报告防伪验证号：31451659

验证入口：扫描二维码，进入“恒基数据平台”微信公众号，点击“报告验证”，在打开的页面中输入8位的防伪验证号进行报告验证。

**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目：崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号房地产司法评估

房地产估价机构：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

谢 莹（注册号：3320120058）

张 茜（注册号：3320150022）

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

估价报告出具日期：二0一八年七月三十日

估价报告编号：浙恒房地估[2018]第07577号

致估价委托人函

浙江省杭州市中级人民法院:

受贵方委托，我公司对位于崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号房地产（以下简称估价对象）于价值时点的市场价值进行了估价。

1. 估价目的：为司法拍卖提供价格参考；
2. 估价对象：位于崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号，房屋所有权人为吴四兵，证载总建筑面积134.10㎡。财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权以及室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施、房屋所有权人合法享用的相关权益。

3、价值时点：2018年07月18日（实地查勘之日）；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：比较法；

6、估价结果：人民币**肆拾肆万贰仟陆佰**元整。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地址 | 建筑面积  （㎡） | 房地产单价  （元/㎡） | 总价  （万元）） |
| 崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号 | 134.10 | 3301 | 44.26 |

7、特别提示：（1）本报告估价结果受假设限制条件的制约；（2）本次评估价格不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费；（3）本报告自出具之日起至2019年07月29日内有效。

特函告贵方

此致！

浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法人代表：蒋文军

二0一八年七月三十日

目 录

[第一部分 估价师声明 4](#_Toc469323963)

[第二部分 估价的假设和限制条件 5](#_Toc469323964)

[第三部分 房地产估价结果报告 9](#_Toc469323965)

[（一）估价委托人 9](#_Toc469323966)

[（二）房地产估价机构 9](#_Toc469323967)

[（三）估价目的： 9](#_Toc469323968)

[（四）估价对象概况 9](#_Toc469323969)

[（五）价值时点： 11](#_Toc469323970)

[（六）价值类型： 11](#_Toc469323971)

[（七）估价依据： 12](#_Toc469323972)

[（八）估价原则 13](#_Toc469323973)

[（九）估价方法 13](#_Toc469323974)

[（十）估价结果 13](#_Toc469323975)

[（十一）估价人员 14](#_Toc469323976)

[（十二）实地查勘期 14](#_Toc469323977)

[（十三）估价作业期 14](#_Toc469323978)

[（十四）附件 14](#_Toc469323979)

附件：《崇阳县不动产登记信息》复印件、《房屋所有权证》复印件、《司法评估委托书》复印件、《营业执照》和《房地产估价机构资质证书》复印件、《评估人员资质证书》复印件

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

**一、估价的假设条件**

（一）、一般假设

1、本次评估，崇阳县不动产登记中心提供了《不动产登记信息》、崇阳县房管局提供了《房屋所有权证》等资料。在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性的情况下，假定崇阳县不动产登记中心和崇阳县房管局提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象的建筑面积是以《房屋所有权证》上记载的为准，建筑面积经过实地非专业测量大体相当，但注册房地产估价师未进行专业测量；本次估价对象是整幢建筑物的一部分，其土地面积是分摊面积，其分摊面积无法现场核实。

3、本次房地产估价采用市场价值标准，市场价值满足下列条件：

⑴交易双方是自愿地进行交易的。

⑵交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益。

⑶交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情。

⑷交易双方有较充裕的时间进行交易。

⑸不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

本次估价以价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象规划设计用途条件不变，整体持续有效使用为假设前提。

5、估价对象为所在整幢建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享用本幢建筑物的配套设施使用权益为假设前提。

6、本次估价以权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为假设前提。

（二）、未定事项假设

经崇阳县不动产中心系统查询未发现房屋所有权人吴四兵个人分摊面积土地证，估价对象所在小区富力小区土地证为一本大证（土地使用权面积未按套分割），土地使用权人崇阳县明春供水有限责任公司，本次估价假定估价对象能正常上市过户交易。

估价对象权属证明资料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，房屋建成年份约为2008年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

由于未能入户查勘，通过入户门顶部玻璃窗查勘室内状况，客厅区域装修：地面地砖、乳胶漆墙和石膏吊顶，卧室、卫生间、厨房装修不详，本次评估设定估价对象为普通装修。

（三）、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权。本次估价是以提供给房地产估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权等他项权利，权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

至价值时点，估价对象已被查封。本次估价以不考虑估价对象已被查封因素的影响为假设前提。

（四）、不相一致假设

根据《房屋所有权证》记载，估价对象房屋坐落天城镇七星路29号富力小区1幢1单元7层0705号，实地查勘地址为富力小区B单元703室，经调查了解实为同一地址。

估价对象《房屋所有权证》登记用途为住宅，经崇阳县不动产中心系统查询未发现房屋所有权人吴四兵个人分摊面积土地证，估价对象所在小区富力小区土地证为一本大证（土地使用权面积未按套分割），土地使用权用途为综合，根据估价对象使用现状，本次估价设定用途以《房屋所有权证》为准。

1. 、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价对象物业费、水、电费是否拖欠情况未了解，在此提醒报告使用人注意，相关费用拖欠状况请自行了解。

2、合理使用评估价值，本次估价结果仅为司法拍卖提供价格参考而评估房地产市场价值，得出的结果仅供估价委托人参考，超出此范围本报告无效。

3、本次估价结果应满足全部假设前提。在正常情况下本房地产估价报告使用期限为壹年。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

4、国家宏观经济政策变化、房地产市场的波动、自然灾害等不可抗力以及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化，本次估价未考虑这种变化对估价结果的影响。

5、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

6、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

7、本报告的内容及评估价值等事宜，由本公司负责解释。未经本公司同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

第三部分 房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

鉴定督办人：沈培详

联系电话：0571-87393156

（二）房地产估价机构

单位名称：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：蒋文军

机构地址：杭州市西湖区天目山路294号杭钢冶金科技大厦19楼

资质等级：建设部房地产价格评估壹级

证书编号：建房估证字[2016]009号

（三）估价目的：

为杭州市人民法院确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象概况

1. 估价对象范围界定

本次的估价对象范围为吴四兵所属位于崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号房地产，房屋总建筑面积134.10㎡。财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权以及室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施、房屋所有权人合法享用的相关权益，不含债权债务。

2、估价对象权益状况

（1）根据《房屋所有权证》记载：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号 | | | |
| 房屋所有权人 | 吴四兵 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房屋权益状况 | 房产证号 | 崇房权证天城镇字第A14904号 | | |
| 建筑面积 | 134.10㎡ | 套内建筑面积 | 122.79㎡ |
| 设计用途 | 住宅 | 结构 | 钢混 |

（2）经崇阳县不动产中心系统查询未发现吴四兵个人分摊面积土地证。

（3）.他项权利情况

本次估价目的为浙江省杭州市中级人民法院确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值，未考虑抵押、查封、租赁，未考虑是否存在法定优先受偿权利。

3、估价对象实物状况

估价对象为所在小区为封闭式住宅小区，小区出入口，有保安值守。估价对象所在大楼共12层，位于第7层，西边套，南北通透，单元设上下电梯一部，钢筋混凝土梁、柱承重，现浇楼面。外墙贴砖，入户防盗门，塑钢窗。由于未能入户勘查，透过入户门顶部玻璃窗查勘室内状况，客厅朝北偏东方向，其余空间布局不详，估价对象客厅地面地砖、乳胶漆墙和石膏吊顶，卧室、卫生间、厨房区域装修不详。房屋保养较好，属完好房。

根据现场查勘，估价对象为居住使用状态。

1. 估价对象区域状况

估价对象位于崇阳县天城镇七星路29号富力小区，1幢1单元7层0705号。地块四至：东至崇阳大道，西至七星路，南至大集路，北至七星路。周边配套设施较完善，周边有崇阳县红缨实验幼儿园、崇阳县第三小学、金泰商业广场、中国建设银行等，临近崇阳县中心，交通较便捷。

崇阳县位于湖北省南陲，居湘鄂赣三省交界处。地跨北纬29°12′－29。41′、东经113°43′－114°21′之间。东界通山，南邻通城及江西省修水，西接通城和湖南省临湘，北连赤壁、咸安。县境东西最长61公里，南北最宽52公里，总面积1968平方公里，占全省总面积的1.06%。县治天城镇距省会武汉145公里，距咸宁市政府驻地温泉65公里，距京珠高速公路和京广铁路35公里。

（五）价值时点：

二0一八年七月十八日

（六）价值类型：

本次估价采用市场价值标准。

市场价值，即估价对象适当营销后，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。

估价结果为未考虑抵押、查封、租赁，未考虑法定优先受偿权利情况下的市场价值。

（七）估价依据：

1.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行。）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）;

3.《中华人民共和国土地管理法》（2004年）（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》第二次修正）

4.《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）

5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

6.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

7. 《[司法鉴定程序](http://baike.baidu.com/view/1143241.htm)通则》（司法部令第107号）

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

9.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

10．估价委托人、不动产登记中心提供的资料；

11．注册房地产估价师向政府部门调取的资料；

12．注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料；

13．我公司数据库资料

（八）估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

最高最佳使用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。即法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

替代原则：要求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。

价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（九）估价方法

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象特点和所在区域房地产市场状况，本报告采用比较法估价。

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。

比较法计算公式如下：

比较价值＝可比实例价格×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

估价对象在此次估价目的下，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响估价对象价值的因素进行分析调整，采用比较法，于价值时点2018年07月18日确定房地产的市场价值为人民币44.26万元，大写：**肆拾肆万贰仟陆佰**元整，房地产单价为3301元/㎡。

（十一）估价人员

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师 | 注册号 | 盖章、签名 |
| 张 茜 | 3320150022 |  |
| 谢 莹 | 3320120058 |  |

（十二）实地查勘期

2018年07月18日

（十三）估价作业期

2018年07月15日至2018年07月30日。

（十四）附件

1、估价对象位置示意图及实物现状照片

2、估价对象《不动产登记信息》复印件

3、估价对象《房屋所有权证》复印件

3、估价对象《司法评估委托书 》复印件

4、《估价机构营业执照》和《估价机构资质证书》复印件

5、《评估人员资质证书》复印件

**估价对象照片**

小区入口 外立面

单元门入口 公共走道

入户门 室内客厅

**估价对象位置图**

****