

房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称：李晖位于常德市鼎城区玉霞街道桥头社区
锦绣江南小区 3 号楼 2404 号
住宅用房司法鉴定评估

估价委托人：湖南省常德市鼎城区人民法院
房地产估价机构：湖南鸿天房地产土地评估有限公司
注册房地产估价师：赵 明（注册号：4320000019）
谈跃明（注册号：4319980016）

估价报告出具日期：2018 年 9 月 18 日

估价报告编号：湘鸿房地(2018)(鉴)字第 F-0949 号

致估价委托人函

湖南省常德市鼎城区人民法院：

受贵院的委托，因江小华与李晖民间借贷纠纷一案，需对李晖所属位于常德市鼎城区玉霞街道桥头社区锦绣江南小区 3 号楼 2404 号住宅用房的价值进行评估[司法评估委托书编号：(2018)常鼎法技鉴委字第 77 号]。本估价机构派出估价人员(注册房地产估价师赵明 注册号：4320000019，注册房地产估价师谈跃明、注册号 4319980016)对估价对象进行了估价。

估价目的：为房地产司法裁决提供价值参考依据而对房地产进行估价。

估价对象：李晖所属位于常德市鼎城区玉霞街道桥头社区锦绣江南小区 3 号楼 2404 号住宅用房，《房屋所有权证》证号：常鼎房权证武陵镇字第 27991 号，建筑面积 144.43 m²，房屋规划用途为住宅。《国有土地使用证》证号：常鼎国用(2013 商)字第 0087 号，用途为住宅用地，土地使用权类型为国有出让，土地分摊面积为 9.35 m²。

估价对象范围包括房产及其分摊的国有土地使用权。

价值时点：2018 年 9 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价结果：遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为：人民币柒拾壹万捌仟伍佰叁拾玖元整(¥718539 元)。

估价结果明细表：

序号	产权人	房屋所有权证号	层次	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	土地使用权类型	土地用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	李晖	常鼎房权证武陵镇字第 27991 号	24/28	钢混	住宅	144.43	出让	住宅	4975	718539

特别提示：

1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

本次估价所依据的资料源于估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘和调查收集的资料。

(1)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范及地方有关房地产估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2)房屋区位状况、实物状况、房地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地查勘和调查取得。

2、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项

本估价结果是在满足房地产所设定条件下的房地产市场价格。估价报告有效期内，如遇国家房地产政策变动、类似房地产市场价格起伏较大、房产证载基本信息变更等情况，建议估价结果应作相应调整。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)本次估价以房地产权属清晰完整为前提，并未涉及与估价对象有关的抵押权和其他可能存在的债权和债务。

(2)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全等的情况。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、其他需要特殊说明的问题

(1)本报告所示币种为人民币。

(2)本报告的使用期限：自估价报告出具之日起一年内有效。

湖南鸿天房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018年9月18日

目 录

估价师声明	05
估价假设和限制条件	06
估价结果报告	09
一、估价委托人	09
二、房地产估价机构	09
三、估价目的	09
四、估价对象	09
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	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、估价报告使用期限	16
附件	17
估价技术报告（存档）	

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。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师谈跃明对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、估价报告的假设条件

1、一般假设

(1)对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，估价人员进行了核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2)对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

(3)对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋分层分户平面图》记载建筑面积大体相当。

(4)对房地产市场的假设。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。

(5)估价对象为整个房地产中的一部分。估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

(1)《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，且设定与实际建成年代相符。

(2)评估范围以《鉴定委托书》界定范围为依据，且设定与实际评估范围相符。

3、背离事实假设

(1)本次估价值时点为 2018 年 9 月 3 日，完成实地查勘日期为 2018 年 9 月 12 日，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(2)本次估价不考虑该房屋如存在的抵押权对估价结果的影响。如估价对象存在他项权利情况，假设至价值时点其抵押情况已撤销。

4、不相一致假设

无此项假设。

5、依据不足假设

估价委托人没有提供《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件原件，本次估价假设其提供的复印件与原件证载信息一致。

二、估价报告的使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价值时点为 2018 年 9 月 3 日，以《鉴定委托书》下达之日为准。

4、本估价报告估价结果为房地产司法裁决提供价格参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、本估价结果的测算是以估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生

变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价人员不承担相关责任。

7、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

8、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、如有关当事方对估价结果有异议，应在收到报告之日起十天内提出书面异议书。

估价结果报告

一、估价委托人：湖南省常德市鼎城区人民法院

地 址：常德市鼎城区临沅路 418 号

联 系 人：罗丹

联 系 电 话：18166260918

二、房地产估价机构：湖南鸿天房地产土地评估有限公司

住所：常德市武陵区育才路 445 号

法定代表人：洪家文

资质等级：贰级

发证单位：湖南省住房和城乡建设厅

证书编号：湘建房估（常）字第 0120023 号

统一社会信用代码：9143070273049580XW

三、估价目的

为房地产司法裁决提供价格参考依据而对房地产进行估价。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象：李晖所属位于常德市鼎城区玉霞街道桥头社区锦绣江南小区 3 号楼 2404 号住宅用房，《房屋所有权证》证号：常鼎房权证武陵镇字第 27991 号，建筑面积 144.43 m²，房屋规划用途为住宅。《国有土地使用证》证号：常鼎国用（2013 商）字第 0087 号，用途为住宅用地，土地使用权类型为国有出让，土地分摊面积为 9.35 m²。

估价对象范围包括房产及其分摊的国有土地使用权。

2、区位状况描述

(1)位置状况

①坐落：常德市鼎城区玉霞街道桥头社区锦绣江南小区 3 号楼 2404 号。

②方位：位于常德市江南城区北部，桥南路以东，沅水一桥以西，渡口巷与滨江路交汇处。

③与重要场所（设施）的距离：距常德桥南市场约 400m。

④临街（路）状况：临渡口巷。

⑤土地级别：根据《常德市鼎城区人民政府办公室关于实施新城镇基准地价的通知》（常鼎政办发（2018）9 号）文件规定，估价对象宗地属常德市鼎城区二级住宅用地。

(2)交通状况

①道路状况：临渡口巷，道路通达度一般。

②出入可利用交通工具：主要为公交车、出租车及私家车，交通便捷度一般。7 路、102 路等公交线路在附近设站。

③交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

④停车方便度：估价对象位于锦绣江南小区，小区内车位较少，建筑密度较大，空坪较小，停车不方便。

(3)外部配套设施状况

①基础设施：估价对象红线内外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气），道路平坦通达，水、电供给保证率高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生产、生活日常需要。

②公共服务设施

学校：鼎城区武陵小学、武陵幼儿园、金鹰蒙氏幼儿园等。

金融机构：中国邮政储蓄银行、中国农业银行、农村商业银行等金融机构网点。

医疗机构：社区医疗等。

超市：桥南市场、步步高超市、久光国际商厦、国龙商业广场等。

农贸市场：朝阳路农贸市场。

公园：外滩公园。

娱乐休闲场所：久光国际酒店、今天连锁酒店、芒果国际影城、好声音量贩

KTV 等。

公共服务设施配套较完备。

(4)环境状况

①自然环境：常德市属于中亚热带湿润季风气候向北亚热带湿润季风气候过渡的地带，气候温暖，四季分明，热量丰富，雨量丰沛，春温多变，夏季酷热，秋雨寒秋，冬季严寒。年平均气温 16.7℃，年降水量 1200-1900 毫米，无霜期 272 天。气候温和，雨量充沛，四季常青。

②大气及噪音污染状况：该区域内周边有轻度的空气、噪音等污染。

③人文环境：周边居民多为个体经营户及企业职工，生活水准中偏上，治安管理状况较好。

④景观：周边绿化覆盖率一般，自然景观一般。

(5)居住舒适度

估价对象位于常德市鼎城区玉霞街道桥头社区锦绣江南小区 3 号楼 2404 号，临渡口巷，地理位置较好，交通便捷度一般，基础设施较完善，周边学校、医院、银行、超市、农贸市场、公园等公用设施配套较完备。

(6)人口密度

估价对象周边多为专业市场，人口密度大。

3、实物状况描述

①基本状况

建筑物基本状况一览表

序号	产权人	房屋所有权证号	层次	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	土地使用权类型	层高(米)	建成时间	新旧程度
1	李晖	常鼎房权证武陵镇字第 27991 号	24/28	钢混	住宅	144.43	出让	3.0	2008	85%

②建筑规模：估价对象所在楼栋共 28 层，估价对象所在楼层为 24 层，建筑面积 144.43 m²。

③设施设备：与居住需要相配套的水电等设施设备管道预埋。

装饰装修情况一览表

序号	用途	室内外装修概况
1	住宅	毛坯房。外墙墙漆，公共走道地面砖，入户防盗门，内墙及顶棚水泥抹平，地面为水泥抹平，铝合金窗，阳台不锈钢栏杆。

⑤空间布局：设计较普通，空间布局合理。

⑥维护状况：维护保养较好，业主自行对房屋维护状况良好。周边道路路面完好，设备管道运行正常。

⑦建筑功能：估价对象防水较好，未出现明显渗漏；未采取特殊的保温施工工艺，保温一般。

⑧外观：估价对象外墙墙漆，平屋面，外观普通。

⑨新旧程度：估价对象所在建筑物建于 2008 年，基础有足够承载力，未发现明显不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好。估价师经现场查勘，考虑产权人维护保养情况，房屋成新率在 85%左右。

(2)土地实物状况描述

①面积：土地分摊面积为 9.35 m²。

②形状：估价对象所在宗地形状大致呈长方形，形状较规则，对土地利用有利。

③地形地势：地形为平地，地势平坦。

④地质：地质条件优，无异常地质现象。

⑤土壤地基：土壤属于自然形成的红壤，污染轻；地质坚实，地基承载力较好。

⑥土地开发程度：土地已达红线内外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气）。

4、权益状况描述

(1)建筑物权益状况描述

①房屋所有权情况：估价对象《房屋所有权证》证号：常鼎房权证武陵镇字第 27991 号，建筑面积 144.43 m²，设计用途为住宅，房屋所有权人为李晖。

- ②共有情况：不知悉。
- ③用益物权设立情况：估价中不予考虑。
- ④担保物权设立情况：估价中不予考虑。
- ⑤租赁或占用情况：估价对象现空置。
- ⑥权属清晰情况：权属完整、明晰。
- ⑦限制权利情况：无。

(2)土地权益状况描述

- ①土地所有权情况：土地所有权归国家所有。
- ②土地使用权情况：估价对象所在宗地《国有土地使用证》证号：常鼎国用（2013商）字第0087号，土地登记用途为住宅用地，土地使用权类型为国有出让，土地分摊面积为9.35 m²，土地使用权人为李晖。

- ③共有情况：不知悉。
- ④租赁或占用情况：由土地使用权人占用。
- ⑤权属清晰情况：权属完整、明晰。
- ⑥限制权利情况：无。

五、价值时点

2018年9月3日，以《鉴定委托书》下达之日为准。

六、价值类型

1、价值类型

本估价结果的价值类型为市场价值。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。

2、价值内涵

本估价结果为房产及其分摊的国有土地使用权价值。

七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

1、独立、客观、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。

八、估价依据

1、法律、法规、政策和标准依据

(1)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议，2016年12月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第10次会议第二次修正)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第11次会议第二次修正)；

(4)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日中华人民共和国主席令第五十号，1995年10月1日起施行)；

(6)《关于规范与银行信贷业务相关的房地产司法鉴定估价管理有关问题的通知》(建住房〔2006〕8号)；

(7)《常德市鼎城区人民政府办公室关于实施新城镇基准地价的通知》(常鼎政办发〔2018〕9号)；

(8)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(9)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

2、估价行为依据

常德市鼎城区人民法院司法评估委托书：(2018)常鼎法技鉴委字第 77 号。

3、估价委托人提供的资料

- (1)《房屋所有权证》复印件；
- (2)《国有土地使用证》复印件。
- (3)其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

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，本次采用的估价方法为：比较法。

1、比较法定义

比较法是通过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。

2、技术思路

- | | |
|------------|-------------|
| ①搜集交易实例； | ②选取可比实例； |
| ③建立比较基础； | ④进行交易情况修正； |
| ⑤进行市场状况调整； | ⑥进行房地产状况调整； |
| ⑦计算比较价值。 | |

(3)计算公式

比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

比较价值=比较单价×建筑面积

十、估价结果

根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，在满足本

次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为：人民币柒拾壹万捌仟伍佰叁拾玖元整(¥718539 元)。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
赵 明	4320000019		
谈跃明	4319980016		

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2018 年 9 月 12 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2018 年 9 月 12 日~2018 年 09 月 18 日。

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、估价对象现场查勘表
- 四、估价委托人和估价委托人提供的资料
 - 1、《司法鉴定委托书》
 - 2、《房屋所有权证》（复印件）
 - 3、《国有土地使用证》（复印件）
- 五、估价机构的资料(复印件)
 - 1、估价机构营业执照
 - 2、估价机构资质证书
 - 3、注册房地产估价师注册证书