



## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：汉川市北祥寺路16号枫华佳园C栋幢1单元402室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

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：二〇二一年一月四日

估价报告编号：鄂置房（估）报字[2021]第001号

## 致估价委托人函

**武汉市硚口区人民法院：**

我公司于2020年11月17日受贵院委托，委派注册房地产估价师对汉川市北祥寺路16号枫华佳园C栋幢1单元402室的住宅房地产进行了评估。

**估价对象：**根据贵院提供的《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件（编号：（2020）鄂0104鉴评转73号）、《不动产产权情况表》复印件，估价对象为位于汉川市北祥寺路16号枫华佳园C栋幢1单元402室的住宅房地产，所有权人为胡翠秀，房屋建筑面积为146.19平方米。

**估价目的：**为贵院案件办理提供价值参考依据。

**价值时点：**2020年12月29日（现场查勘日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**市场比较法。

**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格如下：

**估价对象市场价值为：RMB55.82万元，大写：人民币伍拾伍万捌仟贰佰元整；单价RMB3818元/平方米，大写：每平方米人民币叁仟捌佰壹拾捌元整。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！特提醒估价委托人和报告使用方注意。

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：

二〇二一年一月四日

# 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.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(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》	
(四) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
(五) 《不动产产权情况表》复印件	
(六) 房地产评估机构营业执照复印件	
(七) 房地产评估机构资质证书复印件	
(八) 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 2020 年 12 月 29 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 2020 年 12 月 29 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。

- 11、估价对象仅办理了房屋所有权证，未办理国有土地使用证，委托方亦不能提供土地相关产权信息，经多方调查并与双方当事人沟通确认，由于估价对象为商品住宅，我们判断其对土地使用权性质为出让。本次评估以土地使用权出让性质为估价前提，评估中未考虑办理土地证费用对标的物价值的影响。

### （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

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

委托方仅提供了《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》、《不动产产权情况表》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。

### （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，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。

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：武汉市硚口区人民法院  
联系地址：湖北省古田四路 189 号  
联系人：常刚  
联系电话：18971696166

#### (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《不动产权情况表》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汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室的住宅房地产，估价范围内建筑面积为 146.19 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汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室住宅房地产，建筑结构为砖混结构，总楼层为 6 层，所在楼层为 4 层，建筑面积为 146.19 平方米，建成年份约为 2005 年，房屋外墙为涂料，估价对象进户门为防盗门，窗户为铝合金窗，客厅、房间墙面部分为涂料，客厅部分电视背景墙，厨房墙面贴砖，客厅、卧室顶棚石膏板吊顶，卫生间顶棚吊顶，客厅地面部分为地砖，部分为木地板，卧室地面为

木地板，卫生间地面为地砖，整体装修为中等装修，维护状况较好。

## （2）土地实物状况

本次评估对象为位于汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室住宅房地产，地类（用途）为住宅用地，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“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气及通讯）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《不动产权情况表》复印件复印件，合同中买受人为胡翠秀，房屋坐落为汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室，用途为住宅，其建筑面积为 146.19 平方米，所在楼栋房屋总层数为 6 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，根据委托方提供的《不动产权情况表》复印件，经多方查实且与双方当事人沟通确认，由于估价对象房地产属商品住宅，我们判断其对应的土地使用权性质为出让。

#### ②权益状况

土地使用权人为胡翠秀，土地用途为住宅，土地使用权性质为出让。

### （3）他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件，至价值时点 2020 年 12 月 29 日，未见租赁、抵押等他项权利登记，有查封，本次评估未考虑抵押、查封状况对价值的影响。

## 4、估价对象区位状况

### （1）汉川市之位置

汉川市，湖北省孝感市代管县级市，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉，为武汉城市圈重要组成部分；境内交通便捷，武汉城市圈环线高速（武汉六环线），沪蓉高速公路（G42），沪渝高速公路（G50），G348 国道，汉丹铁路，汉宜高速铁路过境而过。汉川市下辖 2 街道、14 镇、6 乡，4 农（养殖）场，面积 1663 平方公里，

城市建成区面积 30 平方公里、城区人口 30 万。

### （2）汉川市之行政区、地域、人口

截至 2019 年，汉川市辖 2 个街道、14 个镇、6 个乡、4 个农（养殖）场：仙女山街道、沔东街道、马口镇、脉旺镇、城隍镇、分水镇、沉湖镇、田二河镇、回龙镇、新堰镇、垌冢镇、麻河镇、刘家隔镇、新河镇、庙头镇、杨林沟镇、西江乡、湾潭乡、南河乡、马鞍乡、里潭乡、韩集乡、国营中洲农场、华严农场、三星垸原种场、沔汉湖养殖场。市政府驻地仙女山街道文化路。

### （3）汉川市之交通条件

汉川位于武汉城市圈核心圈层，共享武汉航空、铁路、公路、水路等交通资源，距武汉天河国际机场 45 公里，距武汉三大火车站（汉口站、武昌站、武汉站）均 1 小时左右车程；汉丹铁路、沪汉蓉高铁（在马口镇设站）经过汉川，搭乘高铁去往北京、上海、广州、西安均只需 4 小时左右，2 小时内可抵达郑州、长沙；沪蓉（武荆）高速、沪渝（汉宜）高速穿境而过，武汉城市圈外环高速、S244 省道纵贯南北，G348 国道、S105 省道横贯东西，境内 93.1 公里汉江黄金水道直通长江。目前在建的 S109（汉蔡快线）、索（河）高（山）旅游公路、新沟二线船闸以及规划中的长江经济带沿江高铁、武西高铁直通线、武（汉）天（门）高速、孝（感）汉（川）应（城）高速、S114（马口高山至蔡甸索河一级公路）、汉川城区至汉蔡高速索河出口一级公路、分水至沪渝（汉宜）高速北河出口一级公路等通道与武汉相接。2019 年，全市交通设施投资 5.81 亿元。全市出租汽车拥有量 360 辆，公共汽车拥有量 156 辆。全市公路通车里程 4226.69 公里，改建、新建公路里程 81.97 公里。农村通公路行政村比例达到 100%。

### （4）估价对象之位置状况

#### 1、位置状况

估价对象位于汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室，东临住宅楼，南临住宅楼，西临住宅楼，北临住宅楼。估价对象为砖混结构住宅楼，总楼层为 6 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“公安局（汉川）”、“房管局公交站”等公交站，有汉川 6 路、汉川 3 路内环、汉川 3 路外环等公交车停靠。

物业周边道路主要有北桥路等通往汉川各地。

### 3、周边环境

估价对象为汉川市北祥寺路 16 号枫华佳园 C 栋幢 1 单元 402 室钢混结构住宅楼，周边多为住宅小区，如中合佳苑、博发北苑等，区域内居住氛围良好、商业氛围一般。周边无可见环境污染，环境卫生状况较好。

### 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；小区周边医疗配套有汉川市人民医院、汉川市皮肤病医院、汉川市中医医院等；小区周边教育配套有官备塘中学、汉川市仙女山街道办事处第二小学、汉川一中等；小区周边银行网点有汉川农商银行(北桥储蓄所)、中国农业银行(汉川北桥支行)、中国邮政储蓄银行(六合支行)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，商业氛围一般。

## (五) 价值时点

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 2020 年 12 月 29 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)

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

(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) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号，2016 年 5 月 1 日施行)；

(7) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号，2007 年 8 月 23 日)

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号，2005 年 5 月 1 日施行)；

(9) 《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》(法释〔2009〕，2009 年 11 月 20 日施行)

(10) 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) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件；

(3) 《不动产产权情况表》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采用市场法、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：RMB55.82 万元，大写：人民币伍拾伍万捌仟贰佰元整；单价 RMB3818 元/平方米，大写：每平方米人民币叁仟捌佰壹拾捌元整。

#### （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

估价人员于二〇二〇年十二月二十九日对估价对象进行了实地查勘。

#### （十三）估价作业期

二〇二〇年十一月十七日至二〇二一年一月四日

#### （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，即从二〇二一年一月四日至二〇二二年一月三日。

## 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》
- (四) 《武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
- (五) 《不动产产权情况表》复印件
- (六) 房地产评估机构营业执照复印件
- (七) 房地产评估机构资质证书复印件
- (八) 房地产估价人员注册证书复印件