



## 房地产司法鉴定估价报告



**估价项目名称:** 何家田拥有的住宅用房司法鉴定价值评估

**坐落位置:** 十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2

**委托估价方:** 湖北省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:** 二〇一九年四月十五日

**估价报告编号:** 湖北天阳房估字第3-2019027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

湖北省十堰市郧阳区人民法院:

接受贵院估价委托, 我公司组织了专业的房地产估价人员对借款合同纠纷一案中, 涉及的何家田位于十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2, 建筑面积为84.55m<sup>2</sup>的住宅用房(《房屋所有权证》证号为: 十堰房权证茅箭区字第20167637号)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二〇一九年四月三日的房地产司法鉴定评估价值为: RMB50.88万元, 人民币(大写)金额: 伍拾万零捌仟捌佰元整。(评估单价为6018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

二〇一九年四月十五日





# 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: .....	8
八、估价依据: .....	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
估价对象现状照片.....	
附件.....	13





## 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市场价值参考，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（2019）第5号及十堰房权证茅箭区字第20167637号《房屋所有权证》的查档证明等相关产权资料显示，何家田为估价对象的权利人。

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（2019）第5号及十堰房权证茅箭区字第20167637号《房屋所有权证》等信息资料为依据，至价值时点估价人员与相关当事人（郧阳区人民法院法官、公证处工作人员及申请人）到现场予以查看确认。

4、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。

5、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，如因资料失实、失效而产生的不良后果，本估价机构及估价人员不承担相应责任；估价人员及本估价机构对于本估价报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

6、本估价报告结果为估价对象于价值时点状态下之公开市场价值，没有考虑政府未来宏观政策变化、未来房地产市场变化及急于变现等风险因素对房地产价值的影响。



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:

湖北省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: 执业范围不受限

房地产估价机构备案证书编号: 十房估备证字2019第001号

土地评估机构登记备案编号: 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(2019)第5号及估价人员在不动产登记部门查询的十堰房权证茅箭区字第20167637号《房屋所有权证》等相关产权资料显示,何家田拥有估价对象房屋所有权,房屋证载信息如下表所示:

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	坐落	规划用途	幢号及房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )
何家田	十堰房权证茅箭区字第20167637号	十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号	住宅	7幢3单元3-3-2	84.55



## 2、估价对象概况:

估价对象所在楼宇坐落于十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2,为十堰市公路管理局家属楼,西侧紧临人民北路,南侧紧临保健路,并隔路与十堰市妇幼保健院综合楼相对,周围千米范围内分布有十堰市荣华大厦、十堰市邮政局综合楼、十堰市十堰市公路管理局综合楼、惠和精品商务酒店、大都会商住小区等单位及配套设施。估价对象紧临人民北路,距离香港步行街百米左右,市内大多数公交车及的士均从人民北路来往通过,交通条件便利,地理位置佳,是我市城区较为理想的居住场所。

本次接受估价委托,仅对位于人民北路60号7幢3单元3-3-2,建筑面积为84.55m<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;外墙面为部分墙砖饰面,部分为水泥砂浆抹面;内墙面为乳胶漆粉刷;地面铺设地板砖;木质装饰门,入户处设防盗门;铝合金玻璃推拉窗;室内基本配套设施齐全;供水、供电等均正常。并配置有储藏间。

## 四、估价目的:

评估房地产市场价值,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:

二〇一九年四月三日(以相关当事人与估价人员实地查勘的时间为价值时点)

## 六、估价作业日期:

二〇一九年四月三日至二〇一九年四月十五日

## 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（2019）第5号。
- 7、委托方提供的十堰房权证茅箭区字第20167637号《房屋所有权证》证载信息等资料复印件。
- 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、我市城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：

受湖北省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（2019）第5号、十堰房权证茅箭区字第20167637号《房屋所有权证》证载信息等资料，本次仅对何家田拥有的，位于十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2，建筑面积为84.55m<sup>2</sup>的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，确定何家田拥有的，坐落于十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2，建筑面积为84.55m<sup>2</sup>的住宅用房，于价值时点二〇一九年四月三日的房地产司法鉴定评估价值为：RMB50.88万元，人民币（大写）金额：伍拾万零捌仟捌佰元整。（评估单价为6018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

二〇一九年四月十五日







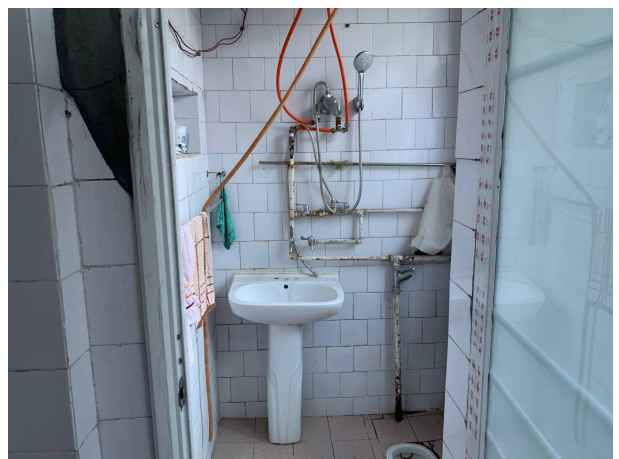
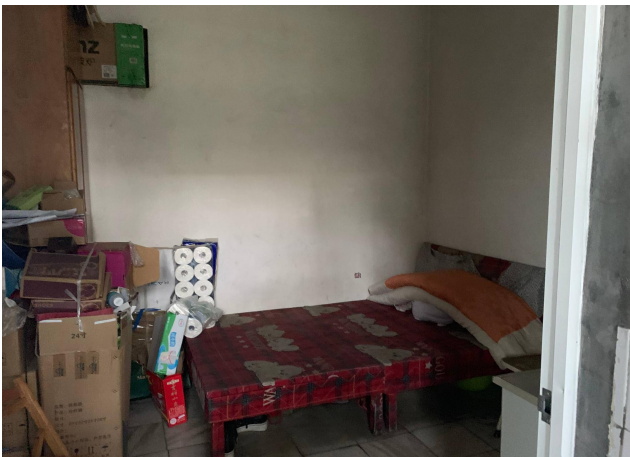
## 估价对象区位示意图及现状照片







## 估价对象现状照片





## 附件:

### 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(2019)第5号

湖北天阳房地产评估有限公司:

我院在执行曹剑申请执行何家田民间借贷纠纷一案时,曹剑申请对何家田名下的位于十堰市茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3-3-2号房屋(房权证号:十堰房权证茅箭区字第20167637号)的价值进行鉴定。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报告一式四份和电子档案光盘一张,签名并加盖单位公章后,交我院司法技术室。

附件(均为复印件):1、评估申请书。2、民事裁定书、执行裁定书和协助执行通知书各一份。3、房屋所有权证和房屋查档证明。

二〇一九年一月十五日





承办法官：梅法官 18907287678。  
当事人：曹剑 13997824919；何家田 13997855009。  
邮寄地址：湖北省十堰市郧阳区人民法院司法技术室。  
电 话：0719-7235367。





### 查档证明

经查询, 结果如下:

查档编号:

产权状况						
不动产单元号	权利人	证件号码	不动产权证号	备注		
420302007006GB40073F00070038	何家田	420300196304211213	十堰房权证茅箭区字第20167637号			

自然状况						
不动产单元号	座落	用途	权利性质	使用期限	预测建筑面积	实测建筑面积
420302007006GB40073F00070038	茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3单元3-3-2	住宅				84.55

预告/预告抵押状况					
不动产单元号	权利人	义务人	不动产证明号	坐落	

抵押状况					
不动产单元号	抵押权人	抵押人	不动产权证号	不动产证明号	备注
420302007006GB40073F00070038	中国邮政储蓄银行有限责任公司十堰市分行	何家田	十堰房权证茅箭区字第20167637号	十堰他证茅箭区字第00091833号	

限制状况			
不动产单元号	是否有查封	是否有异议	是否有冻结
420302007006GB40073F00070038	是	否	否

查封状况						
不动产单元号	查封机关	查封文号	查封期限起	查封期限止	坐落	查封登记时间
420302007006GB40073F00070038	十堰市郧阳区人民法院	2017鄂0321民初字第1377号之一	2017-09-21 00:00:00	2020-09-20 23:59:59	茅箭区五堰街办人民北路60号7幢3-3-2	2017-09-21 09:46:59

查询人: \_\_\_\_\_

查询日期: \_\_\_\_\_

查档目的: \_\_\_\_\_

领取人: \_\_\_\_\_

领取日期: \_\_\_\_\_

注: 以上查询结果仅供查询人在使用时做参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

白哈管理岗