

房地产估价报告

估价报告编号：湘天信（鉴）字 2018 第 08-1136 号

估价项目名称：常德市鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区 1
栋住宅房地产市场价格估价

估价委托人：常德市鼎城区人民法院

房地产估价机构：天信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：康 鹏（4320170028）

江 玲（4320040125）

估价报告出具日期：二〇一八年八月十六日

致估价委托人函

常德市鼎城区人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法和收益法两种估价方法，对位于常德市鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区 1 栋住宅房地产进行了评估，实测建筑面积为 512.33 m²，规划建筑面积为 296.87 m²，用途为住宅，价值时点为 2018 年 7 月 27 日。

估价目的：为司法鉴定提供参考而评估估价对象房地产市场价值。

经注册房地产估价师现场勘察和市场调查，本着独立、客观、公正、合法原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，并综合考虑房地产市场价格影响因素的影响，通过认真测算，于价值时点的估价结果为人民币壹佰柒拾万零捌仟捌佰元整（¥170.88 万元），详见估价对象价值明细表。

估价对象价值明细表

房屋所有权证号	房屋所有权人	座落	结构	楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
常鼎房权证武陵镇字第 22371 号	黄建国	鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区	混合	1-3/5	住宅	296.87	4010	119.04
/	黄建国	鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区	混合	4-5/5	住宅	215.46	2406	51.84
合计	/	/	/	/	/	512.33	/	170.88

备注：一至三层建筑面积为 296.87 m²，为规划面积范围。四至五层建筑面积为 215.46 m²，为超规划面积范围。

本评估报告经估价委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认可评估结论。

此致

天信房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月十六日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件	12
一、《湖南省常德市鼎城区人民法院委托书》[(2018)常鼎法技鉴委字第64号]....	12
二、估价对象位置图和相关照片.....	12
三、估价对象实地查勘表.....	12
四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件.....	12
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	12
六、公司名称变更通知函复印件.....	12
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	12

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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析、形成意见和结论,撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 报告中估价结果是估价对象于价值时点的市场价值，它依据了如下假设：

- (1) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (2) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (3) 不考虑特殊买家的附加出价。

(4) 估价对象为一整体小区的一部分，公共配套设施、水、电供应及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象享有合理的公共配套设施、水、电供应及道路交通的使用的权益为假设前提。

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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载面积大体相当。

二、未定事实假设

本次估价的估价对象不存在未定事实假设，故本报告无未定事实假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人的介绍，估价对象在价值时点已设立抵押，有抵押权。本次估价结果设定未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 估价对象的建筑面积和土地使用面积，以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》证载为依据。

2. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3. 本估价报告结论包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

4. 本报告估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5. 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小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，或估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7. 本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，而不对处置意见负责。

8. 本估价报告专为委托人所使用，未经本单位同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位与个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9. 本估价报告有效期为壹年，自 2018 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 15 日止。

七、其他事项说明

本次评估范围中一至三层建筑面积为 296.87 m²，为规划面积范围，四至五层建筑面积为 215.46 m²，为超规划面积范围。本次超规划面积范围的评估是以能够合法补办相关规划手续为前提。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：常德市鼎城区人民法院

地址：常德市鼎城区临沅路 418 号

二、房地产估价机构

机构名称：天信房地产评估有限公司

法定代表人：贺方

住所：长沙市雨花区湘府东路二段 99 号汇财御景湾新寓 11 栋 1601 房

统一社会信用代码：91430111572239789T

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(长)字第 0510264 号

联系电话：0731-89796208

三、估价目的

为司法鉴定提供参考而评估估价对象房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定

本次估价对象范围为常德市鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区 1 栋住宅房地产，实测建筑面积为 512.33 m²，规划建筑面积为 296.87 m²，房屋设计用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，包括房屋主体、分摊的土地使用权价值、上下水、供电、供气、卫生等设施设备，不包含家具家电等可移动的非房屋附属设施设备的价值。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象位于常德市鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区。

(2) 四至：估价对象所在小区东近大湖路，西邻恒华国际，南邻裕华豪苑小区，北近鼎城路。

(3) 所处楼幢、楼层、朝向：估价对象位于东旭小区，该栋共 5 层，估价对象位于 1-5 层，一至三层为规划面积范围，四至五层为超规划面积范围，南北朝向。

(4) 交通条件：道路通达度较好，周边有大湖路、鼎城路，距离“大湖路口”公交车站约 130 米，有 21 路公交线路通过，距离“小圆盘”公交车站约 360 米，有 16 路、47 路公交线路通过，交通便捷度较好。

(5) 外部配套设施

①生活服务设施: 周边有中国邮政储蓄银行(鼎城区支行)、桥南市场、桥南客运站、善卷农贸市场、鼎城区妇幼保健院等配套设施, 生活服务设施较齐全。

②教育配套设施: 周边有常德市鼎城区第一中学、常德朗州高级中学等, 教育配套设施较完备。

③基础配套设施: 水、电、通讯、网络等基础设施齐全。

(6) 周围环境: 小区无绿化面积, 小区环境状况一般。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

东旭小区东近大湖路, 西邻恒华国际, 南邻裕华豪苑小区, 北近鼎城路, 所占土地面积形状较规则, 地势平坦, 所处位置自然洪涝灾害频率小于 100 年一遇; 地质状况为 >25 吨/m², 地质地基条件较好; 土地平整程度为红线内场地平整, 所在区域基础设施状况为“六通”(即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气)。

(2) 建筑物实物状况

估价对象位于常德市鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区, 所在房屋总层数为 5 层, 层高均约 3 米, 混合结构, 建筑年代为 1995 年。估价对象为一缝住宅用房, 位于第 1-5 层, 1、2 层为大通间, 未进行分隔, 三层为两室一厅一厨一卫, 四层为一室一厅一厨两卫, 五层为四室一厅一卫, 用途为住宅, 南北朝向。估价对象所在房屋外墙贴外墙砖, 一、二层室内装饰装修: 内墙刷墙漆, 天花刷墙漆, 地面为水磨石地面, 入户防盗门, 塑钢窗; 三层室内装饰装修: 内墙刷墙漆, 天花刷墙漆, 地面为水磨石地面, 入户防盗门, 房间为复合木门, 塑钢窗。厨房设简易橱柜, 墙面贴墙砖, 地面为水磨石地面, 天花刷墙漆; 卫生间内设盥洗台、蹲便器, 墙面贴墙砖, 地面铺设地砖, 天花刷墙漆。四层室内装饰装修: 内墙贴墙布, 天花木板吊顶, 客厅地面铺设木地板, 房间地面铺设复合木地板, 入户防盗门, 房间为复合木门, 塑钢窗。厨房设简易橱柜, 墙面贴墙砖, 地面铺设地板砖, 天花铝扣板吊顶; 卫生间内设盥洗台、蹲便器, 墙面贴墙砖, 地面铺设地砖, 天花铝扣板吊顶。五层室内装饰装修: 内墙刷墙漆, 天花刷墙漆, 地面铺设地板砖, 入户防盗门, 房间为复合木门, 塑钢窗。卫生间内设盥洗台、蹲便器, 墙面贴墙砖, 地面铺设地砖, 天花铝扣板吊顶。至价值时点, 估价对象现为空置, 维护保养较好, 约 7 成新。

4. 估价对象权益状况

(1) 房屋所有权登记状况

房屋所有权证号	常鼎房权证武陵镇字第 22371 号				
房屋坐落	鼎城区武陵镇迎宾社区东旭小区				
房屋所有权人	黄建国	产别	私产	楼号或幢号	/
房屋结构	混合	房屋总层数	3 层	所在层数	第 1-3 层
建筑面积 (m ²)	296.87	分摊面积 (m ²)	/	房号	/
设计用途	住宅	建成年代	1995 年	填发日期	/
附记	系 1995 年自建。实测面积：512.33，规划面积：296.87				

备注：房屋总层数为 5 层，一至三层为规划面积范围，四至五层为超规划面积范围。

(2) 土地使用权登记状况

国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	终止日期
常鼎国用(2010)第 1360 号	黄建国	武陵镇迎宾社区东旭延展区	住宅用地	国用出让	93.51	/	/

(3) 他项权利状况

根据估价委托人的介绍，估价对象在价值时点已设立抵押，有抵押权。本次估价结果设定未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。

五、价值时点

根据《湖南省常德市鼎城区人民法院委托书》[(2018)常鼎法技鉴委字第 64 号]，本次评估设定价值时点为注册房地产估价师现场查勘日期 2018 年 7 月 27 日。

六、价值类型

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点 2018 年 7 月 27 日，在现实市场情况下，满足上述全部限制条件下的市场价值。

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。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

房地产估价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。评估价值如不公平、合理，必然会损害相关当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价师、房地产估价机构以至整个房地产估价行业的社会公信力和声誉。因此，房地产估价工作的性质，决定了独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。

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。房地产价格实质上是房地产权益的价格，只有当房地产合法使用时，其权益才能得到法律法规的保障。因此，估价中以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

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。估价实际上是求取某一时点上的价格。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

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。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、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定估价对象价格。

5. 最高最佳使用原则

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。房地产估价要以房地产的最高、最佳使用为前提。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。

八、估价依据

(一) 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

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. 《中华人民共和国担保法》
5. 《中华人民共和国拍卖法》
6. 《中华人民共和国资产评估法》
7. 《城市房地产转让管理办法》
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）
9. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办〔2007〕5号）

10.《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》
(2009年8月24日,法释〔2009〕16号)

11.《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日,司法部令第132号)

12.湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

(二) 采用的技术规程

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3.常德市房屋重置价格标准

(三) 估价委托人提供的估价对象有关资料

1.《湖南省常德市鼎城区人民法院委托书》[(2018)常鼎法技鉴委字第64号]

2.《房屋所有权证》

3.《国有土地使用证》

(四) 房地产估价机构实地勘察及房地产市场相关调查资料

九、估价方法

(一) 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；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，可采用成本法作为主要的估价方法。

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》和本次估价目的，结合估价对象的实际情况和估价师收集的有关资料，选择本次估价的估价方法。

1. 采用的方法

(1) 由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的交易，因此适宜选用比较法进行评估；

(2) 由于估价对象类似房地产租赁较多，有收益或有潜在收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法进行评估。

2. 不采用的方法

(1) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的住宅用房, 不具有投资开发或再开发潜力, 故不适用假设开发法。

(2) 由于估价对象为住宅房地产, 非新近开发建设或计划开发建设的房地产, 也非无收益和很少发生交易的房地产, 也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产, 故不宜采用成本法进行评估;

综上所述, 本次估价采用比较法和收益法进行评估, 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。

(二) 估价方法定义

1. 比较法: 比较法是指选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据期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: 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、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, 经过现场勘察与市场调查, 采用科学合理的估价方法, 综合考虑房地产市场价格影响因素的影响和相关估价资料, 通过认真的分析和测算, 于价值时点的估价结果人民币壹佰柒拾万零捌仟捌佰元整 (¥170.88 万元), 详见估价对象价值明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康鹏	4320170028		年 月 日

江玲	4320040125		年 月 日
----	------------	--	-------

十二、实地查勘期

2018年7月27日

十三、估价作业期

2018年7月23日~2018年8月16日

附 件

一、《湖南省常德市鼎城区人民法院委托书》[(2018)常鼎法技鉴委字第64号]

二、估价对象位置图和相关照片

三、估价对象实地查勘表

四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、公司名称变更通知函复印件

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件