

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：大冶市东岳路办事处湖滨路 37 号 7 幢  
402 号房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：黄石市中级人民法院

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：王冰寒（注册号：3220120034）  
伍 伦（注册号：4220060065）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月四日

估 价 报 告 编 号：湖正房估字（2019）第 HSA081 号

## 致估价委托人函

黄石市中级人民法院：

我公司于2019年10月21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**：估价对象位于大冶市东岳路办事处湖滨路37号7幢402号，房屋所有权人为冯云长，房屋设计用途为住宅，建筑面积为97.90平方米，土地使用权面积为22.2平方米。

3、**价值时点**：2019年10月21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RMB37.37万元，大写人民币叁拾柒万叁仟柒佰元整，单价为3817元/平方米。（详见估价结果一览表）

估价结果和有关说明详见估价结果一览表、《房地产估价结果报告》。

特此函告！

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	结构	所在楼层/总层数	设计用途	现状用途	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
大冶市东岳路办事处湖滨路37号7幢402号	97.90	22.2	混合	4/5	住宅	住宅	3817	37.37

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月四日

## 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) 《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》
  - (三) 《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》复印件
  - (四) 《大冶市不动产查询证明》
  - (五) 《房屋所有权证》复印件
  - (六) 《国有土地使用证》复印件
  - (七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
  - (八) 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）估价委托人及当事人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》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）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当。

（5）本次评估以估价对象证载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。

（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

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) 根据委托人及当事人提供的资料，在价值时点，估价对象有抵押、查封，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，故未考虑抵押、查封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



估价对象《国有土地使用证》记载座落为沿湖路 10 号，《房屋所有权证》记载的坐落大冶市东岳路办事处湖滨路 37 号，经估价人员现场核实，坐落实为同一处，本次评估以此为前提。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

## （二）估价限制条件

1、本估价报告依据了估价委托人提供的估价对象相关资料（复印件），估价人员不保证复印件与原件的一致性，估价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，相应的责任由估价委托人承担。

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。凡因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

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（不包含可以移动的家具家电价值）。

5、估价对象地段等级依据《大冶市城区住宅用地级别与基准地价图》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，估价对象土地使用权类型为划拨，本报告已考虑该因素的影响。

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、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、本次估价范围由估价委托人提供并经申请人确认。

11、本次估价报告书未经我公司同意，不得向估价委托人、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	黄石市中级人民法院					
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	房屋坐落	大冶市东岳路办事处湖滨路 37 号 7 幢 402 号			
		产权证号	《房屋所有权证》	冶房权证 01 字第 13004 号		
			《国有土地使用证》	冶国用 (2000) 字第 010112202-9 号		
		房屋所有权人	冯云长	土地使用权人	冯云长	
		共有情况	/			
		建筑面积	97.90 m <sup>2</sup>	土地面积	22.2 m <sup>2</sup>	
		建筑结构	混合	产别	私有产	
		建成年份	1993 年	成新率	70%	
		所在楼层	4	总层数	5	
		房屋设计用途	住宅	房屋现状用途	住宅	
		土地用途	住宅	用地级别	住宅 II 级	
		其他	售房单位：大冶市人民政府办公室			
	(2) 个别因素	房 型	三室一厅	层 高	约 3.0 米	
		房屋朝向	南	采光通风	优	
		门 窗	完好	照明装置	齐全	
		水卫设施	齐全	设备设施	一般	
		物业管理	物业管理一般			
		使用状况	空置			
	其他	无				
	(3) 区域因素	四 至	东	湖滨路	南	轩悦小区
西			其他住宅	北	向阳巷	
周边典型物业		估价对象附近有金翌小区、轩悦小区、新馨小区等物业。				

		<b>繁华程度</b>	估价对象周边分布有中百超市、金港超市、中国工商银行、大冶市农村商业银行等商业网点,商业繁华度一般。
		<b>交通便捷度</b>	估价对象所在项目邻近公交站点政府宿舍站,有4、8、10、16路等公交途经。
		<b>公共服务设施</b>	估价对象所在区域各项基础和生活配套设施较完备,周边分布有中国工商银行、大冶市农村商业银行等金融机构,有大冶市机关幼儿园、喜洋洋幼儿园、大冶实验小学、大冶市新街小学、东岳中学等教育机构,有大冶市中医医院、大冶市妇幼保健院等医疗单位等公共配套设施。
		<b>景观</b>	有青龙山公园、青龙山广场
		<b>绿化</b>	绿化率一般
		<b>环境污染及噪音</b>	估价对象位于湖滨路,有一定的噪音污染。
	<b>(4) 装修状况</b>	<b>外墙</b>	水刷石
		<b>门窗</b>	部分塑钢窗、部分木窗、防盗门
		<b>客厅</b>	天花为仿瓷,墙面为仿瓷,地面为地砖。
		<b>卧室</b>	天花为仿瓷,墙面为仿瓷,地面为地砖。
		<b>厨房</b>	天花为仿瓷,墙面为墙砖到顶,无烟灶台、地面为地砖。
<b>卫生间</b>		天花为塑扣板,墙面为墙砖到顶,地面为地砖,蹲便器。	
<b>5.价值时点</b>	2019年10月21日		
<b>6.价值类型</b>	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值。		
<b>7.估价原则</b>	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。		
<b>8.估价依据</b>	《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、现场查看资料、市场调查资料、大冶市近期房地产市场行情等。		
9.估价方法	比较法		
10.估价结果	房地产总价	RMB37.37 万元 大写：人民币叁拾柒万叁仟柒佰元整	
	房地产单价	RMB3817 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
	王冰寒	3220120034	
	伍伦	4220060065	
12.实地查勘期	2019年10月21日		
13.估价作业期	2019年10月21日至2019年10月25日		

## 四、附件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》
- (三) 《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》复印件
- (四) 《大冶市不动产查询证明》
- (五) 《房屋所有权证》复印件
- (六) 《国有土地使用证》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件