

房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称：李青霞位于咸宁市温泉·泉塘三组的一栋 400.33 m²住宅
房地产市场价格评估

估价委托人：黄梅县人民法院

房地产估价机构：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈青安（注册号：4219960033）

柯 波（注册号：4220110005）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月二十四日

估价报告编号：湖北九洲房估(司法鉴定)字第(2020-049)号

致估价委托人函

黄梅县人民法院：

受贵院的委托，本公司对李青霞位于咸宁市温泉·泉塘三组的一栋住宅房地产进行了市场价值评估，估价对象范围包括房屋（含室内装修）及其占用范围内的土地使用权，价值时点为2020年12月10日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

根据估价委托人、相关当事人提供的《国有土地使用证》《房屋所有权证》及估价人员实地查勘，估价对象基本情况如下表：

产权人	李青霞	房屋坐落			温泉·泉塘三组		
土地状况	权属证号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	独用面积		
	咸土资城国用（2009）第1365号	城镇住宅用地	出让	2056年12月29日	130.35m ²		
房屋状况	权属证号	结构	证载用途	实际用途	层次	建筑面积	建成年份
	咸宁市房权证温泉字第00023143号	混合	住宅	幼儿托管	3（1-3）	400.33m ²	2008年

我公司国家注册房地产估价师陈青安、柯波，估价员曹宜、胡婧，于2020年12月10日，对估价对象进行了实地查勘。估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规、技术规范和掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，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，最终确定估价对象在价值时点2020年12月10日的房地产市场价值为：

评估建筑面积：400.33 m²；

评估单价：¥4379 元/m²；

评估总价（小写）：¥1753045 元整；

总价大写：人民币壹佰柒拾伍万叁仟零肆拾伍元整（取整值）。

特别提示：

1、估价结果内涵包括估价对象建筑物、供水、供电等房屋设施设备价值、室内装饰装修价值及其相应分摊的土地使用权价值，不包含家具家电等动产价值。

2、根据估价委托人及相关当事人提供的资料和我公司估价人员的现场调查，至价值时点止，估价对象已被查封，无销售行为，存在抵押权，存在租赁租约限制，不存在优先购买权。因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故无需考虑估价对象抵押、查封等因素对房地产市场价值的影响。

3、本估价报告是基于估价的假设和限制条件、特定的价值类型和估价目的下形成的，请报告使用者注意。

特此函告

湖北九洲房地产评估测绘有限公司

法定代表人签字：

二〇二〇年十二月二十四日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、估价人员	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
估价技术报告	估价报告存档

附件：

- (1) 《湖北省黄梅县人民法院鉴定委托书》
- (2) 《估价对象区位示意图》
- (3) 《估价对象概貌性图片》
- (4) 《国有土地使用证》（复印件）
- (5) 《房屋所有权证》（复印件）
- (6) 《不动产登记信息》（复印件）
- (7) 《不动产登记证明》（复印件）
- (8) 《房屋租赁合同》（复印件）
- (9) 湖北省黄梅县人民法院执行裁定书[（2020）鄂 1127 执 1159 号]（复印件）
- (10) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (11) 房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- (12) 房地产估价师执业注册证书（复印件）

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、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的利益，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、注册房地产估价师陈青安、柯波是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师陈青安、柯波对报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签章	日期
陈青安	4219960033			
柯波	4220110005			

估价假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件

（一）本次估价的一般性假设条件

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场自由转让。
- 2、双方交易都具备完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或者实质性改变。
- 4、交易双方出于利己动机且交易时间充裕。
- 5、本次估价委托人、相关当事人提供了《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产登记信息》的复印件，我公司估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了认真检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为估价假设前提。
- 6、在实施本项目时，注册房地产估价师、估价员对房屋安全、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，设定估价对象不存在安全隐患。
- 7、估价人员于 2020 年 12 月 10 日对估价对象的实地查勘仅限于在查勘日估价对象的外观和使用状况，并未对结构和被遮盖、未暴露、室内装修难以接触的部位等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告假设这些部位均符合国家有关技术、质量、安全使用标准、验收规范，在有效期内均能正常使用。
- 8、本次估价未对房屋建筑面积进行专业测量，假定估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载面积一致。

（二）未定事项假设条件

本次评估无未定事项假设条件。

(三) 不相一致假设条件

本次评估无不相一致假设条件。

(四) 依据不足假设条件

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料未显示估价对象建成年份信息，经估价人员实地查勘并向相关当事人询问，估价对象建成于 2008 年，本次评估以此为估价假设前提，若实际建成年份与本次评估设定的不一致，则本报告估价结果应做相应调整。

2、估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象的建筑结构，经估价人员现场勘察，实际建筑结构为混合结构。本次估价以实际勘察结构为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

(五) 背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《湖北省黄梅县人民法院执行裁定书》[(2020)鄂 1127 执 1159 号]和《不动产登记信息》，至价值时点，估价对象已被查封，抵押权尚未注销，鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故以估价对象不受抵押担保等他项权利影响，且不考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制估价对象权利情形带来的不良影响为本次估价假设前提。

二、本估价报告的说明和限制条件

1、本报告有效期为一年，即二〇二〇年十二月二十四日至二〇二一年十二月二十三日，本估价报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中房地产市场发生重大变化或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，报告书的价值应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值，是在本次估价特定目的及限制条件下形成的价格，对于其它估价目的并不适用。

3、本报告结果是对估价对象于价值时点和估价目的下房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以

及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，本房地产估价机构不承担责任。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、本报告的最终解释权为湖北九洲房地产评估测绘有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：黄梅县人民法院

联系人：蔡汉平

联系电话：18186336898

住所地：黄冈市黄梅县晋梅大道

二、房地产估价机构

房地产估价机构全称：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

法定代表人：陈青安

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 108 号

统一社会信用代码：914202005971921393

联系电话：0714-6286015/6282328

地址：黄石市下陆区发展大道 333 号

三、估价目的

本次评估估价对象的市场价值，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为位于温泉·泉塘三组的房地产，建筑面积为 400.33 m²，土地使用权面积为 130.35 m²，估价对象范围包括房屋主体、室内装修、土地使用权价值、供水、供电、供气等房屋设施设备，不包含家具家电等非房屋附属设施设备的价值。

2、估价对象权属状况

(1) 土地权属状况：

土地使用权人	李青霞		
坐落	温泉·泉塘村三组		
土地证号	咸土资城国用(2009)第1365号		
地号	——	图号	——
地类(用途)	城镇住宅用地	使用权类型	出让
终止日期	2056年12月29日	使用权面积	130.35 m ²
独用面积	130.35 m ²	分摊面积	——m ²
发证机关	咸宁市国土资源局 城区直属分局	发证日期	2009年6月17日

(2) 房屋权属状况:

产权人	李青霞				
房屋坐落	温泉·泉塘三组				
证号	咸宁市房权证温泉字第00023143号				
建筑面积	建成年份	结构	用途	层次	产权来源
400.33 m ²	——	混合	住宅	3(1-3)	——
发证机关	——		发证日期	2009年5月26日	

(3) 他项权利及限制状况:

根据估价委托人提供的《不动产登记信息》，至价值时点，估价对象抵押权尚未注销。根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[鄂(2019)咸安区不动产证明第0005067号]，估价对象抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为150万元，履行债务期限为2019年3月14日起2020年3月13日止。

根据估价委托人提供的《湖北省黄梅县人民法院执行裁定书》[(2020)鄂1127执1159号]，至价值时点，估价对象已被查封。

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，至价值时点，估价对象存在租赁权，承租方为王芳，租赁期限自2018年8月1日至2023年8月1日。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象处于温泉·泉塘三组，东邻支路，南邻私房，西邻山下郭巷 28 号，北邻山下郭巷 30 号，土地使用权面积为 130.35 m²，宗地用途为城镇住宅用地，剩余使用年期为 36.05 年，整块地形状较规则，地势不平坦，与周围邻地有一定高差，实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

(2) 建筑物实物状况

估价对象位于温泉·泉塘三组一幢 3 层混合结构住宅楼的第 1-3 层，建筑面积为 400.33 m²，2008 年建成，证载用途为住宅，实际用途为幼儿托管。

估价对象承重构件基本完好，非承重墙基本坚固，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面较平整。上下水管道基本通畅；电器设备线路、各种照明装置较完整，有轻微老化现象，其他设备使用基本正常。

经估价人员实地查勘，估价对象整栋楼外墙为部分墙砖、部分涂料墙面，具体状况为：一层为乳胶漆墙面，部分复合地板、部分地胶地面，乳胶漆顶棚，厨房部分为地胶地面，墙砖墙面，整体橱柜案板及灶台，铝扣板顶棚，卫生间部分为地砖地面、铺有防滑垫，墙砖墙面，铝扣板顶棚；二层为乳胶漆墙面，地胶地面，乳胶漆顶棚，卫生间部分为地砖地面、铺有防滑垫，墙砖墙面，铝扣板顶棚；三层为乳胶漆墙面，复合地板地面，乳胶漆顶棚，卫生间部分为地砖地面，墙砖墙面，铝扣板顶棚；阁楼为乳胶漆墙面，地砖地面，乳胶漆顶棚，卫生间部分为地砖地面，墙砖墙面，铝扣板顶棚，房屋朝向及通风采光较好，整体维护保养良好。

4、估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于温泉·泉塘三组，整栋楼东邻支路，南邻私房，西邻山下郭巷 28 号，北邻山下郭巷 30 号。

(2) 交通条件

估价对象临山下郭巷，临近桂花街，该地段有 9 路公交车通过，公交站点距估价对象仅百米距离，交通便捷度一般。

（3）周边配套状况

估价对象位于温泉·泉塘三组，附近有东方之星幼儿园、咸宁市第三小学、郭林路小学等教育机构；咸宁市中医医院、湖北科技学院口腔医院等医疗机构；工商银行、农业银行、咸宁农村商业银行、湖北银行等金融机构；周边还有中商百货、家联、民生超市、多福超市、白茶市场、四季鲜大市场，公共配套设施较齐全，生活配套设施较完善。

（4）周边环境状况

估价对象位于温泉·泉塘三组，周边无特殊景观，环境一般。

五、价值时点

依据估价目的，本次评估价值时点为实地查勘完成之日，即为 2020 年 12 月 10 日。

六、价值类型

本结果所确定的评估价值是估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指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，但不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则

本估价报告应遵循的估价原则包括独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，最高最佳利用原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

独立就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情

感、好恶和偏见，应按照实物的本来面目、实事求是地进行估价；公正要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、替代原则

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，通常是价格低者取胜。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。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

4、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许，二是技术上可能，三是财务上可行，四是价值最大化。

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为住宅，房地产实际用途为幼儿托管，估价对象按登记用途使用符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑住宅用房的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地

产价格。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，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具有不同的市场价格。

八、估价依据

1、法律法规及相关文件

(1)《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)。

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)。

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订)。

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)。

(5)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)。

(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》(法释[2009]16 号)。

(7)国家发展改革委、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格[2005]1318 号)。

(8)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)。

2、地方法律法规及相关文件

(1)《湖北省土地管理实施办法》(2014 年 9 月 25 日湖北省十二届

人大常委会第 11 次会议第 4 次修订)。

(2) 《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》。

(3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》。

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》。

3、技术标准

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(2) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)。

4、估价委托人提供的资料及其他依据

(1) 《国有土地使用证》《房屋所有权证》复印件。

(2) 《不动产登记信息》《不动产登记证明》《房屋租赁合同》(复印件)。

(3) 湖北省黄梅县人民法院执行裁定书[(2020)鄂 1127 执 1159 号](复印件)。

(4) 《湖北省黄梅县人民法院鉴定委托书》。

(5) 估价人员实地查勘、核实的记录及市场调查所掌握的近期房地产市场有关资料。

(6) 估价委托人提供的其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估通用的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。**比较法**适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；**收益法**适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；**假设开发法**适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；**成本法**适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法时的房地产估价。

估价人员实地查勘后，认真分析估价委托人提供的资料，根据估价目的及估价对象的特点和实际状况，因估价对象为独栋私房，与估价对象类

似房地产交易市场较活跃，有一定的成交案例可做为可比实例，可采用比较法进行评估；估价对象可对外出租，具有收益能力，且收益稳定，周边类似的住宅用房出租案例较多，可调查取得该片区内住宅用房的客观租金水平，经过估价人员测算得知，该地区房地产市场租金同市场售价的比值超出了当地合理的租售比区间，另房地产市场上租金增长速度低于房价上涨速度，故不宜选用收益法进行评估；估价对象为已建成并投入使用的房屋，不适宜采用假设开发法；估价对象处于同一供求圈内类似房地产成交案例较多，交易市场较稳定且交易依据充分，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法进行评估。

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。其基本公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 10 日的房地产市场价值为：

评估建筑面积：400.33 m²；

评估单价：¥4379 元/m²；

评估总价（小写）：¥1753045 元整；

总价大写：人民币壹佰柒拾伍万叁仟零肆拾伍元整（取整值）。

十一、估价人员

注册房地产估价师：陈青安（注册号：4219960033）

注册房地产估价师：柯 波（注册号：4220110005）

房地产估价员：曹宜、胡婧

十二、实地查勘期

二〇二〇年十二月十日

十三、估价作业期

二〇二〇年十二月十日至二〇二〇年十二月二十四日

湖北九洲房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年十二月二十四日

附 件

- (1) 《湖北省黄梅县人民法院鉴定委托书》
- (2) 《估价对象区位示意图》
- (3) 《估价对象概貌性图片》
- (4) 《国有土地使用证》（复印件）
- (5) 《房屋所有权证》（复印件）
- (6) 《不动产登记信息》（复印件）
- (7) 《不动产登记证明》（复印件）
- (8) 《房屋租赁合同》（复印件）
- (9) 湖北省黄梅县人民法院执行裁定书[（2020）鄂 1127 执 1159 号]（复印件）
- (10) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (11) 房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- (12) 房地产估价师执业注册证书（复印件）