

# 房地产估价报告

估价项目名称：湘潭县人民法院委托的周文娟（已死亡）单独所有的位于  
湘潭市九华经开区莲城大道19号步步高新天地九华5栋1  
单元0201002号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：湘潭县人民法院

估价机构：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘引军（注册号：4320150032）

张娟（注册号：4320040144）

报告出具日期：2022年04月15日

估价报告编号：志成估字（2022）第0408CIJA号



## 致估价委托人函

湘潭县人民法院：

受贵单位委托，并根据为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考的估价目的，我对位于湘潭市九华经开区莲城大道19号步步高新天地九华5栋1单元0201002号的住宅房地产（评估建筑面积89.32平方米，权属人为周文娟（已死亡），用途为住宅）在价值时点2022年04月02日的市场价值进行了评估。

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法（比较法、收益法），并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，确定估价对象房地产市场价值为 **¥34.08 元**（大写：人民币叁拾肆万零捌佰元整），具体见下表：

房屋坐落	权属人	不动产权证号	结构	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
湘潭市九华经开区莲城大道19号步步高新天地九华5栋1单元0201002号	周文娟 (已死亡)	湘(2018)湘潭市不动产权第0026920号	钢混	2/33	住宅	89.32	3816	34.08
备注	本评估结果考虑了估价对象室内发生命案事件对房屋价值的影响；正常干净无瑕疵的市场单价为5452元/m <sup>2</sup> 。							

特别提示：1、根据《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]文件，我公司现将评估报告呈请贵法院转送给当事人、利害关系人，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内提交书面意见及相关依据，过期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

2、委托方仅提供了估价对象的《不动产权属情况证明》登记业务宗号20220117CD00014，本次评估估价对象的面积、结构、用途等均以此为依据进行评估，若与实际不符应做相应修改或重新评估。



---

3、据估价人员走访调查，估价对象房屋于 2017 年 4 月在室内发生过命案，提请报告相关使用人关注此点！

4、据调查并结合委托方提供的材料显示，估价对象存在欠交物业管理费情况：房号：5-1-201002；姓名：周文娟(已死亡)；面积：89.32 平方米；一个月物业费： $89.32 \times 1.8 \times 1 = 160.7$  元；已缴纳物业费期间：2016.3.1-2018.4.30；欠缴物业费期间：2018.5.1-2022.6.30；欠缴金额： $89.32 \times 1.8 \times 50$  个月=8039 元。盖章单位：湖南步步高物业管理有限公司九华物业客户服务中心。

5、估价结果包含室内不可移动装饰装修价值、设备设施价值，不包括可以移动设备设施价值。

评估详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

特此函告。

湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月一十五日

---

# 目 录

<b>估价师声明 .....</b>	<b>5</b>
<b>估价假设和限制条件 .....</b>	<b>6</b>
<b>估价结果报告 .....</b>	<b>9</b>
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法 .....	17
(十) 估价结果 .....	18
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	20
(十三) 估价作业期 .....	20
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	20
<b>有关附件 .....</b>	<b>21</b>

---

## 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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘引军	4320150032		年 月 日
张 娟	4320040144		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 我们已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途资料进行了检查，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定为真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2. 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. 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

4. 对于房产及土地权属等有关资料及数据，以估价委托人提供的《湘潭县人民法院委托书》（2021）湘0321执1807号、《不动产房地产权情况证明》为估价依据，并以此基础上所确认合法的房屋用途和土地用途等为假设前提。

5. 估价结果为估价对象房地合一的价值。估价对象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不可移动装饰装修价值以及附属建筑物的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

6. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产房地产权情况证明》记载的建筑面积大体相当。

7、估价对象为住宅房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

8、本次估价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为假设前提。

## 二、未定事项假设

1. 本次估价对象由法院方、申请人、被执行人家属现场领勘指认，若与实际不符，应重新估价。

2. 本次评估估价人员现场勘察时，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、背离事实假设

1. 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. 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. 本次评估不考虑他项权对价值的影响，提请报告使用人注意！

## 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告仅为估价对象进行司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考，不得作为其他用途。

2、本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评

---

估。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本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，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终估价结论的准确性。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

8、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，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，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

单 位：湘潭县人民法院  
地 址：湘潭县易俗河镇凤凰中路1038号

## (二) 估价机构

名 称：湖南志成房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：徐志革  
公 司 地 址：长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701号  
统一社会信用代码：914301117225375128  
备 案 等 级：一级  
证 书 编 号：湘建房估（长）字第 0510265 号  
有 效 期 限：2020 年 10 月 13 日 至 2023 年 10 月 12 日  
联 系 电 话：13135021003

## (三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考。

## (四) 估价对象

### 1、估价对象范围

估价对象为湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号的住宅房地产，总建筑面积 89.32 平方米，用途为住宅。本次评估包含室内不可移动装饰装修价值、设备设施价值，不包括可以移动设备设施价值。估价范围包含建筑物价值和其所分摊用地的土地价值。

### 2、估价对象区位状况

所处楼幢、楼层和朝向	湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号，第 2 层，南北朝向
------------	---------------------------------------------------------

位置	坐落	湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号	
	方位	莲城大道正东向、北二环正南向	
	与重要场所(设施)的距离	距离九华湖德公园约 2000 米, 位于步步高新天地商业圈内	
	临街(路)状况	东临支路、南临支路、西近莲城大道、北近北二环	
交通	道路状况	估价对象周边有莲城大道、北二环等, 城市主次干道纵横交错, 道路通达度较优, 交通便捷度较高。	
	出入可利用交通工具	有 13、26、28、29、35、101、107、126、127 路等公交经过该区段, 公共交通便利度相对较高, 可利用公交出行。	
	交通管制情况	无特殊交通管制情况	
	停车方便程度	有地上停车位, 车辆停车方便。	
周围环境	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染, 周边没有影响视觉环境的杂乱因素, 自然环境较好。	
	人文环境	居民素质较高, 治安状况良好, 管理完善, 人文环境较好。	
	景观	园林绿化率较高, 容积率和建筑密度适中, 道路系统顺畅方便, 绿化和景观环境较优, 景观条件较好。	
外部配套设施	基础设施	外部水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施较完善	
	公共服务设施	购物: 步步高新天地综合体、步步高超市、蔚然锦和、利民超市; 银行: 上海农商银行、湘潭农商银行、交通银行; 医疗: 致美口腔、中医诊所; 酒店: 盘龙山酒店(九华步步高店)、丹迪斯酒店、百达丽国际酒店; 餐饮: 椒点美食空间、明胜轩餐饮茶室、城市农夫; 学校: 湖南软件职业学院、九华和平小学、九华吉利学校。公共服务设施较完善。	

### 3、估价对象权益状况

#### 1) 不动产登记状况

根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》估价对象登记状况如下:

不动产权证号	湘(2018)湘潭市不动产权第 0026920 号		
坐落描述	湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 020102 号		
权利人	周文娟(已死亡)	共有情况	单独所有
证件类型	身份证	发证日期	2018 年 06 月 21 日

证件号码	430321198210121543	房屋用途	住宅
不动产单元号	430302 114006 GB00005 F00050249	房屋结构	钢筋混凝土
部位描述	202	登记时间	2018-06-14
建成时间	2015-08-10	产权面积	89.32 m <sup>2</sup>
套内面积	73.56 m <sup>2</sup>	分摊面积	15.76 m <sup>2</sup>
附记	一般抵押权首次登记，被担保主债权数额为 30 万元，债务履行期限从 2016 年 01 月 16 日至 2046 年 01 月 16 日，抵押权人为上海农村商业银行股份有限公司湘潭县支行。		

委托方未提供估价对象土地相关资料，本次评估以其土地性质为国有出让、土地用途与建筑物用途一致为前提。

## 2) 他项权利状况

委托方提供的《不动产房地产权情况证明》显示，估价对象已设定抵押，抵押信息如下：抵押权人全称：上海农村商业银行股份有限公司湘潭县支行；抵押面积：89.32 m<sup>2</sup>；债权金额：30 万元；不动产证明号码：湘（2018）湘潭市不动产证明第 0031675 号。

委托方提供的《不动产登记证明》显示：不动产证明号码：湘（2018）湘潭市不动产证明第 0031675 号，证明权利或事项：抵押权；权利人（申请人）：上海农村商业银行股份有限公司湘潭县支行；义务人：周文娟；坐落：湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号；不动产单元号：430302 114006 GB00005 F00050249；房屋建筑面积：89.32 m<sup>2</sup>，抵押方式：一般抵押，被担保主债权数额：30 万元，债务人：周文娟，债务履行期限：2016 年 01 月 16 日至 2046 年 01 月 16 日。登记日期：2018 年 06 月 14 日。

其他他项权利状况不详。本次评估不考虑抵押、担保、租赁、冻结等对价值的影响，提请报告使用人注意！

## 3) 其他权利状况

据估价人员走访调查结合委托方提供的资料，估价对象房屋于 2017 年 4 月

在室内发生过命案，提请报告相关使用人注意！

据调查并结合委托方提供的材料知，估价对象存在欠交物业管理费情况：房号：5-1-201002；姓名：周文娟；面积：89.32 平方米；一个月物业费：89.32\*1.8\*1=160.7 元；已缴纳物业费期间：2016.3.1-2018.4.30；欠缴物业费期间：2018.5.1-2022.6.30；欠缴金额：89.32\*1.8\*50 个月=8039 元。盖章单位：湖南步步高物业管理有限公司九华物业客户服务中心。水费由物业公司代收，至估价时点无拖欠水费情况。电费等其他权利状况不明。

#### 4、估价对象实物状况

##### 1) 土地基本状况

位置	湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 020100 号		
四至	东临支路、南临支路、西近莲城大道、北近北二环		
土地面积	建筑物分摊的土地面积	土地用途	与建筑物用途一致
土地终止日期	/	土地使用权类型	国有出让
形状	长方形	地形	平地、规整
地势	地势平坦	地质	地质稳定，地基承载力达规定要求
土壤	为砖红色砂土壤，未受过污染		
开发程度	土地利用状况较好，开发程度达到红线外“六通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、通气与场地平整）		

##### 2) 建筑物基本状况

名称	湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号		
建筑规模	总建筑面积 89.32 m <sup>2</sup> ，普通住宅，规模适中。		
层数	所在楼层/总层数： 2/33	建成时间	2015 年
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑功能	电梯房
空间布局	适中	外观	墙砖
户型	三室一厅一厨一卫	利用现状	从房屋出事后至价值时点一直空置中

设施设备	估价对象所在建筑物为电梯房，楼栋配套的水电、消防、通风等设施齐全。
装饰装修	根据现场查勘估价对象为普通装修，外墙为条形饰面砖，入户为防盗门，室内木门、铝合金窗，天花为简单吊顶，内墙为墙漆，地面为普通木地板。
维护保养	该楼建筑物有较完善的物业管理，维护保养情况较好。
估价对象利用现状、工程质量	估价对象规划用途为住宅，根据估价人员现场查勘情况，估价对象整体房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。据估价人员走访调查结合委托方提供的资料，估价对象房屋于2017年4月在室内发生过命案，从房屋出事后至价值时点一直空置中。对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是以工程质量达标为假设前提，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### （五）价值时点

二〇二二年四月二日

本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

### （六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值为估价对象在公开市场上于价值时点进行交易最可能形成的价格，未考虑抵押、担保、租赁、冻结等对价值的影响。

### （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，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：

#### 1、独立、客观、公正原则

**独立：** 房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

**客观：** 注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

**公正：** 注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系

---

人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用和合法处分为前提。不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁布的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

## 3、价值时点原则

房地产估价实际上是求取估价对象房地产在具体某一时点的客观合理的价值或价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

## 4、替代原则

同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

## 5、最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。房地产估价应是估价对象房地产在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

## （八）估价依据

### （1）依据的有关法律、法规、部门规章及相关规定

1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令[2016]第46号，自2016年12

---

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 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委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 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(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，自公布之日起施行)；

5、《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)；

6、《中华人民共和国拍卖法》(主席令第 24 号，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《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正，由中华人民共和国主席令第 24 号发布，自公布之日起施行)；

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，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号)；

9、《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部令第 6 号)；

10、《中华人民共和国房屋登记办法》(建设部令[2008]第 168 号)；

11、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号，2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规

章的决定》修正);

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(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、《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日起实施);

14、《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);

15、《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,自2018年11月16日起施行);

16、《湖南省人民法院司法技术辅助工作管理规定》(2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过,自2018年11月16日起施行);

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,于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);

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、中国珠宝首饰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、湖南省人民政府、地方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。

## (2) 采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估规程》;



3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

(3) 委托方提供的有关资料

1、《不动产房地产权情况证明》、《房屋分层平面图》、《不动产登记证明》、《物业费缴费清单》;

2、《湘潭县人民法院委托书》(2021)湘 0321 执 1807 号; 《湖南省湘潭县人民法院执行裁定书》(2021)湘 0321 执 1807 号之一。

4、估价对象相关产权情况资料。

(4) 受理估价方实地查看获取的资料及收集的价格信息。

### (九) 估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价; 成本法适用于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情况下的房地产估价。

根据估价人员所掌握的资料, 经实地查看和调查分析, 估价对象为住宅类房地产, 所在区域内类似房地产市场成交案例能够收集, 符合比较法运用的条件, 故可采用比较法进行评估。

估价对象为住宅房地产具有收益性, 类似房地产出租现象很普遍, 在未来一定时期内的房地产客观收益能够通过一定方法求得, 可以采用收益法进行评估。

估价对象不是在建工程或单纯的工业土地, 不具有投资开发或再开发潜力, 不宜再采用假设开发法评估。

成本法是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作为主要的估价方法, 估价对象房地产不适合采

用成本法进行评估。

比较法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体来说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

比较价值

= 可比实例成交价格 × 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

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \\ &= \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{正常成交价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{估价对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$

收益法是通过预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

报酬资本化法是收益法中常用的方法，即利用报酬率将估价对象未来各期的净收益折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。在未来净收益按一定比率递增，报酬率不变，收益期限为有限年的情况下，其计算公式为：

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

其中：A—未来第一年净收益，Y—报酬率，n—房地产收益年限，g—净收益逐年递增比率

## （十）估价结果

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，

确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 04 月 02 日的市场价值为确定估价对象房地产市场价值为 **¥ 34.08 元**（大写：人民币**叁拾肆万零捌佰元整**），具体见下表：

房屋坐落	权属人	不动产权证号	结构	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
湘潭市九华经开区 莲城大道 19 号步步 高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号	周文娟 (已死 亡)	湘(2018)湘潭 市不动产权第 0026920 号	钢混	2/33	住宅	89.32	3816	34.08
备注	本评估结果考虑了估价对象室内发生命案事件对房屋价值的影响； 正常干净无瑕疵的市场单价为 5452 元/m <sup>2</sup> 。							

特别提示：1、根据《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]文件，我公司现将评估报告呈请贵法院转送给当事人、利害关系人，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内提交书面意见及相关依据，过期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

2、委托方仅提供了估价对象的《不动产权属情况证明》登记业务宗号 20220117CD00014，本次评估估价对象的面积、结构、用途等均以此为依据进行评估，若与实际不符应做相应修改或重新评估。

3、据估价人员走访调查，估价对象房屋于 2017 年 4 月在室内发生过命案，提请报告相关使用人关注此点！

4、据调查并结合委托方提供的材料显示，估价对象存在欠交物业管理费情况：房号：5-1-201002；姓名：周文娟(已死亡)；面积：89.32 平方米；一个月物业费：89.32\*1.8\*1=160.7 元；已缴纳物业费期间：2016.3.1-2018.4.30；欠缴物业费期间：2018.5.1-2022.6.30；欠缴金额：89.32\*1.8\*50 个月=8039 元。盖章单位：湖南步步高物业管理有限公司九华物业客户服务中心。

5、估价结果包含室内不可移动装饰装修价值、设备设施价值，不包括可以移动设备设施价值。

---

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘引军	4320150032		年 月 日
张 娟	4320040144		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

2022年04月02日 ~ 2022年04月02日

### (十三) 估价作业期

2022年04月02日 ~ 2022年04月15日

### (十四) 估价报告应用的有效期

本报告有效期至相关案件执行完毕时止；若房地产市场行情变化较大，且自本报告提交之日起超过一年，则该估价结果不能直接使用，需重新进行评估。

## 有关附件

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象内外部和周围环境照片;
3. 房地产估价机构营业执照 (复印件);
4. 房地产估价机构备案证书 (复印件);
5. 房地产估价师执业资格证书 (复印件);
6. 《湘潭县人民法院委托书》(2021)湘 0321 执 1807 号;《湖南省湘潭县人民法院执行裁定书》(2021)湘 0321 执 1807 号之一;
7. 《不动产房地产权情况证明》、《房屋分层平面图》、《不动产登记证明》、《物业费缴费清单》;
8. 现场查勘表 (复印件)。

## 估价对象位置示意图



## 估价对象内外部照片



坐落：湘潭市九华经开区莲城大道 19 号步步高新天地九华 5 栋 1 单元 0201002 号

拍摄于：2022 年 04 月 02 日

## 估价对象周围环境照片

