

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：浏阳市人民法院司法处置涉及的黄文海
位于浏阳市金刚镇桥北路602号一栋房地
产市场价值评估

估价委托人：浏阳市人民法院

房地产估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘凯俊（注册号：4320120035）

黄昶（注册号：4320170020）

估价报告出具日期：2022年12月13日

估价报告编号：长永信房评字（2022）第313号

致估价委托人函

浏阳市人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵法院委托评估的估价对象进行了价值评估，现将有关内容函告如下：

估价对象：本次估价对象为黄文海位于浏阳市金刚镇桥北路602号一栋房地产，房屋建筑面积为520.65平方米，土地使用权面积为166.5平方米，房屋登记用途为商住，土地登记用途为住宅，土地使用权类型为批准拨用宅基地。评估财产范围包含房屋及其占用范围内的宅基地使用权、房屋内不可移动的装饰装修，未包含可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产。

价值时点：2022年11月16日。《浏阳市人民法院委托书》（〔2022〕湘0181执恢1321号，2022年11月15日）未约定价值时点，本次评估价值时点为现场查勘之日，即2022年11月16日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值

估价方法：成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，经过分析和测算并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估总价为¥536697元（大写：人民币伍拾叁万陆仟陆佰玖拾柒元整）。估价的详细结果，请见《估价结果汇总表》（表1-1）及后附的《估价结果报告》。

表 1-1 估价结果汇总表

序号	项目	评估价值(元)	备注
1	房屋建筑物	456610	详见表 1-1-1
2	宅基地	80087	详见表 1-1-2
合计	/	536697	/

表 1-1-1 房屋建筑物估价结果一览表

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	所在层数/总层数	规划用途	建成时间	产权来源	房屋结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
浏房权证字第 709006183 号	黄文海	浏阳市金刚镇桥北路 602 号	1-3/3	商住	2008/1/1	自建	混合结构	520.65	877	456610

表 1-1-2 宅基地估价结果一览表

土地证号	土地使用权人	土地所有权人	座落	地类	使用权类型	使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
浏集用(2009)第 16-27 号	黄文海	浏阳市金刚镇星星村塘树组农民集体	浏阳市金刚镇星星村	住宅	批准拨用宅基地	166.5	481	80087

特别提示：

1. 本次评估结果包含房屋及其占用范围内的宅基地使用权、房屋内不可移动的装饰装修的价值，未包含可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产的价值。
2. 本次评估结果对应的交易税费负担或者处理方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
3. 本次评估对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了适当关注，并恰当考虑了该因素对评估结果的影响。
4. 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。
5. 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。
6. 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的，评估结果应当进行相应调整。
7. 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，2018年9月1日），当事人在收到本估价报告之后，如有异议，自收到本估价报告次日起五日内，向估价委托人浏阳市人民法院以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到估价委托人转交的异议书后，于五日内进行书面答复。
8. 其它需要注意的情况详见本报告“估价的假设和限制条件”部分。

此致

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十二月十三日

目录

一、估价师声明.....	6
二、估价的假设和限制条件.....	7
1、一般假设.....	7
2、未定事项假设.....	8
3、背离事实假设.....	8
4、不相一致假设.....	9
5、依据不足假设.....	9
6、估价报告使用限制.....	10
7、其它需说明的事项.....	10
三、房地产估价结果报告.....	12
1、估价委托人.....	12
2、房地产估价机构.....	12
3、估价目的.....	12
4、估价对象.....	12
5、价值时点.....	19
6、价值类型.....	19
7、估价原则.....	19
8、估价依据.....	19
9、估价方法.....	23
10、估价结果.....	24
11、注册房地产估价师.....	25
12、实地查勘期.....	25
13、估价作业期.....	25
四、附件.....	26
1. 《浏阳市人民法院委托书》（〔2022〕湘 0181 执恢 1321 号，2022 年 11 月 15 日）	
2. 《建设用地规划许可证》（编号：430181200900374，2009 年 5 月 6 日）	
3. 《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第 16-27 号）	
4. 《房屋所有权证》（浏房权证字第 709006183 号，2009 年 05 月 12 日）	
5. 《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022 年 11 月 17 日）	
6. 《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》（2021 年 7 月 9 日）	
7. 《房屋他项权证》（浏房他证字第 515015629 号，2015 年 11 月 06 日）	
8. 估价对象位置图	
9. 估价对象照片	
10. 房地产估价机构营业执照	
11. 房地产估价机构备案证书	
12. 注册房地产估价师注册证书	

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本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）等有关估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5. 没有外部专家对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

刘凯俊

4320120035

黄昶

4320170020

估价的假设和限制条件

一、一般假设

一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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；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，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，对其安全的合理假定等。

（一）评估报告所引用的有关资料来源于相关管理部门、估价委托人以及评估机构和评估人员收集掌握的有关资料。注册房地产估价师对估价所依据的估价对象面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（二）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，假定估价对象不存在房屋结构问题与安全隐患以及环境污染，并且达到设定的使用功能。

（三）注册房地产估价师未对土地使用权面积和房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象宅基地使用权面积与《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第16-27号）记载土地面积大体相当，估价对象房屋建筑面积（第三层除外，详见“估价的假设和限制条件”第四条：不相一致假设中的相关内容）与《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日）、《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022年11月17日）和《浏阳市自然

资源局不动产登记信息表》（2021年7月9日）记载建筑面积大体相当。

（四）本次评估结果对应的交易税费负担或者处理方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（五）本次评估对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了适当关注，并恰当考虑了该因素对评估结果的影响。

（六）评估结果未扣除评估费、诉讼费、拍卖费、执行费、律师费、交易税费等处置费用。

（七）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。

二、未定事项假设

未定事项假设，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

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设。

根据《房屋他项权证》（浏房他证字第515015629号，2015年11月06日），估价对象房屋建筑物已设定抵押权，抵押权人为湖南

浏阳农村商业银行股份有限公司金刚支行。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已设定抵押权等因素对评估结果的影响。

四、不相一致假设

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。

（一）根据《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第16-27号），地类（用途）为住宅。根据《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日）和《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022年11月17日），户室101用途为商住，户室201、301用途为住宅。其中，户室101房屋用途与土地用途不完全一致。根据合法性原则，本次评估按登记用途进行评估。

（二）根据估价人员现场查勘，估价对象第三层带有一个面积约40.95平方米的露台，按照《关于印发〈湖南省房产面积测算规则〉的通知》（湘建房〔2017〕42号，2017年3月6日）相关规定，露台不计算建筑面积。而根据《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日）后附的第三层《房屋分层平面图》，估价对象第三层露台计算了建筑面积。第三层实际建筑面积与登记建筑面积不一致，经征求法院意见，本次评估第三层建筑面积依据《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日）确定。

五、依据不足假设

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。

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

估价报告使用限制，应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。

（一）本估价报告和估价结果仅作为报告使用者在本次估价目的下使用，不得做其他用途，否则评估机构和注册房地产估价师不承担责任。

（二）本估价报告使用者为估价委托人及法律法规规定的其它报告使用者。

（三）未经评估机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

（四）本报告的使用期限为一年，即 2022 年 12 月 13 日至 2023 年 12 月 12 日。

七、其它需说明的事项

（一）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。

（二）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。

（三）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的，评估结果应当进行相应调整。

（四）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，2018年9月1日），当事人在收到本估价报告之后，如有异议，自收到本估价报告次日起五日内，向估价委托人浏阳市人民法院以书面形式提出异议书，并提交相应依据资料及补充材料，我公司在收到估价委托人转交的意见书后，于五日内进行书面答复。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：浏阳市人民法院
住所：浏阳市行政中心环府路1号
负责人：伍玉联
联系人：林六合
联系电话：13517405731
邮编：410399

二、房地产估价机构

名称：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
住所：长沙市芙蓉区晚报大道150号土地市场6楼
统一社会信用代码：914301027072202422
法定代表人：陈明扬
备案等级：一级
备案证书编号：湘建房估（长）字第0110027号
使用期限：2021年3月30日至2024年3月29日
联系人：刘春玉
联系电话：0731-82180958

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）估价对象财产范围及用途界定

本次估价对象为黄文海位于浏阳市金刚镇桥北路602号一栋房地产，房屋建筑面积为520.65平方米，土地使用权面积为166.5平方米，房屋登记用途为商住，土地登记用途为住宅，土地使用权类型为批准拨用宅基地。评估财产范围包含房屋及其占

用范围内的宅基地使用权、房屋内不可移动的装饰装修，未包含可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产。

（二）估价对象状况

1、区位状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象区位状况如下：

表 2-1 区位状况表

项目	详细情况	
位置状况	坐落	浏阳市金刚镇桥北路 602 号
	方位	桥北路以西，金刚大道以北
	四至	东临桥北路，南邻刘芳义屋，西邻农田，北邻本产老屋
	临街（路）状况	东临桥北路
	与重要场所（设施）距离	距浏阳市金刚镇昭明完全小学约 230 米
	楼幢	/
	所在楼层/总层数	1-3/3
	朝向	东西
交通状况	道路状况	周边有桥北路、金刚大道等，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	距桥下公交车站约 40 米，有浏阳南 C3 路公交车经过，有乡村巴士经过，公交便捷度一般
	交通管制	周边无交通管制
	停车方便程度	周边有地上停车位，停车方便程度较高
环境状况	自然环境	无周期性洪水灾害，也没有大气、噪声、固体废弃物等污染，自然环境较好
	人文环境	周边多为农村居民点，居民素质较高，治安环境较好，人文环境较好
	景观	/
外部配套设施状况	基础设施	“四通一平”，即通路、通电、通讯、通上水和场地平整
	公共服务设施	购物：兴旺批发部 学校：浏阳市金刚镇昭明完全小学 公共服务设施完善度一般

2、权益状况

（1）用地规划许可情况

根据《建设用地规划许可证》（编号：430181200900374，2009 年 5 月 6 日），估价对象用地规划许可情况如下：

表 2-2 用地规划许可情况表

项目	详细情况
证号	430181200900374
用地单位	黄文海
用地项目名称	私宅
用地面积	壹佰陆拾伍平方米
发证日期	2009年5月6日

(2) 土地登记情况

根据《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第16-27号），估价对象土地登记情况如下：

表 2-3 土地登记情况表

项目	详细情况
证号	浏集用〔2009〕第16-27号
土地使用权人	黄文海
土地所有权人	浏阳市金刚镇星星村塘树组农民集体
座落	浏阳市金刚镇星星村
地类（用途）	住宅
使用权类型	批准拨用宅基地
使用权面积	壹佰陆拾陆点伍平方米
其中独用面积	166.5 m ²
发证日期	2009年

(3) 房屋登记情况

根据《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日），估价对象房屋登记情况如下：

表 2-4 房屋登记情况表

项目	详细情况
证号	浏房权证字第709006183号
房屋所有权人	黄文海
共有情况	单独所有
房屋坐落	浏阳市金刚镇桥北路602号
登记时间	2009年05月12日
规划用途	商住
总层数	3
建筑面积（m ² ）	520.65
套内建筑面积（m ² ）	427.23
附记	建成时间为：2008年1月1日，产权来源为：自建，其中分摊面积为：93.42平方米，权证包含户室：101（商住）、201（住宅）、301（住宅）等共3套

(4) 房屋登记信息查询结果

根据《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022年11月17日），估价对象房屋登记信息查询结果如下：

表 2-5 房屋登记信息查询结果表

项目	详细情况
房屋自然状况	行政区：金刚镇，房屋结构：混合结构，房屋类型：私产，建成时间：2008年1月1日，房屋坐落：浏阳市金刚镇桥北路602号，建筑面积：520.65平方米，房屋总层数：3，是否拆除：否
所有权状况	所有权人：黄文海，证件号码：430181196403097355，权证号码：709006183，产别：私有房产，取得时间：2009年5月12日，发证日期：2009年6月2日，状态：有效，备注：建成时间为2008年01月01日，产权来源为：自建，其中分摊面积为93.42平方米，权证包含户室：101(商住)、201(住宅)、301(住宅)等共3套。
房屋状况	产权面积：520.65平方米，所在层数：1-3层，部位性质：整栋，限制类型：已抵押，301：产权面积173.55平方米，户室用途为住宅，状态为已抵押，201：产权面积173.55平方米，户室用途为住宅，状态为已抵押，101：产权面积173.55平方米，户室用途为商住，状态为已抵押。
他项权	他项权证号：515015629，抵押人：黄文海，抵押权人：湖南浏阳农村商业银行股份有限公司金刚支行，债务人：黄文海，贷款金额：500000元，起始日期：2015/11/05，终止日期：2018/11/05，状态：有效。

(5) 不动产登记信息查询结果

根据《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》（2021年7月9日），估价对象不动产登记信息查询结果如下：

表 2-6 不动产登记信息查询结果表

项目	详细情况
权利人信息	权利人: 黄文海, 证件号码: 430181196403097355
土地信息	土地证号: 浏集用(2009)第16-27号
房屋信息	不动产单元号: 430181999999GB72376F00010001、430181999999GB72376F00010002、430181999999GB72376F00010003, 房地产坐落: 浏阳市金刚镇桥北路602号, 房号: 101、201、301, 总层数: 3, 实际层: 1-3, 房屋性质: 自建房, 规划用途: 商住, 房屋结构: 混合结构, 竣工时间: 2008/1/1, 建筑面积: 101、201、301均为173.55平方米, 专有部分建筑面积: 101、201、301均为142.41平方米, 分摊建筑面积: 101、201、301均为31.14平方米, 东墙: 自墙, 南墙: 自墙, 西墙: 自墙, 北墙: 自墙, 房产证: 709006183, 登记日期: 2009/06/02, 状态: 有效, 限制情况: 抵押, 备注: 建成时间为2008年1月1日, 产权来源为自建, 其中分摊面积101、201、301均为93.42平方米, 权证包含户室: 101(商住)、201(住宅)、301(住宅)等共3套。
抵押信息	不动产单元号: 430181999999GB72376F00010001、430181999999GB72376F00010002、430181999999GB72376F00010003, 不动产证号: 709006183, 抵押证明号: 515015629, 抵押人: 黄文海, 抵押权人: 湖南浏阳农村商业银行股份有限公司金刚支行, 债务人: 黄文海, 抵押部位: 101、201、301, 贷款金额: 500000元, 起始日期: 2015/11/05, 终止日期: 2018/11/05, 状态: 有效。

(6) 其它权利情况

根据《房屋他项权证》(浏房他证字第515015629号, 2015年11月06日), 估价对象房屋建筑物已设定抵押权, 抵押权人为湖南浏阳农村商业银行股份有限公司金刚支行, 房屋所有权人为黄文海, 房屋所有权证号709006183, 房屋坐落于浏阳市金刚镇桥北路602号, 债权数额500000元, 登记时间2015年11月06日, 附记: 抵押方式为最高额抵押, 抵押人: 黄文海, 债务人: 黄文海, 部位性质: 整栋, 抵押户室: 101、201、301, 债务履行期限: 2015/11/05-2018/11/05。根据本次估价目的, 本次评估未考虑估价对象已设定抵押权等因素对评估结果的影响。

(7) 使用情况

《浏阳市人民法院委托书》(〔2022〕湘0181执恢1321号, 2022年11月15日)未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况, 根据估价人员现场查勘, 估价对象的使用情况为闲置。

3、实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象实物状况如下：

表 2-7 土地实物状况表

项目	详细情况		
四至	东临桥北路，南邻刘芳义屋，西邻农田，北邻本产老屋		
土地开发程度	“四通一平”，即通路、通电、通讯、通上水和场地平整		
面积	登记土地面积为 166.5 平方米	形状	规则
地形	平地	土壤	红壤，未受到污染
地质	地质条件较好，承载力较强	土地使用权类型	批准拨用宅基地
地势	平坦，自然排水状况较好，被洪水淹没可能性较低	土地使用期限	无年期限制

表 2-8 房屋实物状况表

序号	建筑名称	规模	所在层数/ 总层数	层高	建筑结构	外观	建筑功能	空间布局	建成年代 (年)	设施设备	装饰装修	备注
1	101	173.55m ²	1/3	3.5	混合	瓷砖	通风、采光、日照、保温、隔热、隔温、防水等功能均较好	3 门面 2 房 1 厅 1 卫	2008	有水、电 等设施	门面、房顶棚为石膏板吊顶、内墙面贴瓷砖或刷墙漆、地面铺瓷砖，卫生间顶棚为塑板吊顶、内墙面贴瓷砖、地面铺瓷砖，卷闸门和玻璃门入室，室内门为复合木门，铝合金窗	1 卫生间 管道漏水
2	201	173.55m ²	2/3	3.5	混合	瓷砖	通风、采光、日照、保温、隔热、隔温、防水等功能均较好	4 房 2 厅 2 卫	2008	有水、电 等设施	厅、房顶棚为石膏板吊顶、内墙面贴墙纸或刷墙漆、地面铺复合木地板或铺瓷砖，卫生间顶棚为塑板吊顶、内墙面贴瓷砖、地面铺瓷砖，室内门为复合木门，铝合金窗	1 房间墙 面局部漏 水
3	301	173.55m ²	3/3	3.1	混合	瓷砖	通风、采光、日照、保温、隔热、隔温、防水等功能均较好	2 房 2 厅 1 卫 1 露台	2008	有水、电 等设施	厅、房顶棚为石膏角线吊顶、内墙面刷墙漆、地面铺瓷砖，卫生间顶棚为塑板吊顶、内墙面贴瓷砖、地面铺瓷砖，室内门为复合木门，铝合金窗	露台计算 了建筑面 积
合计	/	520.65m ²	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

五、价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 11 月 16 日。《浏阳市人民法院委托书》（〔2022〕湘 0181 执恢 1321 号）未约定价值时点，本次评估价值时点为现场查勘之日，即 2022 年 11 月 16 日。

六、价值类型

本次评估价格类型为市场价值。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。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押、查封因素的影响

七、估价原则

本次评估依据的估价原则有：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。

八、估价依据

（一）国家及各部委法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008 年 1 月 1 日）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号发布，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，2021 年 7 月 2 日国务院令第 743 号第三次修订）；
7. 《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》（2016 年 3 月 15 日，中国人民银行、中国银监会、中国保监会、财政部、国土资源部、住房和城乡建设部印发）；
8. 住房和城乡建设部《关于发布国家标准〈房地产估价规范〉的公告》（第 797 号，2015 年 4 月 8 日）；
9. 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）；

10. 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、中国珠宝玉石首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）。

（二）地方性法规

1. 湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法（湖南省第十三届人民代表大会第五次会议公告第5号，2022年3月1日）；

2. 《关于印发〈湖南省房产面积测算规则〉的通知》（湘建房〔2017〕42号，2017年3月6日）；

3. 湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省农房抵押融资试点暂行办法》的通知（湘政办发〔2015〕33号，2015年5月6日）；

4. 《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）；

5. 《浏阳市人民政府办公室关于公布浏阳市城乡一体化基准地价的通知》（浏政办函〔2021〕29号，2021年11月22日）；

6. 《浏阳市人民政府办公室关于印发浏阳市规范农村宅基地用地建房审批管理办法的通知》（浏政办发〔2020〕9号，2020年11月2日）；

7. 《浏阳市农村宅基地使用权流转办法》。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]；

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

3.《湖南省房地产业协会关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）的通知》（湘房协〔2018〕25号，2018年7月30日）；

4.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，2021年9月1日）；

5.《湖南省房地产估价报告评审标准（试行）》的通知（湘房协〔2018〕24号，2018年6月25日）。

（四）估价委托人提供的有关资料

1.《浏阳市人民法院委托书》（〔2022〕湘0181执恢1321号，2022年11月15日）；

2.《建设用地规划许可证》（编号：430181200900374，2009年5月6日）；

3.《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第16-27号）；

4.《房屋所有权证》（浏房权证字第709006183号，2009年05月12日）；

5.《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022年11月17日）；

6.《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》（2021年7月9日）；

7.《房屋他项权证》（浏房他证字第515015629号，2015年11月06日）。

（五）受托房地产估价机构实地勘察获取的资料及收集的市场交易实例、价格信息等资料。

1.估价人员实地勘察调查获取的资料

(1)估价对象区域位置图；

(2)估价对象现状照片；

(3) 现场勘查记录表；

(4) 估价对象所处区域房地产现状、商业繁华度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料；

(5) 估价对象自身条件资料，包括结构、新旧程度、层高、外观、装修、布局等；

(6) 估价对象所处区域市场交易案例调查表及其现状利用照片。

2. 受托机构掌握的资料

(1) 《浏阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(2) 《浏阳市国土空间总体规划（2020-2035年）》；

(3) 《浏阳市统计年鉴》；

(4) 《浏阳市城乡建设用地基准地价评估技术报告》。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）和《湖南省房地产业协会关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）的通知》（湘房协〔2018〕25号，2018年7月30日），结合估价对象具体情况，本次评估采用成本法对估价对象价值进行评估。

1. 方法定义

成本法是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。

2. 计算步骤

- ① 选择具体估价路径；
- ② 测算重置成本或重建成本；
- ③ 测算折旧；
- ④ 计算成本价值。

3. 技术路线

技术路线：因估价对象为房屋及其占用范围内的宅基地使用权，考虑到宅基地的特殊性，本次评估采用房地分估模式。采用基准地价修正法测算土地重置成本，即土地价值；采用成本法测算建筑物重置成本，采用直线法和观察法测算建筑物折旧，将建筑物重置成本减去建筑物折旧得到房屋建筑物价值；将土地价值与建筑物价值相加得到估价对象的客观合理价格或价值。

4. 基本公式

房地产价值=土地价值+建筑物价值

土地价值=土地重置成本

建筑物价值=建筑物重置成本-建筑物折旧

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物折旧=建筑物重置成本×（1-建筑物成新率）

十、估价结果

1、估价结果

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，采用成本法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估总价为 **¥536697 元**（大写：人民币伍拾叁万陆仟陆佰玖拾柒元整）。估价的详细结果，请见《估价结果一览表》（表 1-1）。

2、估价结果内涵

本次评估结果包含房屋及其占用范围内的宅基地使用权、房屋内不可移动的装饰装修价值，未包含可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产价值。本次评估未考虑估价对象抵押等因素对评估结果所造成的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘凯俊	4320120035		年 月 日
黄昶	4320170020		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年11月16日起至2022年11月16日止

十三、估价作业期

2022年11月15日起至2022年12月13日止。

附件

1. 《浏阳市人民法院委托书》（〔2022〕湘 0181 执恢 1321 号，2022 年 11 月 15 日）
2. 《建设用地规划许可证》（编号：430181200900374，2009 年 5 月 6 日）
3. 《集体土地使用证》（浏集用〔2009〕第 16-27 号）
4. 《房屋所有权证》（浏房权证字第 709006183 号，2009 年 05 月 12 日）
5. 《浏阳市自然资源局房屋登记信息表》（2022 年 11 月 17 日）
6. 《浏阳市自然资源局不动产登记信息表》（2021 年 7 月 9 日）
7. 《房屋他项权证》（浏房他证字第 515015629 号，2015 年 11 月 06 日）
8. 估价对象位置图
9. 估价对象照片
10. 房地产估价机构营业执照
11. 房地产估价机构备案证书
12. 注册房地产估价师注册证书

（以上资料均为复印件）