

---

# 房地产估价报告

估价报告编号：日升房评字[2017]第S006号

项 目 名 称： 李思所有的位于长沙市岳麓区桐梓坡路  
485号沁园春御苑小区17栋702号住宅房  
地产市场价值评估

估 价 委 托 人： 长沙市芙蓉区人民法院

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： 谢 德           4320150025

  黄湘萍           4320080013

估价报告出具日期： 2017年3月16日

## 致估价委托人函

长沙市芙蓉区人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对李思所有的位于长沙市岳麓区桐梓坡路 485 号沁园春御苑小区 17 栋 702 号住宅用房进行了房地产市场价格评估。

估价对象：

1、财产范围：估价对象位于长沙市岳麓区桐梓坡路 485 号沁园春御苑小区 17 栋 702 号（包含该房屋所有权及房屋所占用范围内土地使用权）住宅用房。

2、建筑规模：沁园春御苑小区由长江置业（湖南）发展有限公司开发，总占地面积 108439 平方米，总建筑面积 356525 平方米，容积率 3.08，绿化率 44%。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地上 18 层、地下负 1 层，估价对象位于第 7 层，钢混结构，建筑面积 168.94 平方米。

3、权属状况：

①房屋所有权登记状况

据委托方提供的《不动产登记情况表》记载：房屋所有权人为李思，所有权证号为 712222408，房屋座落为桐梓坡路 485 号沁园春御苑小区 17 栋，房号为 702，建筑面积为 168.94 平方米，分摊面积为 23.61 平方米，房屋用途为住宅，产别为私有房产，产权来源为买受，建成时间为 2011 年 11 月 22 日，发证日期为 2012 年 11 月 21 日。

②国有土地使用权登记状况

委托方未提供估价对象土地权属资料。

估价目的：为司法诉讼了解房地产市场价格提供参考依据。

价值时点：2017 年 3 月 7 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：本次估价采用了比较法和收益法。

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 3 月 7 日的市场价值为：人民币壹佰肆拾伍万捌仟叁佰元整（¥145.83 万元），单价为 8632 元/m<sup>2</sup>。

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：

二〇一七年三月十六日

---

## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人: .....	5
二、估价机构: .....	5
三、估价目的: .....	5
四、估价对象概况: .....	5
五、价值时点: .....	7
六、价值类型: .....	7
七、估价依据: .....	7
八、估价原则: .....	8
九、估价方法: .....	9
十、估价结果: .....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附    件.....	11

## 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。
- 5、我公司已派注册房地产估价师于2017年3月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，拍摄了能够反映估价对象内外观及周边环境、景观的照片。我们对估价对象的现场查勘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依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行检测的责任。
- 6、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的注册房地产估价师独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及注册房地产估价师不承担相应责任。
- 8、本估价报告是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，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验对影响房地产价格的各因素进行综合分析，为估价委托人了解估价对象市场价值而出具的，但受注册房地产估价师的职业水平和能力的影响。
- 9、本报告评估结果是根据公开市场原则确定的评估对象在价值时点的公开市场价格，未考虑抵押、查封、强制处分、快速变现、处置费用及交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑

及重视，谨慎使用本报告结果。

10、如相关当事人对本报告书有异议，应在收到报告之次日起 10 日内书面提出并提交相应依据，交委托方。然后由委托方转交给本估价机构，我司将于收到异议书 15 日内对异议书作出书面答复或对报告作相应修正。

11、本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

12、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义使用中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定。

## 估价的假设和限制条件

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》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：

本次估价按依法判定的估价对象的实际状况进行评估，无未定事项假设。

### （三）背离事实假设：

1、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。

2、本次价值时点为委托之日，并假设现场查勘状况与价值时点状况一致。

### （四）不相一致假设：

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设：

因委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估假设估价对象所占的土地权属清晰、土地使用权人和房屋所有权人相符、土地用途和房屋用途相符、应交的各项税费均已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其他法律保护依据，房屋所有权人能按规定办理《国有土地使用证》。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### （六）估价报告使用限制：

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、本评估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，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

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、评估机构盖章并作为一个整体使用时有效。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

委托方：长沙市芙蓉区人民法院

住所：长沙市嘉雨路 467 号(芙蓉区政府旁)

联系电话：0731-84784830

### 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：周雪梅

估价资质：贰级

房地产评估资质证书号：湘建房估（长）字第 0120001 号

住所：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

估价对象位于长沙市岳麓区桐梓坡路 485 号沁园春御苑小区 17 栋 702 号（包含该房屋所有权及房屋所占用范围内土地使用权）住宅用房。

#### （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	沁园春御苑小区东距金星中路约 180 米，南距咸嘉湖西路约 200 米，西临谷丰南路，北临桐梓坡路。
	楼幢	17 栋
	楼层	7/18（实勘）
	朝向	南北
交通状况	道路状况	周边有金星中路、桐梓坡路等城市道路，道路通达性好。
	交通管制	无
	公共交通便捷度	邻近“白鸽咀”公交站点，有 6、66、348、704、118 等公交车经过，公共交通便捷度好。
	停车便捷度	有地下停车场，停车便捷度较高。
环境状况	自然环境	评估对象所在地块，地势平坦，自然环境较好。
	人文环境	人文环境较好。
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	幼儿园：莱恩幼儿园、岳麓幼儿教育集团第三幼儿园； 学校：长沙市岳麓区第一小学、望岳中学、湖南商学院、湖南师范大学

		医学院; 医疗机构: 中南大学湘雅三医院、湖南省肿瘤医院; 生活设施: 王府井(河西店)、步步高广场; 金融机构: 建设银行、长沙银行、华融湘江银行、渤海银行等;
--	--	--

### (三) 估价对象权属状况:

#### 1、房屋所有权属情况

据委托方提供的《不动产登记情况表》记载: 房屋所有权人为李思, 所有权证号为 712222408, 房屋座落为桐梓坡路 485 号沁园春御苑小区 17 栋, 房号为 702, 建筑面积为 168.94 平方米, 分摊面积为 23.61 平方米, 房屋用途为住宅, 产别为私有房产, 产权来源为买受, 建成时间为 2011 年 11 月 22 日, 发证日期为 2012 年 11 月 21 日。

#### 2、国有土地使用情况

委托方未提供估价对象土地权属资料。

#### 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

估价对象现为空置。

#### 5、其他权益

根据委托方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, 抵押权人为中国建设银行股份有限公司湖南省分行, 贷款金额 71 万元; 根据估价目的, 本次评估不考虑其抵押、担保、查封等因素。

### (四) 估价对象实物状况:

#### 1、建筑规模:

沁园春御苑小区由长江置业(湖南)发展有限公司开发, 总占地面积 108439 平方米, 总建筑面积 356525 平方米, 容积率 3.08, 绿化率 44%。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地上 18 层、地下负 1 层, 估价对象位于第 7 层, 钢混结构, 建筑面积 168.94 平方米。

#### 2、估价对象基本情况:

估价对象基本情况表

房屋用途	住宅	房屋性质	商品房
------	----	------	-----

建筑结构	钢混	户型	四室二厅
建筑形式	高层住宅楼	建成年代	2011年
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	168.94	空间布局	合理
外观	较好	新旧程度	完好
建筑功能	保温、隔热效果良好, 防水效果较好, 通风采光条件较好, 隔声效果较好, 日照时间较长, 不受影响。		

### 3、设施设备与装饰装修:

估价对象装饰装修状况表

装饰装修	外装修	外墙面贴墙砖。
	内装修	室内为毛坯房, 水泥地面找平, 墙面及天花抹灰。
	门窗	入户门防盗门, 塑钢窗。
设施设备	电梯房, 2梯2户; 估价对象室内水、电、气、卫生设施设备配套齐全。	

4、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; 估价对象所在区域地形较规则, 地势较平坦, 土壤地基承载力好, 地质条件优, 土地利用状况良好。

### 五、价值时点:

2017年3月7日, 即估价委托之日。

### 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、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，施行日期 2009 年 11 月 20 日）；

⑩ 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，施行日期 2016 年 5 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. 委托方提供的相关资料

① 《不动产登记情况表》；

② 湖南省长沙市芙蓉区人民法院鉴定委托书（2017）法技芙字第 135 号。

## 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：

本次评估拟采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

### 1、比较法：

(1)比较法定义：是根据替代原则，将待估房地产与在近时期内已经发生交易的类似房地产加以比较，从已经发生了交易的类似房地产的价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(2)比较法计算公式如下：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

(3)比较法测算步骤：

①搜集交易实例 → ②选取可比实例 → ③建立价格可比基础 → ④进行交易情况修正 → ⑤进行交易日期修正 → ⑥进行房地产状况修正 → ⑦求出比准价格

### 2、收益法：

(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

将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

#### 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 3 月 7 日的市场价值为：人民币壹佰肆拾伍万捌仟叁佰元整（¥145.83 万元），单价为 8632 元/m<sup>2</sup>。

#### 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
谢 德	4320150025		2017 年 月 日
黄湘萍	4320080013		2017 年 月 日

#### 十二、实地查勘期

2017 年 3 月 8 日。

#### 十三、估价作业期

2017 年 3 月 7 日至 2017 年 3 月 16 日。

湖南日升房地产土地评估有限责任公司

二〇一七年三月十六日

## 附 件

- 1、长沙市芙蓉区人民法院司鉴定委托书复印件；
- 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、发票复印件；
- 6、收费情况说明复印件；
- 7、房地产评估机构营业执照复印件；
- 8、房地产评估机构资质证书复印件；
- 9、房地产注册房地产估价师资格证书复印件。