



# 報 告 書

湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司  
Hunan Shaofang Real Estate Land Asset Appraisal Co., LED

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00759253

姓名 Full name

郭林

性别 Sex

男

身份证号码 ID No.

13050219700823251L

注册号 Registration No.

4320070020

执业机构 / Employer

湖南邵房房地产土地资产评估有限  
责任公司

有效期至 / Validity expires

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00310245

姓名 Full name

郭林

性别 Sex

身份证号码 ID No.

13050219700823251L

注册号 Registration No.

4320070020

执业机构 / Employer

湖南邵房房地产土地资产评估有限  
责任公司

有效期至 / Validity expires

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature





## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于邵东市奥特莱斯理想城4栋和5栋的14套  
住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：邵东市人民法院

房地产估价机构：湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨林[注册号：4320070020]

唐冀翔[注册号：4320000061]

估价报告出具日期：2024年4月15日

估价报告编号：邵房估邵（鉴）字[2024]第D030415060号



## 第一部分 致估价委托人函

邵东市人民法院：

承蒙贵院委托，我公司根据国家和行业的有关规定，对贵院委托的“杨雄辉、岳建勤与邵东市奥特莱斯置业有限公司、湖南森楚建材有限公司、莫小林、李桥新合同纠纷一案”涉及的位于邵东市奥特莱斯理想城4栋和5栋的14套住宅用途房地产【以下简称估价对象】进行了市场价值评估。

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、价值时点

2024年4月1日。

### 三、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价值。本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点2024年4月1日，在现实市场情况下，满足假设和限制条件下的市场价值，即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。

### 四、估价对象

根据委托方提供的产权资料，估价对象基本情况见下表：

估价对象基本情况表

序号	栋号	预售证号	层次	户室号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	4	2022-0026	12	1203	普通住宅	127.87
2			13	1307	普通住宅	127.87
3			18	1803	普通住宅	127.87
4			18	1806	普通住宅	127.87
5			22	2203	普通住宅	127.87
6			23	2301	普通住宅	144.27
7			23	2302	普通住宅	127.88
8			23	2303	普通住宅	127.87
9			23	2304	普通住宅	142.66
10			23	2306	普通住宅	127.87
11			23	2307	普通住宅	127.87
12			23	2308	普通住宅	142.66



13	5	2022-0027	23	2301	普通住宅	142.83
14			23	2302	普通住宅	140.31
合计						1863.57

## 五、估价方法

比较法。

## 六、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价工作程序，选用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下、在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下、于价值时点2024年4月1日的市场价值总价为人民币柒佰壹拾陆万捌仟贰佰叁拾壹元整（¥：7168231元），详见下表：

序号	栋号	户室号	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估价值（元）
1	4	1203	普通住宅	127.87	3962	506621
2		1307	普通住宅	127.87	3962	506621
3		1803	普通住宅	127.87	3886	496903
4		1806	普通住宅	127.87	3886	496903
5		2203	普通住宅	127.87	3886	496903
6		2301	普通住宅	144.27	3810	549669
7		2302	普通住宅	127.88	3810	487223
8		2303	普通住宅	127.87	3810	487185
9		2304	普通住宅	142.66	3810	543535
10		2306	普通住宅	127.87	3810	487185
11		2307	普通住宅	127.87	3810	487185
12		2308	普通住宅	142.66	3810	543535
13	5	2301	普通住宅	142.83	3810	544182
14		2302	普通住宅	140.31	3810	534581
合计				1863.57		7168231

## 七、特别提示

(一)、估价委托人仅提供了估价对象房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单复印件，本次评估以该复印件所载内容和不动产权利证书记载内容一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。



(二)、本次评估未考虑估价对象原有担保物权、查封、拖欠工程款等其他优先受偿款因素对估价对象价值的影响。

(三)、本次评估范围包含估价对象房屋、室内外装饰装修和其所分摊的土地使用权及其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，不包含可移动家私家具和日常生活用品及债权债务等其他财产或权益，未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电燃气等及其滞纳金。

(四)、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五)、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文进行解读，以免使用不当。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告



估价报告专用  
202401006

湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人(盖章): 夏四麟 五月



## 目 录

第一部分 致估价委托人函	1
第二部分 估价师声明	5
第三部分 估价的假设和限制条件	7
第四部分 估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、参加本次估价的注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
第五部分 估价技术报告(估价机构存档)	
一、个别因素分析	
二、市场背景分析	
三、最高最佳使用分析	
四、估价方法适用性分析	
五、估价测算过程	
六、估价结果确定	
第六部分 附件	
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象现状图片	
三、估价对象房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单复印件	
四、邵东市人民法院委托书复印件	
五、实地查勘记录(估价机构存档)	
六、估价机构营业执照复印件	
七、估价机构资质证书复印件	
八、估价师注册证书复印件	



## 第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师公正的专业分析、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。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本公司注册房地产估价师于2024年4月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与委托方提供的房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单上记载的内容进行了对照，全面、仔细地了解估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观及周围环境和景观的照片。本次外勘时执行法官到达现场，且已在实地查看记录表上签字。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况。我们不拒对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

六、本估价报告系本公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

七、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，不得用做验资证明、拆迁补偿、抵押等除本次目的之外的其他用途。未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、未经本估价机构允许，本报告不得复制，其全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。





九、报告解释权为本估价机构所有。若本报告期内文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请联系本机构进行更正。

十、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

十一、本估价报告的估价结果，需经法定代表人签名，参与估价作业的注册房地产估价师签名、盖章，加盖本估价机构公章，并作为一个整体使用时有效，复印件无效。

十二、如估价当事人对估价结果有异议，请在估价报告送达之日起5日内向邵东市人民法院提出书面申请并提交相关依据。

十三、本报告一式六份，送委托方五份，估价单位留存一份，具有同等法律效力。  
参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号
杨林	4320070020
唐翼翔	4320000061



### 第三部分 估价的假设和限制条件

#### 一、估价的假设条件

##### (一)、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无合理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。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、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)、充足的买方与卖方且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)、不存在特殊买者的附加出价。

6、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，即假定人民法院处置财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实施查勘完成之日的状况相同。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象



房屋建筑面积和土地使用权面积与产权资料记载面积大体相当。

8、本次评估范围包含估价对象房屋、室内外装饰装修和其所分摊的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，不包含可移动家具和日常生活用品及债权债务等其他财产或权益。

9、估价结果未考虑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。

10、由于估价委托人未提供具体的处置时间，根据《房地产估价规范》，价值时点设定为实地查勘完成之日。

11、估价委托人仅提供估价对象房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单复印件，本次评估以该复印件所载内容和不动产权利证书记载内容一致为假设前提。

12、根据评估目的，本次评估未考虑评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电燃气费及其滞纳金。

#### (一)、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必须的尚未明确或不够明确的用途、容积率、房屋建成年份、结构、面积等事项所做的最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

#### (二)、背离事实假设

背离事项假设是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在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估未考虑估价对象原有担保物权、查封、拖欠工程款等其他优先受偿款因素，视为未设立担保、查封、拖欠工程款及其他优先受偿权款的财产为前提进行评估。

#### (三)、不相一致假设

不相一致假设是估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。



本次评估无不相一致假设。

#### (四)、依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必须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。

本次评估无依据不足假设。

## 二、本报告使用的限制条件

(一)、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

(二)、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(三)、本估价报告不能作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

(四)、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人提供错误资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

(五)、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，不超过一年，即在2024年4月15日至2025年4月15日实现。



(3)、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，本报告使用人在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过估价报告使用期限使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作适当调整或重新评估。

(4)、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包含估价对象的建筑物价值和土地价值，以及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的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

(5)、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。



## 第四部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

- (一)、估价委托人：邵东市人民法院
- (二)、地 址：湖南省邵东市邵东大道 106 号
- (三)、联 系 人：姜法官

### 二、估价机构

- (一)、全 称：湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司
- (二)、地 址：邵阳市城西北路 10 号
- (三)、法定代表人：夏曦琼
- (四)、备案等级：一级
- (五)、证书编号：湘建房估（邵）字第 0210050 号
- (六)、有效期限：二 0 二一年十月二十二日至二 0 二四年十月二十一日
- (七)、统一社会信用代码：91430500772279304Q
- (八)、联系电话：0739-5231999

### 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

#### 1、估价对象财产范围：

估价对象为位于邵东市奥特莱斯理想城 4 栋和 5 栋的 14 套住宅用途房地产，估价对象南临明珠大道，西临奥特莱斯购物公园，近建设北路。具体位置详见后附的估价对象位置示意图。

财产范围包括房屋、室内外装饰装修和其所分摊的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，不包含可移动家电家具和日常生活用品及债权债务等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

名称：估价对象为位于邵东市奥特莱斯理想城 4 栋和 5 栋的 14 套住宅用途房地



产。

坐落：邵东市奥特莱斯理想城 4 栋和 5 栋的 14 套住宅。

结构：钢混结构。

权属：根据委托方提供的房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单复印件。基本信息如下：

序号	栋号	预售证号	层次	户室号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	4	2022-0026	12	1203	普通住宅	127.87
2			13	1307	普通住宅	127.87
3			18	1803	普通住宅	127.87
4			18	1806	普通住宅	127.87
5			22	2203	普通住宅	127.87
6			23	2301	普通住宅	144.27
7			23	2302	普通住宅	127.88
8			23	2303	普通住宅	127.87
9			23	2304	普通住宅	142.66
10			23	2306	普通住宅	127.87
11			23	2307	普通住宅	127.87
12			23	2308	普通住宅	142.66
13	5	2022-0027	23	2301	普通住宅	142.83
14			23	2302	普通住宅	140.31
合计						1863.57

### 3、估价对象土地基本状况

估价对象所属宗地位于邵东市奥特莱斯理想城 4 栋和 5 栋的 14 套住宅，因委托方未能提供土地使用权证，土地使用权具体状况不详，土地开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整）。

### 4、估价对象建筑物基本状况

(1) 建筑规模：根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查获悉，该 2 栋房屋总层数均为 23 层，估价对象 14 套住宅具体情况详见基本信息表。

(2) 建筑结构：钢混结构。

(3) 设备与装饰装修：

估价对象外墙刷漆工程进行中，电梯尚未安装，室内处于毛坯状态。

具体状况以后附的评估对象现状相片和实物为准。

(4) 空间布局：估价对象为位于邵东市奥特莱斯理想城 4 栋和 5 栋的 14 套住宅



用途房地产，房屋总层数均为 23 层。

#### (5) 工程质量与完损程度：

根据估价人员现场查勘情况，工程质量合格，完损程度为完好房。但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，则是依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### 五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2024年4月1日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，根据《房地产估价规范》，此次价值时点确定为完成实地查勘之日2024年4月1日。

### 六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点 2024 年 4 月 1 日，在现实市场情况下，满足前述假设和限制条件下的市场价值，即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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

#### (一)、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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

#### (二)、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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

### (三)、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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### (四)、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的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的，房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### (五)、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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最



高价值的使用方式上得出的。

#### (六)、供求原则

房地产价格同其它物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。由于房地产具有地理位置的固定性、地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

### 八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及湖南省有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价对象的具体资料，主要有：

#### (一)、国家有关法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
- 8、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；
- 10、《湖南城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第5号公告）；

#### 11、《司法鉴定程序通则》。

#### (二)、技术标准、规程、规范

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

#### (三)、估价委托人提供的资料



1、估价委托人提供的房产登记明细附表和邵东市房产事务服务中心查询单复印件；

2、估价委托人提供的其他相关信息资料；

3、邵东市人民法院委托书。

四、注册房地产估价师收集和调查的资料

1、估价对象权利状况调查资料；

2、估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；

3、估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；

4、估价对象现状及周边环境照片；

5、估价对象实地查勘记录；

6、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法进行适用性分析。

(一)、估价方法的选用，应符合下列规定：

1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2、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。

3、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；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4、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比较法、收益法等成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。



## （二）、估价方法定义

1、比较法是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、收益法是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。其本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。

3、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。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后继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，或将开发完成后的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。

## （三）、估价方法选用及估价技术思路

1、本次估价选用的估价方法为比较法。

（1）由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，同类房地产的交易较多，因此宜选用比较法进行评估。

2、本次估价不选用的估价方法为收益法、成本法、假设开发法。

（1）由于估价对象同地段同类型房产出租案例较少，因此不宜选用收益法进行评估；

（2）由于估价对象房地产市场依据较充分，交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

（3）由于估价对象为非待开发物业，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估；

## 3、估价技术思路

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标



准，经过反复研究，确定其估价技术路线为：

采用比较法进行评估。

1)、比较法技术路线：估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，选取三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的住宅房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×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。

具体计算过程详见《估价技术报告》。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适当的估价方法，通过对影响房地产价格因素的分析测算，并结合估价经验，确定估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点2024年4月1日的市场价值总价为人民币柒佰壹拾陆万捌仟贰佰叁拾壹元整（¥：7168231元），详见下表：

序号	栋号	户室号	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估价值（元）
1	4	1203	普通住宅	127.87	3962	506621
2		1307	普通住宅	127.87	3962	506621
3		1803	普通住宅	127.87	3886	496903
4		1806	普通住宅	127.87	3886	496903
5		2203	普通住宅	127.87	3886	496903
6		2301	普通住宅	144.27	3810	549669
7		2302	普通住宅	127.88	3810	487223
8		2303	普通住宅	127.87	3810	487185
9		2304	普通住宅	142.66	3810	543535
10		2306	普通住宅	127.87	3810	487185



11		2307	普通住宅	127.87	3810	487185
12		2308	普通住宅	142.66	3810	543535
13	5	2301	普通住宅	142.83	3810	544182
14		2302	普通住宅	140.31	3810	534581
合计				1863.57		7168231

### 十一、参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
杨林	4320070020		2024年4月15日
唐翼翔	4320000061		2024年4月15日

### 十二、实地查勘期

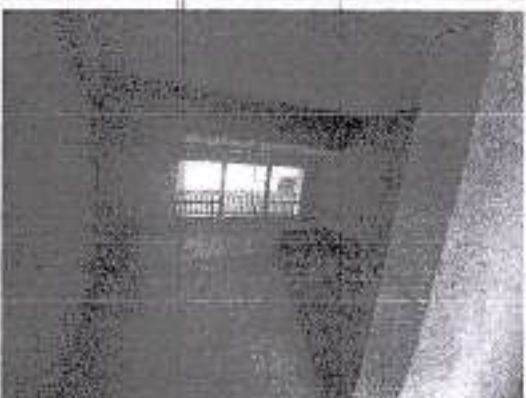
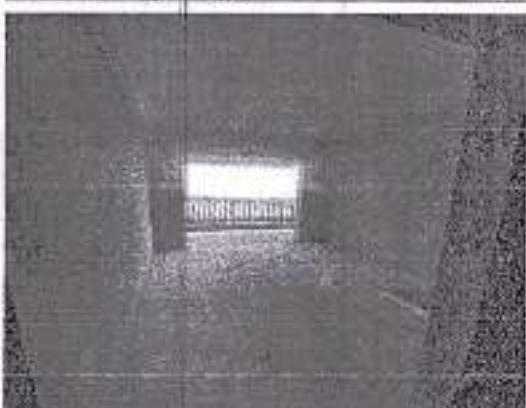
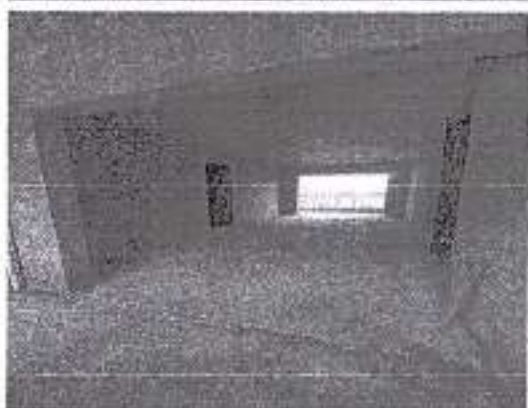
注册房地产估价师于2024年4月1日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

### 十三、估价作业期

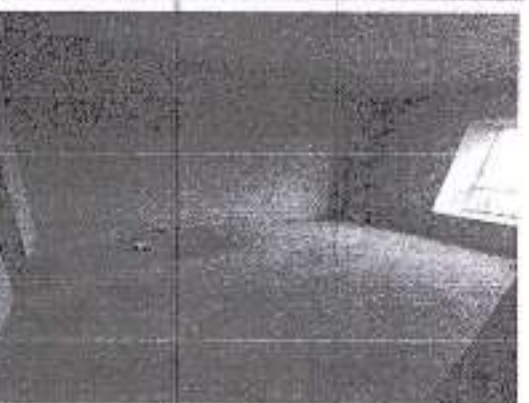
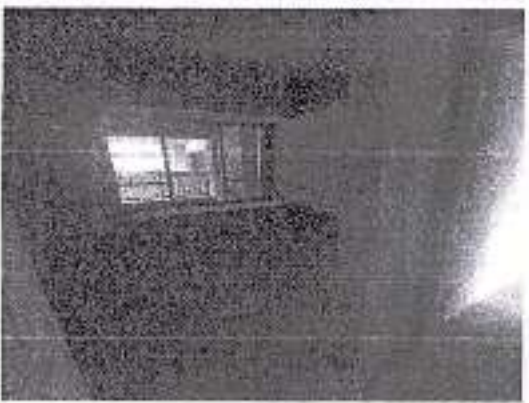
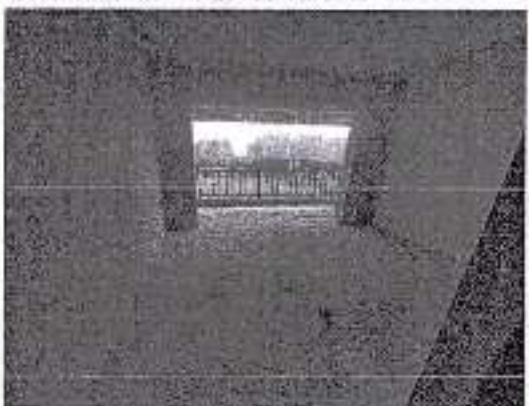
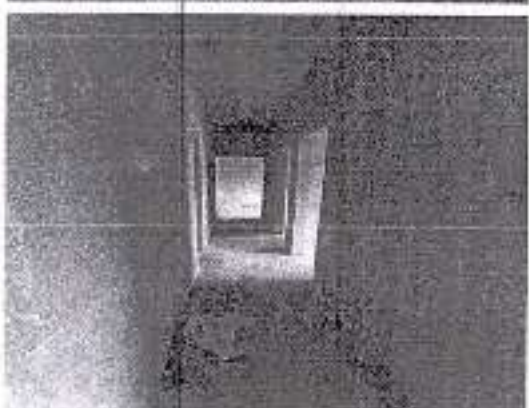
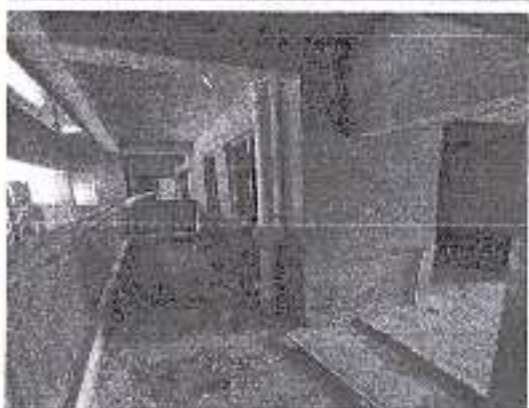
2024年3月27日-2024年4月15日。



信价对象现状照片







## 奥特莱斯理想城四栋五栋部分户室

栋号	户室号	户室面积(平方米)	申报价格(元)
4	1203	127.87	3718
4	1307	127.87	3748
4	1803	127.87	3898
4	1806	127.87	3898
4	2203	127.87	4018
4	2301	144.27	3988
4	2302	127.88	3988
4	2303	127.87	3988
4	2304	142.66	3988
4	2306	127.87	3988
4	2307	127.87	3988
4	2308	142.66	3988
5	2301	142.83	3988
5	2302	140.31	3988







打印  删除  刷新  返回

姓名:  性别:  年龄:  身份证号:

联系电话:  电子邮箱:

工作单位:  职位:

联系地址:

紧急联系人:  联系电话:

备注:

系统生成时间: 2023-10-27 10:00:00

证件类型:  证件号码:

姓名:  性别:  出生日期:

身份证号:

联系电话:

电子邮箱:

工作单位:  职位:

联系地址:

紧急联系人:  联系电话:

备注:

系统生成时间: 2023-10-27 10:00:00

打印  删除  刷新  返回



姓名:  性别:  年龄:  身份证号:

联系电话:  电子邮箱:

工作单位:  职位:

联系地址:

紧急联系人:  联系电话:

备注:

系统生成时间: 2023-10-27 10:00:00





姓名  
 性别  
 出生日期  
 身份证号  
 联系电话  
 电子邮箱  
 联系地址  
 邮政编码

本人声明：本人自愿向贵行申请开立人民币定期存款账户，并授权贵行代扣代缴相关税费。本人承诺所提供的所有信息真实、准确、完整。如有不实，本人愿承担一切法律责任。

开户公司：  开户名称：   
 开户日期：  开户地点：   
 开户用途：  开户金额：

开户日期：  开户地点：   
 开户用途：  开户金额：   
 开户人姓名：  身份证号：   
 联系电话：  电子邮箱：   
 联系地址：  邮政编码：

姓名	性别	出生日期	身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址	邮政编码
张三	男	1980-01-01	110101198001010001	13800138000	zhangsan@163.com	北京市朝阳区	100000
李四	女	1985-05-05	110101198505050002	13900139000	lisi@163.com	北京市朝阳区	100000

开户人：   
 日期：





姓名: [ ] 性别: [ ] 出生日期: [ ]

身份证号: [ ] 联系电话: [ ]

电子邮箱: [ ] 联系地址: [ ]

本人声明: 本人所填资料真实有效, 如有不实, 愿承担一切法律责任。

本人承诺: 本人所填资料真实有效, 如有不实, 愿承担一切法律责任。

单位名称: [ ] 单位地址: [ ]

联系电话: [ ] 电子邮箱: [ ]

单位名称: [ ] 单位地址: [ ]

联系电话: [ ] 电子邮箱: [ ]

本人声明: 本人所填资料真实有效, 如有不实, 愿承担一切法律责任。

本人承诺: 本人所填资料真实有效, 如有不实, 愿承担一切法律责任。



姓名: [ ] 性别: [ ] 出生日期: [ ]

身份证号: [ ] 联系电话: [ ]

电子邮箱: [ ] 联系地址: [ ]

姓名	性别	出生日期	身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

姓名: [ ] 性别: [ ] 出生日期: [ ]

身份证号: [ ] 联系电话: [ ]

电子邮箱: [ ] 联系地址: [ ]

姓名	性别	出生日期	身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]



姓名: [ ]     性别: [ ]     年龄: [ ]  
 身高: [ ]     体重: [ ]     血型: [ ]  
 籍贯: [ ]     民族: [ ]     职业: [ ]  
 学历: [ ]     学位: [ ]     职称: [ ]  
 婚姻状况: [ ]     配偶姓名: [ ]     配偶职业: [ ]  
 子女姓名: [ ]     子女性别: [ ]     子女年龄: [ ]  
 联系电话: [ ]     电子邮箱: [ ]     联系地址: [ ]

工作单位: [ ]     单位名称: [ ]     单位地址: [ ]  
 入职日期: [ ]     离职日期: [ ]     合同期限: [ ]  
 薪资水平: [ ]     福利保险: [ ]     绩效考核: [ ]  
 培训经历: [ ]     技能证书: [ ]     语言能力: [ ]  
 自我评价: [ ]     推荐理由: [ ]     其他说明: [ ]

申请人姓名: [ ]     身份证号: [ ]     联系电话: [ ]  
 联系地址: [ ]     电子邮箱: [ ]     其他信息: [ ]  
 推荐人姓名: [ ]     推荐人职位: [ ]     推荐理由: [ ]  
 审核人姓名: [ ]     审核人职位: [ ]     审核日期: [ ]  
 备注: [ ]     附件: [ ]     其他: [ ]



个人资料

姓名:  出生日期:

性别:  身份证号:

手机号码:  电子邮箱:

联系地址:

本人声明: 以上信息均为本人真实有效信息, 如有变更, 请及时通知本行。

本行地址: 广东省广州市天河区珠江新城  
 总行电话: 020-12345678  
 分行电话: 020-87654321  
 营业时间: 每日上午9:00-下午5:00  
 官方网站: www.bank.com.cn

证件类型:  证件号码:

职业:  年收入:

婚姻状况:  子女情况:

紧急联系人:

联系地址:

联系电话:



2024年10月

本人声明: 以上信息均为本人真实有效信息, 如有变更, 请及时通知本行。

姓名	身份证号	职业	年收入	婚姻状况	子女情况
张三	110101199001010001	工程师	150000	已婚	1子, 1女
李四	110101199001010002	教师	120000	已婚	1子
王五	110101199001010003	医生	180000	已婚	1子, 1女

证件类型:  证件号码:

职业:  年收入:

婚姻状况:  子女情况:

证件类型:  证件号码:

职业:  年收入:

婚姻状况:  子女情况:



注册  
 变更  
 注销  
 其他

企业名称:  统一社会信用代码:   
 注册地址:  经营范围:   
 法定代表人:  注册资本:

登记机关:  核准日期:   
 公告日期:  公告次数:

统一社会信用代码:  企业名称:   
 注册地址:  经营范围:   
 法定代表人:  注册资本:

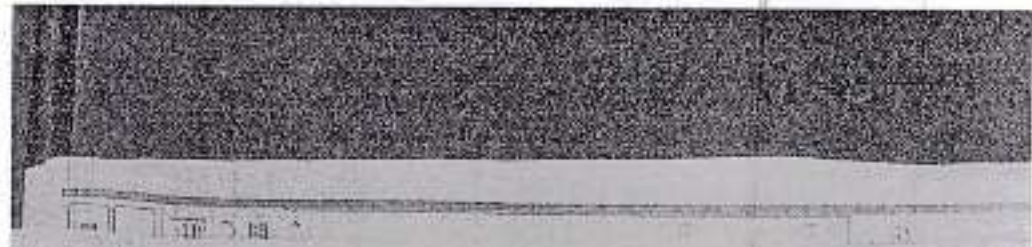
统一社会信用代码:  企业名称:   
 注册地址:  经营范围:   
 法定代表人:  注册资本:

统一社会信用代码:  企业名称:   
 注册地址:  经营范围:   
 法定代表人:  注册资本:

统一社会信用代码:  企业名称:   
 注册地址:  经营范围:   
 法定代表人:  注册资本:







1. 在...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...  
 5. ...

6. ...  
 7. ...  
 8. ...

9. ...  
 10. ...

11. ...  
 12. ...

13. ...  
 14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...



# 邵东市人民法院

## 委托书

(2023)湘0521执恢379号

湖南邵房房地产评估有限责任公司：

我院在执行杨雄辉、岳建勤与邵东市奥特莱斯置业有限公司、湖南森楚建材有限公司、莫小林、李桥新合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

奥特莱斯理想城14套房屋（详见房产登记明细附表）。



联系人：姜佩 联系电话：19907390800

本院地址：邵东市邵东大道106号



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：湖南都房房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 夏曦原

住所：城西北路10号

统一社会信用代码：914305007722793040

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(部)字第0210050号

有效期限：二〇二一年十月二十二日至二〇二四年十月二十一日

备注：任职业估价师类型和数量：注册房地产估价师：15名



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00250259

姓名 / Full name

隋林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502197008232511

注册号 / Registration No.

4320070020

执业机构 / Employer

湖南邵房房地产土地资产评估有限公司  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Holder's Signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0030245

姓名 / Full name

隋斌

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

1101011969122519

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

湖南邵房房地产土地资产评估有限公司  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Holder's Signature



# 简介

本公司经湖南省住房和城乡建设厅、湖南省自然资源厅、湖南省财政厅、中华人民共和国人力资源和社会保障部、湖南省工商局批准依法成立，拥有一级房地产评估资质、二级土地评估资质、资产评估资质。我公司本着专业、客观的原则，秉承“最佳质量、最高效率、最优服务”的经营理念，不断创新，与时俱进。自公司成立以来从未有不良行为，近年来，由中国房地产估价协会随机抽查评比的评估结果报告、技术报告，排名一直稳居全省同行前列，更是在近段由省建设厅、省房协、省中介委公布的全省房地产评估机构评价综合排名全省第一。

公司拥有一支经国家注册的房地产估价师、土地估价师、资产评估师、造价工程师、注册会计师、房地产经纪人等组成的资深专业队伍，主要从事房地产评估、资产评估、土地评估、造价咨询、审计、房地产经纪等业务，真正意义上实现“一站式”服务。



联系电话：0739-5231999