、《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- 12、《湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）》（自 2011 年 7 月 1 日起试行）；

（二）本次估价采用的技术标准和规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《司法委托协议书》（2020）岳汨法司字第 110 号复印件；
- 2、《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有收益性房地产。

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，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润等到估价对象价值或价格的方法。

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；具有投资开发和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；无市场依据或市场依据不充分而不宜选用比较法、收益法、假设开发法的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

由于此次评估的目的是为人民法院进行财产处置提供参考，注册房地产估价师通过认真调查和细致分析，根据估价对象的特点和实际状况，结合实地查勘和市场调研的结果，本次估价拟采用成本法进行评估，具体分析如下：

不选用估价方法的理由：估价对象位于屈原管理区营田镇，估价对象所在区域内房地产市场不活跃，同类房屋成交及租赁案例较少，不宜选用比较法及收益法进行价值评估；估价对象为建成物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

选用估价方法的理由：估价对象的建筑结构明确，与之类似的房地产开发的成本费用资料较易收集到，可采用成本法进行评估。根据估价委托人所提供的资料及估价人员收集的价格信息资料，结合本次估价对象特点，故本次采用成本法进行价值评估。

成本法计算公式：房地产评估价值=重置成本×成新率。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，经过实地查勘和市场调查，收集有关资料，依照国家有关法律、法规，严格遵守房地产估价规范及估价原则，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产市场价格因素的基础上，经过周密的测算，确定估价对象于价值时点未设立法定优先受偿款的房地产市场价值为人民币 **140.90 万元**（百位取整），大写：**人民币壹佰肆拾万零玖仟元整**。详见《房地产评估结果明细表》。

房地产评估结果明细表

| 权利人 | 估价对象 | 规划用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总值 (万元) |
|-------------|---------------------|------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 廖申龙、 吴德军 | 屈原管理区营田镇余家坪社区 101 室 | 住宅 | 802.41 | 1756 | 140.90 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|-----------|
| 周思良 | 4420170103 | | 2021-3-12 |
| 李莎莎 | 4320100009 | | 2021-3-12 |

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2021 年 3 月 3 日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成查勘。

十三、估价作业期

2021 年 3 月 3 日至 2021 年 3 月 12 日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为报告出具之日起算一年。如遇国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变及其他不可抗力等因素导致房地产市场发生重大变化，报告使用期限缩短为半年。

附 件

- (1) 《司法委托协议书》（2020）岳汨法司字第 110 号复印件；
- (2) 《岳阳市不动产权登记信息查询证明》及《证书信息预览》复印件；
- (3) 估价对象位置示意图、内外部状况图片；
- (4) 实地查勘记录表；
- (5) 岳阳金图腾土地房地产评估有限公司营业执照证书复印件；
- (6) 岳阳金图腾土地房地产评估有限公司备案证书复印件；
- (7) 注册房地产估价师证书复印件。