

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：湖北省枣阳市人民法院委托的枣阳市正阳房地产开发有限公司（金色家园）所有的位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室的住宅房地产司法鉴定价值评估

估价委托人：湖北省枣阳市人民法院

房地产估价机构：湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘利华（注册号：4220060054）

张俊国（注册号：4220130005）

估价报告编号：鄂远达（房）鉴字 XY2019-23328 号

估价报告出具日期：2019年10月16日

致估价委托人函

湖北省枣阳市人民法院：

我公司于2019年8月6日接受贵方委托，于2019年8月9日对位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室的住宅房地产市场价值进行了评估，至2019年10月16日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、**估价对象：**估价对象为枣阳市正阳房地产开发有限公司（金色家园）所属的位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室的住宅房地产。证载单独所有《房屋所有权证》证号为：枣阳市房权证枣房字第00111319号；《国有土地使用证》证号为：枣国有（2016）第0703号。估价对象房屋建筑面积为130.75平方米，土地使用权面积为2242.7平方米。房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，建成于2012年。土地是以出让方式取得的住宅用地，终止日期为2083年11月15日。

2、**估价目的：**为估价委托人处理申请执行人李桂林与被执行人罗剑华民间借贷合同纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

3、**价值时点：**2019年8月6日

4、**价值类型：**市场价值。

5、**估价方法：**比较法

6、**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年8月6日的市场价值为：

房地产单价：大写人民币叁仟零肆拾肆圆/平方米（¥3044元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币叁拾玖万捌仟圆整（¥39.80万元，取整到万位）。

7、**特别提示：**

（1）以上内容摘自《房地产司法鉴定估价结果报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

（2）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。

（3）本次估价结果已包含估价对象二次装修价值，以及附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备的价值。

（4）本次估价结果已包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。

（5）经过估价人员实地查勘，因为证载为住宅，实际上做商业使用，对于房屋的格局已经做了改动，无法作为成套住宅独立使用，或者，若作为住宅使用需要重新进行装修改造，特提请报告使用人及相关方当事人注意。

（6）根据枣阳市正阳房地产开发有限公司出具的证明，位于枣阳市南城办事处史岗居委会二组（金色家园）2幢二层房号201面积130.75平方米的房屋，实际产权人为罗剑华、徐秀丽所有，只是未办理过户手续，证载所有权人与实际所有权人不一致，特提请报告使用人及相关方当事人注意。

（7）本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自2019年10月16日至2020年10月15日止），超过有效期范围或报告使用期限内，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。

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月十六日

目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	4
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
（一）估价假设条件.....	6
（二）估价报告使用限制.....	7
三、房地产司法鉴定估价结果报告.....	10
（一）估价委托人.....	10
（二）房地产估价机构.....	10
（三）估价目的.....	10
（四）估价对象.....	10
（五）价值时点.....	13
（六）价值类型.....	14
（七）估价原则.....	14
（八）估价依据.....	14
（九）估价方法.....	15
（十）估价结果.....	15
（十一）注册房地产估价师.....	16
（十二）实地查勘期.....	16
（十三）估价作业期.....	16
（十四）估价报告应用的有效期.....	16
四、附 件.....	17

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、注册房地产估价师刘利华、张俊国对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2019 年 8 月 9 日。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
刘利华	4220060054		年 月 日
张俊国	4220130005		年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）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。

（2）假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（3）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（4）在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

（5）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料原件，并留存影印件（详见估价报告附件），影印件与原件核对无误，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（6）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查勘，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(7) 由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

2、未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设

估价对象现处于查封状态，本次评估假设估价对象为完全状态下的市场价值，与估价对象实时状态相悖，故做出背离事实假设。

4、不相一致假设

(1) 由于《房屋所有权证》、《国有土地使用证》登记的产权人为枣阳市正阳房地产开发有限公司，而根据由枣阳市正阳房地产开发有限公司出具的证明，实际产权人为罗剑华、徐秀丽，实际所有权人与证载所有权人不是同一主体，本次评估根据合法性原则，假设产权人为枣阳市正阳房地产开发有限公司，案件双方当事人，在取得判决书之后能够依法办理不动产过户手续，成为该栋物业的合法产权人为前提进行评估；

(2) 由于《国有土地使用证》登记的土地使用权面积为 2242.7 平方米，此面积为整幢建筑物的土地使用权面积，而不是估价对象所分摊的土地使用权面积，本次评估不动产房产与土地权属内容不完全对应，本次估价以产权人能够在土地管理机构依法办理国有土地使用权分割手续，取得所属该栋物业的《国有土地使用证》为假设前提进行评估；

(3) 估价对象的实际用途为餐厅而证载用途为住宅，本次估价根据合法性原则假设估价对象用途为住宅，并以此为前提进行估价。

5、依据不足假设

经估价人员实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查结果为准，并以此为假设前提。

(二) 估价报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖

章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》等资料，估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2083 年 11 月 15 日止，至价值时点，其土地剩余使用年限为 64.27 年，本次估价结果已充分考虑该因素对房地产价值的影响。此外，估价结果中已包含估价对象国有土地使用权价值。

5、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

6、至价值时点，估价对象房屋室内已进行了二次装修，装修状况为简单装修，本次估价结果已包含估价对象房屋室内二次装修价值，以及附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

7、本次估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2019 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

9、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估

机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

10、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

11、估价报告的解释权归湖北远达房地产资产评估测绘有限公司所有。



湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
YUANDA REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL MAPPING CO., LTD.

三、房地产司法鉴定估价结果报告

（一）估价委托人

名称：湖北省枣阳市人民法院
住所：襄阳市枣阳市人民路 19 号
联系人：王荣明
联系电话：13972276123

（二）房地产估价机构

名称：湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
住所：武昌区紫阳路 77 号梅苑二期 1 栋 16 层
法定代表人：刘利华
社会统一信用代码：9142010679877854XJ
备案等级：壹级
证书编号：鄂建房估证字第 151 号
证书有效期：至 2021 年 07 月 19 日
联系人：刘利华
联系电话：3279995

（三）估价目的

为估价委托人处理申请执行人李桂林与被执行人罗剑华借款合同纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为枣阳市正阳房地产开发有限公司（金色家园）所属的位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室的住宅房地产。估价对象《房屋所有权证》证号为：枣阳市房权证枣房字第00111319号；《国有土地使用证》证号为：枣国有（2016）第0703号。房屋建筑面积为130.75平方米，土地使用权面积为2242.7平方米。本次评估为该房地产价值，其中包含房屋装修价值。

2、估价对象概况

（1）权益状况描述

①权属登记状况

A. 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地证载内容详见下表。

序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	土地使用权面积（m ² ）	发证机关	发证日期
1	枣国用（2016）第0703号	枣阳市正阳房地产开发有限公司	枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组	01115130-40	/	住宅	出让	2083年11月15日	2242.7	枣阳市人民政府	2016年08月05日

依据上述《国有土地使用证》，确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权由枣阳市正阳房地产开发有限公司以出让方式合法取得，根据估价委托人的委托，本次估价范围内估价对象土地为上述《国有土地使用证》证载的全部土地，其土地使用权面积为 2242.7 平方米。至价值时点，土地剩余使用年限为 64.27 年。

B. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋证载内容详见下表。

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	证载结构	所在楼层/总楼层	证载用途	建筑面积（m ² ）
1	枣阳市房权证枣房字第00111319号	枣阳市正阳房地产开发有限公司（金色家园）	单独所有	枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室	混合	2/8	住宅	130.75

依据上述《房屋所有权证》，确定估价对象房屋所有权为枣阳市正阳房地产开发有限公司（金色家园）所有，根据枣阳市正阳房地产开发有限公司出具的证明，2幢二层房号201面积130.75平方米，实际产权人为罗剑华、徐秀丽所有。根据估价委托人的委托，本次估价范围内估价对象房

屋为上述《房屋所有权证》证载的全部房屋，其建筑面积为 130.75 平方米。

②他项权利设立情况

A. 抵押权利状况

根据估价委托人提供的资料，至价值时点未发现估价对象存在尚未注销的抵押登记。

B. 查封状况

据估价人员调查了解，至价值时点估价对象房地产已经被查封。

C. 租赁和其他权利状况

至价值时点，估价对象房屋未出租，且在价值时点未发现估价对象存在其他他项权利。

③其他特殊情况

至价值时点，估价对象权属清晰、明确，不存在其他特殊情况。

(2) 实物状况描述

①土地实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组，估价对象土地实物状况详见下表：

宗地地号	01115130-40
土地使用权面积	2242.7 m ²
实际用途	住宅
形状	长条形
地势	平坦
地质	坚实，承载力较大
土地开发程度	宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、）及宗地红线内已有建筑物
宗地利用情况	在价值时点该宗地内建有多幢房屋、道路、绿化、地下管网、大门等

②建筑物实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室，约建成于2012年。估价对象

建筑物实物状况详见下表：

建筑外形	长方形
实际结构	混合
实际用途	住宅
层高（m）	3
建成年限（年）	2012
已使用年限/经济耐用年限	7/50
室内外装修情况	外墙面：防水涂料、入户门：防盗门、地面：瓷砖、内墙面：乳胶漆、天棚：乳胶漆、石膏吊顶、窗户：铝合金窗
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯等设施设备
使用维护及完损状况	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好
成新率	85%

(3) 区位状况描述

据估价人员调查了解，估价对象区位状况详见下表：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于枣阳市南城办事处史岗社区居委会二组（金色家园）2幢2层201室，四至：东临光武大道，西邻居民住宅，南邻枣阳市标准件厂，北邻枣阳市制药厂，根据《枣阳市人民政府关于公布实施2012年枣阳市及所辖县（市、区）城区土地级别与基准地价更新成果的通知》，估价对象所处位置为枣阳市住宅四级地段
	商业繁华程度	估价对象所在位置距城市中心商圈较远，商业聚集度一般，商业繁华度一般
	人流量	距区级商业购物枣阳万象城约5000米，区域内人流量一般
	临路状况	估价对象一面临街，东临光武大道
	楼层	估价对象所在楼栋共8层，估价对象房屋位于第2层
交通状况	道路状况	所在建筑东临光武大道，为城市主干道
	公共交通便捷度	附近100米范围内设有发展大道路口公交车站，该区域内有枣阳1路、枣阳3路等公交线路途经，公共交通便捷
	停车方便程度	周边设有专用停车场或停车位，且数量充足
环境状况	环境条件	周边环境状况总体良好，无特殊自然人文景观
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施已达到“五通”，周边道路、供水、排水、供电、通讯等均能满足生活的需要
	公共服务设施	周边1000米范围内设有南城史岗社区卫生服务站、史岗小学、枣阳市明月职校、枣阳机电工程学校、工商银行等公共服务设施，公共服务设施完善

(五) 价值时点

2019年8月6日，该价值时点为委托书约定之日。

（六）价值类型

市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

（八）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国物权法》，中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行；

（3）《中华人民共和国土地管理法》，中华人民共和国主席令第28号（第二次修正），2004年8月28日起施行；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第74号，2013年1月1日起施行；

（5）《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正；

2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施；

(2) 《城镇土地估价规程》，GB/T1850-2014，2014年12月01日实施；

(3) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014年2月1日起实施；

(4) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第678号、1985年1月1日起实施；

(5) 《枣阳市城区2012年土地级别与基准地价更新技术报告》。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省湖北省枣阳市人民法院评估委托书》（〔2019〕鄂0683委鉴197号）；

(2) 《湖北省湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》（〔2019〕鄂0683执18号）；

(3) 《房屋所有权证》（证号：枣阳市房权证枣房字第00111319号）；

(4) 《国有土地使用证》（证号：枣国有〔2016〕第0703号）；

(5) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息资料等。

（九）估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法进行评估。

选择估价方法定义如下：

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 8 月 6 日的市场价值为：

房地产单价：大写人民币叁仟零肆拾肆圆/平方米（¥3044 元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币叁拾玖万捌仟圆整（¥39.80 万元，取整到万位）。

（十一）注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	刘利华	4220060054		年 月 日
审 核 人	张俊国	4220130005		年 月 日

（十二）实地查勘期

2019 年 8 月 9 日至 2019 年 8 月 9 日

（十三）估价作业期

2019 年 8 月 6 日至 2019 年 10 月 16 日

（十四）估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2019 年 10 月 16 日起一年内有效。

湖北远达房地产资产评估测绘有限公司

2019 年 10 月 16 日

四、附件

- 1、《湖北省枣阳市人民法院评估委托书》复印件
- 2、《湖北省枣阳市人民法院执行裁定书》复印件
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、《国有土地使用证》复印件
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象概貌性现场照片
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资格证书复印件
- 9、房地产估价师注册资格证书复印件



湖北远达房地产资产评估测绘有限公司
YUANDA REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL MAPPING CO., LTD.

估价对象图辑



小区入口



大楼外观



室内状况一



室内状况二

估价对象图辑



室内状况三



室内状况四



室内状况五



室内状况六

估价对象区位示意图

