



## 房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称: 赵玉华拥有的住宅用房司法鉴定价值评估

坐落位置: 十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号29幢1-202号

委托估价方: 十堰市郧阳区人民法院

估价方: 湖北天阳房地产评估有限公司

估价报告出具日期: 二〇一八年七月二十六日

估价报告编号: 湖北天阳房估字第3-2017034号

湖北天阳房地产评估有限公司  
Hubei TianYang Real Estate Appraiser Co.,Ltd



## 致 委 托 方 函

十堰市郧阳区人民法院:

接受贵院估价委托,我公司于二〇一八年七月十六日组织了专业的房地产估价人员对赵玉华拥有的,坐落于十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号29幢1-202号,建筑面积为83.28m<sup>2</sup>的混合结构住宅用房进行了实地查勘与记录。估价人员结合委托方提供的有关资料及本次估价目的,根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015及相关的房地产政策、法规与文件,按照规范的估价程序,严格遵循房地产估价原则,采用了比较法对估价对象进行价值评估,在综合分析了各项影响房地产价值的因素后,经过测算,确定估价对象于价值时点二〇一八年七月十六日的房地产司法鉴定评估价值为:RMB20.14万元,人民币(大写)金额:贰拾万零壹仟肆佰元整。(评估单价:2418元/m<sup>2</sup>)

特此函告!

估价机构法定代表人:



湖北天阳房地产评估有限公司

二〇一八年七月二十六日





## 目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	7
一、委托估价方: .....	7
二、估价机构: .....	7
三、估价对象: .....	7
五、价值时点: .....	8
六、估价作业日期: .....	8
七、估价报告有效期: .....	9
九、估价原则: .....	9
十、价值定义: .....	10
十一、估价范围: .....	10
十二、估价方法: .....	10
十三、估价结果: .....	11
附件.....	14



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假定和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任以及被遮蔽、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告限于特定估价目的下的相关当事人使用，未经估价机构许可，不得擅作他用。

国家注册房地产估价师:





## 估价假设和限制条件

1、本估价报告结果仅为司法鉴定提供估价对象于价值时点的房地产价值参考，除此外，不适用于其它估价目的。

2、根据委托方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术鉴定委托书》郧法鉴委（2018）第58号、房屋编号：FH200703280000000014号《房屋登记簿》、20070557号《房屋所有权证》产权信息等资料显示，赵玉华为估价对象的房屋所有权人。

3、估价对象的权属、楼层和房号、房屋建筑面积、土地使用权情况、具体部位、室外基本情况等，以《湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术鉴定委托书》郧法鉴委（2018）第58号、房屋编号：FH200703280000000014号《房屋登记簿》等资料为依据，并与相关当事人到现场予以查看确认。

4、本估价报告估价结果包含房屋价值、房屋正常使用的相关配套设施价值及所占用范围内应分摊的土地使用权价值。

5、依据估价人员查询相关档案资料及实地查勘，于价值时点二〇一八年七月十六日，估价对象已被司法查封。

6、估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任以及被遮蔽、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、本估价报告有效期限暂定为壹年，随着时间的推移、估价目的改变及房地产市场波动、房地产状况及现行用途的变化，估价结果应会有所变动，甚至重新评估。



8、本估价报告未经估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门以外的单位和个人提供估价报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体。

9、本估价报告壹式陆份，经估价机构盖章、估价师签字，并作为一个整体时有效。其中委托方伍份，本公司存档壹份。

10、如对本估价报告有异议，请于收到估价报告之日起十日内，向本估价机构申请复核。

11、本估价报告解释权为湖北天阳房地产评估有限公司。



## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方:

十堰市郧阳区人民法院

### 二、估价机构:

湖北天阳房地产评估有限公司

法定代表人: 苏宁

房地产估价资格等级: 贰级

土地估价执业范围: 湖北省范围内从事土地估价业务

房地产估价机构资格证书编号: 鄂建房估证字第13号

土地评估机构备案编号: 2017420040

单位地址: 十堰市北京北路82号京华新天地写字楼20层

联系电话: (0719) 8674401、8115880、8119698

### 三、估价对象:

#### 1、房屋及土地登记状况:

根据《湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术鉴定委托书》郧法鉴委(2018)第58号及委托方在不动产登记部门查询的房屋编号: FH200703280000000014号《房屋登记簿》、20070557号《房屋所有权证》产权信息等资料显示,赵玉华为估价对象的房屋所有权人,房屋证载信息



如下表所示:

《房屋登记簿》房屋编号: FH200703280000000014					
房屋所有权人	《所有权证号》	结构	规划用途	幢号及房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
赵玉华	20070557	混合	住宅	29 幢 1-202	83.28

## 2、估价对象概况:

估价对象所在楼宇坐落于十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路 29 号——为原郧县蓝波公司综合楼。该栋楼周围千米范围内分布有郧阳区民政局、郧阳区种子分公司、郧阳区农商银行东岭支行、郧阳区黄金管理局、新合作鑫诚超市、郧阳区养老保险局等单位及生活配套设施,估价对象紧临东岭街,距郧阳路仅数百米,交通条件较便利,地理位置较佳。

估价对象所在楼宇为一栋混合结构综合楼,总层数为 6 层,本次接受估价委托,仅对位于该栋楼中房号为 1-202 号,建筑面积为 83.28m<sup>2</sup>的住宅用房进行价值评估。

估价对象于价值时点室内外基本情况如下:基础牢固,没有不均匀沉降现象;承重构件及非承重构件均完好,无损坏;外墙面为墙砖饰面;估价对象室内墙面为乳胶漆粉刷;室内地面铺砌地板砖;装饰木门,外设防盗门;铝合金窗,外设钢筋防盗网;通风、采光正常,供水、供电正常。

## 四、估价目的:

评估房地产价值,为司法鉴定提供估价对象于价值时点的房地产价值参考。

## 五、价值时点:

二〇一八年七月十六日(以十堰市郧阳区人民法院鉴定委托书确定的日期为价值时点)

## 六、估价作业日期:





二〇一八年七月十六日至二〇一八年七月二十六日

七、估价报告有效期:

本估价报告自出具之日起壹年内有效。

八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国物权法》。
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
- 4、《城市房地产转让管理规定》。
- 5、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。
- 6、委托方提供的《湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术鉴定委托书》郧法鉴委（2018）第58号。
- 7、委托方提供的房屋编号：FH200703280000000014号《房屋登记簿》、20070557号《房屋所有权证》产权信息等资料复印件。
- 8、估价人员在不动产登记部门查询的其他房屋产权产籍信息档案资料。
- 9、我市郧阳区近期与估价对象处于同类地段类似房地产的平均成交价格。

10、估价人员实地查勘，分析、计算后所得到的相关数据。

11、估价人员实地查勘，掌握估价对象的基本情况。

九、估价原则:

1、独立、客观、公正原则:

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员站在中立的立场上，实事



求是、公平公正的评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值或价格。

#### 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或者价格的原则。

#### 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或价格的原则。

#### 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或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 5、最高最佳利用原则:

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

#### 十、价值定义:

本估价报告结果为估价对象在现行用途、现行特定估价目的、于价值时点状态下之公开市场价值，但没有考虑政府未来宏观政策变化、城市规划限制条件的影响、未来房地产市场变化、短期变现及不可抗力等风险性因素对房地产价值的影响。

#### 十一、估价范围:

受十堰市郧阳区人民法院委托，依据《湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术鉴定委托书》郧法鉴委(2018)第58号及房屋编号: FH200703280000000014号《房屋登记簿》证载信息等资料，本次仅对赵玉华拥有的，位于十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号29幢1-202号，建筑面积为83.28m<sup>2</sup>的混合结构住宅用房进行司法鉴定价值评估。

#### 十二、估价方法:

考虑估价对象的用途及特点，结合此次的估价目的，依据中华人民共

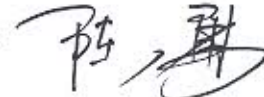


和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015，宜选用比较法对估价对象进行价值评估。

比较法是估价人员经过市场调查与统计，搜集得到与估价对象处于同类区域的类似房地产的成交案例，估价对象与之进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较修正，经过测算后最终得到的价格即为估价对象于价值时点的评估价值。

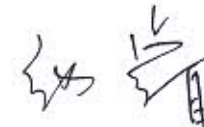
### 十三、估价结果：

经估价人员实地查勘、分析与测算，确定赵玉华拥有的，坐落于十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号29幢1-202号，建筑面积为83.28m<sup>2</sup>的混合结构住宅用房，于价值时点二〇一八年七月十六日的房地产司法鉴定评估价值为：RMB20.14万元，人民币（大写）金额：贰拾万零壹仟肆佰元整。（评估单价：2418元/m<sup>2</sup>）

房地产估价师（签字）：

（盖章）：



房地产估价师（签字）：

（盖章）：



湖北天阳房地产评估有限公司

二〇一八年七月二十六日





### 估价对象区位示意图及现状照片





## 估价对象区位示意图及现状照片



5-20-2018

# 湖北省十堰市郧阳区人民法院

## 司法技术鉴定委托书

郧法鉴委（2018）第58号

湖北天阳房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人刘俊华申请执行被申请人陈满良、赵玉华民间借贷纠纷一案时，刘俊华申请对陈满良、赵玉华共有的位于十堰市郧阳区城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号29幢1-202的房屋的价值进行评估。现将相关材料移送你机构，请指派具有相应资质的专业人员进行评估，并在评估时限内出具书面评估报告一式四份和电子档案光盘一张，交我院司法技术室。

附件（均为复印件）：1、评估申请书。2、执行裁定书。  
3、房屋登记簿共计3页。


二〇一八年七月十六日



# 房屋登记簿

房屋编号: FH200703280000000014

其他部分第 (查封登记) 第 1 页

序号	内容	
业务宗号	2017051901970	
查封机关	鄢阳区人民法院	
查封文件	(2017)鄂0321民初字第699号协助执行通知书及民事裁定书	
查封文号	(2017)鄂0321民初字第699号协助执行通知书及民事裁定书	
查封时间	2017-05-19	
查封期限	2020-05-18	
登记时间		
终审人/登簿人	/ 黄杰2	/
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
解除查封时间		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
附 记		

# 房屋登记簿

房屋编号: FH200703280000000014

基本状况第 1 页

房屋坐落	城关镇东岭街东岭居委会七组东岭路29号幢号:29, 房号:1-202						
地号		业务宗号	CDJ2007000266	建筑物总层数	6		
土地性质		建筑面积	83.28	规划用途	住宅		
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	0.00	房屋结构	混合		
土地使用年限		分摊共有面积	0.00	登记时间	2008-7-1		
土地证号		专有部分面积	0.00	审核人/登簿人	/		
基本状况登记已用纸页数							
房屋所有权 登记已用纸页数							
房屋他项权利 登记已用纸页数							
其他状况部分 登记已用纸页数							
附 记							



# 房屋登记簿

房屋编号: FH200703280000000014

所有权部分第 2 页

序号	内容	
	业务宗号	JHX2007000048
	所有权人	赵玉华
	身份证明号	422622196911040045
	户籍所在地	
	共有情况	
	房屋取得方式	买受
	房屋性质	
	所有权证号	20070557
	登记时间	2008-7-1
	终审人/登簿人	聂子森 /
附 记	房改出售的成本价房 	

注：所有权补换证情况、共有人情况在本附记中注明。



# 营业执照

(副本)<sup>(1-1)</sup>

统一社会信用代码 91420300178856754H

名称 湖北天阳房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 十堰市北京北路82号京华新天地写字楼20层  
法定代表人 苏宁  
注册资本 壹佰万圆整  
成立日期 2001年02月13日  
营业期限 长期  
经营范围 房地产评估；土地评估；资产评估；房地产经纪；  
房地产咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）



登记机关



企业信用信息公示系统网址：<http://hb.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：湖北天阳房地产评估有限公司  
法定代表人：苏宁  
(执行合伙人)  
住所：湖北省十堰市汉江南路15号，房地产大厦6楼  
营业执照注册号：420300000128429  
资质等级：贰级  
行政许可决定书号：鄂建住房许(2016)016  
证书编号：鄂建房估证字第13号  
有效期限：2019年2月25日



行政许可机关

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00101250

姓名 / Full name

张睿

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

420302197802231222

注册号 / Registration No.

4220030091

执业机构 / Employer

湖北天阳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务;有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00123201

姓名 / Full name

陈勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420302197602280951

注册号 / Registration No.

4220070065

执业机构 / Employer

湖北天阳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

持证人签名 / Bearer's signature

陈勇