**房地产司法鉴定估价报告**

估价报告编号：宜佳房估字[2019]第02051号

估价项目名称：王焕芝位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”等地的两宗房地产市场价值评估

估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

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）

管 煜（注册号：4220060085）

估价报告出具日期：2019年10月22日

**致估价委托人函**

宜昌市西陵区人民法院：

根据贵院《鉴定委托书》（（2019）鄂0502执883号）司法鉴定估价要求，我们对王焕芝位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”等地的两宗房地产（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招商银行股份有限公司宜昌分行与被执行人王焕芝、王勃涛、王景师、宜昌市瑞丰保温材料有限公司金融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**：王焕芝位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”等地的两宗房地产，详见表1。

**表1：估价对象一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 权利人 | 房产证号 | 土地使用证号 | 规划用途 | 楼层 | 结构 | 建筑面积（m²） | 土地用途 | 土地权利性质 |
|
| 1 | 白沙路8-10号“江天一色小区” | 王焕芝 | 0260100 | 宜市国用（2009）第160202001-178-111号 | 住宅 | 6/11F | 钢混 | 137.31  | 城镇住宅用地 | 出让 |
| 2 | 伍临路38-22号“金都建材城” | 王焕芝 | 0251091 | 宜市国用（2008）第180203031-3-3号 | 商业 | 1/3F | 钢混 | 50.34  | 批发零售用地 | 出让 |
| **合计** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **187.65**  | **—** | **—** |

**三、价值时点**：2019年7月12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

王焕芝分别位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”的一宗住宅房地产及位于宜昌市伍家岗区伍临路38-22号“金都建材城”的一宗商业房地产（包含房屋建筑物及其分摊的土地使用权）于价值时点2019年7月12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7月12日的市场价值为193.72万元，大写（人民币）：壹佰玖拾叁万柒仟贰佰元整。估价结果详见表2。

宜昌佳信房地产估价有限公司

法定代表人：

二○一九年十月二十二日

**表2：估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 权利人 | 房屋权益状况 | 土地权益状况 | 总价（万元） | 单价（元/m²） |
| 房产证号 | 产籍号 | 楼层 | 结构 | 建成年份 | 建筑面积（m²） | 规划用途 | 土地使用证号 | 土地用途 | 权利性质 | 土地使用权面积（m²） | 终止日期 |
|
|
| 1 | 白沙路8-10号 | 王焕芝 | 0260100 | 03-0096-0004-010601 | 6/11F | 钢混 | 2008年 | 137.31  | 住宅 | 宜市国用（2009）第160202001-178-111号 | 城镇住宅用地 | 出让 | 18.46 | 2074/2/5 | 131.28 | 9561.00 |
| 2 | 伍临路38-22号 | 王焕芝 | 0251091 | 03-0122-0021-010103 | 1/3F | 钢混 | 2007年 | 25.17  | 商业 | 宜市国用（2008）第180203031-3-3号 | 批发零售用地 | 出让 | 20.35 | 2045/12/26 | 31.22 | 12403.66 |
| 03-0122-0021-010104 | 1/3F | 钢混 | 2007年 | 25.17  | 商业 | 31.22 | 12403.66 |
| **合计** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **187.65**  | **—** | **—** | **—** | **—** | **38.81** | **—** | **193.72** | **—** |

**房地产估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：宜昌市西陵区人民法院

住所：宜昌市体育场北路2号

**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招商银行股份有限公司宜昌分行与被执行人王焕芝、王勃涛、王景师、宜昌市瑞丰保温材料有限公司金融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

王焕芝位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”等地的两宗房地产，详见表1。

（二）估价对象概况

1、区位与环境

估价对象一：位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号江天一色小区10号楼，与伍家岗小学、中建宜昌之星小区、滨江公园、江山多娇小区等毗邻，附近有2路、103路、21路等公交车站点，周边公共配套设施齐全，商服繁华程度一般。区位状况详见估价对象位置图。

估价对象二：位于宜昌市伍家岗区伍临路38-22号金都建材城，与鑫鼎汽配机电城、鑫鼎大厦、城中半岛小区、大三峡建材批发市场等毗邻，附近有2路、103路、21路、37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

估价对象一：估价对象所在房屋为江天一色小区10号楼，10号楼为一幢总楼层为11层的钢混结构住宅楼，估价对象位于第6层，实际用途为住宅。所在单元共装一部电梯，电梯配置为每层一梯两户。外墙面刷防水涂料，入户防盗门，层高约3米。户型为四室两厅一厨两卫，客厅墙面、顶棚刷白色乳胶漆、楼地面嵌瓷砖；卧室墙面部分贴壁纸、部分刷白色乳胶漆，楼地面嵌木地板，顶棚刷白色乳胶漆；卫生间墙面、楼地面嵌瓷砖，顶棚集成吊顶；厨房墙面楼地面嵌瓷砖，顶棚集成吊顶，装壁柜、吊柜；阳台为封闭式，阳台楼地面嵌瓷砖，墙面、顶棚刷白色乳胶漆；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完好，楼地面整体面完好，屋面无渗漏，门窗完好，排水管通畅。水、电、燃气等设施设备齐全，处于正常使用状态，房屋维护保养状况较好。

估价对象二：估价对象所在房屋为金都建材城A22栋3-4号，所在房屋为一幢总楼层为3层的钢混结构楼，估价对象位于第1层，层高约4.2米，实际用途为电工电料卖场。外墙面嵌外墙砖，装铝合金卷闸门，内墙面、顶棚刷乳胶漆，楼地面嵌木地板。第一层通过内置楼梯与夹层相连，夹层卧室、大厅墙面、顶棚刷乳胶漆，楼地面嵌瓷砖，厨房、卫生间墙面、楼地面嵌瓷砖，厨房装壁柜、吊柜。装铝合金窗，房屋承重构件及非承重墙完好，楼地面整体面完好，屋面无渗漏，门窗完好，排水管通畅。水、电等设施设备齐全，处于正常使用状态，房屋维护保养状况较好。

（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、权益状况

（1）估价对象一权益状况

房屋所有权人王焕芝已取得宜昌市房管部门核发的《房屋所有权证》，证号：0260100，产籍号：03-0096-0004-010601，房屋结构为钢混，所在房屋总楼层为11层，位于第6层，规划用途为住宅，建成年份为2008年，建筑面积137.31平方米，其中分摊面积21.42平方米，套内面积115.89平方米，登记时间为2008年12月8日。

土地使用权人王焕芝已取得宜昌市人民政府核发的《国有土地使用证》，证号：宜市国用（2009）第160202001-178-111号，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积18.46平方米，土地使用权终止日期为2074年2月5日，登记日期为2009年3月3日。

估价对象已设置他项权，他项权利人为招商银行股份有限公司宜昌分行，他项权证号：0088795，他项权利登记时间为2014年3月7日，被担保债权数额为135.60万元。

截至价值时点，估价对象已被宜昌市西陵区人民法院、宜昌市伍家岗区人民法院查封。

（2）估价对象二权益状况

房屋所有权人王焕芝已取得宜昌市房管部门核发的《房屋所有权证》，证号：0251091，建筑面积合计50.34平方米，由产籍号03-0122-0021-010103、03-0122-0021-010104两相邻房屋构成，房屋结构为钢混，所在房屋总楼层为3层，位于第1层，规划用途为商业，建成年份为2007年，建筑面积均为为25.17平方米，其中分摊面积1.41平方米，套内面积23.76平方米，登记时间为2008年6月21日。

土地使用权人王焕芝已取得宜昌市人民政府核发的《国有土地使用证》，证号：宜市国用（2008）第180203031-3-3号，土地用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地使用权面积20.35平方米，土地使用权终止日期为2045年12月26日，登记日期为2008年10月20日。

估价对象已设置他项权，他项权利人为招商银行股份有限公司宜昌分行，他项权证号：0088795，他项权利登记时间为2014年3月7日，被担保债权数额为135.60万元。

截至价值时点，估价对象已被宜昌市西陵区人民法院、宜昌市伍家岗区人民法院查封。

**五、价值时点**

本报告将实地查勘日期2019年7月12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

王焕芝分别位于宜昌市伍家岗区白沙路8-10号“江天一色小区”的一宗住宅房地产及位于宜昌市伍家岗区伍临路38-22号“金都建材城”的一宗商业房地产（包含房屋建筑物及其分摊的土地使用权）于价值时点2019年7月12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）《湖北省宜昌市西陵区人民法院评估鉴定委托书》（（2019）鄂0502执883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，确定对估价对象一采用比较法估价，对估价对象二采用收益法估价，选用理由及方法原理如下：

估价对象一规划用途为住宅，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。

估价对象二规划用途为商业，实际用途为商业卖场，所在区域类似房地产出租实例较多，符合收益法适用条件。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7月12日的市场价值为193.72万元，大写（人民币）：壹佰玖拾叁万柒仟贰佰元整。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 |
|
| 管 煜 | 4220060085 |  |  年 月 日 |
|

**十二、实地查勘期**

2019年7月10日至2019年7月12日

**十三、估价作业期**

2019年6月25日至2019年10月22日