



# 司法鉴定报告

估价项目名称：董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号  
楼2单元101号7(1)层住宅房地产价值司法鉴定

估价委托方：黄石市中级人民法院

房地产估价机构：黄石市房天房地产估价有限公司

鉴定人：张新军(注册号：4220040114)

代梅(注册号：4120160142)

作业日期：2019年12月20日至2020年3月26日

估价报告编号：黄房天鉴司字(2020)第C030006号

(本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上，也不得用于其他目的。报告无相关签章和防伪二维码均属无效报告。)

## 致委托方函

黄石市中级人民法院:

我公司于2019年12月20日接受贵院委托,对贵方司法鉴定涉及的房地产进行评估,至2020年3月26日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据。

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及《土地登记情况表》复印件及估价人员实地查勘,确定本次估价对象为董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产,房屋建筑面积为115.84平方米,房屋用途为住宅,土地用途为住宅用地,土地使用权类型为出让,房屋目前为空置状态。

我公司估价人员在现场查勘的基础上,根据《房地产管理法》有关政策法规和《房地产估价规范·GB/T50291-2015》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等行业标准、结合贵方提供的资料和我公司掌握的房地产市场资料,并参考我公司长期积累的估价经验,根据本次的估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,严格按照估价程序,选取适合的估价方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象在价值时点2019年12月20日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为:**RMB 521280.00元,大写金额:人民币伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元整。**

具体见《不动产产权情况表》信息及评估价值明细一览表。

### 特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书,欲了解估价项目的全面情况,应认真阅读以下《司法鉴定报告》全文。

(2) 本估价报告只用于鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据,其估价结果的有效期为一年(2020年3月26日至2021年3月25日止)。若报告终止日期内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新

估价。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用,但不能作为实现估价目的的唯一参考依据,因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,也不得用于其他目的。

特此函告!

黄石市房天房地产估价有限公司

二〇二〇年三月二十六日



### 《不动产产权情况表》信息及评估价值明细一览表

序号	不动产权证书(明)号	所有权人	房屋坐落	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	建成年份	房地产评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产评估总额(元)
1	090823170+090823171	董志凯、 王亚敏	花湖开发区中央美地5 号楼2单元101号	钢混结构	7	1	115.84	住宅	2008年	4500.00	521280.00
合计							115.84				521280.00

### 《土地登记情况表》土地信息明细表

序号	不动产单元号	土地证号	使用权类型	用途	终止日期	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )
1	420704012002GB00043 F00050002	2010(1-3-290)	出让	住宅用地	2075.11.24	20.3

其他需要说明的事项:

- 1、该估价结果为估价对象在价值时点、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产抵押价值。
- 2、本报告估价结果为房地价值,估价对象的土地使用权不能再单独进行评估。
- 3、本报告估价目的是为鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据而评估房地产市场价格。

## 目 录

一、注册房地产估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、依据不足假设	8
四、背离事实假设	8
五、不相一致假设	8
六、本报告使用的限制条件	9
三、司法鉴定报告	10
一、估价委托方	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象的相关因素分析	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法及估价技术路线	15
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师及其他参与估价人员	15
十二、估价作业日期	16
十三、报告有效期	16
四、估价技术报告(内部存档)	17
五、附件	30
1、估价对象实地查勘情况和相关照片;	
2、估价对象区位示意图;	
3、《不动产产权情况表》复印件;	
4、《土地登记情况表》复印件;	
5、房地产估价机构营业执照复印件;	
6、房地产估价机构资质证书复印件;	
7、注册房地产估价师资格证书复印件;	
8、黄石市中级人民法院司法鉴定对外委托书(内部存档)。	

## 一、注册房地产估价师声明

在撰写本估价报告时我们非常小心谨慎，我们保证在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们是依照国家标准中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告的估价对象进行了认真、仔细的实地查勘，本报告书的估价人员中：张新军、代梅、陈晟对估价对象进行了实地查勘。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、估价人员代表在报告书中陈述的事实是真实和准确的；如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师：

注册证号：4220040114（张新军）

注册房地产估价师：

注册证号：4120160142（代梅）

## 二、估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》及《土地登记情况表》复印件表明,估价对象在价值时点2019年12月20日属于合法建筑,本次估价以估价委托人能够合法处置估价对象为假设前提。

2. 本次估价,估价对象建筑物建筑面积、用途、结构及土地用途、使用权类型、土地用途、终止日期等以估价委托人提供的《不动产权情况表》及《土地登记情况表》复印件记载为依据,本报告所得评估结论是在委托方提供的资料真实、合法、全面的前提下,遵循合法原则,对该处房地产房屋所有权状况结合实地查勘的情况进行评估。若委托方提供的资料和有关情况不实或不全造成评估结论偏差,委托方应负完全责任。

3. 我公司估价人员于2019年12月20日进行了实地查勘,并进行了现场拍照。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,估价委托人也未提供相应房屋鉴定报告,因此无法确认该物业是否存在安全隐患。在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

4. 在对估价对象进行实地查勘时,我们对估价对象周边环境进行了必要关注,在估价人员能力范围内,我们未发现大气、水资源、噪声等重大环境污染,估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中,假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

5 估价对象在估价时点2019年12月20日未考虑在法定优先受偿权利、抵押权、担保权、租赁权利等他项权利带来的影响。

6. 估价对象在完成实地查勘、报告出具日的状况是一致的,估价对象所依赖的社会环境是平稳发展的。

7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响;没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约

责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响;当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。估价委托人及相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8. 本次评估假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 二、未定事项假设

委托方未提供房屋建成年份相关资料,根据委托方介绍及估价人员现场调查,确定房屋建成于2008年,如有偏差需重新评估。

## 三、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 四、背离事实假设

在价值时点,估价对象已被人民法院查封(或存在担保物权、其他优先受偿款),本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

## 五、不相一致假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》及《土地登记情况表》复印件记载估价对象建筑面积不一致,经委托方确认及估价人员现场调查,本次评



估以《不动产产权情况表》复印件记载建筑面积115.84平方米作为评估依据，如有错误需重新评估。

## 六、本报告使用的限制条件

- 1、本报告估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格，为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据，不适用于其它任何目的。
- 2、本报告估价结果未考虑出让对估价结果的影响。
- 3、本报告根据委托方提供的《不动产产权情况表》复印件，本结果以《不动产产权情况表》证载建筑面积和证载用途进行评估。
- 4、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。
- 5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本房地产估价机构不承担责任。
- 6、本估价报告未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的下的报告使用者以外的单位及个人提供，报告的部份内容或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。
- 7、本报告终止日期自报告出具之日起(即从2020年3月26日起至2021年3月25日止)一年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。
- 8、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，但最终解释权归黄石市房天房地产估价有限公司。

## 三、司法鉴定报告

黄房天鉴司字(2020)第C030006号

### 一、估价委托方

委托单位:黄石市中级人民法院

联系人:程方

联系电话:(0714)6366902

### 二、房地产估价机构

单位名称:黄石市房天房地产估价有限公司

单位地址:湖北省黄石市大智路40号

资格证号:鄂建房估证字第27号、司法鉴定许可证证号420210290号

联系人:柯浩

联系电话:(0714)6228577、15907231983

邮编:435000

### 三、估价目的

估价目的是鉴定估价对象完整权利下的房地产市场价格,为确定司法拍卖(变现)提供房地产市场价格参考依据。

### 四、估价对象的相关因素分析

#### (一)估价对象范围:

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及《土地登记情况表》复印件及估价人员实地查勘,确定本次估价对象为董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产,房屋建筑面积为115.84平方

米,房屋用途为住宅,土地用途为住宅用地,土地使用权类型为出让,房屋目前为空置状态。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、建筑物实物状况

(1) 经估价委托人指派的相关人员介绍及估价人员实地查勘确认,本次估价对象建筑物为花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产。经估价人员现场勘察,估价对象所在建筑物于2008年竣工,估价对象为总楼层为7层的钢混结构楼梯房,位于第1层,南朝向,外观及结构完好,工程质量好,维护保养情况良好,房屋使用状况好,综合成新率为80%,房屋建筑面积为115.84平方米。装饰装修:该建筑物外墙为墙砖,估价对象入户门为防盗门,室内门为仿实木门,窗为塑钢窗;客厅地面为地砖,墙面为乳胶漆,天棚为石膏板吊顶;卧室地面为复合木地板,墙面为乳胶漆,天棚为乳胶漆;厨房地面为地砖,墙面为墙砖,天棚为集成吊顶;卫生间地面为地砖,墙面为墙砖,天棚为集成吊顶。

### (2) 建筑物实物状况分析结论

估价对象所在项目整体规划设计合理,与周边物业规模档次相匹配,空间布局、设备设施配置及室内外装修状况均能较好地满足现状使用要求,房屋整体使用和维护保养状况良好。

### 2、土地实物状况

(1) 本次估价对象为董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产,其所在用地东面至花湖大道,南面至小城故事小区,西面至区域道路,北面至人信假日威尼斯小区,主要由花湖大道构成其对外交通路网。设定用途为住宅用地,估价对象所在宗地土地面积适中,宗地形状呈较规则矩形,地势平坦,坡度小于2%,所在宗地抗震能力一般,土地实际开发程度已达到宗地红线内外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及通气)和宗地红线内场地平整。

### (2) 土地实物状况分析结论

估价对象所在宗地实际开发程度红线内外“六通一平”，基础设施完备度较高，土地面积对土地利用无不良影响，土地形状对土地利用较为合理，地形地质条件对土地利用无不良影响，具备住宅房地产经营使用的条件。其土地使用状况与房地产整体使用状况相匹配，能较好地满足房地产的使用要求。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 建筑物权益状况

至价值时点，估价委托人取得了估价对象的《不动产产权情况表》，信息记载如下：

不动产权证书(明)号	所有权人	房屋坐落	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	建成年份
090823170+090823171	董志凯、 王亚敏	花湖开发区中央美地5号楼2单元101号	钢混结构	7	1	115.84	住宅	2008年

#### (2) 土地使用权权益状况

委托方提供《土地登记情况表》等相关资料，记载信息如下：

不动产单元号	土地证号	使用权类型	用途	终止日期	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )
420704012002GB00043 F00050002	2010(1-3-290)	出让	住宅用地	2075.11.24	20.3

至价值时点2019年12月20日，终止日期为2075年11月24日，土地剩余使用权年限为55.93年。

### 4、估价对象区位状况

#### (1) 估价对象位置

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号，其所在用地东面至花湖大道，南面至小城故事小区，西面至区域道路，北面至人信假日威尼斯小区，南朝向，主要由花湖大道构成其对外交通路网。

#### (2) 景观环境

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号，周边景观环境一般，所在区域人文环境较优。

#### (3) 外部配套设施状况

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号，所在区域供电与市政供电网相连，供电保障率大于95%；供水与市政供水网相连，供水保障率大

于95%；排水与市政排水网相连，排水率大于95%；通讯与市政通讯网相连，通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连，供气保障率好。

周边分布有中百超市、柳柳超市等商业零售网点；有鄂州花湖金鸡桥社区卫生服务站等医疗设施；有上上舫幼儿园等教育机构；有中国邮政储蓄银行等金融网点；所在片区基础设施完备度一般，公共服务设施完备度较完善，配套服务保障度较完善。

#### (4) 交通状况描述

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号，主要由花湖大道构成其对外交通路网，附近有花湖102路等多条公交车，出行便捷程度一般；周边以住宅小区为主，小区设有地下停车库及临路停车位，停车方便。

#### (5) 人口集聚状况

估价对象附近分布有人信假日威尼斯、小城故事、滨都丽园、康丽佳园等居住物业，所在区域人口居住密度密集。

### 五、价值时点

本次评估估价时点确定为估价人员实地查勘现场之日，即为**2019年12月20日**。

### 六、价值类型

本报告所确定的房地产价值，是根据合法原则，基于估价时点，在公开市场条件下，同地段、同结构、同类型房地产最可能形成的客观价值。

### 七、估价原则

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的

价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

(一) 国家及地方颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号)
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第28号)
- 4、《中华人民共和国担保法》(主席令第50号)
- 5、《中华人民共和国拍卖法》(主席令第8届第70号)
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
- 9、《房产测量规范》(GB/T17986.2-2000)
- 10、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号)
- 11、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令第40号)
- 12、《关于明确企业调整固定资产残值比例执行时间的通知》(国税函[2005]883号)

(二) 委托方提供的估价对象权属证件及相关资料：

- 1、《不动产产权情况表》复印件；
- 2、《土地登记情况表》复印件；
- 3、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书；
- 4、其他相关资料。

(三) 估价人员实地查勘所获取的资料：

(四) 估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

## 九、估价方法及估价技术路线

估价人员严格遵循房地产估价原则, 在认真分析研究所掌握的资料, 进行实地勘察和对邻近地区的调查之后发现:

1、由于估价对象有类似房地产进行比较, 故可采用比较法进行评估。

市场比较法, 是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、由于估价对象类似房地产可产生客观稳定的收益, 故可采用收益法进行评估。

收益法就是预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

受估价委托人委托, 我公司对位于花湖开发区中央美地 5 号楼 2 单元 101 号董志凯、王亚敏住宅房地产进行了估价, 经过估价人员实地勘察、资料分析与计算论证, 并结合鄂州市房地产行情, 确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 20 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场评估单价为: **4500.00** 元/平方米 (大写: 人民币每平方米肆仟伍佰元整); 房地产总价值: **521280.00** 元 (大写: 人民币伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元整)。

## 十一、注册房地产估价师及其他参与估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签章	签章日期
张新军	4220040114		2020 年 3 月 26 日

代 梅	4120160142		2020年3月26日
-----	------------	--	------------

参加本次估价的其他估价人员为：

协助人员姓名	相关资格或职称
张超逸	质检人
陈晟	估价员
王小花	报告撰写人
陈晟	查勘员

## 十二、估价作业日期

2019年12月20日至2020年3月26日

## 十三、报告有效期

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年,即从2020年3月26日起至2021年3月25日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时,该有效期应相应调整。



## 四、估价技术报告(内部存档)

(仅供估价机构存档和提交有关管理部门查阅)

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象范围:

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及《土地登记情况表》复印件及估价人员实地查勘,确定本次估价对象为董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产,房屋建筑面积为115.84平方米,房屋用途为住宅,土地用途为住宅用地,土地使用权类型为出让,房屋目前为空置状态。

#### (二) 估价对象实物状况

##### 1、建筑物实物状况

(1) 经估价委托人指派的相关人员介绍及估价人员实地查勘确认,本次估价对象建筑物为花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产。经估价人员现场勘察,估价对象所在建筑物于2008年竣工,估价对象为总楼层为7层的钢混结构楼梯房,位于第1层,南朝向,外观及结构完好,工程质量好,维护保养情况良好,房屋使用状况好,综合成新率为80%,房屋建筑面积为115.84平方米。装饰装修:该建筑物外墙为墙砖,估价对象入户门为防盗门,室内门为仿实木门,窗为塑钢窗;客厅地面为地砖,墙面为乳胶漆,天棚为石膏板吊顶;卧室地面为复合木地板,墙面为乳胶漆,天棚为乳胶漆;厨房地面为地砖,墙面为墙砖,天棚为集成吊顶;卫生间地面为地砖,墙面为墙砖,天棚为集成吊顶。

##### (2) 建筑物实物状况分析结论

估价对象所在项目整体规划设计合理,与周边物业规模档次相匹配,空间布局、设备设施配置及室内外装修状况均能较好地满足现状使用要求,房屋整体使用和维护保养状况良好。

##### 2、土地实物状况

(1) 本次估价对象为董志凯、王亚敏所有的位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号住宅房地产,其所在用地东面至花湖大道,南面至小城故事小区,西面至区域道路,北面至人信假日威尼斯小区,主要由花湖大道构成其对外交通路网。设定用途为住宅用地,估价对象所在宗地土地面积适中,宗地形状呈较规则矩形,地势平坦,坡度小于2%,所在宗地抗震能力一般,土地实际开发程度已达到宗地红线内外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及通气)和宗地红线内场地平整。

### (2) 土地实物状况分析结论

估价对象所在宗地实际开发程度红线内外“六通一平”,基础设施完备度较高,土地面积对土地利用无不良影响,土地形状对土地利用较为合理,地形地质条件对土地利用无不良影响,具备住宅房地产经营使用的条件。其土地使用状况与房地产整体使用状况相匹配,能较好地满足房地产的使用要求。

## 3、估价对象权益状况

### (1) 建筑物权益状况

至价值时点,估价委托人取得了估价对象的《不动产权情况表》,信息记载如下:

不动产权证书(明)号	所有权人	房屋坐落	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	建成年份
090823170+090823171	董志凯、王亚敏	花湖开发区中央美地5号楼2单元101号	钢混结构	7	1	115.84	住宅	2008年

### (2) 土地使用权权益状况

委托方提供《土地登记情况表》等相关资料,记载信息如下:

不动产单元号	土地证号	使用权类型	用途	终止日期	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )
420704012002GB00043F00050002	2010(1-3-290)	出让	住宅用地	2075.11.24	20.3

至价值时点2019年12月20日,终止日期为2075年11月24日,土地剩余使用权年限为55.93年。

## 4、估价对象区位状况

### (1) 估价对象位置

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号,其所在用地东面至花湖大道,南面至小城故事小区,西面至区域道路,北面至人信假日威尼斯小区,南朝向,主要由花湖大道构成其对外交通路网。

#### (2) 景观环境

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号,周边景观环境一般,所在区域人文环境较优。

#### (3) 外部配套设施状况

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号,所在区域供电与市政供电网相连,供电保障率大于95%;供水与市政供水网相连,供水保障率大于95%;排水与市政排水网相连,排水率大于95%;通讯与市政通讯网相连,通讯保障率较优。燃气与市政供气管网相连,供气保障率好。

周边分布有中百超市、柳柳超市等商业零售网点;有鄂州花湖金鸡桥社区卫生服务站等医疗设施;有上上舫幼儿园等教育机构;有中国邮政储蓄银行等金融网点;所在片区基础设施完备度一般,公共服务设施完备度较完善,配套服务保障度较完善。

#### (4) 交通状况描述

估价对象位于花湖开发区中央美地5号楼2单元101号,主要由花湖大道构成其对外交通路网,附近有花湖102路等多条公交车,出行便捷程度一般;周边以住宅小区为主,小区设有地下停车库及临路停车位,停车方便。

#### (5) 人口集聚状况

估价对象附近分布有人信假日威尼斯、小城故事、滨都丽园、康丽佳园等居住物业,所在区域人口居住密度密集。

## 二、房地产市场分析:

### 2019年1-12月份鄂州市房地产形势分析:

#### 1、供应情况

2019年1-12月份全市新建商品房批准预售20417套,批准预售面积221.87万平方米,同比增长-22.59%;其中,新建商品住房批准预售19793套,批准预售面积217.73万平方米,同比增长-18.07%。

1-12月份批准预售面积						
2019年	商品房预售套数	商品房预售面积(万平方米)	同比%	其中:住宅套数	住宅面积(万平方米)	同比%
1月份	1570	17.98	-11.34	1570	17.98	5.15
2月份	33	0.6	-79.09	32	0.44	-83.82
3月份	1915	20.5	60.91	1915	20.5	102.17
4月份	1530	15.1	-31.67	1516	15	-29.84
5月份	2612	28.7	-24.07	2612	28.7	-29.31
6月份	1048	12.28	-50.08	1048	12.28	-50.08
7月份	1312	14.67	-14.71	1290	14.55	+5.43
8月份	2078	23.1	-9.26	1960	22	-14.41
9月份	3105	32.34	+40	2945	31.38	+42.64
10月份	713	7.8	-52.12	713	7.8	-42.65
11月份	2553	27.9	-22.5	2305	26.6	-26.11
12月份	1948	20.9	-44.9	1887	20.5	-45.9
合计	20417	221.87	-22.59	19793	217.73	-18.07

## 2、交易情况

1-12月份新建商品房销售20263套,销售面积225.43万平方米,同比-24.99%;其中,新建商品住房销售19507套,销售面积214.66万平方米,同比-24.91%。

1-12月份商品房成交备案面积									
2019年	商品房备案套数	商品房备案面积(万平方米)	同比	其中:住宅套数	环比%	同比%	住宅面积(万平方米)	环比%	同比%
1月份	1610	17.97	31.75	1563		48.71	17		47.05
2月份	564	6.68	-54.46	528	-66.2	-60.27	5.8	-65.9	-58.27
3月份	1748	19.85	-22.46	1717	225	-20.54	19.2	231	-21.31

4月份	1886	21.2	-97.66	1828	6.46	-45.59	20.5	6.77	-47.83
5月份	1482	16.51	29.79	1407	-23.03	34.13	15	-26.82	28.21
6月份	1608	17.43	-32.23	1572	11.73	-35.75	17.1	14	-28.45
7月份	1701	19.22	-27.44	1657	5.41	-34.38	18.46	7.95	-29.27
8月份	2346	26.87	32.16	2278	34.48	18.27	25.4	37.59	28.09
9月份	2096	22.67	-12.41	2003	-12.07	-13.81	22	-13.39	-18.22
10月份	1654	17.42	-39.63	1578	-21.22	-37.03	16.8	-23.64	-40.43
11月份	1950	22.06	-46.48	1868	18.25	-50.79	20.7	23.21	-47.46
12月份	1618	17.55	-16.86	1510	-19.07	-22.99	16.7	-19.32	-19.32
合计	20263	225.43	-24.99	19507			214.66		-24.91

1-12月,全市新建商品房销售均价为6232元/平方米,同比增长11.29%,其中:新建商品住房销售均价为6270元/平方米,同比增长11.48%;办公楼销售均价为3447元/平方米,同比增长-34.17%;商业营业用房销售均价为8175元/平方米,同比增长7.01%;工业用房销售均价为元3401元/平方米,同比增长13.56%。

2019年 (单位:元)	商品住宅备案 均价	环比%	商业营业用房 备案均价	办公楼均价	工业用房均 价
1月份	6483	15.25	7364	0	2768
2月份	6188	-4.55	8281	0	3354
3月份	6380	3.11	9913	0	3285
4月份	6189	-2.99	8245	0	0
5月份	6334	2.34	6853	0	2876
6月份	6322	-0.19	6784	0	0
7月份	6606	+4.49	8095	0	3712
8月份	6417	-2.86	6965	3447	2871
9月份	6764	+5.41	9500	0	3596
10月份	6585	-2.65	9700	0	4354
11月份	6280	-4.63	6861	0	3793

12月份	4692	-25.29	9549	0	0
------	------	--------	------	---	---

### 3、库存情况

截至2019年12月末,已批准预售尚未售出的商品住房8517套,面积86.7万平方米,月均商品房住宅备案销售17.9万平方米,平均去化周期约为4.8个月。取得预售尚未销售完毕的项目有:恒大金碧天下、聚福广场、恒大首府二期、金州星城、滨湖明珠、智慧城、飞鹤新天地、桃源居、银海龙城、莲湖锦城、罗马假日、东盛新干线、太子花苑、水乡小镇、中梁壹号院、碧桂园黄金时代、鑫源阳光景城、融创澜观大岸,星辰湾,中建澜悦,金地悦府等项目,去化压力主要集中在中小项目。

### 4、三个片区批准预售及备案成交面积、价格情况

1-12月份三个片区批准预售面积				
2019年已发预售面积分片区(单位:万平方米)	主城区(鄂城区)	西部片区(葛店、梧桐湖、红莲湖)	东部片区(花湖)	其他片区(华容、梁子)
1-12月份	65.42	134.39	5.41	16.65

### 1-12月份三个片区商品房住房备案成交面积及价格

2019年商品住宅已备案情况分片区	主城区(鄂城区)		西部片区(葛店、梧桐湖、红莲湖)		东部片区(花湖)		其他片区(华容、梁子)	
	商品住宅备案面积(万平方米)	商品住宅备案均价(元)	商品住宅备案面积(万平方米)	商品住宅备案均价(元)	商品住宅备案面积(万平方米)	商品住宅备案均价(元)	商品住宅备案面积(万平方米)	商品住宅备案均价(元)
1-12月份	72.71	6468	130.65	6547	5.85	3301	5.45	3386

## 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用分析是按照最高最佳利用原则分析估价对象最高最佳使用,即分析法律上允许、技术上可能、经济上可行,能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。房地产估价中的最高最佳,是针对估价对象的使用状况和估价结果而言的。简言之,在最高最佳使用状况下的估价对象,应是:最佳规模(如建筑面积、建筑高度、层数等);最佳内部组合,实现最佳经营和使用;最佳使用效果,包括最好的使用状况,最好的室内外环境条件,取得最高的经济效益和最理想的使用效果。

法律上的允许或法律上的许可,是估价对象最高最佳利用分析的前提条件。技术上的可能,是指估价对象为单纯的土地、单纯的建筑物和房地在物质和技术条件上应具备实现最高最佳使用和实现价值最大化的可能性。经济上的可行,一般是指对于法律上允许、技术上可能的每一种潜在使用方式利用预测估价对象未来的收入与支出通过两者现值的比较将其收入现值大于支出现值的使用方式确定为具有可行性。

最高最佳利用通常有以下四种使用方式可供选择:保持现状利用;装修改造利用;改变用途利用和重新开发利用。

经房地产估价人员实地查勘了解,我们认为估价对象保持现状利用,即继续用作住宅用房使用为其最高最佳利用方式。原因如下:

1、估价对象的《不动产权情况表》记载其房屋用途为住宅,实际用途为普通住宅,故以住宅用途持续使用在法律上是允许的,符合合法原则;

2、从实地查勘的情况来看,估价对象的坐落位置、建筑构造、平面布局、功能设计等建筑技术均符合住宅用房要求。因而估价对象保持现状利用在技术上是适宜和可行的;

3、估价对象作为住宅物业已经按照住宅用途正常投入使用,且相对于其它用途而言能够使估价对象产生最高经济收益,因此,本次估价采用保持现状用途来实现估价对象的最高最佳价值在经济上是可行的。

#### 四、估价方法适用性分析

##### 1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》,现行的房地产评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。

估价对象现已投入使用,不存在可用于再开发的情况,因此不适用假设开发法估价;同时估价对象为开发商统一开发、出售的住宅类商品房,采用成本法难以对单独、个别商品房进行准确测算;基准地价修正法则只适用于评估宗地价格,故上述三种估价方法均不宜采用。

根据本公司收集的近期房地产数据资料和估价人员的实地调查,委估房地

产同一区域有充足的可比交易实例,《房地产估价规范》规定“有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法作为主要的估价方法”,所以本次估价采用市场比较法进行评估,比较法是将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较,对这些类似物业的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象类似房地产可产生客观稳定的收益,故可采用收益法进行评估,收益法就是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 2、估价技术路线

### ●比较法

#### (1) 比较法的概念、原理及适用条件

比较法也称市场比较法、市场法,是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产;适用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期,存在着较多类似房地产的交易。

#### (2) 基本步骤说明

运用比较法估价一般分为下列7个步骤进行:A.搜集交易实例;B.选取可比实例;C.建立价格可比基础;D.进行交易情况修正;E.进行市场状况调整;F.进行房地产状况(区位状况、实物状况、权益状况)调整;G.求取比准价格。

#### (3) 估价方法

估价方法为首先选取三个(A、B、C)与估价对象同区域、同类型房地产的近期交易案例,再与估价对象在交易情况、市场状况、房地产状况各方面进行比较分析确定修正系数,分别得到修正后的单价,即比准价格。

比准价格(A、B、C) = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/比较案例市场状况指数) × (估价对象区位状况指数/比较案例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/比较案例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/比较案例权益状况指数)



然后再取三者的平均价格,即得到估价对象的评估单价。

估价对象评估单价=[比准价格(A)+比准价格(B)+比准价格(C)]/3

估价对象评估价值=估价对象评估单价×建筑面积

## ●收益法

### (1) 收益法的概念、原理及适用条件

收益法也称收益资本化法、收益还原法,是在求取估价对象房地产价格时,运用适当还原率,将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估时点上的现值,求其之和来确定评估对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产,收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

### (2) 基本步骤说明

运用收益法估价一般分为下列4个步骤:A.搜集并验证与评估对象未来预期收益有关的数据资料,如评估对象及其类似房地产收入、费用的数据资料;B.预测评估对象的未来收益(如净收益);C.求取报酬率或资本化率、收益乘数;D.选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

### (3) 估价方法

根据估价人员对出租状况和租赁市场的调查,区域内同等物业有对外出租状况,租赁市场较为活跃,且租赁期外净收益以等比速度递增,选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式,因此本次估价涉及收益法公式的计算公式为:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中:V - 房地产在估价时点的收益价格

A - 房地产的年净收益

Y - 房地产的报酬率

g - 净收益逐年递增的比率

n - 房地产的收益期限

## 五、估价测算过程

### A、采用市场比较法求取估价对象的房地产价值

### 1、可比实例的选择

通过黄石市住宅与房地产信息网、二手房交易信息网和本公司市场调查收集的资料,本次评估选取了近期(一年内)与估价对象处于同一供求圈(即与估价对象形成替代关系,市场的供给与需求状况基本相同,地域条件一致或相似,并对估价对象价格产生显著影响的区域)、用途相似、交易类型相同、房地产状况相近的三个交易案例作为可比实例,可比实例的基本情况如下:

### 2、确定比较因素

通过调查,三个可比实例采用的总价、单价、币种和面积内涵均相同,具备价格可比基础,比较内容包括交易情况、市场状况、房地产状况(区域因素、个别因素和权益因素)三方面内容。

交易情况:确定估价对象与可比实例是否为正常、公开、公平、公正的交易,排除交易行为中的一些特殊因素对可比实例价格形成的偏差。

市场状况:将可比实例在成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

区域因素:包括商业繁华度、交通条件、公交线路、教育设施、生活服务设施、基础配套设施、居住环境等,主要是确定估价对象与可比实例所在区域各项影响房地产价格的区域因素的差别。

个别因素:包括土地形状、地形地势、平面布置、建筑物结构、成新保养程度、设施设备,主要是确定估价对象与可比实例自身影响房地产价格的个别因素的差别。

权益因素:包括土地性质、土地剩余使用年限、他项权利限制和城市规划限制等,主要是分析土地、房屋权益状况对房地产价格的影响。

### 3、编制估价对象与可比实例因素修正系数表

根据以上体系,以估价对象房地产修正指数为100,确定各可比实例的各项比较因素的修正指数,在各因素条件指数表的基础上,进行可比实例市场状况交易时间、交易情况、个别因素、区域因素和权益因素修正,即将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,详见以下《估价对象与可比实例因素修正系数表》:

估价对象

1、交易实例选取。

市场价格 计算 过程	实例A:	中央美地	7(低层)	钢混 结构	2008年 建成,	成交单价: 4578 元/m <sup>2</sup>
	交易日期: 2019/12/30, 2室2厅1卫, 层高3米, 南北朝向, 面积: 83.00 平方米					
	实例B:	中央美地	7(中层)	钢混 结构	2008年 建成,	成交单价: 4615 元/m <sup>2</sup>
	交易日期: 2019/12/30, 2室2厅1卫, 层高3米, 南北朝向, 面积: 78.00 平方米					
	实例C:	中央美地	7(高层)	钢混 结构	2008年 建成,	成交单价: 4500 元/m <sup>2</sup>
	交易日期: 2019/12/30, 2室2厅1卫, 层高3米, 南北朝向, 面积: 80.00 平方米					
2、建立价格可比基础。根据交易实例具体成交价格,剔除家电、装修等价值,统一付款方式、统一面积内涵和面积单位、统一单价。						
3、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行技术修正,取比准价格的算术平均值为估价对象的比准价格,具体见下表:						
交易实例		实例A	实例B	实例C	估价对象	
楼层		7(低层)	7(中层)	7(高层)	7(1)	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		4578	4615	4500	待估	
交易日期		100/100	100/100	100/100	100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	100	
区 位 状 况	基础设施	100/100	100/100	100/100	100	
	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100	
	交通条件	100/100	100/100	100/100	100	
	生活配套	100/100	100/100	100/100	100	
	环境景观	100/100	100/100	100/100	100	
实 物 状 况	楼层	100/100	100/101	100/100	100	
	层高	100/100	100/100	100/100	100	
	朝向	100/100	100/100	100/100	100	
	完损程度	100/100	100/100	100/100	100	
	建筑面积	100/102	100/102	100/102	100	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100	
	设备设施	100/100	100/100	100/100	100	
	装饰装修	100/100	100/100	100/100	100	
	户型布局	100/100	100/100	100/100	100	
	通风采光	100/100	100/101	100/102	100	
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100	
权 益 状 况	房屋权益	100/100	100/100	100/100	100	
	土地权益	100/100	100/100	100/100	100	
修正价格(元/m <sup>2</sup> )		4488	4435	4325	4416	

#### 4、比较法确定的评估单价

根据房地产估价规范的要求,三个可比实例的比准价格相差较小且适合市场情况,本方法中取三个可比实例比准价格的算术平均值作为比较法的评估结果。

根据表中列举的各因素修正系数,运用直接比较法公式可分别计算出估价对象的三个试算比准价格如下:

利用实例 A 计算:比准价格为 4488 元/平方米;

利用实例 B 计算:比准价格为 4435 元/平方米;

利用实例 C 计算:比准价格为 4325 元/平方米;

从测算结果来看,三个交易实例修正后的价格水平差别不大,故取它们的算术平均值作为市场法的比准价格,即估价对象单位面积比准价格取整为 4416.00 元/平方米。

## B、采用收益法求取估价对象的房地产价值

### (1) 年纯收益的确定

据调查,目前该地区该类型经营用房平均月出租租金 10-15 元/平方米左右,考虑其特点,取值 14 元/平方米为其月租金。扣除维修费、管理费、房产税和税金,房屋年总支出为:

项目	比率	金额 (元/平方米)
平均月出租租金		14
重置价格		2000
维修费(按房屋重置价的 1%):	1%	20
管理费(按租金收的 3%):	3%	5.04
房产税(按租金收入的 12%):	12%	20.16
增值税及附加(按租金收入的 4.84%):	4.84%	8.13
每平方米年纯收益		114.67

### (2) 资本化率及计算结果的确定

根据基准日房地产市场的情况,考虑适当的风险报酬后,确定住宅房地产报酬率按 5.00% 计算(即  $Y=5.00\%$ ),净收益每年增长率均按 4.40% 计算(即  $g=4.40\%$ )。委托方未提供房屋建成年份相关资料,根据委托方介绍及估价人员现场调查,确定房屋建成于 2008 年,房屋结构为钢混,房屋剩余经济耐用年限为 48 年,委托方提供的《土地登记情况表》复印件,土地用途为住宅用地,土

地使用权类型为出让, 至价值时点 2019 年 12 月 20 日, 终止日期至 2075 年 11 月 24 日, 土地剩余使用权年限为 55.93 年, 根据《房地产估价规范》熟短原则, 至估价时点时, 估价对象收益年限为房屋经济耐用年限为 48 年。代入公式, 该房屋总价为:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

净收益每年比率增长:

A	每平方米年纯收益	114.67
Y	房地产的报酬率	5.00%
g	净收益每年增长率	4.40%
n	收益剩余年份	48
V	房屋单价	4596.03

单价取整为 4596.00 元/平方米

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况, 采用了比较法和收益法进行评估, 比较法估价结果为 4416.00 元/m<sup>2</sup>, 收益法估价结果为 4596.00 元/m<sup>2</sup>, 比较法和收益法测算结果相差不大, 故求取比较法和收益法平均值作为最终的估价结果, 即 4416.00 × 50% + 4596.00 × 50% = 4506.00 元/m<sup>2</sup>, 即最终确定估价对象市场评估单价取整为: **4500.00 元/平方米** (大写: 人民币每平方米肆仟伍佰元整); 房地产总价值: **521280.00 元** (大写: 人民币伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元整);

## 六、估价结果确定

受估价委托人委托, 我公司对位于花湖开发区中央美地 5 号楼 2 单元 101 号董志凯、王亚敏住宅房地产进行了估价, 经过估价人员实地勘察、资料分析与计算论证, 并结合鄂州市房地产行情, 确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 20 日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的市场评估单价为: **4500.00 元/平方米** (大写: 人民币每平方米肆仟伍佰元整); 房地产总价值: **521280.00 元** (大写: 人民币伍拾贰万壹仟贰佰捌拾元整)。

## 五、附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 2、估价对象区位示意图；
- 3、《不动产权情况表》复印件；
- 4、《土地登记情况表》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 8、黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书（内部存档）。

-----结束-----



## 估价对象实地查勘图片



临街道路



临街道路



小区入口



小区环境



估价楼盘



单元入口



住宅入口



客厅



客厅



餐厅



卧室



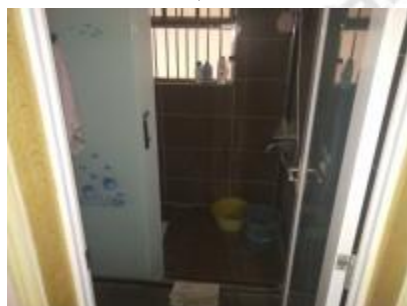
卧室



卧室



厨房



卫生间

# 估价对象位置图片

地图示意图



卫星示意图

