

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：大冶市石家菜园住宅房地产市场价格价值评
估

估 价 委 托 人：湖北省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：李 兴（注册号：4220180013）
伍 伦（注册号：4220060065）

估 价 报 告 出 具 日 期：二〇二〇年八月五日

估 价 报 告 编 号：湖正房估字（2020）第 HSA043 号

致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于 2020 年 6 月 15 日接受贵方的委托，选派估价人员于 2020 年 7 月 22 日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石家菜园，所有权人为张必洪，房屋现状用途为住宅，土地用途为住宅，产权登记建筑面积为 54.81 平方米，证载土地使用权面积为 31.10 平方米，另有无证建筑面积为 28.95 平方米。

3、**价值时点**：2020 年 7 月 22 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，成本法。

6、**估价结果**：估价对象房地产市场价值为 RMB22.84 万元，大写人民币贰拾贰万捌仟肆佰元整。详见下表：

估价对象范围	用途	结构	所在楼层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
大冶市石家菜园产权 登记部分	住宅	砖混	1-2/3	54.81	3933	21.56
大冶市石家菜园无证 建筑部分	住宅	砖混	3/3	28.95	442	1.28
合计	/	/	/	83.76		22.84

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：

二〇二〇年八月五日

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) 《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》
 - (四) 《房屋所有权证》
 - (五) 《国有土地使用证》
 - (六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
 - (七) 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《房屋所有权证》、《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。

（6）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。

（7）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。

(8) 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。

(9) 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) 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。

(2) 由于《房屋所有权证》未记载房屋用途，《国有土地使用证》记载土地用途为住宅，现场查勘，实际用途为住宅，本次评估以估价对象现状住宅用途为前提。

(3) 估价对象《国有土地使用证》未记载土地使用年期和使用权类型，根据目前规定，国有划拨土地使用权没有使用年限的限制，本次估价，是以土地使用权为划拨为估价假设前提，并已考虑划拨土地使用权对评估价值的影响。

(4) 由于估价委托人无法提供无证建筑相关资料，无证建筑面积来源于估价人员实地测量，统计，并经过当事人确认，如有变动报告应做相应调整。

(5) 由于第三层房屋为加建，经与委托人沟通，本次估价第三层房屋按重置成本价进行评估。

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) 至价值时点，估价对象有查封情况，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

(1) 估价委托人提供的《房屋所有权证》记载房屋所有权人为张必洪，《国有土地使用证》记载土地使用权人为张玉梅，根据当事人介绍两者为父女关系，但尚未过户，本次估价未考虑产权人不一致对评估价值的影响。

(2) 《房屋所有权证》记载房屋总楼层为二层，实际楼层为三层，根据案件当事人介绍，房屋第三层为加建，本次估价以实际楼层为准。

(3) 估价委托人提供的《房屋所有权证》记载使用土地面积 26.53 m²，《国有土地使用证》记载用地面积为 31.1 m²，本次估价对象土地面积以《国有土地使用证》记载为准。

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（复印件），估价人员不保证复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

内二次装修价值(不含可移动的家电家具)。

5、估价对象地段等级依据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》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当事人确认。

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		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。				
4. 估价对象	(1) 权属状况	房屋座落	石家菜园			
		产权证号	《房屋所有权证》	字第 1476 号		
			《国有土地使用证》	大冶国用 (1994) 字第 010109227 号		
		房屋所有权人	张必洪	土地使用权人	张玉梅	
		共有情况	/			
		建筑面积	54.81 m ² (另无证建筑面积为 28.95 平方米)	土地面积	31.10 m ²	
		建筑结构	砖混	产别	/	
		建成年份	1985 年	成新率	65%	
		所在楼层	1-3	总层数	3 (第三层无证)	
		房屋设计用途	/	房屋现状用途	住宅	
	地类 (用途)	住宅	用地级别	大冶市住宅一级		
	土地使用权类型	/	终止日期	/		
	(2) 个别因素	房 型	四室一厅	层 高	一、二层层高 3.3 米, 三层层高 3 米	
		房屋朝向	南北	采光通风	一般	
		门 窗	普通防盗门、木门、木窗	照明装置	一般	
		水卫设施	通水, 无卫生间	设备设施	一般	
		物业管理	无物业管理			
		使用状况	现状用途为住宅			

		其他	无			
	(3) 区域因素	四至	东	其他私房	南	巷道
			西	巷道	北	巷道
		周边典型物业	估价对象附近有中卫·坑头商厦、中卫文明小区、金城家园等物业。			
		繁华程度	估价对象周边有中卫·坑头商厦、青澳商业广场、休闲购物广场、民众乐园、龙腾酒店等商业设施、繁华程度优。			
		交通便捷度	估价对象所在物业位于石家菜园，靠近大冶大道，邻近公交站点大冶老水利局站，有大冶2路、3路、5路、8路、11路、13路等公交线路途经，交通便捷度较优。			
		公共服务设施	周边各项配套设施较完善，其所在区域周边分布有中国农业银行、湖北大冶泰隆村镇银行、大冶市农村商业银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行、中国工商银行、大冶外国语学校、黄狮海学校、大冶市文武学校、大冶市新街小学、坑头七彩幼儿园、日禧幼儿园、大冶真爱妇科医院等公共服务设施。			
		景观	无			
		绿化	临街有少量绿化			
		环境污染及噪音	周边环境一般，噪音污染一般			
	(4) 装修状况	外墙	外墙水泥搓砂			
门窗		普通防盗门、木门、木窗				
装修		室内水泥地面，粉白墙面顶面，少量油漆墙裙，厨房瓷砖墙裙等。				
5.价值时点	2020年7月22日,为估价人员完成估价对象实地查勘之日。					
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	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《房地产估价规范》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、					

	《中华人民共和国印花税法暂行条例》、《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）、《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）、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	比较法和成本法			
10.估价结果	项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	产权登记部分	54.81	3933	21.56
	无证建筑部分	28.95	442	1.28
	合计房地产总价	RMB22.84 万元 大写：人民币贰拾贰万捌仟肆佰元整		
11.注册房地产估价师	注册房地产估价师	注册证书号	签章	
	李 兴	4220180013		
	伍 伦	4220060065		
12.实地查勘期	2020年7月22日			
13.估价作业期	2020年7月22日至2020年8月5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》
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《国有土地使用证》
- (六) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件