

# 房地产估价报告

估价报告编号：日升房评字[2017]第S065号

项 目 名 称：朱定一所有的位于长沙市开福区一路吉祥  
28号商住楼（实勘为如意综合楼）202#商  
业房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：长沙市中级人民法院

房地产估价机构：湖南日升房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：	姓 名	注 册 号
	胡 欣	4320170030
	文建香	4320170006

估价报告出具日期：2017年10月12日

## 致估价委托人函

长沙市中级人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对朱定一所有的位于长沙市开福区一路吉祥 28 号商住楼（实勘为如意综合楼）202# 商业用房进行了房地产市场价格价值评估。

估价对象：

1、财产范围：估价对象位于长沙市开福区一路吉祥 28 号商住楼（实勘为如意综合楼）202#（包含该房屋所有权及房屋所占用范围内国有土地使用权）。

2、建筑规模：据估价委托人提供的资料及评估人员现场查勘获悉，估价对象所在建筑物“如意综合楼”共 9 层（含-1 楼），混合结构。估价对象位于 2 层，建筑面积 1144.68 平方米。

3、权属状况：

①房屋所有权登记状况

据估价委托人提供的《不动产登记情况表》记载：房屋所有权人为朱定一，所有权证号为 708064351，房屋坐落为开福区一路吉祥 28 号商住楼 202，建筑面积为 1144.68 平方米，混合结构，房屋用途为商业，产权产别为私有房产，产权来源为买受，建成时间为 1998 年 11 月 18 日，登记时间为 2008 年 11 月 12 日。

②国有土地使用权登记状况

据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载：土地使用权人为朱定一，国土证号为长国用（2009）第 01353 号，座落为开福区一路吉祥商住楼，地类（用途）为综合用地，使用权类型为出让地，终止日期为 2044 年 9 月 13 日，土地使用权面积为 236.83 平方米。估价委托人未提供《国有土地使用证》中记事栏页，记事栏页记载信息不详。

估价目的：为司法诉讼了解房地产市场价格价值提供参考依据。

价值时点：2017 年 9 月 25 日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足“估价的假设和限制条件”下的公开市场价值，不考虑估价对象查封、抵押等担保物权和其他优先受偿权的因素。

估价方法：本次估价采用了收益法。

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，采用科学实用的估价方法，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、论证、评定，综合确定估价对象于价值时点 2017 年 9 月 25 日的市场价值为：人民币柒佰陆拾柒萬玖仟柒佰元整（¥767.97 万元），房地产单价为 6709 元/平方米。

随函附上报告七份，请查收。

特此函告！

湖南日升房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一七年十月十二日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人: .....	4
二、估价机构: .....	4
三、估价目的: .....	4
四、估价对象概况: .....	4
五、价值时点: .....	6
六、价值类型: .....	6
七、估价依据: .....	6
八、估价原则: .....	7
九、估价方法: .....	8
十、估价结果: .....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附    件.....	10

## 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、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，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/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）本次估价的一般假设：

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记情况表》、《房屋他项权证》、《国有土地使用证》及《房屋分层分户平面图》复印件，我们对权属证书及其记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未到相关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

### （二）未定事项假设：

估价对象在土地用途等事项上已明确，本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设：

根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封等因素的影响对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设：

据委托方提供的估价对象权属资料显示，估价对象房屋坐落为开福区一路吉祥 28 号商住楼；据注册房地产估价师现场查勘得知，估价对象所在建筑物实际标识名称为“如意综合楼”，本次估价假设其对应地址一致。

### （五）依据不足假设：

估价委托人未提供《国有土地使用证》中记事栏页，记事栏页记载信息不详，本次估价假设记事栏页无特殊事项记载。

### （六）估价限制条件

1、本评估报告结论仅为司法诉讼了解房地产市场价格提供参考依据，不得用于用作其它用途。

2、如当事人对评估报告有异议的，应在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出并提交相应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三人不承担责任，本估价报告中的技术报告部分根据有关规定存

档备查。

4、估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年。

5、本报告一式七份，具有同等法律效力。本评估报告经注册房地产估价师签名并加盖估价师章、评估机构盖章并作为一个整体使用时有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：长沙市中级人民法院

住 所：湖南省长沙市雨花区曙光中路 289 号

联系电话：0731-85798454

### 二、估价机构：

单位名称：湖南日升房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：顾涛

估价资质：二级

房地产评估资质证书号：湘建房估（长）字第 0120001 号

住 所：湖南省长沙市芙蓉区解放西路 35 号长房大厦 16 楼

### 三、估价目的：

为司法诉讼了解房地产市场价格提供参考依据。

### 四、估价对象概况：

#### （一）估价对象财产范围和名称

估价对象为位于长沙市开福区一路吉祥 28 号商住楼（实勘为如意综合楼）202 号商业用房（包含该房屋所有权及房屋所占用范围内国有土地使用权）。

#### （二）估价对象区位状况（土地区位状况在其中一并描述）

项目		详细情况
位置 状况	四至	估价对象所在建筑物东临一路吉祥巷、距黄兴中路约 90 米，南距五一大道约 350 米，西临福兴巷、距西长街约 270 米，北临吉祥巷、距中山路约 200 米
	楼幢	开福区一路吉祥 28 号商住楼（实勘为如意综合楼）
	楼层	2/9
	朝向	东
交通 状况	道路状况	距五一大道、黄兴中路等城市主干道较近，但估价对象所在建筑物所处位置四周道路皆为吉祥巷、仓后街等狭窄巷道，道路通达性一般
	交通管制	无
	公共交通便捷度	邻近“五一广场北”公交站点，有 2、112、138、143、167、301、803 等公交车经过；距“五一广场”地铁站约 350 米，有地铁 1 号线、地铁 2 号线经过，公共交通便捷度良好
	停车便捷度	无地下停车场，周边道路狭窄且无规划停车位，停车便捷度低
环境 状况	自然环境	评估对象所在地块，地势较平坦，自然环境一般
	人文环境	估价对象所处区域为生鲜农产品等的集中交易区域，人文环境一般



	商业氛围	估价对象所在区域整体人流量大，商业繁华度较高；主要经营业态为农产品、生鲜、杂货等；估价对象位于 2 楼且主出入口所朝向的巷道人流量相对较少
配套设施	基础设施	评估对象所在地块“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯和场地平整），供水、供电的保证度较高。
	公共服务设施	学校：开福区教育局第一幼儿园、吉祥巷小学； 住宅小区：五一中央领域、轩辕殿小区、先锋厅居民楼、公安厅宿舍等； 商业设施：万达百货、黄兴路步行街、平和堂等； 金融机构：中信银行、中国银行、建设银行、浦发银行等。

### （三）估价对象权属状况：

#### 1、房屋所有权属情况

据估价委托人提供的《不动产登记情况表》记载：房屋所有权人为朱定一，所有权证号为 708064351，房屋坐落为开福区一路吉祥 28 号商住楼 202，建筑面积为 1144.68 平方米，混合结构，房屋用途为商业，产权产别为私有房产，产权来源为买受，建成时间为 1998 年 11 月 18 日，登记时间为 2008 年 11 月 12 日。

#### 2、国有土地使用情况

据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载：土地使用权人为朱定一，国土证号为长国用（2009）第 01353 号，座落为开福区一路吉祥商住楼，地类（用途）为综合用地，使用权类型为出让地，终止日期为 2044 年 9 月 13 日，土地使用权面积为 236.83 平方米。估价委托人未提供《国有土地使用证》中记事栏页，记事栏页记载信息不详。

#### 3、共有权人情况

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师了解，估价对象无其他房屋共有权人。

#### 4、利用现状

估价对象现连同一二楼整体出租给李世吾用于办公及商业经营，据委托方提供的《房屋租赁合同》及“房屋租金付款凭证”显示，租赁期限从 2015 年 3 月 17 日起至 2033 年 3 月 16 日止，租金已付至 2021 年 3 月 16 日，具体租赁详情请查看本报告附件《房屋租赁合同》。

#### 5、其他权益

根据估价委托人所提供的权属资料及注册房地产估价师调查确认，估价对象无拖欠税费情况，已设定抵押权，已被多家法院冻结及查封；根据

估价目的，本次评估不考虑其抵押、担保、查封等因素对估价对象价值的影响；估价对象《房屋租赁合同》起始日期（2015年3月17日）晚于《房屋他项权证》登记时间（2014年02月13日），故本次评估不考虑租赁因素对估价对象价值的影响。

#### （四）估价对象实物状况：

##### 1、建筑规模：

据估价委托人提供的资料及评估人员现场查勘获悉，估价对象所在建筑物“如意综合楼”共9层（含-1楼），混合结构。估价对象位于2层，建筑面积1144.68平方米。

##### 2、估价对象基本情况：

估价对象基本情况表

建筑结构	混合	户型	已隔成多个商业经营及办公场地
新旧程度	约六成新	维护保养状况	一般
装饰 装修	外装修	部分贴外墙砖，部分刷墙漆	
	内装修	地面铺地面砖，内墙面刷墙漆，天棚石膏板吊顶	
	门窗	钢化玻璃门，卷闸门；铝合金窗	
设施设备	楼梯房，出入二楼主楼梯已由承租人改造拓宽，估价对象室内水、电设施设备配套较齐全。		

3、基础设施完备程度与土地状况：该区域基础设施条件达到“六通一平”，供水、供电的保证度较高；估价对象所在地块形状较规则。

#### 五、价值时点：

2017年9月25日，即注册房地产估价师实地查勘之日。

#### 六、价值类型：

本次估价采用市场价值标准，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足“估价的假设和限制条件”下的公开市场价值，不考虑估价对象查封、抵押等担保物权和其他优先受偿权的因素。

#### 七、估价依据：

##### 1. 法律、法规和政策性文件

①《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，中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会2004年8月28日修订）；

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72号，2007年8月30修正）；

③《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

④《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

⑤《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，施行日期：1995年10月1日）；

⑥《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号，施行日期2008年7月1日）；

⑦《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号，施行日期2008年2月1日）；

⑧《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，施行日期2015年3月1日）；

⑨《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，施行日期2012年1月1日）。

## 2. 技术标准、规范、规程

①《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

②《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；

③《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

①湖南省长沙市中级人民法院《委托书》（2017）湘01鉴评81号；

②《不动产登记情况表》；

③《房屋他项权证》；

④《房屋分层分户平面图》；

⑤《国有土地使用证》；

⑥《房屋租赁合同》及“房屋租金付款凭证”。

## 4. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

①注册房地产估价师实地勘察的资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、长沙市房地产市场数据等资料。

## 八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方附加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：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或

价格的原则。

3、价值时点原则：评估价值应为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：评估价值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：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，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。

### 九、估价方法：

本次评估拟采用收益法对估价对象进行评估。

1、收益法定义：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。此次评估拟选用净收益每年按一定比率递增的公式。

2、收益法的计算公式：

净收益按一定比率递增的公式：

$$V = A [1 - (1+g)^n / (1+Y)^n] / (Y-g)$$

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

3、收益法测算步骤

①搜集有关收入和费用的资料→②估算潜在毛收入→③估算有效毛收入→④估算运营费用→⑤估算净收益→⑥选用适当的报酬率→⑦选用适当的增长率→⑧选用适宜的计算公式求出收益价格。

### 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，采用科学实用的估价方法，经过综合分析影响房产价格的各因素，经过价格测算、论证、评定，综合确定估价对象在价值时点2017年9月25日的市场价值为：人民币柒佰陆拾柒萬玖仟柒佰元整（¥767.97万元），房地产单价为6709元/平方米。

## 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
胡欣	4320170030		2017年 月 日
文建香	4320170006		2017年 月 日

## 十二、实地查勘期

2017年9月25日。

## 十三、估价作业期

2017年9月18日至2017年10月12日。

湖南日升房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年十月十二日

## 附 件

- 1、长沙市中级人民法院委托书复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、实地查勘照片；
- 4、《不动产登记情况表》复印件；
- 5、《房屋他项权证》复印件；
- 6、《国有土地使用证》复印件；
- 7、房屋分层分户平面图复印件；
- 8、《房屋租赁合同》及“房屋租金付款凭证”；
- 9、“评估费用发票”复印件；
- 10、房地产评估机构营业执照复印件；
- 11、房地产评估机构资质证书复印件；
- 12、房地产注册房地产估价师资格证书复印件。