**目 录**

**一、致委托方函....................**.................3-4

**二、估价师声明** ......................................5

**三、估价的假设和限制条件** ..........................6-8

**四、房地产估价结果报告** ...........................9-14

（一）委托方........................................ 9

（二）估价方.........................................9

（三）估价对象 ......................................9

（四）估价目的 .....................................10

（五）估价时点 .....................................10

（六）价值定义 .....................................10

（七）估价依据 .....................................11

（八）估价原则 .....................................11

（九）估价方法 .....................................12

（十）估价结果 .....................................13

（十一）评估机构 ...................................13

（十二）评估人员....................................14

（十三）报告出具日期................................14

（十四）估价报告应用的有效期 .......................14

 **五、房地产估价技术报告** .........................15-20

（一）估价对象实物分析 .............................15

（二）区域因素分析 .................................15

（三）最高最佳使用分析 .............................16

（四）估价方法的选用................................16

（五）估价测算过程...............................17-20

（六）估价结果确定..................................20

 **六、附件**

 （一）孝感市孝南区人民法院司法鉴定委托书复印件；

 （二）价格评估机构资质证书复印件；

 （三）评估机构法人营业执照副本复印件；

 （四）价格评估人员资格证书复印件；

 （五）现场勘验估价对象有关照片。

**致委托方函**

孝感市孝南区人民法院：

 受贵方（以下简称委托方）的委托，本公司于2021年01月21日派员对委托方列明的胡锦胜所有的、位于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾住宅楼东单元东架空层（车库）、西架空层（车库）、东二楼、西五楼，西单元西架空层（车库）、西一楼、西三楼、西四楼、西五楼共3个架空层(车库)、6套住宅房屋，建筑面积为1155平方米的住宅房屋（含相关权益）进行了现场实地查勘，并对估价对象房地产于估价时点2021年01月11日的市场价值进行了估价，为委托方处理案件确定房地产处置参考价提供价格咨询参考依据。

 在整个估价过程中，估价人员本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，收集有关资料，按照估价程序，选择成本法对估价对象进行了评估。估价人员经过实地勘察和测算，确定估价对象在估价时点的市场价值为￥1285935元(大写人民币壹佰贰拾捌万伍仟玖佰叁拾伍元整)。详见房地产估价结果明细表。

 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

 二○二一年一月二十九日

**房地产估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 建筑面积（m2） | 装修情况 | 评估单价（元/m2） | 评估总价（元） |
| 1 | 东单元东架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 2 | 东单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 3 | 西单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 4 | 东单元二楼东 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 5 | 东单元五楼西 | 130 | 简装 | 1210 | 157300 |
| 6 | 西单元一楼西 | 130 | 简装 | 1230 | 159900 |
| 7 | 西单元三楼西 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 8 | 西单元四楼西 | 130 | 简装 | 1240 | 161200 |
| 9 | 西单元五楼西 | 130 | 毛坯 | 1010 | 131300 |
| 合计 |  | 1155 |  |  | 1285935 |

**估价师声明**

 我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

 1、我们所提供的估价服务是依据《房地产估价规范》进行的，估价报告中陈述事实是真实和准确的，请仔细阅读本估价报告及有关附件。

 2、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任何利害关系；对相关各方的当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等有关法律法规的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

 5、我们仅对委托方指定的估价对象范围进行了实地勘查，估价过程中，未能取得资产占有方有关书面或口头情况说明，我们仅依据所取得的产权资料估算；相关权属资料仅以委托方提供的复印件为依据，我们不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

 6、由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助。

 7、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

**估价的假设和限制条件**

 （一）本次估价假设条件

1、估价对象产权手续齐全，房屋产权明确清晰，可在公开市场上自由转让交易。

2、本次估价对象以估价时点的权属实物存量——包括商品房买卖合同记载范围内的建筑物为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变的前提下，为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

3、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待估价对象。

4、在本估价报告书有效期内估价对象存量及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，估价时点房地产市场为公开公平的均衡市场；

5、估价结果的有效性依赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

 （二）估价限制条件

1、本次估价中运用的法律权属及其证明资料均由委托方提供（复印件），本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与委托方向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权；

2、本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其他用途的运用均属无效；

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、本次估价中所运用的资料数据均来自委托方提供的复印件，对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

5、本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司联系，以达到有效使用之目的。

6、本估价报告及相关部分的解释权属湖北循其本价格鉴定评估有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

 （三）特别事项说明

1、本报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

2、本评估报告使用人须正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、当事人或其他利害关系人对本估价报告如有异议，可以在收到估价报告10日内以书面形式向人民法院提出。

4、估价对象房屋建筑面积系相关当事人提供，建议待估房屋建筑面积的确定最终以有权机关确认为准，由此引起的误差本公司可予修正。

5、估价结果是根据估价对象使用年限、现场勘查情况，结合市场实际交易实例，采用市场法进行综合估算的。

6、评估过程中未考虑该房屋产权抵押、查封后对估价结果的影响。

 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

 二○二一年一月二十九日

 **湖北循其本价格鉴定评估有限公司**

鄂循价鉴[2021]第16018号

**胡锦胜所有的**

**位于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾住宅楼**

**3个车库、6套住宅房地产估价结果报告**

 **（一）委托方**

1. 委托方：孝感市孝南区人民法院
2. 住所：湖北省孝感市孝南区黄花路38号

 **（二）估价方：**湖北循其本价格鉴定评估有限公司

1. 法定代表人：魏胜凯

2. 住所：咸宁市长江产业园（书苑小区）3栋1单元12层1201号

 **（三）估价对象**

 1、估价对象范围

本次估价对象范围为胡锦胜所有的、位于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾一幢住宅楼东单元东架空层（车库）、西架空层（车库）、二楼东、五楼西，西单元西架空层（车库）、一楼西、三楼西、四楼西、五楼西共计3个架空层（车库）、6套住宅房屋，建筑面积为1155平方米的住宅房地产。

2、估价对象基本情况

经本机构人员的实地勘验和对相关当事人调查咨询，根据委托方提供的委托书和有关房屋买卖协议等资料，可知估价对象实体状况如下：

估价对象座落于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾一多层住宅楼，分别为东单元东架空层（车库）、西架空层（车库）、二楼东、五楼西，西单元西架空层（车库）、一楼西、三楼西、四楼西、五楼西共计3个车库、6套住宅房屋，房屋所有权人为胡锦胜，单独所有，房屋结构为砖混结构，房屋总层数为6层，第一层为架空层即车库，第二至五层为住宅，南北朝向，南临湾间公路，外墙铺贴墙砖，进户门为防盗门，有东、西两个单元，住宅户型均为三室两厅一厨一卫，建筑面积为130平方米，架空层（车库）建筑面积均为125平方米。估价对象中3个架空层（车库）及西单元西五楼室内未装修，为毛坯房，其它5套房屋均为简单装修。该住宅楼建成于2008年12月，南距孝武大道主干道1000米左右，进出道路通畅，较为便捷。据相关当事人反映此住宅楼无建房手续，无法办理不动产权证书。

 **（四）估价目的**

为委托方处理案件提供价格咨询参考依据而评估该房产市场价格，供委托方及相关当事方咨询参考。

 **（五）估价时点**

二0二一年一月十一日。

 **（六）价值定义**

本次评估价格是指对估价对象在现有用途、状态不变的前提下，采用公开市场价值标准，为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值。

 **（七）估价依据**

 1、法律法规依据

 （1）《中华人民共和国价格法》；

 （2）《中华人民共和国资产评估法》；

 （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

 （4）《中华人民共和国土地管理法》；

 （5）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

（6）《价格评估执业规范》；

 （7）《价格评估人员自律守则》；

 （8）《价格评估行业职业操守》。

 2、委托方提供的有关资料

 （1）委托方提供的价格评估鉴定委托书；

 （2）委托方提供的相关权属资料复印件及其他资料复印件。

 3、估价机构和估价人员现场查勘、调查所得的资料；掌握和收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

 **（八）估价原则**

我们按照《房地产估价规范》规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。

本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

 独立、客观、公正原则：我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：在本次估价时其应当符合国家的法律、法规有关规定，以估价对象的合法权益为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平。估价时点原则是指求取某一时点的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在估价时点上，同时对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，也是以在估价时点的状况为准。

 **（九）估价方法**

根据估价规范要求和评估人员现场踏勘以及市场调查情况，考虑到周边没有类似房地产交易实例，不宜使用市场法，并通过对所搜集、掌握的资料进行分析和整理，结合评估目的，本次估价采用了成本法测算估价对象的公开市场价值。

成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、应纳税金和正常开发利润求和，求取估价时点的重新建造价格，再结合成新率估算出估价对象的市场价格。

评估值=重新购建价格×成新率

 **（十）估价结果**

估价人员经过实地勘查和测算，确定估价对象在估价时点的市场价值为￥1285935元(大写人民币壹佰贰拾捌万伍仟玖佰叁拾伍元整)。详见估价结果明细表。

房地产估价结果明细表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 建筑面积（m2） | 装修情况 | 评估单价（元/m2） | 评估总价（元） |
| 1 | 东单元东架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 2 | 东单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 3 | 西单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 4 | 东单元二楼东 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 5 | 东单元五楼西 | 130 | 简装 | 1210 | 157300 |
| 6 | 西单元一楼西 | 130 | 简装 | 1230 | 159900 |
| 7 | 西单元三楼西 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 8 | 西单元四楼西 | 130 | 简装 | 1240 | 161200 |
| 9 | 西单元五楼西 | 130 | 毛坯 | 1010 | 131300 |
| 合计 |  | 1155 |  |  | 1285935 |

**（十一）价格评估机构**

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构资质证号：中J170004

分公司名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司孝感分公司

 **（十二）估价专业人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓　名 | 资格证名称 | 资格证号 | 签字或盖章 |
| 孙 坚 | 价格鉴证师 | 0003035 | 孙坚 |
| 章政军 | 价格鉴证师 | 0011098 | 章政军 |

 **（十三）评估报告日**

本次出具评估报告日期为2021年01月29日。

 **（十四）估价报告应用的有效期**

若无特别约定，估价结论有效期为从估价报告完成之日起壹年。超过有效期后需重新估价方可使用。

 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

 二0二一年一月二十九日

**胡锦胜所有的**

**位于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾住宅楼**

**3个车库、6套住宅房地产估价技术报告**

**一、估价对象实物状况描述与分析**

估价对象座落于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾一幢多层住宅楼，分别为东单元东架空层（车库）、西架空层（车库）、二楼东、五楼西，西单元西架空层（车库）、一楼西、三楼西、四楼西、五楼西共计3个车库、6套住宅房屋，房屋所有权人为胡锦胜，单独所有，房屋结构为砖混结构，房屋总层数为6层，第一层为架空层即车库，第二至五层为住宅，南北朝向，南临湾间公路，外墙铺贴墙砖，进户门为防盗门，有东、西两个单元，住宅户型均为三室两厅一厨一卫，建筑面积为130平方米，架空层（车库）建筑面积均为125平方米。估价对象中3个架空层（车库）及西单元西五楼室内未装修，为毛坯房，其它5套房屋均为简单装修。该住宅楼建成于2008年12月，据相关当事人反映此住宅楼无建房手续，无法办理不动产权证书。

**二、估价对象区域因素分析**

估价对象位于孝感市孝南区毛陈镇启安村胡家小湾一幢多层住宅楼。该区域属于毛陈镇村湾范围，该楼栋于2018年12月建成，独栋六层楼房两个单元，南北朝向，南临湾间公路，周边敞开，没有单独封闭院落，没有物业管理；南距毛陈中心集镇2000米左右，有约6米宽的公里与孝武大道相连，进出道路通畅，较为便捷；周边生活、公共配套设施有待完善。

**三、最高最佳使用分析**

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式来衡量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据估价对象的个别因素和区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，估价对象用途为住宅房地产，并保持其实体现状、持续使用为前提。

**四、估价方法的选用**

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地勘查以及对周边房地产市场进行调查后，根据估价规范要求以及估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域因素等，遵照国家法律、法规和估价技术标准，结合估价对象周边实际交易案例不易取得等情况，经反复研究，我们采用了成本法测算估价对象的公开市场价值。

成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金和正常开发利润并求和，再结合成新率估算出估价对象的市场价格。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。

评估值=重新购建价格×成新率

**五、估价过程**

接受委托后，我们会同委托人对估价对象进行了实地勘查，随后开展了广泛的市场调查，确定采用成本法先对估价对象中西单元五楼西住宅房屋进行估价测算，然后根据楼层调整系数、比较个别因素进行价格调整，估算其他房屋价格。

（一）西单元五楼西住宅房屋价格的评估

1、重新购建价格的确定

按照成本法估价技术标准，应分别求取土地、建筑物的重新购建现时价格，然后将两者相加求取房屋重新购建价格。由于土地取得和开发成本及开发过成中的其他相关费用资料难以获得，估价人员以区域内同类房屋当前市场价格作为估价对象重新购建价格。通过市场调查，估价对象所在的毛陈中心镇区域目前难以搜集砖混结构多层步梯新楼盘住宅房屋出售，多为高层钢混结构的电梯住宅，此类房屋销售均价3600元/平米左右。经查，多层步梯住宅与高层电梯住宅单方造价相差30%左右，结合毛陈中心镇区二手房行情，考虑评估对象房屋所处地理位置为村湾的实际情况，与毛陈中心镇区区位状况差异不低于20%，最后综合确定待估房屋重新购建价格为2000元/平米。

2、综合成新率的确定

综合成新率是依据房屋的已使用年限、经济寿命年限，结合现场勘验情况，计算综合成新率进行评定。

 （1）理论成新率的计算：根据国家有关规定，砖混结构住宅房屋的设计使用年限为50年。本次估价对象房屋于2008年12月竣工，规定使用年限为50年，至估价时点，已经使用年限12年。采用年限法成新率计算估价对象成新率。

理论成新率=1-已使用年限/规定使用年限×100%

 =1-12/50×100%=76%

（2）实物勘查成新率的确定：根据估价人员与委托方对估价对象现场勘验情况，综合考虑房屋装修、使用强度等情况，确定现场勘查成新率为80%。

 （3）综合成新率的计算：

综合成新率=理论成新率×40%+勘查成新率×60%

=76%×40%+80%×60%=78.4%

 3、评估价格的确定

 （1）根据小区环境对房价影响修正系数的一般规定，小区没有单独封闭扣减3%-5%，没有物业管理扣减3%-5%，均取值4%。

 （2）经调查咨询，估价对象没有办理不动产权证，属于无证房地产。通过市场调查，有证与无证房屋价格相差30%--40%。结合估价对象实际，确定其价格调整系数为-30%。因此估价对象中西单元五楼西住宅房屋评估单价为：

评估单价=2000×78.4%×（1-4%-4%)×（1-30%）=1010（元/平米）

1. 架空层（车库）及其他住宅房屋价格的评估
2. 架空层（车库）价格的评估

 （1）确定重新购建价格：估价对象中架空层（车库）在该楼栋第一层，均为毛坯，层高为2.4米，其他楼层住宅层高为2.8米。通过广泛调查，经造价专业人员根据不同性质的工程综合测算，建筑层高每增加0.1米，相应造成建筑造价增加2%-3%，遵循谨慎原则，取值2%。由此估算架空层（车库）的重新购建价格为2000×（1-2%×4）=1840元/平米。

（2）确定综合成新率：与住宅房屋综合成新率相同为78.4%。

（3）确定评估价格：小区环境对房价影响修正系数、权属调整系数与住宅房屋相同；第一层与第五层的楼层调整系数为1，则估价对象中架空层（车库）评估单价为：

评估单价=1840×78.4%×（1-4%-4%)×（1-30%）=929（元/平米）

2、其他住宅房屋价格的评估

估价人员在实地勘察的基础上，根据有关房地产估价政策法规，结合所掌握的房地产市场资料及估价经验，使用房屋价格楼层调整系数，估算估价对象中其他房屋价格。另经查，估价对象中其他房屋均为简单装修，且使用时间较长，维护保养一般，因此估价人员确定待估房屋室内装修评估单价为200元。故估价对象中其他房屋评估价格分别为：

东单元二楼东评估单价=1010×（1+5%）+200=1261（元/平米）

东单元五楼西评估单价=1010+200=1210（元/平米）

西单元一楼西评估单价=1010×（1+2%）+200=1230（元/平米）

西单元三楼西评估单价=1010×（1+5%）+200=1261（元/平米）

西单元四楼西评估单价=1010×（1+3%）+200=1240（元/平米）

**六、估价结果确定**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照规定估价程序和方法，经过具体测算，确定估价对象在估价时点的市场价值为￥1285935元(大写人民币壹佰贰拾捌万伍仟玖佰叁拾伍元整)。详见估价结果明细表。

房地产估价结果明细表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 建筑面积（m2） | 装修情况 | 评估单价（元/m2） | 评估总价（元） |
| 1 | 东单元东架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 2 | 东单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 3 | 西单元西架空层 | 125 | 毛坯 | 929 | 116125 |
| 4 | 东单元二楼东 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 5 | 东单元五楼西 | 130 | 简装 | 1210 | 157300 |
| 6 | 西单元一楼西 | 130 | 简装 | 1230 | 159900 |
| 7 | 西单元三楼西 | 130 | 简装 | 1261 | 163930 |
| 8 | 西单元四楼西 | 130 | 简装 | 1240 | 161200 |
| 9 | 西单元五楼西 | 130 | 毛坯 | 1010 | 131300 |
| 合计 |  | 1155 |  |  | 1285935 |

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

 二○二一年一月二十九日