



估价委托人名称：湖南省宁远县人民法院

报告类型：涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：湘友朋评(2022)字第（法）Z013号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖南省宁远县人民法院委托的位于湖南省宁远县舜阳大道 596 号的一栋五层楼涉执房地产市场价值估价

估价委托人：湖南省宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：盛红英(注册号：4319980030)

张淑君(注册号：4320070080)

估价报告出具日期：2022 年 10 月 31 日

估价报告编号：湘友朋评(2022)字第(法) Z013 号

致估价委托人函

湖南省宁远县人民法院：

承蒙委托，我公司派出估价人员对贵院委托评估的湖南省宁远县舜阳大道 596 号的一栋五层楼房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

- ① 名称与座落：位于湖南省宁远县舜阳大道 596 号的一栋五层楼涉执房地产；
- ② 建筑规模：估价对象为一栋五层楼，为独栋自建房，该楼总测绘建筑面积 564.96 m²。
- ③ 范围：位于湖南省宁远县舜阳大道 596 号一栋五层楼房地产，包括房产及其集体土地使用权和室内装修价值，但不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产。
- ④ 用途：住宅；
- ⑤ 权属情况：

估价对象未办理不动产权证，根据委托方提供的由宁远县自然资源局出具的《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》和《村（居）民商住用地批准书》载示，户主黄忠运取得（2004）农建批字第 136 号用地批准书，审批用地面积 100 m²，土地性质为集体土地，土地用途为住宅。宗地图载示实测宗地面积为 108.79 m²。

根据委托方提供的宁远县测绘事务中心出具的房屋平面图载示，整栋楼总建筑面积为 564.96 m²，房屋总层数 5 层，结构为混合结构。

价值时点：委估方在 2022 年 9 月 14 日出具的湖南省宁远县人民法院（2022）湘 1126 执恢 559 号之一评估委托书中未明确价值时点，评估以现场勘察完成之日 2022 年 9 月 19 日为价值时点，即价值时点为 2022 年 9 月 19 日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产

市场价格因素进行分析测算，确定估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件，估价对象在拥有合理分摊土地使用权情况下的房地产总价为人民币 102.77 万元(取整)(大写：人民币壹佰零贰万柒仟柒佰元整)。

估价结果一览表

户主	房屋结构	所在层/总层数	现状用途	建筑面积 (m ²)	房地产均价(元/m ²)	房地产总价 (万元)
黄忠运	混合	1-4/5层	商住	426.56	2182	93.08
	混合	5楼及顶层梯间/5层	住宅	138.40	700	9.69
合计				564.96		102.77
备注：第5层为违建房屋，仅评估其建筑成本价。						

特别提示：

1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

本次估价所依据的资料源于估价委托人提供的资料及估价专业人员实地查勘和调查收集的资料。

(1)估价专业人员根据国家有关法律、法规、估价规范及地方有关房地产估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2)房屋区位状况、实物状况、房地产市场交易资料等估价相关资料由估价专业人员实地查勘和调查取得。

(3)估价专业人员将权属资料与现场实物情况进行了仔细核对，鉴于专业能力受限，对于权属资料的实际真伪，只有权利机关才能做出准确鉴别，在办理估价对象转让手续时相关部门应予以确认。如有瑕疵将不能办理相关手续，我们提请报告使用者关注此情况。

2、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项

(1)报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

(2)本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(4)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化时，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(5)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。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)本次估价评估范围为：房产及其集体土地使用权和室内装修价值，但不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产。

(2)采取拍卖或变卖方式处置估价对象变现所得价款，需优先支付评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，报告使用人应注意处置费用的影响。

(3)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方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。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4)委托方对于处置估价对象时是否消除租赁权未予明确。但提供了估价对象第1-2层的租房合同，租金于租赁期初一次性付清，租赁到期日为2024年2月1日，租赁权的存在对房地产价值有一定减值的影响。提请报告使用方关注此事项。

(5)根据委托方提供的房屋平面图载示，整栋楼总建筑面积为564.96 m²，委托方没有提供权属建筑面积，根据图示计算其第1-4层建筑面积为426.56 m²、第5层及顶层梯间138.4 m²进行测算，拍卖变现时买受人可能需承担超批准面积的相关拆除、违规处罚及规费补缴金额。

(6)委估对象所在宗地批准用地面积100 m²，实测宗地面积108.79 m²，超占原批准面积8.79 m²。根据宁远县自然资源原局对《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》说明，评估以宗地实测面积108.79 m²进行测算。拍卖变现时买受人需承担超占批准面积的相关拆除、违规处罚及规费补缴金额。

(7)人民法院已明确本次评估拍卖产生的相关税费的负担方式，评估后拍卖过户相关税费由买卖双方各自负担。由此，买受人需缴纳契税、印花税等税费，原产权人需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税等税费。买受人和被执行方均需考虑以上税费负担对房地产价值的影响。

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月三十一日

目 录

致估价委托人函.....	2
一、估价师声明.....	6
二、估价的假设和限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	12
(一) 估价委托人：	12
(二) 房地产估价机构：	12
(三) 估价目的：	12
(四) 估价对象：	12
(五) 价值时点：	15
(六) 价值类型：	15
(七) 估价原则：	15
(八) 估价依据：	16
(九) 估价方法：	18
(十) 估价结果：	20
(十一) 注册房地产估价师：	20
(十二) 实地查勘期：	21
(十三) 估价作业期：	21
四、附 件.....	22

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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利害关系；对估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、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。

5、注册房地产估价师张淑君、盛红英对估价报告中的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，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们仅对估价对象的外观和使用状况进行了查勘，未对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测。

6、本估价报告由我们独立完成，没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价报告的假设条件

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。

1、一般假设：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、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设；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，对其安全的合理假设等。

(1)对权属证书审慎检查。估价委托人未提供估价对象的不动产权属证书，提供的资料为宁远县自然资源局出具的《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》、宗地图、房屋平面图以及《永州市村（居）民商住用地批准书》、审批单、审批单存根的复印件，我们未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。

(2)对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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。

(3)对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的房屋平面图所示的建筑面积大体相当。

(4)对房地产市场的假设。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。

(5)、委估方在湖南省宁远县人民法院委托书(2022)湘 1126 执恢 559 号之一评估委托书中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知第十条人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次评估以现场勘察完成之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 9 月 19 日，并以此为假设前提。

(6)、本次评估人民法院对于处置估价对象时是否去除租赁权未予明确。但提供了估价对象第 1-2 层的租房合同，租金于租赁期初一次性付清，租赁到期日为 2024 年 2 月 1 日，租赁权的存在对房地产价值有一定减值的影响。

(7)、人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用。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，并支付了应缴纳税费且未欠缴以上费用为假设前提。

2、未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

(1)房屋建成年代假设

估价对象相关资料中未记载估价对象建成年份，且户主未配合说明房屋建成年份，根据土地资料及对附近居民的调查了解，以该楼建成于 2000 年代为合理假定且与实际建成年代相符。

(2)建筑面积假设

根据委托方提供的宁远县测绘事务中心出具的房屋平面图载示，整栋楼总建筑面积为 564.96 m²，评估以此面积进行测算，且以此为合理假定。

(3)房屋用途假设

估价对象无房屋所有权属资料，其用地批准用途为住宅用地，集体土地性质，评估以住宅用途进行测算，且以此为合理假定。

3、背离事实假设：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在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象于价值时点处于查封状态，根据评估目的，以估价对象处于无查封限制且无担保等其他项负担情况下、无其他优先受偿权情况下的估价对象状况进行评估，以此为合理假定。

4、不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

委估对象所在宗地批准用地面积 100 m²，但宗地图载示实测宗地面积 108.79 m²，超占原批准面积 8.79 m²。两项面积不一致，根据宁远县自然资源原局对《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》说明，以宗地实测面积 108.79 m²进行测算，且以此为合理假定。

5、依据不足假设：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以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。

本次评估无此项假定。

(二) 估价报告的使用限制条件

1、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

2、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化时，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、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

益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。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

8、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

10、本估价报告结果以人民币为本位币。

(三)特殊说明事项:

1、人民法院已明确本次评估拍卖产生的相关税费的负担方式，评估后拍卖过户相关税费由买卖双方各自负担。由此，买受人需缴纳契税、印花税等税费，原产权人需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税等税费。买受人和被执行方均需考虑以上税费负担对房地产价值的影响。

2、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方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。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、委托方对于处置估价对象时是否消除租赁权未予明确。但提供了估价对象第1-2层的租房合同，租金于租赁期初一次性付清，租赁到期日为2024年2月1日，租赁权的存在对房地产价值有一定减值的影响。提请报告使用方关注此事项。

4、采取拍卖或变卖方式处置估价对象变现所得价款，需优先支付评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，报告使用人应注意处置费用的影响。

5、根据委托方提供的房屋平面图载示，整栋楼总建筑面积为 564.96 m²，委托方没有提供权属建筑面积，根据图示计算其第 1-4 层建筑面积为 426.56 m²、第 5 层及顶层梯间 138.4 m²进行测算，拍卖变现时买受人可能需承担超批准面积的相关拆除、违规处罚及规费补缴金额。

6、委估对象所在宗地批准用地面积 100 m²，实测宗地面积 108.79 m²，超占原批准面积 8.79 m²。根据宁远县自然资源原局对《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》说明，评估以宗地实测面积 108.79 m²进行测算。拍卖变现时买受人可能需承担超占批准面积的相关拆除、违规处罚及规费补缴金额。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：

委托人名称：湖南省宁远县人民法院

地址：永州市宁远县九嶷南路

联系电话：18821996833

联系人：李水生

(二) 房地产估价机构：

房地产估价机构名称：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：黄建

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道 727 号南湖名门世家富川 CEO 大厦第 4 层 401、402、403、404、426 房

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(岳)字第 0110001 号

营业执照(统一社会信用代码)：91430602722520956X

联系电话：0730-8274036 8274339

(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：

A、评估事由：

宁远县人民法院在执行申请执行人蒋六生、刘平荣、蒋智发、蒋智勇与被执行人黄财德、黄进华、黄进琴生命权纠纷一案中，需确定宁远县舜阳大道 596 号的一栋房地产的处置参考价，委托我公司对以上财产进行价值评估。

B、估价对象范围

估价对象为位于湖南省宁远县舜阳大道 596 号一栋五层楼，建筑面积约 564.96 m²。包括房产及其集体土地使用权和室内装修价值，但不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产权益。

C、估价对象区位状况：

项目		详细情况
位置 状况	坐落	宁远县舜阳大道 596 号
	方位	位于宁远县舜阳大道西侧
	四至	该房屋东临舜阳大道，南临空地，西临空坪，北临私房
	与重要场所距离	距舜帝广场约 300 米
	临街(路)状况	临舜阳大道、舜帝北路
	楼幢	独栋
	朝向	东西
	层次/总层数	1-5/5
交通 状况	道路状况	周边有舜帝北路、舜阳大道（S216 线）、嘉宁公路等，道路通达性好。
	可利用交通工具	附近有舜帝广场公交站、车管所公交站等，有宁远 3A 路、宁远 3B 路、6 路、4 路、12 路等多趟公交可乘，距宁远汽车客运总站约 650 米，城区内及对外交通便利。
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	前坪及路侧停车位，停车便捷度较好
环境 状况	自然环境条件	无明显大气污染、水文污染、噪声污染，环境良好
	人文环境	人文环境较好
	景观	街景
外部 配套 设施	基础设施	区域内“五通一平”，即通电、通路、给水、排水、通讯和场地平整
	公共服务设施	购物：附近有新亿家生活超市、富利来超市等 娱乐休闲：有 KTV、棋牌会所、网吧等 金融机构：附近有中和农信、宁远潭农商村镇银行、建行营业网点 学校：有文德学校、宁远县九峰职业中专学校、哈弗中学； 医疗机构：舜康医院、永州湘南医院

D、估价对象实物状况：

名称与座落：位于湖南省宁远县舜阳大道 596 号的一栋五层楼涉执房地产：

建筑规模：估价对象为一栋五层楼，为独栋自建房，该楼总测绘建筑面积 564.96 m²。

(1)建筑物状况

建筑结构	混合	建筑类型/建筑功能	多层住宅/住宅
外观	一般	物业管理	无物管
建成时间	2000 年代	垂直通行通道	室内楼梯
建筑面积	564.96 m ²	空间布局	两室一厅，空间布局一般
工程质量	完好	土地平整程度	五通一平
所在楼层 / 总层数	1-5 / 5	使用状况	第 1-2 层出租，第 3 层自住，第 4-5 层空置
日照通风采光	良好	层高	第 1 层约 4.5m, 第 2-5 层约 3.5m
附属设备及配套设施	估价对象室内水、电配套齐全。		
使用维护状况	维护保养情况良好，为完好房，房屋能够正常使用		
室内装修情况	外墙清水墙，第 1 层卷闸门，水泥地面，室内粉刷；第 2 层瓷砖地面，厨卫瓷片到顶，铝合金窗，不锈钢防盗网；第 3 层除顶层未粉刷外，其余装修与第 2 层相同；第 4-5 层毛坯房，入户防盗门，未安装室内门窗，无水电管线布设。		

(2)土地状况

四至	该房屋东临舜阳大道，南临空地，西临空坪，北临私房
面积形状	总用地面积 108.79 m ² 。土地形状基本呈规则的长方形
地形地势	地形地势平坦
地质	地质条件较好，地基承载力强
土壤	土壤未受到污染
基础设施、开发程度	宗地外基础设备齐全，宗地已达到“五通一平”

E、房地产权利状况：

估价对象未办理不动产权证，根据委托方提供的由宁远县自然资源局出具的《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查情况》和《村（居）民商住用地批准书》载示，户主黄忠运取得（2004）农建批字第 136 号用地批准书，审批用地面积 100 m²，土地性质为集体土地，土地用途为住宅。宗地图载示实测宗地面积为 108.79 m²。

根据委托方提供的宁远县测绘事务中心出具的房屋平面图载示，整栋楼总建筑面积为 564.96 m²，房屋总层数 5 层，结构为混合结构。

其他权利状况：

他项权利	无
------	---

用益物权	第 1-2 层已出租，存在租赁权
拖欠税费	无
限制权利情况	已查封
权属清晰情况	未办理不动产证，权属不清晰

(五) 价值时点：

委估方在 2022 年 9 月 14 日出具的湖南省宁远县人民法院(2022)湘 1126 执恢 559 号之一评估委托书中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十条人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。评估以现场勘察完成之日 2022 年 9 月 19 日为价值时点。

(六) 价值类型：

1、价值类型：

本次评估结果的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵

根据《房地产估价规范》，遵循合法性原则，评估结果为估价对象的公开市场价值。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

(七) 估价原则：

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。

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同等条件下的

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：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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：

A、法律、法规、政策和标准依据

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国全国人民代表大会制定，2020年5月28日通过，2021年1月1日起施行)；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施)；

(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)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令74号，施行日期2008年1月1日，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》第二次修正，自2019年4月23日起施行)；

(7) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日国务院令第656号公布，自2017年3月1日起施行)；

(8) 《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)(2018年6月4日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)；

(9) 《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》

(自 2005 年 1 月 1 日起施行);

(10) 《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》(自 2007 年 9 月 1 日起施行);

(11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释【2009】16 号, 2009 年 8 月 24 日施行);

(12) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办【2018】273 号)及其附件《人民法院委托评估工作规范》《人民法院委托评估需要提供的材料清单》;

(13) 国家税务总局湖南省税务局 湖南省高级人民法院 关于印发《关于进一步优化不动产司法拍卖涉税事项办理的意见》的通知(湘税发【2021】54 号);

(14) 中房学关于印发《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);

(15) 《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);

(16) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

(17) 《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);

(18) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日, 根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

(19) 财政部关于调整增值税税率的通知[财税(2018)32 号, 2018 年 5 月 1 日];

(20) 湖南省人民政府、永州市、宁远县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。

B、技术标准

(1) 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T50899-2013);

C、估价委托人提供的相关资料

(1) 湖南省宁远县人民法院委托书(2022)湘 1126 执恢 559 号之一;

(2) 宁远县自然资源局出具的《关于黄忠运两宗集体土地建房的调查

情况》、宗地图、房屋平面图以及《永州市村（居）民商住用地批准书》、审批单、审批单存根的复印件；

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1)受托估价委托人实地查勘获取的资料；

(2)评估人员核查资料及收集的价格信息。

(九) 估价方法：

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。

一)、 估价方法定义

1、 比较法

比较法是通过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。

2、 收益法

收益法是通过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得到估价对象价值或价格的方法。

二)、 估价方法选用的规定：

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。

三)、各种估价方法对估价对象的适用性分析

A、不适用的估价方法分析:

①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,且重新开发需取得相关规划等审批条件,故不采用假设开发法评估。

②由于估价对象为住宅房地产,且周围环境较好,成本法不能较好地体现其市场水平,因此不采用成本法评估。

B、适用的估价方法分析:

①考虑到估价对象为住宅房地产,所在区域类似房地产交易市场较为活跃,类似房地产转让成交实例较多且易于收集,故可选用比较法进行评估。

②估价对象类似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,且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循,故可采用收益法进行评估。

综上,本次评估采用比较法、收益法进行评估,对以上两种方法测算的价格进行综合处理,最终求取估价对象的客观价值。另,根据评估明确事项,估价对象第五层纳入评估范围,但该层为违建房屋,采用成本法对其建筑成本进行测算。

四) 估价的技术路线:

A、比较法的技术路线为: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。

简要技术步骤及测算公式:

(1) 步骤

- | | |
|------------|-------------|
| ①搜集交易实例; | ②选取可比实例; |
| ③建立比较基础; | ④进行交易情况修正; |
| ⑤进行市场状况调整; | ⑥进行房地产状况调整; |
| ⑦计算比较价值。 | |

(2) 公式

比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区

位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

比较价值=比较单价×建筑面积

B、收益法的技术路线为：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。

本次评估选择有限年期净收益按一定比率递增模式进行估价：

简要技术步骤及测算公式：

(1) 步骤

选择有限年期净收益按一定比率递增模式进行估价：

测算收益期；

②测算未来第一年净收益；

确定报酬率

④测算年净收益增长率；

⑤计算收益价值。

(2) 公式

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P——收益价值(元或元/m²)；

A——未来第1年净收益(元或元/m²)；

r——收益报酬率(%)；

s——净收益上涨率(%)；

n——收益期限(年)。

(十) 估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点在拥有合理分摊土地情况下的房地产总价为人民币 102.77 万元(取整)(大写：人民币壹佰零贰万柒仟柒佰元整)。

(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
----	-----	----	------

张淑君	4320070080		
盛红英	4319980030		

(十二)实地查勘期:

2022年9月19日-2022年9月19日

(十三)估价作业期:

2022年9月14日至2022年10月31日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月三十一日

四、附件

1. 《估价委托书》(湖南省宁远县人民法院委托书(2022)湘 1126 执恢 559 号之一)
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
 - (1)实地查勘情况：注册房地产估价师进行了实地查勘。
 - (2)估价师现场勘察表(存档)
 - (3)相关照片：估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片
4. 估价对象权属资料复印件
5. 可比实例位置图和外观照片(存档)
6. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件