

房地产估价报告

估价项目名称：湖北省黄石市中级人民法院办理案件涉及的大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元501室、502室房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省黄石市中级人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司



注册房地产估价师：唐飞燕（注册号：4220040046）

包黎明（注册号：4220150017）

参与估价人员：田亮

估价报告编号：永信行估房字（2019）第00127号

估价报告出具日期：二〇一九年八月八日



致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于 2019 年 5 月 23 日接受贵方评估委托，对贵方办理案件涉及的房地产价值进行评估，至 2019 年 8 月 8 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：本次估价对象为李远文位于大冶市还地桥镇煌裕花园 4 号楼二单元 501 室、502 室房地产，房屋建筑面积合计为 251.8 平方米，房屋规划用途等信息未提供，估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，分摊土地的面积、土地终止日期等情况未提供。

2、估价目的：为湖北省黄石市中级人民法院办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

3、价值时点：2019 年 5 月 23 日

4、价值类型：本报告采用的价值类型为市场价值，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。

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2019 年 5 月 23 日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为 **43.52** 万元，大写金额：人民币肆拾叁万伍仟贰佰元整，单价为 **1728** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹仟柒佰贰拾捌元整。房地产估价结果明细表如下：

估价对象房地产估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	煌裕花园4号楼二单元501室	125.9	1728	21.76
2	煌裕花园4号楼二单元502室	125.9	1728	21.76
合计	——	251.8	——	43.52

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（[2016]鄂 0281 民初 293 号）：“无证据表明吕孟泽、曹运全是大冶市还地桥镇煌裕花园 4 号楼二单元 501、502 室房屋的权利人”及《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（[2015]鄂大冶执字第 00217-5 号）“查明位于大冶市还地桥镇煌裕花园 4 号楼二单元五层 501、502 室二套房屋系被执行人李远文所有”，故本次评估依据《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》，房屋所有权人为李远文。

(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。

(5) 在价值时点，估价对象存在查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的查封因素对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇一九年八月八日

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 估价假设条件	2
(二) 估价报告使用限制	3
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 参与估价人员	10
(十三) 实地查勘期	10
(十四) 估价作业期	10
四、附件	11
(一)黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书	
(二)《湖北省大冶市人民法院民事判决书》	
(三)《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》	
(四)《煌裕花园定购合同》	
(五)《成交确认书》	
(六)《建设项目规划条件通知书》	
(七)估价对象位置示意图	
(八)估价对象概貌性照片	
(九)房地产价格评估机构营业执照	
(十)房地产价格评估机构资格证书	
(十一)估价人员资格证书	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）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，并已交纳相关税费。

（4）估价委托人提供了估价对象的《煌裕花园订购合同》、《成交确认书》及《建设项目规划条件通知书》等资料影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（5）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但无理由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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

2、未定事项假设

（1）至价值时点，委托人未提供估价对象房地产权属登记相关证明资料，本次估价假定估价对象能合法取得权属证书为前提，且未考虑为合法取得权属证书可能发生的费用对其价值的影响。

3、背离事实假设

（1）在价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况，由于本次估价是为法院办理案件提供假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值参考，本次估价未考虑已存在的查封因素对估价对象价值的影响。

（2）本次估价价值时点为2019年5月23日，估价人员实地查勘日期为2019年6月11日，本次评估以估价对象在查勘日期状况与价值时点状

况一致为前提进行评估。

4、不相一致假设

根据委托人提供的《煌裕花园订购合同》，估价对象煌裕花园4栋2单元5层501号房屋买受人为曹运全，4栋2单元5层502号房屋买受人为吕孟泽；依据《湖北省大冶市中级人民法院民事判决书》（[2016]鄂0281民初293号）记载“无证据表明吕孟泽、曹运全是还地桥镇煌裕花园4号楼二单元501、502室房屋的权利人”及《湖北省大冶市中级人民法院执行裁定书》（[2015]鄂大冶执字第00217-5号）记载“查明位于大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元五层501、502室二套房屋系被执行人李远文所有”，故本次评估依据《湖北省大冶市中级人民法院执行裁定书》，房屋所有权人为李远文。

5、依据不足假设

（1）估价委托人未能提供估价对象物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本报告未考虑估价对象可能存在拖欠物业费、水电费等因素对其价值的影响。

（2）估价委托人未提供估价对象房屋规划用途、房屋结构等信息，根据估价人员实地查勘了解，估价对象所在楼栋设计为住宅楼，房屋结构为钢混，估价对象所在的4号楼一层为车库，一层以上楼层均为住宅，估价对象实际为成套住宅，故本次评估假设估价对象房屋用途为住宅、房屋结构为钢混。

（二）估价报告使用限制

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值是在在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3、本次估价没有考虑快速变现、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、产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

4、本次评估估价委托人未能提供估价对象分摊的土地面积等相关信息，但估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

5、本报告估价结果已包含估价对象室内装饰装修和附着于房屋上不可移动的设施设备价值。

6、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，本估价机构不承担责任。

7、本报告中估价对象房屋建筑物的建成年份根据估价对象实体状况及估价人员现场询问结果综合确定，仅供参考。估价对象实际建成年份以房产、土地等管理部门相关登记资料为准。

8、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10、本报告由本估价机构负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湖北省黄石市中级人民法院

联系人：柯旭明

联系电话：0714-3188507

(二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路145号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077号

资质等级：壹级

证书有效期：2016年8月10日至2019年8月25日

营业执照注册号：91420102737926086N

联系人：田亮

联系电话：13581285197

(三) 估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为李远文位于大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元501室、502室房地产，根据估价委托人的委托及提供的《煌裕花园定购合同》、《成交确认书》及《建设项目规划条件通知书》等资料，评估范围内房屋共计2套，建筑面积合计为251.8平方米，房屋规划用途为住宅，估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，分摊土地的面积、土地终止日期等相关情况未提供。

2、估价对象概况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《煌裕花园定购合同》，订购编号为2014038，出卖人为大冶市煌裕置业有限公司，买受人为曹运全，订购房

屋坐落为煌裕花园4栋2单元5层501号，房屋建筑面积为125.9 m²，订购房价单价为1660元/m²，总金额为208994元，签署日期为2014年1月14日；订购编号为2014036，出卖人为大冶市煌裕置业有限公司，买受人为吕孟泽，订购房屋坐落为煌裕花园4栋2单元5层502号，房屋建筑面积为125.9 m²，订购房价单价为1660元/m²，总金额为208994元，签署日期为2014年3月16日。

根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（[2016]鄂0281民初293号）“无证据表明吕孟泽、曹运全是还地桥镇煌裕花园4号楼二单元501、502室房屋的权利人”及《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（[2015]鄂大冶执字第00217-5号）“查明位于大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元五层501、502室二套房屋系被执行人李远文所有”，故本次评估依据《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》确定房屋所有权人为李远文。

根据估价委托人提供的《成交确认书》及《建设项目规划条件通知书》，估价对象所在宗地挂牌人为大冶市公共资源交易中心，竞得人为大冶市煌裕置业有限公司，土地坐落为还地桥镇老卫生院地块，使用权类型为出让，出让土地面积为9732平方米，用地性质为居住用地，成交价款为265万元。估价委托人未能提供估价对象房屋分摊的土地面积等信息。

根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》，2018年8月15日大冶市人民法院裁定：查封被执行人李远文所有的位于大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元五层501室（建筑面积125.9平方米）、502室（建筑面积125.9平方米）房屋，查封期限为三年。

（2）实物状况描述

估价对象位于大冶市还地桥镇煌裕花园4号楼二单元501室、502室，估价对象东临私房，西临天汇佳苑，南临锦杨路，北临空地。

估价对象所在楼栋建成于2014年，钢混结构，建筑总楼层为8层，外墙面为墙砖，估价对象房屋位于第5层，所在单元一层为车库，一层以上各楼层均为一梯两户布局，均为住宅用房。估价对象分别为501室和

502室，目前均空置未出租，室内为毛坯，尚未进行布局，入户门均为防盗门，安装有塑钢窗。

估价对象房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水、电到户；其他设备使用正常，维护、保养较好。

估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整且有建筑物。

（四）估价目的

本次估价目的是为湖北省黄石市中级人民法院办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

（五）价值时点

二〇一九年五月二十三日

本价值时点为法院司法技术鉴定对外委托书签订时间，即为2019年5月23日。

（六）价值类型

本次估价选用的价值类型为市场价值，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。

（七）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- （2）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（2006年8月31日修正）；
- （6）《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第132号）；
- （7）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释

【2001】33号）；

(8) 《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（最高人民法院2007年法发办第5号）；

(9) 《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）；

(10) 国家和省政府颁发的其他有关法规和政策文件等。

2、估价技术标准和取费文件

(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) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；

(4) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

(6) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）；

(7) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）；

(8) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

(9) 《省财政厅省税务局关于减征增值税小规模纳税人相关税费的通知》（鄂财税发[2019]2号）；

(10) 《关于取消和暂停征收部分涉企行政事业性收费和政府性基金项目通知》（财综发〔2015〕39号）；

(11) 《湖北省物价局关于降低部分行政事业性收费标准取消部分政府定价经营服务性收费项目的通知》（鄂价费〔2016〕99号）等。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》；

- (2) 《湖北省大冶市中级人民法院民事判决书》；
- (3) 《湖北省大冶市中级人民法院执行裁定书》；
- (4) 《煌裕花园定购合同》；
- (5) 《成交确认书》；
- (6) 《建设项目规划条件通知书》等。

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息等。

(八) 估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

2、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的原则。

3、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的原则。

4、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偏差在合理范围内的原则。

5、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的原则。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，根据本次估价作业的目的，估价人员在现场查看并仔细分析掌握的相关资料，采用比较法和收益法进行评估。

比较法：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。

收益法：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。

(十) 估价结果

估价人员根据本次估价目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点2019年5月23日满足本报告假设和限制条件下的市场价值为**43.52**万元，大写金额：人民币肆拾叁万伍仟贰佰元整，单价为**1728**元/平方米，大写金额：人民币每平方米壹仟柒佰贰拾捌元整。房地产估价结果明细表如下：

估价对象房地产估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	煌裕花园4号楼二单元501室	125.9	1728	21.76
2	煌裕花园4号楼二单元502室	125.9	1728	21.76
合计	——	251.8	——	43.52

(十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	唐飞燕	4220040046		年 月 日
审 核 人	包黎明	4220150017		年 月 日

(十二) 参与估价人员

角 色	姓 名	签 名	签名日期
参与估价人员	田 亮		年 月 日

(十三) 实地查勘期

二〇一九年六月十一日

(十四) 估价作业期

二〇一九年五月二十三日至二〇一九年八月八日

四、附件

- 一、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书
- 二、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》
- 三、《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》
- 四、《煌裕花园订购合同》
- 五、《成交确认书》
- 六、《建设项目规划条件通知书》
- 七、估价对象位置示意图
- 八、估价对象概貌性照片
- 九、房地产价格评估机构营业执照
- 十、房地产价格评估机构资格证书
- 十一、估价人员资格证书