

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：湖北省潜江市园林路2号湖北省花鼓戏艺术
研究院1号楼2单元401室住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：武汉市武昌区人民法院

房地产估价机构：湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：田新丑（注册号4220040115）

瞿 骥（注册号4220190019）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月三十日

估价报告编号：鄂置房（估）报字[2019]第068号

致估价委托人函

武汉市武昌区人民法院：

我公司于2019年11月20日受贵院的委托，委派注册房地产估价师对湖北省潜江市园林路2号湖北省花鼓戏艺术研究院1号楼2单元401室住宅房地产进行了评估。

估价对象：根据贵院和案件当事人提供的《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件（编号：（2019）鄂0106鉴评转字第199号）、《房屋登记记录》、《房屋登记查询结果》复印件，估价对象为位于湖北省潜江市园林路2号湖北省花鼓戏艺术研究院1号楼2单元401室住宅房地产，所有权人为杨礼军，房屋建筑面积为66.72平方米。

估价目的：为委托方案件办理提供价值参考依据。

价值时点：2019年12月11日（现场查勘日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据国家有关房地产政策法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合贵院及案件当事人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在2019年12月11日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值如下：

估价对象市场价值为：RMB30.16万元，大写：人民币叁拾万壹仟陆佰元整；单价RMB4521元/平方米，大写：每平方米人民币肆仟伍佰贰拾壹元整。**特别提示：**（1）本次估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年。（2）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“**估价假设和限制条件**”认真阅读，以免使用不当，造成损失！特提醒贵院和报告使用方注意。

特此函告！

湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月三十日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告使用期限.....	12
四、附 件.....	13
(一) 估价对象区位图	
(二) 实地查勘照片	
(三) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件	
(四) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》	
(五) 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
(六) 《房屋登记记录》	
(七) 《房屋登记查询结果》复印件	
(八) 房地产评估机构营业执照复印件	
(九) 房地产评估机构资质证书复印件	
(十) 房地产估价人员注册证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和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、我们是依据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/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师瞿骥于 2019 年 12 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师田新丑未对估价对象进行实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师：瞿骥

注册房地产估价师：田新丑

注册号：4220190019

注册号：4220040115

签 名：

签 名：

二、估价假设和限制条件

※估价假设和限制条件为房地产估价报告重要内容，请估价委托人及估价报告使用方仔细阅读，若因估价委托人及估价报告使用方未仔细阅读而造成的一切责任，由估价委托人及估价报告使用方承担，本公司不承担任何后果。本报告最终解释权归本公司所有。

（一）本次估价的一般假设

- 1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 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，物业的使用人能够按照规划用途持续使用估价对象。

- 5、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有完整、自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益为假设前提。

- 6、委托方提供的估价对象资料均为影印件，本次评估以估价委托人提供的相关权属资料的真实性、合法性、完整性、有效性为假设前提。

- 7、估价人员于 2019 年 12 月 11 日对实地进行查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。本次估价中假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范和建筑安全使用标准。

- 8、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，本次评估以实地查勘对象与证载对象为同一标的物为假设前提。

- 9、委托方未提供关于估价对象建成年代的相关证明材料，本次评估以实地查勘情况为依据，若有不符，本报告结果应作相应调整。

- 10、本报告测算过程中考虑了估价对象装修价值对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

（三）背离实际情况假设

- 1、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的风险。
- 2、估价结果未考虑估价对象产权人及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1、委托方仅提供了《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》、《房屋登记查询结果》等权属证明复印件，未能提供其原件，本报告以估价委托人提供的相关资料真实合法有效为假设前提，因受相关法规限制本公司无法核实相关资料的合法有效性，其因不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次评估假设估价对象已取得相关权属证明，产权完整、合法。

3、根据委托方提供的《房屋登记查询结果》复印件，估价对象登记情况为房改房登记，期间未发生房屋产权变更及转移，由于房改房土地使用权类型均为划拨土地使用权，故本次评估以估价对象土地使用权类型为划拨为前提。

（六）本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为委托方案件办理提供价值参考依据，不适用于其它任何目的。

2、本报告的估价结果是在价值时点时的区域经济形势、国家金融政策、法律法规、房地产市场的供求关系、时间及相关价格影响因素下的房地产市场价格。

3、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。

4、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，本估价机构不承担责任。

5、本报告仅供估价委托人、房地产主管部门，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，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。

6、本报告使用期限为一年。即本次估价目的自出具报告后一年内实现，报告结果方为有效。当一年内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。

7、本报告由湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：武汉市武昌区人民法院
联系地址：湖北省武汉市武昌区中山路 359 号
联系人：李旭
联系电话：027-88931725

(二) 估价机构

估价机构名称：湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司
估价机构住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区民族大道 888 号
法定代表人：李翔
估价资质等级：贰级
资质证书编号：武房估备(2017)201号
联系人：瞿骥
联系电话：13035324200

(三) 估价目的

本次估价的目的是为委托方案件办理提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的《房屋登记记录》、《房屋登记查询结果》复印件及评估人员实地查勘，确定本次评估对象范围为位于湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室住宅房地产，估价对象房屋建筑面积为 66.72 平方米。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

本次估价对象建筑物为位于湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室住宅房地产，建筑结构为混合结构，总楼层为 4 层，所在楼层为 4 层，建筑面积为 66.72 平方米，建成年份约为 1980 年，房屋外墙部分为涂料、部分为水泥，估价对象门为防盗门，铝合金窗，室内墙面大部分为乳胶漆，厨房和卫生间墙面贴砖，室内顶棚部分吊顶，

室内地面大部分贴砖，卧室地面为木地板，整体装修为简单装修，维护状况较好，成新率为 70%。

（2）土地实物状况

本次评估对象为位于湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室住宅房地产，估价对象所在宗地形状对土地利用无不良影响，地势较平坦，坡度 < 3%，抗震能力一般。土地实际开发程度已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水及通讯）和宗地红线内场地平整。

3、估价对象权益状况

（1）建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋登记记录》，证载权利人为杨礼军，房屋坐落为湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室，规划用途为住宅，其建筑面积为 66.72 平方米，所在楼栋房屋总层数为 4 层，本次估价对象所在楼层为 4 层。

（2）土地使用权权益状况

①土地所有权与使用权

至价值时点，估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权类型为划拨。

②证载权益状况

根据委托方提供的《房屋登记查询结果》复印件，估价对象登记情况为房改房登记，期间未发生房屋产权变更及转移，由于房改房土地使用权类型均为划拨土地使用权，故本次评估以估价对象土地使用权类型为划拨为前提。

（3）他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋登记查询结果》复印件，至价值时点 2019 年 12 月 11 日，估价对象房屋存在查封情况，无抵押、租赁等他项权利登记。本次评估未考虑查封情况估价对象价值的影响。

4、估价对象区位状况

（1）潜江市之位置

潜江市位于江汉平原腹地，东经 112° 29′ -113° 01′，北纬 30° 04′ -30° 39′。北依汉水，南临长江，地处汉江下游，跨东荆河与上、下西

荆河两岸；由县治园林镇沿汉（口）鱼（泉口）公路东至湖北省省会武汉市 154 千米，西至荆州地区行政公署驻地荆州区 75 千米。县境最东端在东荆河左岸幸福闸之东，西端在四湖中干渠（总干渠上游段）右岸西黄家台，南端在五岔河南的窑台，北端在汉江右岸的刘家伙。东西横距 51.3 千米，南北纵长 64.4 千米，面积 2004 平方千米。

（2）潜江市之行政区、地域、人口

潜江辖 6 个办事处、10 个镇、6 个管理区（农场）、1 个省级经济开发区。街道办事处：园林办事处、广华办事处、杨市办事处、周矶办事处、泰丰办事处、高场办事处。乡镇：熊口镇、高石碑镇、老新镇、王场镇、渔洋镇、龙湾镇、浩口镇、积玉口镇、张金镇。管理区：白鹭湖管理区、总口管理区、熊口农场管理区、运粮湖管理区、后湖管理区、周矶管理区。省级经济开发区：潜江经济开发区·竹根滩镇。2018 年，全市常住人口 96.60 万人（指常住本市半年以上人口），常住人口城镇化率 57.4%，其中：城镇常住人口 55.45 万人，乡村常住人口 41.15 万人。全市出生人口数 9229 人，人口出生率为 9.12‰，死亡人口数 6343 人，人口死亡率为 6.27‰，人口自然增长率为 2.85‰。

（3）潜江市之交通条件

潜江地处江汉平原腹地，东通武汉，南连监利，西邻荆州，北接荆门，隔汉水与天门相望，沪（上海）蓉（成都）高速公路与 318 国道横贯全境。

改革开放以来，特别是“九五”以来，潜江市集中力量大办交通，办大交通，取得显著成效，是全省唯一平原湖区公路网络试点和全国农村公路示范市，交通基础设施的密度和通达度均居全省前列。目前，全市公路通车里程 1707.94 公里，按行政等级分，其中国道 92.42 公里，省道 108.51 公里，县道 356.13 公里，乡道及专用路 1150.88 公里；按技术等级分，有高速公路 43.3 公里，二级公路 320.61 公里，三、四级公路 1344.03 公里，全市公路密度为 85.2 公里/百平方公里。21 个区、镇、处、场通二级路，所有管理区都通了油路（水泥路），371 个自然村、分场村村通了公路，并且有 50% 以上的行政村通了油路（水泥路），初步形成了农村公路网络结构。市域“五横三纵”（五横：广泽大道、318 国道、沪蓉高速公路、运拖公路、华容公路；三纵：潜监线、荆潜线、幸福公路）的路网骨架基本形成，一个干支相通，内畅外连的公路网络已具雏形。流经境内的汉江

航运四季通畅，有年吞吐量达 300 万吨的红旗、泽口两个港口。全市交通正趋于国省干线公路高等级化、镇处公路黑色化、村级公路等级化、综合运输智能化、交通管理信息化的交通现代化水平。

（5）估价对象之位置状况

1、位置状况

估价对象位于湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室，东临园林北路，南临南门河广场，西临书香路，北临东风路。估价对象为混合结构住宅楼，总楼层为 4 层，所在楼层为 4 层，朝向为南。

2、交通条件

物业交通条件较好。物业周边有“新时代广场（老邮局）”、“建筑公司（人社局）”、“潜江商场（商业大楼）”等公交站，有 1 路、6 路、公交车停靠。物业周边道路主要有东风路、园林路等通往潜江城区各地。

3、周边环境

估价对象为湖北省潜江市园林路 2 号湖北省花鼓戏艺术研究院 1 号楼 2 单元 401 室混合结构住宅楼，周边多为住宅小区，如水产局小区等，区域内居住氛围良好、商业氛围较好。周边无可见环境污染，环境卫生状况良好。

4、周边配套

估价对象所在小区周边商业配套为沿街两边分布住宅底商及社区商业；小区周边医疗配套有潜江市口腔医院、潜江市中医院、潜江市中心医院、潜江市妇幼保健院、潜江市二医院等；小区周边教育配套有育才幼儿园、潜江市实验小学、潜江市田家炳实验小学、园林第一小学、园林二中等；小区周边银行网点有工商银行、农业银行、建设银行、农村商业银行等；总体上看，物业所在区域内居住氛围及居住环境良好，学习生活配套设施良好，周边环境良好，商业氛围较好。

（五）价值时点

应委托方要求，结合本次估价目的，确定本次评估价值时点为估价人员实地查勘之日 2019 年 12 月 11 日。

（六）价值类型

市场价值

(七) 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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或价格的原则。

2、合法原则

合法原则是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。具体包括四个方面：合法产权指应以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用指应以城市规划、土地用途管制等为依据；合法处分应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据（处分方式包括买卖、租赁、抵押、典当、抵债、赠与等）。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体时间。这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。同时房地产估价结论具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

4、替代原则

替代原则是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。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，任何有理性的买者都会选择效用最大而价格最低的。这是因为在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种选择的结果必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括

租赁价格)上趋同,这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。最高最佳利用是指在法律上允许、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、规模和档次等。由于房地产具有用途多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益,且房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得最大的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

(八) 估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(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 日起实施);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号、2007 年 8 月 30 日起实施);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起实施);

(4) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号公布、自 1995 年 10 月 1 日起实施);

(5) 《城市房屋权属登记管理办法》(中华人民共和国建设部令第 99 号、自 1998 年 1 月 1 日起实施);

(6) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件;

2、省市有关法律、行政法规、规章和政策性文件

省市颁发的其它有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件;

3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

4、估价委托人提供的产权证件等资料

(1) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》;

(2) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》;

(3) 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件;

(4) 《房屋登记记录》;

(5) 《房屋登记查询结果》复印件;

5、估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及长期趋势法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

1、估价思路

估价对象证载用途为住宅，估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，经估价人员讨论研究，本次评估采用比较法进行测算。

2、方法选择依据

(1) 估价对象为已建成在用的住宅，并非在建工程或待建项目，故不适宜选用假设开发法进行评估;

(2) 估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，估价人员通过调查与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的其他住宅，认为采用比较法进行评估也可充分反映其市场价值，故宜对估价对象采用比较法进行评估。

(3) 根据《房地产估价规范》，“在无市场依据或市场依据不充分而不宜市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”。因估价对象可以通过市场法进行评估，故不宜采用成本法估价。

(4) 虽然估价对象用于出租时能够获取一定的收益，理论上可以选用收益法，但根据行业评估惯例“可比交易案例充分的居住房屋，如独立住宅，可以选用比较法一种方法评估”，故本次评估不采用收益法。

综上所述，本次评估选用比较法进行评估。

3、方法原理

比较法：是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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正×房地产区位状况修正×房地产实物状况修正×房地产权益状况修正

(十) 估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据国家有关房地产政策法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在 2019 年 12 月 11 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值如下：

估价对象市场价值为：RMB30.16 万元，大写：人民币叁拾万壹仟陆佰元整；单价 RMB4521 元/平方米，大写：每平方米人民币肆仟伍佰贰拾壹元整。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：瞿骥

注册房地产估价师：田新丑

注册号：4220190019

注册号：4220040115

签 名：

签 名：

(十二) 实地查勘期

估价人员于 2019 年 12 月 11 日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 30 日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起为壹年，即从 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 29 日。

四、附 件

- (一) 估价对象区位图
- (二) 实地查勘照片
- (三) 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
- (四) 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》
- (五) 《武昌区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- (六) 《房屋登记记录》
- (七) 《房屋登记查询结果》复印件
- (八) 房地产评估机构营业执照复印件
- (九) 房地产评估机构资质证书复印件
- (十) 房地产估价人员注册证书复印件