

房地产估价报告

估价项目名称：竹山县大庙乡大庙村 1 组刘健所属房屋市
场价值评估

估价委托人：湖北省竹山县人民法院

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：二〇一九年八月三十日

估价报告编号：湖正房估字（2019）第 SY028 号

致估价委托人函

湖北省竹山县人民法院：

我公司于 2019 年 5 月 13 日接受贵方的委托，选派估价人员对估价对象建筑物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**：竹山县大庙乡大庙村 1 组房屋，房主为刘建，房屋实际用途为住宅，建筑面积为 217.56 平方米。

3、**价值时点**：2019 年 5 月 21 日。

4、**价值类型**：市场价值，是估价对象房屋在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的建筑物市场价值。

5、**估价方法**：成本法。

6、**估价结果**：估价对象房屋市场价值为 RMB18.15 万元,大写壹拾捌万壹仟伍佰元整。（详见估价结果一览表）

特别提示：估价对象房屋尚未取得产权登记。

估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至 2020 年 8 月 29 日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

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：

二〇一九年八月三十日

估价结果一览表

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2019年5月21日

本次评估范围：竹山县大庙乡大庙村1组刘健所属房屋

建筑面积：217.56 m²

估价结果明细一览表

产权人	幢号	实际用途	建筑结构	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
刘建	1幢	住宅	砖混	1-2	145.04	1047	15.18
			钢结构	3	72.52	410	2.97
合计					217.56		18.15

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”

二、其他需要说明的事项

1、估价对象房屋尚未取得产权登记。

2、本报告估价结果不包含估价对象占用（分摊）的划拨土地使用权价值。

3、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

目录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、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	7
(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	12
(十三) 估价作业期	12
四、附件	13
(一) 估价对象位置图及现状照片	
(二) 《湖北省湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》复印件	
(三) 《集体土地使用证》复印件	
(四) 《调查笔录》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害关系，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/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】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、本次估价的一般假设

（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，具备在所在村集体范围内自由转让的条件。

（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《调查笔录》、《集体土地使用证》复印件等资料，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）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、他项权利及共有权人，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。

（6）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屋价值的影响;当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

(7)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。

(8)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)据委托方介绍,估价对象仅办理了《集体土地使用证》,尚未取得房屋产权证书,房屋面积未进行测绘。根据委托方提供的《调查笔录》房屋二层面积认定为 72.52 m²,一层及三层彩钢房的面积均认定为 72.52 m²。估价对象建筑面积最终以确权机关登记数据为准,若有出入,本报告应做相应调整。

(2)根据委托人提供的相关资料,估价对象尚未办理房屋所有权证,本次评估以估价对象建筑物能顺利办理产权为前提。

(3)根据委托人提供的相关资料,委托人未提供产权及其他相关规划资料,现状用途为住宅,土地用途为住宅,本次评估以估价对象用途为住宅为前提。

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) 根据委托人介绍，至价值时点，估价对象已被查封，根据本次特定的估价目的，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

4、不相一致假设

本次评估委托函中被执行人姓名为“刘建”，而委托方提供的估价对象《集体土地使用证》中土地使用权人为“刘健”，据办案法官解释，正确的姓名为“刘建”，《集体土地使用证》中使用的姓名有误，本次评估以估价对象产权人为“刘建”为前提。

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、本报告估价结果不包含估价对象所占用的土地使用权价值。

6、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。

7、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，并以估价对象房屋在价值时点的状况和估价报告对估价对象房屋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屋的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。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屋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。

8、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。

9、本次估价范围由委托人提供并委托人现场确认。

10、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。

11、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

(一) 估价委托人

竹山县人民法院

(二) 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

机构地址：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

法定代表人：刘沛

机构资质：国家壹级

资质证书：鄂建房估证字第 10 号

(三) 估价目的

本次评估目的是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、估价对象实物状况：

(1) 项目名称：竹山县大庙乡大庙村 1 组刘健所属房屋。

(2) 估价范围：本次估价对象范围为竹山县大庙乡大庙村 1 组刘健所属房屋，所在层为 1、2、3 层，各层面积均为 72.52 m²，总建筑面积为 217.56 平方米。估价对象范围包含房屋及室内二次装修的价值（不含室内可移动物品价值），且包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，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的价值，不含所占用的划拨土地使用权。

(3) 估价对象状况：

估价对象建成于 2004 年，总层数为 3（-1）层，其中-1 层不在本次评估范围内，1-2 层为混合结构，3 层为加盖的彩钢房。楼房外墙正面贴瓷砖，侧面及背面水泥砂浆找平。房屋入户门为普通

防盗门，铝合金窗；卧室及客厅铺设地板砖，部分墙裙涂蓝漆，墙面及顶棚涂料粉刷；厨卫地面铺地板砖，墙面瓷砖到顶，顶棚粉刷；第三层为塑钢窗，墙面及顶棚为彩钢板，水泥地面。房屋装修成新率一般，墙裙漆面有脱落，墙面有污损，部分墙面有渗水痕迹，整体维护保养情况一般。

(4) 土地状况：估价对象所在地块形状较规则；宗地有坡度，与周围邻地有高差。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（通路、供电、通上水、通下水、通讯）及红线内“场地平整”，宗地临路无噪音污染，绿地覆盖率一般。

(5) 土地利用现状：至价值时点，估价对象所在土地上已建有一栋 3（-1）层住宅楼。

2、估价对象权益状况

1、土地权益状况描述

- (1) 土地使用权人：刘健
- (2) 集体土地使用证号：竹山集用 2008 第 20310029 号
- (3) 使用权类型：划拨。
- (4) 坐落：竹山县大庙乡大庙村 1 组。
- (5) 地类用途：住宅

2、房产权益状况描述

估价对象房屋尚未取得产权登记。

3、他项权利设立情况

根据委托人介绍，至价值时点，估价对象已被查封。

3、估价对象区位状况：

- (1) 坐落：竹山县大庙乡大庙村 1 组。
- (2) 四至：东临乡道，南、北临住宅，西临河道。
- (3) 周边典型物业：估价对象附近主要为村民居住用房。
- (4) 繁华程度：周边分布有五羊本田摩托专卖店、一鸣购物广

场、宽厚堂超市、新合作超市、杏林大药房、湖北竹山农商行等商服配套。

(5) 交通条件：估价对象附近乡道可通往陕西省白河县及竹山县，有竹山往返大庙乡的城乡公交。

(6) 公共服务设施：有大庙乡卫生院、大庙乡九年一贯制学校等公共配套。

(五) 价值时点

2019年5月21日,为估价人员完成估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象建筑物在价值时点,在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的市场价值。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则: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。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价;“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房屋的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规政策、文件

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号(第二次修正))；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号)；

(5) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号,自2015年3月1日起施行)；

(6) 《国土资源部关于规范土地登记的意见》(国土资发[2012]134号)；

(7) 《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)；

(8) 《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)；

(9) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告湖北省地方税务局公告》(2015年第7号)；

(10) 《省人民政府办公厅关于降低企业成本激发市场活力的意见》(鄂政办发[2016]27号)；

2、有关技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

(1) 《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》复印件

(2) 《调查笔录》复印件

(3) 《集体土地使用证》复印件

(4) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及评估目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，本次选用成本法进行评估。

方法选择的主要依据如下：本次评估范围仅为建筑物，估价对象地上建筑物相关成本资料易于收集和测算，可采用建筑物重置成本法评估。

建筑物重置成本法：测算估价对象建筑物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将建筑物重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象建筑物价值或价格的方法。

(十) 估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象建筑物在价值时点2019年5月21日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的评估结果如下：

估价对象市场价值为 RMB18.15 万元,大写壹拾捌万壹仟伍佰元整。
(详见表1《估价结果明细一览表》)。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

角色	姓名	注册号	签名
主评估价师	杨若愚	4220110048	

估价师	李军	4220040156	

(十二) 实地查勘期

2019年5月21日

(十三) 估价作业期

2019年5月13日至2019年8月30日

四、附件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》复印件
- (三) 《调查笔录》复印件
- (四) 《集体土地使用证》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