**房地产司法鉴定估价报告**

估价报告编号：宜佳房估字[2019]第02023号

估价项目名称：王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产市场价值评估

估价委托人：湖北省秭归县人民法院

房地产估价机构：宜昌佳信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡庆平（注册号：4220130021）

熊玉华（注册号：4220070016）

估价报告出具日期：2019年5月30日

**致估价委托人函**

湖北省秭归县人民法院：

根据贵院《评估委托书》（（2019）秭法鉴字第12号）司法鉴定估价要求，我们对王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价，估价情况及估价结果如下：

**一、估价目的**：确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请执行人余力平与被执行人王永红借款合同纠纷一案涉案房地产提供价格参考依据。

**二、估价对象**：王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产，权益状况详见表1。

**三、价值时点**：2019年5月9日。

**四、价值类型**

1、价值类型名称：房地产市场价值

2、价值定义

本报告提供的房地产市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售可实现的合理价值。

3、价值内涵

王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产（包含房屋建筑物及其分摊的土地使用权）于价值时点2019年5月9日的市场价值。

**五、估价方法**：比较法、收益法。

**六、估价结果**：在估价过程中，我们秉着独立、客观、公正、合法的工作原则，在对估价对象进行了实地勘察、广泛收集相关资料，遵循科学的评估程序，依据有关法律法规，并结合估价目的、委估房地产特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，采用适合的估价方法，通过认真测算，确定估价对象在价值时点2019年5月9日的市场价值为40.28万元，大写（人民币）：肆拾万零贰仟捌佰元整。估价结果详见表1。

**七、特别提示**

1、估价对象产权资料载明，房屋建成年份为1983年，产权来源为房改购房，房改成本价购房，不含共有共用面积。

2、估价委托人未提供估价对象土地登记信息，估价结果以估价对象土地权利性质为国有出让、土地用途为城镇住宅用地为假设前提。若与不动产登记部门核定的不符，应对估价结果作相应调整或重新委托估价。

宜昌佳信房地产估价有限公司

法定代表人：

二○一九年五月三十日

**表1：估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 权利人 | 房产证号 | 楼层 | 结构 | 建成年份 | 建筑面积（m²） | 产权来源 | 规划用途 | 实际用途 | 总价（万元） | 单价（元/m²） |
| 1 | 得胜街57号 | 王永红 | 宜市房权证西陵区字第0394234号 | 2/6F | 混合 | 1983年 | 56.63  | 房改购房 | 住宅 | 住宅 | 40.28 | 7112 |
| **合计** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **56.63**  | **—** | **—** | **—** | **40.28** | **—** |

**房地产估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：湖北省秭归县人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：宜昌佳信房地产估价有限公司

住所：宜昌市西陵一路18号中环广场1203室

资质级别：贰级

资质证书：鄂建房估证字第6号

法定代表人：佘国敏

**三、估价目的**

确定房地产市场价值，为估价委托人处置申请执行人余力平与被执行人王永红借款合同纠纷一案涉案房地产提供价格参考依据。

**四、估价对象**

（一）估价对象界定

王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产，权益状况详见表1。

（二）估价对象概况

1、区位与环境

估价对象位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号），与鑫乐苑住宅小区、金安东城商住楼、宜昌市西陵区图书馆、亚洲广场、欧阳修公园、宜昌市西陵区民政局等毗邻，附近有2路、6路、12路、30路等公交车站点，周边公共配套设施齐全，商服繁华程度较优。区位状况详见估价对象位置图。

2、实物状况

（1）建筑物实物状况

建筑结构及装饰装修：估价对象所在房屋为一幢总楼层为6层的混合结构住宅楼，估价对象位于第2层，门牌号：得胜街26-104，户型为二室二厅一厨一卫，外墙面刷防水涂料，入户防盗门，内墙面、顶棚刷白色乳胶漆；楼地面嵌瓷砖，客厅顶棚石膏板吊顶；卫生间墙面、楼地面嵌瓷砖，顶棚塑料扣板吊顶；厨房墙面嵌瓷砖、楼地面嵌瓷砖，顶棚塑料扣板吊顶，装壁柜、吊柜；室内装标准木门、木门包门套，装铝合金窗。房屋承重构件及非承重墙基本完好，楼地面整体面完好，屋面无渗漏，门窗完好，排水管通畅。

采光：主卧室、次卧室、厨房、卫生间采光较好，饭厅、客厅采光差。

设备设施：水、电、燃气等设施设备齐全。

使用及维护：截至价值时点，房屋处于正常使用状态，维护保养状况一般。

（2）土地实物状况

估价对象所在宗地四至详见宗地图，所在宗地形状较规则，宗地实际开发程度达“六通一平”，即宗地红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气及宗地红线内场地平整。

3、房屋权益状况

房屋所有权人王永红已取得宜昌市房管部门核发的《房屋所有权证》，证号：宜市房权证西陵区字第0394234号，所在房屋总楼层为6层、估价对象位于第2层，混合结构，规划用途为住宅，建筑面积56.63平方米，产权来源为房改购房（不含共有共用面积），房屋建成年份为1983年。

**五、价值时点**

本报告将实地查勘日期2019年5月9日确定为价值时点。价值时点确定理由：结合本报告的估价目的，实地查勘日与估价目的实现日较接近，将实地查勘日确定为价值时点能较好反映房地产实际状况。

**六、价值类型**

1、价值类型名称：房地产市场价值

2、价值定义

本报告提供的房地产市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售可实现的合理价值。

3、价值内涵

王永红位于宜昌市得胜街57号（现得胜街26号）的一宗住宅房地产（包含房屋建筑物及其分摊的土地使用权）于价值时点2019年5月9日的市场价值。

**七、估价原则**

本评估报告在遵循独立、客观、公正、合法原则的前提下，按照国家和地方有关法律、法规及其它规范性文件，组织此项估价工作，具体依据以下估价原则：

1.独立、客观、公正原则：要求估价机构和房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体来说，就是要求估价机构和房地产估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何组织和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；就是要求估价机构和房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；就是要求估价机构和房地产估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2.合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

3.最高最佳使用原则：房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4.替代原则：要考虑同一市场相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5.估价时点原则：估价结果必须为估价时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受估价时点的限制。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

**八、估价依据**

（1）《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七十二号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》第二次修改）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

（4）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（5）《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二十一次会议通过）；

（6）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日起施行）；

（7）《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过）；

（8）国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（9）国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（10）《湖北省秭归县人民法院评估委托书》（（2019）秭法鉴字第12号）；

（11）估价对象产权资料复印件；

（12）估价人员实地查勘记录、图片；

（13）本公司收集整理的房地产价格资料。

**九、估价方法**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）对估价方法的适用要求并结合委托人提供的资料、实地查勘情况，确定采用比较法、收益法进行评估，选用理由及方法原理如下：

估价对象规划用途为住宅，且估价对象所处地段商服繁华程度较高，同类型房地产出租实例较多，符合收益法适用条件，不符合成本法的适用条件。假设开发法一般适用于在建工程估价，此次评估也不适宜采用假设开发法。估价对象规划用途为住宅，同类型房地产交易实例较多，符合比较法适用条件。

比较法是依据替代原理，将估价对象与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等分别修正，得出估价对象于估价时点的房地产公开市场价值。

比较法计算公式：P=P’×A×B×C×D

其中: P’—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

其中参照物市场单价我们取得相同地段、相同或类似的结构、功能相似的近期交易的房地产的市场单价。差异因素修正系数根据委估房地产与参照物在地段、楼层、结构、设备、通讯、采光、交易时间、交易方式、建造时间等多方面因素之间的差异修正而来。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用报酬资本化法中的全寿命持有模式。

收益法的计算公式为：

V=a/(r-g)×｛1-［（1+g）/（1+r）］n｝

式中：V— 房地产收益价值；

a—房地产年净收益

r—房地产报酬率

n—房地产收益年限

g—房地产收益递增率

**十、估价结果**

在估价过程中，我们秉着独立、客观、公正、合法的工作原则，在对估价对象进行了实地勘察、广泛收集相关资料，遵循科学的评估程序，依据有关法律法规，并结合估价目的、委估房地产特点、目前的房地产市场行情、供求关系状况，采用适合的估价方法，通过认真测算，确定估价对象在价值时点2019年5月9日的市场价值为40.28万元，大写（人民币）：肆拾万零贰仟捌佰元整。估价结果详见表1。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|
| 胡庆平 | 4220130021 |  |  年 月 日 |
|
| 熊玉华 | 4220070016 |  |  年 月 日 |
|

**十二、实地查勘期**

2019年5月9日至2019年5月9日

**十三、估价作业期**

2019年5月9日至2019年5月30日