

第一部分 估价师声明

在本次评估中，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本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、我们是依照国家标准《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）等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继参	4220110028		2019.4.2
翁磊	4220180089		2019.4.2

注册号: 4220180089
执业编号: 40701 2019年4月2日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，根据其提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，不动产权证书号为团风县房权证团风镇字第01007335号，据此我们认为估价对象已办理《房屋所有权证》，且估价人员已到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行了核实，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估所依据的权属、建筑面积、用途、结构以《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载为准。

2、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

3、根据估价委托人提供的《司法鉴定对外委托书》记载，委托日期为2018年10月11日，实地查勘日期为2019年3月5日，本次估价，价值时点设定为委托日期2018年10月11日，假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为前提条件完成本次评估。

4、我公司估价人员于2019年3月5日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

5、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等

重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

6、本报告中所称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。

7、本次评估假设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。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，内容摘录见表2。

表2 查解封登记信息

业务号	CCF2016030200690001
内容	
查封机关	湖北省团风县人民法院
查封类型	查封
查封文件	民事裁定书
查封文号	(2016)鄂1121民初206号
查封期限	2016-03-01 00:00:00 起 2018-02-28 00:00:00 止
查封范围	团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房
查封时间	2016年03月02日
登簿人	詹秋萍/詹秋萍
解封业务号	/
解封机关	
解封文件	
解封文号	
登记时间	
等簿人	
附记	登记时间: 2016年03月02日15时58分16秒;

至价值时点，估价对象查封期限届满，是否续封不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，未考虑估价对象被查封对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

1、根据估价委托人介绍，估价对象建成年份约为2009年，本次评估，以估价对象建成年份为2009年为前提进行估价，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

2、估价委托人提供的资料未显示估价对象房屋用途，根据估价人员实地查勘及对周边类似房屋规划用途进行调查，本次评估以实际用途住宅为估价前提，若与最终登记不符，本估价结果应作相应调整。

3、估价委托人未提供估价对象房屋占用范围的土地使用权登记状况资料。本次评估，根据《不动产登记暂行条例》“第十六条：申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）

申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”假设曹文胜、卢华能够凭相关权属证明，办理分摊土地使用权登记为前提，而最终以土地相关登记机关确权为准。

六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本公司不承担任何责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起1年（即2019年4月2日至2020年4月1日止）。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：团风县人民法院
地址：湖北省黄冈市团风县人民路8号
联系人：孙科长
联系电话：18107135628

二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司
法定代表人：张灏林
评估资质等级：二级
资格证号：鄂建房估证字第102号
地址：武昌区中南路2-6号工行广场B、C座B单元6层G号
联系人：林翔
联系电话：0713-8694900

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围的界定

本次评估估价对象为曹文胜、卢华共同共有的，位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房住宅房地产，房屋建筑面积138.8m²，分摊土地使用权面积不详。

（二）估价对象基本状况

1、权属登记状况

（1）土地权属登记状况

估价委托人未提供估价对象占用范围内《国有土地使用证》，土地权属登记状况不祥。

(2) 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，内容摘录见表3、表4。

表3 房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号	房地坐落：团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房	
内容	业务号 CDJ2011000034	ZSF2013000315
房屋所有权人	湖北益鹏置业有限公司 湖北中世置业有限公司	曹文胜
证件种类	身份证	身份证
证件号	/	421121196602052056
房屋共有情况	单独所有	共同共有：共有人： 卢华；身份证号： 421121196805180066
权利人类型	/	/
登记类型	/	转移登记
登记原因	单位建造房屋	新建商品房
土地使用权人	/	/
独用土地面积（m ² ）	/	/
分摊土地面积（m ² ）	/	/
土地使用期限	起止	起止
房地产交易价格（万元）	/	/
规划用途	/	/
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房
房屋结构	混合	混合
所在层数/总层数	5/6	5/6
建筑面积（m ² ）	138.8	138.8
专有建筑面积（m ² ）	123.18	123.18
分摊建筑面积（m ² ）	15.62	15.62
竣工时间	/	/
不动产权证书号	团风县房权证团风镇字第 01005189号	团风县房权证团风镇字第 01007335号
登记时间	2011年05月04日	2013年04月16日
登簿人	漆厚生/易桂明	漆厚生/祁君慧
附记		本户产权由湖北益鹏置业有限公司 湖北中世置业有限公司转 让。共有人：曹文胜 卢华

权利人曹文胜、卢华共同合法拥有估价对象的房屋所有权。

（2）担保物权设立情况

估价委托人未提供担保物权相关资料，估价对象担保物权不详。

（3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，内容摘录见表5。

表5 查解封登记信息

内容	业务号
	CCF2016030200690001
查封机关	湖北省团风县人民法院
查封类型	查封
查封文件	民事裁定书
查封文号	(2016)鄂1121民初206号
查封期限	2016-03-01 00:00:00 起 2018-02-28 00:00:00 止
查封范围	团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房
查封时间	2016年03月02日
登簿人	詹秋萍/詹秋萍
解封业务号	/
解封机关	
解封文件	
解封文号	
登记时间	
等簿人	
附记	登记时间：2016年03月02日15时58分16秒；

至价值时点，估价对象查封期限届满，是否续封不详。

（4）出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘，估价对象未出租，现状为自用。

2、土地基本状况

（1）土地名称

曹文胜、卢华共同共有的，位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房的分摊土地使用权。

（2）土地座落

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，估价对象座落于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房。

（3）土地用途

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，土地用途用途不详。

（4）土地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临江路、南邻其他住宅、西邻其他住宅、北邻其他住宅。

（5）土地面积

估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）未记载估价对象房屋分摊的土地使用权面积，分摊土地使用权面积不详。

（6）土地形状

估价委托人未提供估价对象分摊土地所属宗地《宗地图》，所属宗地形状不详。

（7）土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

（8）土地使用期限

估价委托人未提供估价对象占用范围内的《国有土地使用证》，土地剩余使用期限不详。

3、建筑物基本状况

（1）名称

曹文胜、卢华共同共有的，位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房住宅房地产。

（2）坐落

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，估价对象坐落为团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房。

（3）规模

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区由多栋住宅楼及商住楼组成，规模较大。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，估价对象建筑面积为138.8平方米。

（4）用途

估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）未记载规划用途，根据估价人员实地查勘，实际用途为住宅。

（5）建筑结构

估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）记载，房屋结构为混合结构。

（6）设施设备

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋设施设备包括：通上水、通下水、供电、通讯、消防、通气等。

（7）装饰装修

估价对象位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房，根据估价人员实地查勘，估价对象外墙1层为蓝绿色条形外墙砖，2至5层为灰色条形外墙砖，6层为白色条形外墙砖；单元入口为单开防盗门；入户为成品防盗门；客厅抛光砖地面，白色乳胶漆墙面，石膏板吊顶；卧室复合地板，主卧墙面贴有墙纸，客卧白色乳胶漆墙面，塑钢窗，装有防盗网；厨房釉面砖地面，抛光砖墙面，塑扣板吊顶，塑钢窗，装有防盗网；卫生间釉面砖地面，抛光砖墙面，塑扣板吊顶，塑钢窗，装有防盗网。

（8）新旧程度

据估价人员实地查勘，估价对象房屋建成于2009年，为混合结构，耐用年限为50年，根据估价人员实地查勘，估价对象整栋房屋其维护保养状况良好，房屋使用正常。

4、区位状况

（1）位置状况

估价对象位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单

元502号房，6（5）层，南北朝向。其东临临江路、南邻其他住宅、西邻其他住宅、北邻其他住宅，距城关中学200米左右。

（2）交通状况

估价对象位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房，距离估价对象最近的公交站点为城南公交站，距公交站点650米左右，途经该站点的有1条公交线路（106路），附近有的士经过。距离团风汽车站1500米左右，距离黄州火车站12400米左右。

（3）周围环境状况

估价对象所在团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房，小区绿化较好，沿路两侧有市政绿化。

（4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内有王亚南学校、城关中学、团风楚天学校、湖北省团风中学、小太阳幼儿园、红缨开心宝贝幼儿园、团风县中医医院、团风县医院、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、利红便民超市、中百仓储超市等便民设施。

五、价值时点

根据《司法鉴定对外委托书》记载，委托日期为2018年10月11日，本次估价，价值时点设定为委托日期2018年10月11日。

六、价值类型

（一）本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。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。

（二）本次估价结果为位于团风县团风镇临江一路（生升家园8号楼）8号楼3单元502号房住宅房地产（建筑面积138.8m²，分摊土地使用权面积不详）市场价值，本次评估包含室内装修、应分摊土地使用权价值，但不包含室内家具、电器及其他动产价值。

七、估价原则

本次评估，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

遵循合法原则，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。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

（四）替代原则

遵循替代原则，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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
- 5、《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）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
- 7、《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）；
- 8、《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》（法释〔2018〕15号）；
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

（二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号）；
- 4、《关于发布湖北省2017年第三季度城市住宅建筑工程造价指数的通知》；
- 5、《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（2015年第7号）；

（三）估价所需资料

- 1、《司法鉴定对外委托书》；
- 2、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（业务号：ZSF2013000315）复印件；
- 4、《湖北省团风县人民法院执行裁定书》（（2016）鄂1121执189号）复印件；
- 5、《湖北省团风县人民法院民事裁定书》（（2016）鄂1121民初206号）复印件；
- 6、《湖北省团风县人民法院民事判决书》（（2016）鄂1121民初206号）复印件。

（四）估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《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），经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象房地产采用比较法和收益法进行评估。

1、方法选择依据

（1）根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法”。由于该地段类似房地产交易实例较多，资料来源充分，宜采用比较法进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》，“收益性的房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为住宅，且该地段的同类型房地产存在租赁行为，有租金收益，适宜采用收益法估价。

(3) 根据《房地产估价规范》，“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”。估价对象房屋已建成，且不具有再开发潜力，不宜采用假设开发法。

(4) 根据《房地产估价规范》，“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”。虽然估价对象理论适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅用房价格主要受市场供求关系的左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，故未采用成本法估价。

2、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。其公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)

(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。其基本公式为：

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

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，确定估价结果见表6所示。

表6 估价结果汇总表

币种：人民币

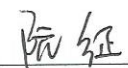
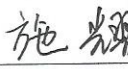
估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象房屋价格	单价（元/m ² ）	3831	3513	3672
	总价（万元）	-	-	50.97
汇总评估价值	总值	50.97 万元		大写：人民币伍拾万玖仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表7 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		2019.4.2
翁磊	4220180089		2019.4.2

表8 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
阮征	421102198808170541		2019.4.2
施耀	421102199105210839		2019.4.2

十二、实地查勘期

2019年3月5日

十三、估价作业期

2018年10月11日至2019年4月2日