



# 房地产估价报告

估价项目名称：大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区4幢一单元6层501室住宅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

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：伍伦（注册号：4220060065）  
吴振兴（注册号：4220200077）

估价报告出具日期：二〇二一年七月十五日

估价报告编号：湖正房估字（2021）第HSA031号

## 致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于2021年4月7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湛月路北侧湛月花园小区4幢一单元6层501室，权利人为罗厚强、孙月兰，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，建筑面积为157.80平方米，分摊土地面积为26.25平方米。

3、**价值时点**：2021年5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RMB82.17万元，大写人民币捌拾贰万壹仟柒佰元整。详见下表：

估价对象范围	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	所在楼层/总层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区4幢一单元6层501室	157.80	26.25	住宅	混合	5/7	5207	82.17

估价结果和有关说明详见《房地产估价结果报告》。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：

二〇二一年七月十五日

## 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) 《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》
  - (三) 《不动产产权情况表》
  - (四) 《国有土地使用权证》
  - (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

## 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《不动产产权情况表》、《国有土地使用权证》等资料复印件，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) 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及当事人提供的《不动产产权情况表》记载建筑面积为准。

(6) 假设估价对象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。

(7) 假设估价对象的物业房屋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，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业房屋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。

(8) 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。

(9) 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，且不包括其房屋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。

(10) 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) 委托人提供的资料中未记载估价对象房屋规划用途，提供的《国有土地使用证》记载估价对象土地用途为住宅，经现场勘察，估价对象现状用途为住宅，根据估价对象房屋区位、实物状况，结合房地产估价合法原则、最高最佳利用原则，本次评估按现状用途（住宅）进行评估，并以此为假设前提。

(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（或预交的）水、电、天然气、物业管理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) 根据估价委托人及当事人提供的资料，至价值时点，估价对象有

抵押、查封情况，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为完整权利下的房地产市场价格。

#### 4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人及当事人提供的《不动产产权情况表》记载房屋坐落为大冶市东岳路办事处湛月路北侧，《国有土地使用证》记载座落为大冶市湛月路9号，经委托人及当事人带领现场勘察，勘查房屋坐落为大冶市东岳路办事处湛月路湛月花园小区4幢一单元6层501室，经调查上述实为同一坐落。

(2) 根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载房屋总楼层为7层，估价对象位于第6层，经估价人员现场查勘，估价对象所在住宅楼总层数为7层（不含车库层），估价对象位于第5层（不含车库层），房屋编号为501室，本次评估以实际勘查房屋总层数7层位于第5层为准。

#### 5、依据不足假设

委托人及当事人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为2003年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### (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的数据，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(分摊)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、现状用途、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	大冶市东岳路办事处湛月路北侧湛月花园小区 4 幢一单元 6 层 501 室		
		不动产权证书(明)号	冶房权证 01 字第 11442 号		
		《国有土地使用证》证号	大冶国用(2004)第 010115301-5 号		
		权利人	罗厚强、孙月兰		
		不动产证书号	420281001005GB00034F00040009		
		建筑面积	157.80 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	26.25 m <sup>2</sup>
		建筑结构	混合	登记时间	2004/7/28
		建成年份	约 2003 年	成新率	80%
		所在楼层	5	总层数	7
		房屋用途	设定为住宅	房屋现状用途	住宅
		地类(用途)	住宅用地	土地使用权类型	出让
		终止日期	2071 年 11 月 19 日	土地剩余使用年限	约 50.53 年
		他项权利	至价值时点, 估价对象存在抵押、查封情况。		
	(2) 个别因素	房 型	四室二厅	层 高	约 3 米
		房屋朝向	南北	采光通风	较好
		门 窗	完好	照明装置	齐全
		水卫设施	齐全	设备设施	齐全
		物业管理	小区封闭式管理, 物业管理较优。		

		使用状况	现状用途为住宅			
		其他	无			
	(3) 区域因素	四至	东	其他住宅楼	南	湛月路
			西	其他住宅楼	北	其他住宅楼
		周边典型物业	估价对象附近有世纪花苑、湛月新苑、基瑞·德润居等物业。			
		繁华程度	估价对象周边有四斗粮鸡汤馆、金皇冠蛋糕、星月网咖等商业设施、繁华程度较优。			
		交通便捷度	估价对象邻近公交站点大冶一中站，有大冶21路、8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真实惠超市、旺盛超市、便利超市、中国邮政储蓄银行（大冶市湛月营业所）、兴业银行（黄石大冶支行）、招商银行（大冶支行）、大冶市大拇指幼儿园、英才学校、湖北省大冶市第一中学、大冶市人民医院（东风路）、大冶市中医医院等公共服务设施。			
		景观	邻近青铜文化广场，景观较优。			
		绿化	较优			
		环境污染及噪音	周边环境较优，噪音污染一般。			
		(4) 装修状况	外墙	防水涂料		
	门窗		普通防盗门、塑钢窗、防盗网，室内套装门。			
	客厅、餐厅		天花为石膏板吊顶，墙面为部分乳胶漆、部分墙纸，电视背景墙，地面为地砖，鞋柜、储物柜。			
	卧室		天花为石膏线条，墙面为墙纸及乳胶漆，地面为复合木地板，嵌入式衣柜书桌。			
	厨房		天花为铝扣板，墙面为墙砖到顶，地面为地砖，并安装有整体橱柜。			
	卫生间		天花为铝扣板，墙面为墙砖到顶，地面为地砖，并安装有整体洗面台、淋浴隔断、蹲便器等。			
	5.价值时点	2021年5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值。		
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》、《中华人民共和国民法典》、《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》、《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		
10.估价结果	房地产总价	RMB82.17万元 大写：人民币捌拾贰万壹仟柒佰元整	
	房地产单价	RMB5207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
	伍伦	4220060065	
	吴振兴	4220200077	
12.实地查勘期	2021年5月8日		
13.估价作业期	2021年4月7日至2021年7月15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) 《不动产产权情况表》
- (四) 《国有土地使用权证》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