

长沙市芙蓉区人民法院委托的位于长沙市岳麓区金星南路 29 号枫桥苑（中一·九骏）4、5 栋 1301 号房地产市场价格评估

房地产估价报告

估价项目名称：长沙市芙蓉区人民法院委托的位于长沙市岳麓区金星南路 29 号枫桥苑（中一·九骏）4、5 栋 1301 号房地产市场价格评估

估价委托人：长沙市芙蓉区人民法院

房地产估价机构：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：伍艳平（注册号：4320140010）

廖明辉（注册号：4320030010）

估价报告出具日期：二〇一七年四月五日

估价报告编号：湘思远四达（房估）字[2017]第 F039 号



致估价委托人函

长沙市芙蓉区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院委托的位于长沙市岳麓区金星南路 29 号枫桥苑（中一·九骏）4、5 栋 1301 号房地产进行了公开市场价值评估。

估价对象基本情况一览表

房屋坐落	产权证号	所有权人	建筑面积 (m ²)	估价对象范围	房屋用途	房屋结构	建成时间
岳麓区金星南路 29 号枫桥苑 4、5 栋 1301	714000571、 714000572	俞沈铁、南 惠京	110.30	房屋及其占用的 土地使用权	住宅	钢混	2013 年

估价目的：为估价委托人确定房地产司法拍卖价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2017 年 3 月 20 日。

价值类型：公开市场价值，其内涵为：交易双方是自愿平等进行交易；交易双方的交易目的是追求各自利益最大化；交易双方都是理性的，知晓市场行情；有充足的交易时间；不存在特殊兴趣偏好等。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果表

币种：人民币

项目	市场价值 (单价：元/m ²)	市场价值 (总价：万元)	市场价值 大写金额
岳麓区金星南路 29 号枫桥苑 4、5 栋 1301	7804	86.08	捌拾陆万零捌佰元整

此致

湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人

二〇一七年四月五日



目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13
一、长沙市芙蓉区人民法院鉴定委托书复印件.....	13
二、估价对象权属资料复印件.....	13
三、估价对象位置示意图.....	13
四、估价对象内外部照片及周围环境照片.....	13
五、房地产估价机构企业法人营业执照复印件.....	13
六、房地产估价机构资格证书复印件.....	13
七、房地产估价师资格证书复印件.....	13



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. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓 名	注册号
伍艳平	4320140010
廖明辉	4320030010



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的权属资料，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. 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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，以房屋权属资料记载建筑面积为准。

4. 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. 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1. 估价委托人未提供估价对象国有土地使用证，假设土地用途与房屋登记用途一致，土地使用权类型为出让。

2. 本次评估结果未考虑估价对象房屋因查封等因素造成拖欠物管费等相关费用的影响。



3. 《不动产登记情况表》未登记房屋总层数，实地查勘总层数为 32 层，此次评估设定房屋总层数为 32 层。

三、 背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2. 在价值时点，估价对象已抵押给中国建设银行股份有限公司湖南省分行，本次估价不考虑估价对象已抵押因素的影响。

四、 不相一致假设（无）

五、 依据不足假设（无）

六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限：自估价报告出具之日起一年。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。

2. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本次估价因申请执行人中国建设银行股份有限公司湖南省分行与被执行人俞沈铁、南惠京金融借款合同纠纷需要由长沙市芙蓉区人民法院委托，估价对象相关产权资料等证明材料均由长沙市芙蓉区人民法院提供。本估价报告的按照既定目的提供给估价委托人、相关利害关系人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 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。

5. 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，亦不得以其他任何方式公开发表。



6. 根据《湖南省司法鉴定服务收费管理实施办法》(湘发改价服〔2016〕646号), 本次评估标准收费为人民币 11108 元。

7. 当事人接到本报告次日起 10 日内, 如对估价结果有异议, 应书面提出并提交相应依据, 逾期不提出, 本估价报告生效。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：长沙市芙蓉区人民法院

住址：湖南省长沙市香樟东路8号

联系电话：0731-84127957

二、房地产估价机构

名称：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：文玉琴

住所：湖南省长沙市雨花区韶山北路243号宏景名厦B座4楼

估价资质等级：二级

资质证书号：湘建房估（长）字第0120017号

资质证书有效期：2015年11月3日至2018年11月2日

联系电话：0731-88646288；88920777；82191692

三、估价目的

为估价委托人确定房地产司法拍卖价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

估价对象范围包括长沙市岳麓区金星南路29号枫桥苑4、5栋1301号房屋及占用范围内土地使用权。

1. 区位状况

项目		详细情况
位置 状 况	坐落	长沙市岳麓区金星南路29号枫桥苑
	方位	西二环以东、金星南路以北
	四至	东：湖南财政经济学院 西：距西二环约400米 南：金星南路 北：早谷塘安置小区
	临路状况	南临金星南路



	朝向	南北朝向
	所在层次/总层数	13层/共32层
	交通管制	无
	交通便捷度	邻“金星路西二环路”公交站点，有312、367、908区间线、w105路、w202路、w204路等公交车经过 距地铁2号线“金星路”站约1.1千米
	停车便利度	有停车位，停车便捷度较好
环境状况	自然环境	无明显的大气污染、水文污染，周边没有影响视觉环境的杂乱因素
	人文环境	人文环境一般
	景观	距西湖公园约1千米
外部配套	基础设施	区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气
	公共服务设施	超市：芙蓉兴盛便利超市、锦和连锁超市等 金融：湖南省望城县农村合作银行24小时自助银行(财专分理处)、中国光大银行、交通银行ATM等 教育：岳麓区望新小学、宝宝家第二幼儿园、岳麓区咸嘉湖中心小学等 医院：长沙岳麓人民医院、第四医院等

2. 权益状况

(1) 土地权益状况

估价委托人未提供估价对象土地权属资料，本次评估设定土地使用权类型为出让，土地用途与《不动产登记情况表》登记用途一致。

(2) 房屋权益状况

权证号码	714000571、714000572
房屋坐落	岳麓区金星南路29号枫桥苑4、5栋1301
权利人	俞沈铁、南惠京
所占份额	各占50%
产权产别	私有房产
建筑面积	110.30 m ²
房屋结构	钢混结构
房屋用途	住宅
所在层次	13层
建成时间	2013年

(3) 实物状况

(1) 土地状况

座落	岳麓区金星南路29号枫桥苑
----	---------------



形状	基本规则
地形地势	地形地势平坦
基础设施、开发程度	六通，地上已建成房屋

(2) 房屋状况

坐落	岳麓区金星南路 29 号枫桥苑
建筑规模	估价对象所在建筑总层数 32 层
利用状况	空置
建筑结构	钢混
建成时间	2013 年
使用维护状况	较好
完损状况	完好房
配套设施	水电气齐全
物业管理	有
装饰装修	外墙贴外墙砖；入户防盗门；室内毛坯房

五、价值时点

确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2017 年 3 月 20 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为估价对象在价值时点的公开市场价值。

公开市场价值是指房地产经适当营销后，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。

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

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (5) 《城市房屋权属登记管理办法》
- (6) 《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》
- (7) 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知
- (8) 《长沙市法院系统涉案鉴定、审计、评估、拍卖对外委托方式的暂行规定》
- (9) 湖南省人民政府、长沙市人民政府及相关部门颁布的其它有关政策、规定、实施办法、通知文件

2. 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)

3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 湖南省长沙市芙蓉区人民法院鉴定委托书
- (2) 房屋权属资料

4. 注册房地产估价师搜集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料



九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

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；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。

1. 比较法：选取一定数量可比实例，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：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。

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。

本次估价选用比较法、收益法。

十、估价结果

我公司结合估价目的，遵循估价原则，在实地查勘和市场调查的基础上，选用科学合理的估价方法，经过测算，确定估价对象的市场价值为¥86.08万元(大写：人民币捌拾陆万零捌佰元整)。详细估价结果如下：



估价结果汇总表

币种：人民币

项目	市场价值 (单价：元/m ²)	市场价值 (总价：万元)	市场价值 大写金额
岳麓区金星南路 29 号枫桥苑 4、5 栋 1301 号	7804	86.08	捌拾陆万零捌佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
伍艳平	4320140010		年 月 日
廖明辉	4320030010		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2017 年 3 月 20 日至 2017 年 3 月 20 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2017 年 3 月 20 日至 2017 年 4 月 5 日。



附件

- 一、 长沙市芙蓉区人民法院鉴定委托书复印件
- 二、 估价对象权属资料复印件
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 估价对象内外部照片及周围环境照片
- 五、 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构资格证书复印件
- 七、 房地产估价师资格证书复印件