**房地产司法鉴定估价报告**

估价报告编号：宜佳房估字[2022]第02016号

估价项目名称：詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产市场价格评估

估价委托人：湖北省当阳市人民法院

房地产估价机构：宜昌佳信土地房地产资产评估有限责任公司

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：2022年7月12日

**致估价委托人函**

湖北省当阳市人民法院：

根据贵院《司法评估委托书》（（2022）鄂0582鉴45号）的委托要求，我们对詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产（以下简称“估价对象”）的市场价格进行了评估，估价情况及估价结果如下：

**一、估价目的：**评估房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象**：詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产，建筑面积98.48平方米。

**三、价值时点：**2022年6月17日。

**四、价值类型**

1、价值类型名称：房地产市场价格

2、价值定义

本报告提供的房地产市场价格，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格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格。

3、价值内涵

詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产（包含房屋建筑物、分摊的土地使用权及房屋装修、家具）于价值时点2022年6月17日的市场价格。

**五、估价方法**

1、对住宅房地产（含装修）采用比较法、收益法估价；

2、对家具采用重置成本法估价。

**六、估价结果：**通过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年6月17日的市场价格为59.59万元，大写（人民币）：伍拾玖万伍仟玖佰元整。估价结果详见表1。

**七、特别提示**

1、估价委托人仅提供了《不动产登记权属信息查询》，《不动产登记权属信息查询》未注明估价对象土地权属信息，本报告设定估价对象土地用途为城镇住宅用地、土地使用权类型为国有出让，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。

2、家具的数量、规格等根据估价人员实地查勘时与领勘人、法院工作人员共同清点、实测确定。由于估价委托人及当事人未提供相关家具的购买合同、发票等资料，本次估价参照同等规格的中档品牌家具市场价格确定家具重置价格，实地查勘时领勘人确认上述家具购置时间为2015年6月份，本次估价参照上述重置价格、购置时间确定家具的评估值，若估价报告出具后委托人或相关当事人提供的资料与此不符，应对估价结果作相应调整。

宜昌佳信土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：

二0二二年七月十二日

**表1-1：估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 所有权人 | 门牌号 | 不动产权  证号 | 不动产单元号 | 产权登记时间 | 楼层 | 设计用途 | 实际用途 | 结构 | 建筑面积（m²） | 总价  （万元） | 单价  （元/m²） |
| 1 | 盛泰华庭36号楼  1单元601室 | 詹少华  杨晖 | 36-1-601 | 00042578 | 420582003004GB00137F00360010 | 2011/9/1 | 6/6F | 成套住宅 | 住宅 | 钢混 | 98.48 | 58.15 | 5905 |
| **合计** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **—** | **98.48** | **58.15** | **—** |

**表1-2：估价结果明细表（家具）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 家具名称 | 所在位置 | 规格（m） | 数量 | 计量单位 | 评估值（元） | 备注 |
| 衣柜 | 卧室 | 3.68\*0.5\*3 | 1 | 组 | 3064 |  |
| 橱柜 | 厨房 | 3.6\*0.6\*0.8 | 1 | 组 | 7680 |  |
| 餐厅酒柜 | 餐厅 | 1.25\*0.25\*2 | 1 | 组 | 1656 |  |
| 木制隔断（鞋柜） | 客厅 | 1.2\*0.4\*2.5 | 1 | 组 | 1991 |  |
| **合计** | | — | — | — | **14392** |  |

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：湖北省当阳市人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：宜昌佳信土地房地产资产评估有限责任公司

住所：宜昌市西陵一路18号中环广场1203室

统一社会信用代码：91420500780910995B

法定代表人：佘国敏

备案登记：房地产估价机构备案贰级

证书编号：鄂建房估证字第06号

**三、估价目的**

评估房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

估价对象为詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产，建筑面积98.48平方米。

1、区位状况

估价对象位于当阳市玉阳路盛泰华庭小区36号楼，与当阳市政务服务中心、当阳市体育中心、当阳市人民医院、当阳市第二高级中学、当阳市玉阳中学、当阳市图书馆、凯旋国际小区、锦绣江南小区等毗邻，周边有中国工商银行、中国银行、交通银行、当阳农村商业银行等金融网点，周边公共配套设施齐全，商服繁华程度较优。

2、实物状况

（1）土地实物状况

根据实地勘察，所在宗地上已建有住宅楼、道路、绿化苗木等。估价对象所在宗地地势平坦，所在宗地地形呈较规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差；宗地地质状况较好，土壤性质对土地开发无影响。宗地实际开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气及红线内场地平整）。宗地周围有噪音污染，绿地覆盖率较高。

（2）房屋实物状况

估价对象所在房屋为盛泰华庭小区第36号楼，36号楼为一幢总楼层为6层的钢混结构住宅楼，南北朝向，估价对象位于第6层，实际用途为住宅，无电梯，户型为3室2厅1厨1卫2阳台，外墙面刷防水涂料，入户防盗门。客厅、餐厅内墙面、顶棚部分刷白色乳胶漆、部分吊顶，楼地面嵌瓷砖；卧室墙面、顶棚刷白色乳胶漆，楼地面嵌木地板；卫生间墙面、地面嵌瓷砖，装金属玻璃门，顶棚集成吊顶；厨房墙面、地面嵌瓷砖，顶棚集成吊顶，装壁柜；阳台墙面、顶棚刷白色乳胶漆，楼地面嵌瓷砖。装铝合金窗，室内装标准木门，木门包门套。房屋层高约3米。水、电、燃气等设施设备齐全。

估价对象地基基础有承载能力，地基沉降已稳定；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，内外粉刷及顶棚完好。

3、权益状况

（1）土地权益状况

委托人未提供估价对象土地登记信息资料，估价对象土地权属状况不详。

根据当阳市自然资源和规划局《当阳市城区住宅用地土地级别与基准地价图》（2018），估价对象土地级别为当阳市城区住宅一级。

（2）房屋权益状况

《不动产登记权属信息查询》载明，不动产权证号：00042578，不动产权利人为詹少华、杨晖，共有情况为共同共有，不动产坐落：盛泰华庭36号楼1单元601室，不动产单元号：420582003004GB00137F00360010，所在房屋总层数为6层，估价对象位于第6层，房屋结构为钢混结构，建筑面积98.48平方米，规划用途为成套住宅，产权登记时间为2011年9月1日。

（3）权利限制情况

《不动产登记权属信息查询》载明，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司当阳支行，被担保债权数额145000元，抵押登记时间为2015年12月31日。估价对象已被当阳市人民法院查封，查封日期为2019年8月15日。

4、利用情况

截至价值时点，估价对象实际用途为住宅，处于正常使用状态，房屋维护、保养状况较好。

**五、价值时点**

估价委托人未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的规定，本报告将实地查勘完成之日2022年6月17日确定为价值时点。

**六、价值类型**

1、价值类型名称：房地产市场价格

2、价值定义

本报告提供的房地产市场价格，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格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格。

3、价值内涵

詹少华、杨晖共同共有的位于当阳市盛泰华庭36号楼1单元601室的一宗住宅房地产（包含房屋建筑物、分摊的土地使用权及房屋装修、家具）于价值时点2022年6月17日的市场价格。

**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、法律法规、相关司法解释

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

（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，2016年12月1日起施行）；

（6）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

（7）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

（8）其他相关法律、法规、司法解释。

2、技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《当阳市人民法院司法评估委托书》（（2022）鄂0582鉴45号）；

（2）《不动产登记权属信息查询》复印件；

4、其他资料

（1）估价人员实地查勘、市场调查所获取的资料；

（2）估价机构收集整理的房地产价格资料。

**九、估价方法**

《房地产估价规范》确定的房地产估价基本方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象规划用途、所在区域房地产市场状况并结合委托人提供的资料、实地查勘情况，确定对住宅房地产（含装修）采用比较法、收益法估价、对家具采用重置成本法估价。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，同一供需圈内同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。比较法是根据替代原理，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。

估价对象所在区域同类房地产的租赁实例较多，即估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。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。

对家具采用重置成本法估价，重置成本法评估路线如下：

家具评估值=重置成本价格×成新率

a、重置成本价格的确定

通过实地查勘，确定室内家具数量、规格，参照互联网市场报价，确定家具重置成本价格。

b、成新率的确定

根据年限法成新率、观察法成新率，综合确定家具成新率。

**十、估价结果**

我们秉持独立、客观、公正的原则，遵循法定的估价程序，并结合估价目的及影响房地产价格的因素，采用适合的估价方法，通过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年6月17日的市场价格为59.59万元，大写（人民币）：伍拾玖万伍仟玖佰元整。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**

2022年6月17日至2022年6月17日

**十三、估价作业期**

2022年6月15日至2022年7月12日