

房地产估价报告

估价项目名称：十堰市茅箭区二堰街办澳门南街11号24
幢2-7-1号房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省十堰市郧阳区人民法院

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：杨若愚（注册号：4220110048）
李军（注册号：4220040156）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十五日

估价报告编号：湖正房估字（2020）第SY002号

致估价委托人函

湖北省十堰市郧阳区人民法院：

我公司于2020年1月3日接受贵方的委托，选派估价人员对估价对象房地产的市场价值进行了评估。评估的主要情况如下：

1、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象**：估价对象位于十堰市茅箭区二堰街办澳门南街11号24幢2-7-1号，产权人为胡光林、郑胜梅，房屋用途为住宅，建筑面积为99.67平方米。

3、**价值时点**：2020年1月8日。

4、**价值类型**：市场价值，是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价值。

5、**估价方法**：比较法。

6、**估价结果**：估价对象房地产市场价值为RMB51.23万元，大写人民币伍拾壹万贰仟叁佰元整，房地产单价为5140元/平方米。详见下表：

估价对象	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	建筑结构	所在楼层 / 总层数	规划用途	房产单价 (元/m ²)	房屋总价 (万元)
十堰市茅箭区二堰街办澳门南街11号24幢2-7-1号	99.67	/	钢混	7/8	住宅	5140	51.23

估价结果和有关说明详见《房地产估价结果报告》。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月十五日

目 录

- 一 估价师声明
- 二 估价假设和限制条件
- 三 估价结果报告
 - 1、估价委托人
 - 2、房地产估价机构
 - 3、估价目的
 - 4、估价对象
 - 5、价值时点
 - 6、价值类型
 - 7、估价原则
 - 8、估价依据
 - 9、估价方法
 - 10、估价结果
 - 11、注册房地产估价师
 - 12、实地查勘期
 - 13、估价作业期
- 四 附 件
 - (一) 估价对象位置图及现状照片
 - (二) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》复印件
 - (三) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
 - (四) 《房屋所有权证》复印件
 - (五) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
 - (六) 房地产估价师注册证书复印件

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有任何现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

(五)我们是依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】以及相关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。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设前提条件

1、一般假设

(1) 假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，估价对象权属清晰、证件齐全完备，具备在公开市场上自由转让的条件。

(2) 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。

(3) 估价委托人提供了估价对象的《十堰市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》等资料，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。

(4) 估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

(5) 本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用，并以其法定用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

(6) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估房屋建筑面积根据估价委托人提供的《房屋所有权证》确定。

(7) 假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

(8) 假设估价对象的物业所有权人合法拥有其房屋所有权及土地使用权，并已支付相关费用，不存在任何产权纠纷、他项权利及共有人，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分自由的

占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

(9) 本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(10) 假设估价对象于价值时点处于完全公开、平等、自愿的交易市场条件下，且不包括其所有权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协议、拍卖、合并与分割、关联利益人之间的交易等因素对其价值的影响。

(11) 本次评估没有考虑该地区今后一段时间可能拆迁等因素对估价结果的影响。

2、未定事项假设

(1) 委托人及当事人提供的资料未记载估价对象房屋分摊土地使用权面积，估价对象的分摊土地面积以产权登记部门登记数据为准，若有出入，本报告应做相应调整。

(2) 本次评估未考虑估价对象房地产权利人可能存在的拖欠的物业管理费、水、电费等费用对房地产市场价值的影响。

3、背离事实假设

(1) 估价结果未考虑未来处置风险。

(2) 估价结果未考虑估价对象的产权人在其他方面投资、债务、经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

(3) 在价值时点，估价对象有抵押，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响，即假设估价对象于价值时点未设立法定优先受偿权利。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

(二) 估价限制条件

1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的数字，相应的责任由委托人承担。

2、本估价结果仅供本次估价目的之用，不适用于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。凡因委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由委托人承担。

3、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构进行综合确定。

4、本估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施价值及室内二次装修的价值（不含家用电器及可移动的家具等）。

5、估价对象地段等级依据《十堰市住宅用地土地级别与基准地价图》（2018）确定。

6、本报告估价结果已包含估价对象所占用的土地使用权价值。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

8、本报告估价结果的计算是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价值，并不代表估价对象房地产发生交易时点变化权属变动或实物形态发生变化的实际交

易价值。提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

9、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价值，估价报告使用者应合理使用评估价值，若以后估价对象的权利状态、实际用途、使用（经营）方式发生变化，或市场价值变化较快时，以及估价目的发生变化，则需对估价对象重新评估，并且要缴纳相关费用，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

10、本次估价范围由委托人提供并经委托方确认。

11、本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、登记主管部门和当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

12、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、估价结果报告

1.估价委托人	湖北省十堰市郧阳区人民法院					
2.房地产估价机构	机构名称	湖北正量行房地产估价咨询有限公司				
	机构住所	武昌区团结村福星惠誉国际城K-3地块/栋2单元27层1室				
	资质等级	壹级	证书编号	鄂建房估证字第10号		
3.估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据					
4.估价对象	(1) 权属状况	房屋座落	十堰市茅箭区二堰街办澳门南街11号24幢2-7-1号			
		产权号	十堰房权证茅箭区字第20129610、20129611号			
		房屋所有权人	胡光林、郑胜梅			
		共有情况	/			
		建筑面积	99.67 m ²	土地面积	/	
		建筑结构	钢混	房屋性质	商品房	
		建成年份	1997	成新率	60%	
		所在楼层	7	总层数	8	
		房屋规划用途	住宅	房屋现状用途	住宅	
		地类(用途)	住宅用地	用地级别	I级住宅用地	
	土地使用权类型	出让	终止日期	2037/4/1		
	(2) 个别因素	房 型	两室两厅	层 高	约2.8米	
		房屋朝向	南北	采光通风	较好	
		门 窗	防盗门	照明装置	完整	
		水卫设施	完善	设备设施	较齐全	
		物业管理	/			
		使用状况	规划用途为住宅, 现状为住宅			
	(3) 区域因素	四 至	东	杨家沟巷	南	住宅
			西	澳门花园	北	澳门南街支路
		周边典型物业	估价对象附近有澳门花园、祥和山庄等典型物业。			
繁华程度		周边有寿康永乐超市、上海路金座、亨达小商品市场等商业网点, 以及农商银行、工商银行等金融网点,				

			区域商业较繁华、公共服务配套较完善。
		交通便捷度	估价对象距最近的公交站三堰日报社站五百米左右，有 15、31、5 等多路公交车通达，也有大量的士途径，对外交通便捷度较优。
		公共服务设施	周边分布有人民小学、实验中学、汉江师范学院、三堰客运站、太和医院等。
		景观	周边景观环境一般。
		绿化	绿化率一般
		环境污染及噪音	无
(4) 装修状况	外墙	外墙贴墙砖	
	门窗	入户普通防盗门，塑钢窗。	
	装修	客厅地面铺设地板砖，墙面及顶部乳胶漆粉刷；卧室地面铺设地板砖，墙面及顶棚为乳胶漆粉刷，定制衣柜；面盆、蹲便器、坐便器、整体橱柜，厨卫地面铺设防滑地砖，瓷砖墙裙到顶，厨卫铝扣板吊顶。	
5.价值时点	2020 年 1 月 8 日		
6.价值类型	本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。		
7.估价原则	独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。		
8.估价依据	<p>《中华人民共和国城市房地产管理法》、《物权法》、《土地管理法》、《房地产估价规范》、《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，自2018年9月1日起施行）、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)、《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）、《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）、《湖北省地方税务局 湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》（鄂地税发〔2016〕58号）、《省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鄂政办发〔2017〕18号）国家和省市有关法规文件、委托人提供的相关资料、现场查勘资料、市场调查资料、十堰市近期房地产市场行情等。</p>		

9.估价方法	比较法		
10.估价结果	房地产总价	RMB51.23 万元, 大写人民币伍拾壹万贰仟叁佰元整	
	房地产单价	RMB5140 元/平方米	
11.注册房地产估价师	注册房地产估价师	注册证书号	签章
	杨若愚	4220110048	
	李 军	4220040156	
12.实地查勘期	2020 年 1 月 8 日		
13.估价作业期	2020 年 1 月 3 日至 2020 年 1 月 15 日		

四、附 件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《湖北省十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书》复印件
- (三) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (六) 房地产估价师注册证书复印件