



司法鉴定报告

估价项目名称：李金明、皮艳梅所有的位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室 30 (19) 层住宅房地产价值司法鉴定

估价委托方：黄石市中级人民法院

房地产估价机构：黄石市房天房地产估价有限公司

鉴定人：张新军 (注册号：4220040114)

代 梅 (注册号：4120160142)

作业日期：2019 年 10 月 25 日至 2019 年 10 月 26 日

估价报告编号：黄房天鉴司字 (2019) 第 C100064 号

(本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上，也不得用于其他目的。报告无相关签章和防伪二维码均属无效报告。)

致委托方函

黄石市中级人民法院:

我公司于 2019 年 10 月 25 日接受贵院委托,对贵方司法鉴定涉及的房地产进行评估,至 2019 年 10 月 26 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件及估价人员实地查勘,确定本次估价对象为李金明、皮艳梅所有的位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室住宅房地产,房屋建筑面积为 157.30 平方米,房屋用途为住宅,目前为空置状态。

我公司估价人员在现场查勘的基础上,根据《房地产管理法》有关政策法规和《房地产估价规范 GB/T50291-2015》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等行业标准、结合贵方提供的资料和我公司掌握的房地产市场资料,并参考我公司长期积累的估价经验,根据本次的估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,严格按照估价程序,选取适合的估价方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 25 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为:RMB 912340.00 元,大写金额:人民币玖拾壹万贰仟叁佰肆拾元整。

具体见房屋信息及评估价值明细一览表。

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,应认真阅读以下《司法鉴定报告》全文。

(2) 本估价报告只用于鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据,其估价结果的有效期为一年(2019 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 25 日止)。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）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。

特此函告！

黄石市房天房地产估价有限公司

二〇一九年十月二十六日



房屋信息及评估价值明细一览表

序号	合同编号	权利人	房屋坐落	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面积 (m ²)	用途	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总额 (元)
1	DY09001421	李金明、皮艳梅	大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室	钢混结构	30	19	2011 年	157.30	住宅	5800.00	912340.00
合计								157.30			912340.00

土地信息明细表

序号	不动产单元号	用途	权利性质	使用期限
1	420281002011GB00315 F00010322	城镇住宅用地	出让	2076 年 01 月 15 日止

其他需要说明的事项：

- 1、该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产抵押价值。
- 2、本报告估价结果为房地价值，估价对象的土地使用权不能再单独进行评估。
- 3、本报告估价目的是为鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价值，为确定司法拍卖（变现）提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

目 录

一、注册房地产估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、依据不足假设	8
四、背离事实假设	8
五、不相一致假设	8
六、本报告使用的限制条件	9
三、司法鉴定报告	10
一、估价委托方	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象的相关因素分析	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法及估价技术路线	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师及其他参与估价人员	15
十二、估价作业日期	16
十三、报告有效期	16
四、附件	17
1、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
2、估价对象区位示意图；	
3、《商品房买卖合同》复印件；	
4、《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件	
5、房地产估价机构营业执照复印件；	
6、房地产估价机构资质证书复印件；	
7、注册房地产估价师资格证书复印件；	
8、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书（内部存档）。	

一、注册房地产估价师声明

在撰写本估价报告时我们非常小心谨慎，我们保证在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们是依照国家标准中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告的估价对象进行了认真、仔细的实地查勘，本报告书的估价人员中：张新军、代梅、陈晟对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、估价人员代表在报告书中陈述的事实是真实和准确的；如估价委托人以隐瞒、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，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师：

注册证号：4220040114（张新军）

注册房地产估价师：

注册证号：4120160142（代梅）

二、估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件表明，估价对象在价值时点 2019 年 10 月 25 日属于合法建筑，本次估价以估价委托人能够合法处置估价对象为假设前提。

2. 本次估价，估价对象建筑物建筑面积、用途、结构等参数的确定以估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件记载为依据，本报告所得评估结论是在委托方提供的资料真实、合法、全面的前提下，遵循合法原则，对该处房地产房屋所有权状况结合实地查勘的情况进行评估。若委托方提供的资料和有关情况不实或不全造成评估结论偏差，委托方应负完全责任。

3. 我公司估价人员于 2019 年 10 月 25 日进行了实地查勘，并进行了现场拍照。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，估价委托人也未提供相应房屋鉴定报告，因此无法确认该物业是否存在安全隐患。在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

4. 在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

5 估价对象在估价时点 2019 年 10 月 25 日未考虑在法定优先受偿权利、抵押权、担保权、租赁权利等他项权利带来的影响。

6. 估价对象在完成实地查勘、报告出具日的状况是一致的，估价对象所依赖的社会环境是平稳发展的。

7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利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、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约

责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响; 当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。估价委托人及相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8. 本次评估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, 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。

二、未定事项假设

委托方未提供房屋建成年份相关资料及土地相关信息, 根据委托方介绍及估价人员现场调查, 确定房屋为建成于 2011 年钢混结构电梯房, 土地用途为城镇住宅用地, 权利性质为出让, 土地使用期限至 2076 年 01 月 15 日止, 如有偏差需重新评估, 提醒报告使用人注意。

三、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

四、背离事实假设

在价值时点, 估价对象已被人民法院查封 (或存在担保物权、其他优先受偿款), 本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

五、不相一致假设

委托人提供的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件记载房屋建筑面积不一致, 本次评估以《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件记载建筑面积 157.30 平方米为准, 提醒报告使用人注意。

六、本报告使用的限制条件

- 1、本报告估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格，为确定司法拍卖（变现）提供房地产市场价格参考依据，不适用于其它任何目的。
- 2、本报告估价结果未考虑出让对估价结果的影响。
- 3、本报告根据委托方提供的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件，本结果以《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件证载建筑面积和《商品房买卖合同》复印件证载用途进行评估。
- 4、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。
- 5、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，本房地产估价机构不承担责任。
- 6、本估价报告未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的下的报告使用者以外的单位及个人提供，报告的部份内容或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。
- 7、本报告使用期限自报告出具之日起（即从 2019 年 10 月 26 日起至 2020 年 10 月 25 日止）一年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。
- 8、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，但最终解释权归黄石市房天房地产估价有限公司。

三、司法鉴定报告

黄房天鉴司字 (2019) 第 C100064 号

一、估价委托方

委托单位：黄石市中级人民法院

联系人：欧荣东

联系电话：(0714) 6366902

二、房地产估价机构

单位名称：黄石市房天房地产估价有限公司

单位地址：湖北省黄石市大智路 40 号

资格证号：鄂建房估证字第 27 号、司法鉴定许可证证号 420210290 号

联系人：柯 浩

联系电话：(0714) 6228577、15907231983

邮编：435000

三、估价目的

估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格，为确定司法拍卖（变现）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象的相关因素分析

（一）估价对象范围：

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件及估价人员实地查勘，确定本次估价对象为李金明、皮艳梅所有的位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室住宅房地产，房屋建筑面积为 157.30 平方米，房屋用途为住宅，目前为空置状态。

（二）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

(1) 经估价委托人指派的相关人员介绍及估价人员实地查勘确认, 本次估价对象建筑物为大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室住宅房地产。经估价人员现场勘察, 估价对象所在建筑物于 2011 年竣工, 估价对象为总楼层为 30 层的钢混结构电梯房的第 19 层, 南北朝向, 外观及结构较完好, 工程质量较好, 维护保养情况较优, 房屋使用状况较好, 综合成新率为 90%, 房屋建筑面积为 157.30 平方米。装饰装修: 该建筑物外墙为墙砖, 估价对象入户门为防盗门, 分室为木门, 彩铝窗; 客厅为地砖地面, 墙面为普通乳胶漆, 天棚为石膏板吊顶; 卧室为复合木地板地面, 墙面贴墙纸, 天棚为普通乳胶漆; 厨房及卫生间均为地砖地面, 墙面贴墙砖到顶, 天棚为集成吊顶, 目前为空置状态。

(2) 建筑物实物状况分析结论

估价对象所在项目整体规划设计合理, 与周边物业规模档次相匹配, 空间布局、设备设施配置及室内外装修状况均能较好地满足现状使用要求, 房屋整体使用和维护保养状况良好。

2、土地实物状况

(1) 本次估价对象为李金明、皮艳梅所有的位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室住宅房地产, 其所在用地东临金湖大道, 西临风华路, 南临观山路, 北临怡和路, 主要由观山路构成其对外交通路网。设定用途为城镇住宅用地, 估价对象所在宗地土地面积适中, 宗地形状呈较规则矩形, 地势平坦, 坡度小于 2%, 所在宗地抗震能力一般, 土地实际开发程度已达到宗地红线内外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及通气) 和宗地红线内场地平整。

(2) 土地实物状况分析结论

估价对象所在宗地实际开发程度红线内外“六通一平”, 基础设施完备度较高, 土地面积对土地利用无不良影响, 土地形状对土地利用较为合理, 地形地质条件对土地利用无不良影响, 具备住宅房地产经营使用的条件。其土地使用状况与房地产整体使用状况相匹配, 能较好地满足房地产的使用要求。

3、估价对象权益状况

(1) 建筑物权益状况

至价值时点, 估价委托人取得了估价对象的《商品房买卖合同》及《大冶市不动产登记中心查询证明》, 信息记载及估价人员现场调查信息如下:

合同编号	权利人	房屋坐落	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面积 (m ²)	用途
DY09001421	李金明、皮艳梅	大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室	钢混结构	30	19	2011 年	157.30	住宅

(2) 土地使用权权益状况

委托方提供相关资料及估价人员现场调查, 记载土地信息如下:

不动产单元号	用途	权利性质	使用期限
420281002011GB00315F00010322	城镇住宅用地	出让	2076 年 01 月 15 日止

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置

估价对象位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室, 其所在用地东临金湖大道, 西临风华路, 南临观山路, 北临怡和路, 南北朝向, 主要由观山路构成其对外交通路网。

(2) 景观环境

估价对象位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室, 邻近尹家湖公园, 周边景观环境较优, 所在区域人文环境较优。

(3) 外部配套设施状况

估价对象位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室, 所在区域供电与市政供电网相连, 供电保障率大于 95%; 供水与市政供水网相连, 供水保障率大于 95%; 排水与市政排水网相连, 排水率大于 95%; 通讯与市政通讯网相连, 通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连, 供气保障率好。

估价对象位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室, 所在宗地东临金湖大道, 西临风华路, 南临观山路, 北临怡和路。周边有大冶市人民医院、大冶市中医院、大冶同仁医院等医疗设施; 有大冶华中学校、大冶市叶家坝小学、下冯小学、大冶实验高中等教育机构; 有湖北大冶泰隆村镇银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、中国农业银行 (大冶华夏支行)、中信银行 (黄石大

冶支行)、中国建设银行(大冶新冶支行)、汉口银行(大冶支行)、中国工商银行(大冶开发区支行)等金融网点;周边有大冶雨润国际广场等大型购物商场,有中国电信、移动、联通营业网点等公共配套服务场所,所在片区基础设施及各种公共设施完善度较优,配套服务保障度较优。估价对象所在区域有较少噪音、灰尘、水污染、固体废弃物等污染,交通便利度较好,居住环境状况较好。

(4) 交通状况描述

估价对象位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室,主要由观山路构成其对外交通路网,距最近的香格里拉公交站约 150 米,途经该区域的公汽有大冶 2 路、大冶 12 路等,交通便捷度较高。周边以住宅小区为主,小区设有地上停车位,停车较方便。

(5) 人口集聚状况

估价对象附近分布有香格里拉家园、凤凰城、天怡嘉园、莲花芯小区、大冶市审计局综合小区、碧水天湾、叶家坝小区、金湖星城等居住物业,所在区域人口居住密度较密集。

五、价值时点

本次评估估价时点确定为估价人员实地查勘现场之日,即为 2019 年 10 月 25 日。

六、价值类型

本报告所确定的房地产价值,是根据合法原则,基于估价时点,在公开市场条件下,同地段、同结构、同类型房地产最可能形成的客观价值。

七、估价原则

1、客观、独立、公正原则:要求站在中立的立场上,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或价格的原则。

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或价格

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：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 国家及地方颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）
- 4、《中华人民共和国担保法》（主席令 50 号）
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（主席令 8 届第 70 号）
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 9、《房产测量规范》（GB/T17986.2-2000）
- 10、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）
- 11、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第 40 号）
- 12、《关于明确企业调整固定资产残值比例执行时间的通知》（国税函[2005]883 号）

(二) 委托方提供的估价对象权属证件及相关资料：

- 1、《商品房买卖合同》复印件；
- 2、《大冶市不动产登记中心查询证明》；
- 3、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书；

4、其他相关资料。

(三) 估价人员实地查勘所获取的资料；

(四) 估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

九、估价方法及估价技术路线

估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后发现：

1、由于估价对象有类似房地产进行比较，故可采用比较法进行评估。

市场比较法，是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、由于估价对象类似房地产可产生客观稳定的收益，故可采用收益法进行评估。

收益法就是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

受估价委托人委托，我公司对位于大冶市观山路 27 号云顶花园 3-2-1901 室李金明、皮艳梅住宅房地产进行了估价，经过估价人员实地勘察、资料分析与计算论证，并结合黄石市房地产行情，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 25 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场评估单价为：**5800.00** 元/平方米（大写：人民币每平方米伍仟捌佰元整）；房地产总价值：**912340.00** 元（大写：人民币玖拾壹万贰仟叁佰肆拾元整）。

十一、注册房地产估价师及其他参与估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签章	签章日期
----	-----	----	------

张新军	4220040114		2019 年 10 月 26 日
代梅	4120160142		2019 年 10 月 26 日

参加本次估价的其他估价人员为：

协助人员姓名	相关资格或职称
王浩、张宪	质检人
陈晟	估价员
王小花	报告撰写人
陈晟	查勘员

十二、估价作业日期

2019 年 10 月 25 日至 2019 年 10 月 26 日

十三、报告有效期

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年,即从 2019 年 10 月 26 日起至 2020 年 10 月 25 日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时,该有效期应相应调整。

四、附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 2、估价对象区位示意图；
- 3、《商品房买卖合同》复印件；
- 4、《大冶市不动产登记中心查询证明》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 8、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书（内部存档）。

-----结束-----



估价对象实地查勘图片



临街道路



临街道路



小区入口



小区环境



小区环境



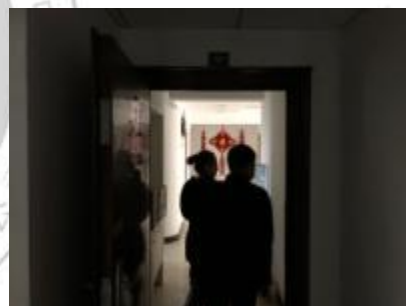
估价楼盘



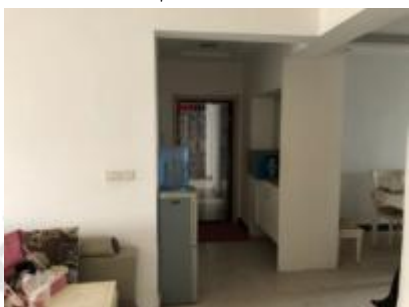
单元入口



电梯入口



住宅入口



玄关



客厅



客厅



客厅



餐厅



卧室



卧室



卧室



卧室



卧室



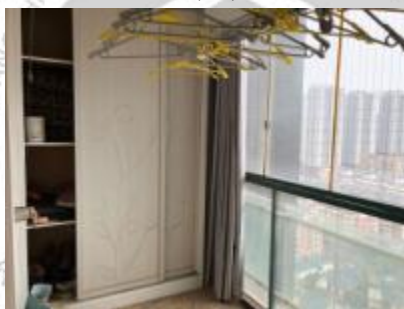
厨房



卫生间



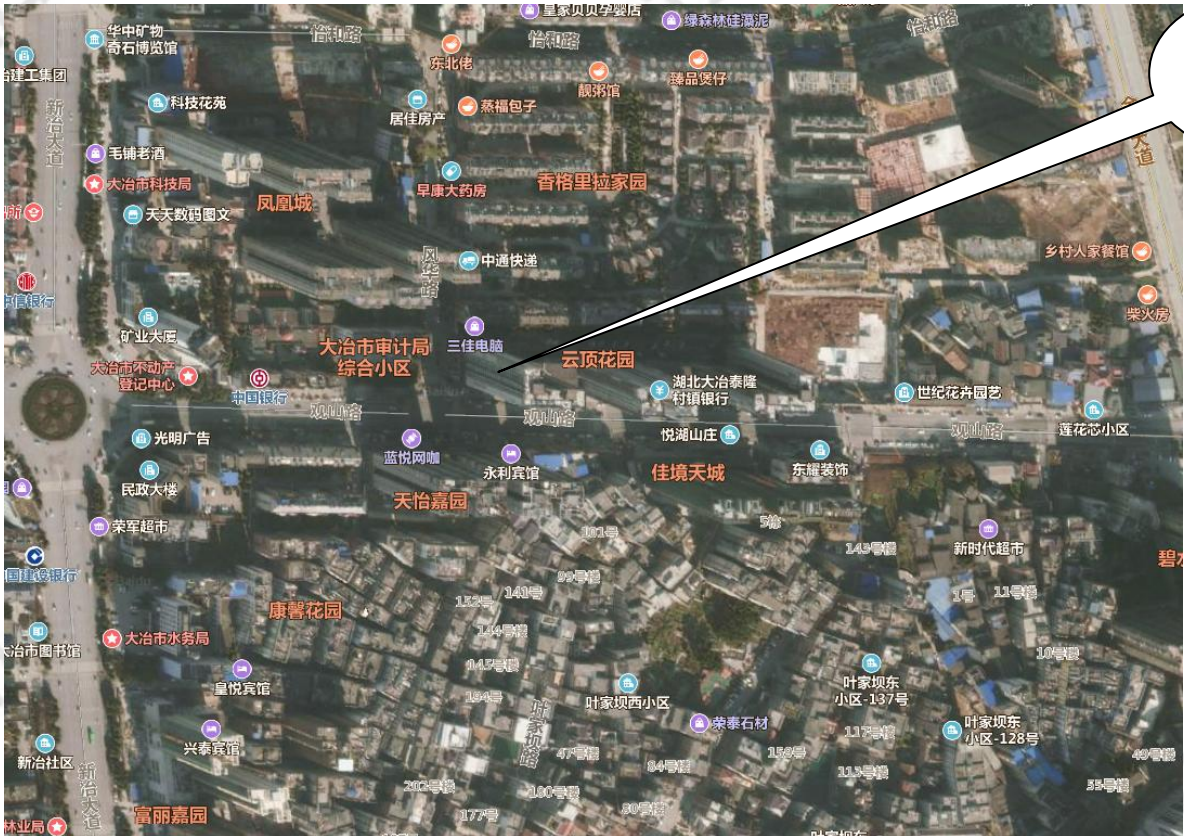
阳台



阳台

估价对象位置图片

卫星示意图



地图示意图

