

# 江西中磊司法鉴定中心司法鉴定

司法鉴定许可证号：360103008

# 声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：江西省萍乡市高新区火炬大街 579 号绿悦科技大厦 18 楼（火炬大街  
与高新四路交叉口）（邮政编码：330000）

联系电话：0791-82036868

---

**江西中磊司法鉴定中心**  
**接受萍乡市安源区人民法院委托对位于萍乡市安源经济开发区登岸**  
**下居委会滨河路 5 号房地产市场价格司法鉴定征求意见稿**

赣中磊司鉴字 2019-102 号

## 一、基本情况

委托人：萍乡市安源区人民法院

委托鉴定事项：申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人周德贵、彭秋萍金融借款合同纠纷一案涉及的位于萍乡市安源经济开发区登岸下居委会滨河路 5 号房地产市场价格进行价值鉴定。

受理日期：2019 年 10 月 10 日

鉴定材料：A、委托方出具的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》[(2019)赣 0302 执 1218 号]复印件；

B、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

C、现场勘察照片；

鉴定日期：2019 年 10 月 10 日

鉴定地点：萍乡市安源经济开发区登岸下居委会滨河路 5 号

鉴定人：谢国琼、胡敏

## 二、检案摘要

根据萍乡市安源区人民法院出具的《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》[(2019)赣 0302 执 1218 号]，申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人周德贵、彭秋萍金融借款合同纠纷一案，对周德贵所有的位于萍乡市安源经济开发区登岸下居委会滨河路 5 号房地产进行鉴定。

## 三、检验过程

---

## 1、鉴定程序

(1) 接受委托，选派项目先遣人员初步了解鉴定对象的有关情况，签订《司法鉴定协议书》，按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，协助委托方进行房地产清查，同时收集鉴定所需文件资料，制定鉴定工作计划。

(2) 组织鉴定工作组进驻现场，我们对鉴定范围内的房地产进行清查核实、产权核实、市场调研和鉴定测算工作。具体步骤如下：

①听取委托方有关人员介绍鉴定房地产的历史及现状所作的介绍，了解鉴定对象目前的房地产状况；

②根据委托方提供的有关鉴定对象资料，鉴定人员会同委托方有关专业人员到现场对实物进行核实，并对房地产状况进行检查、记录；

③查阅并收集鉴定对象的产权证明文件及有关政府文件等有关资料后，开展市场调研询价工作；

④根据列入鉴定范围内房地产的实际状况和特点，制定具体鉴定方法，确定鉴定标的市场价格；

⑤对列入鉴定范围内的房地产分类进行鉴定测算。

(3) 根据专业组的初步鉴定结果，进行整理、分析工作，确认鉴定工作中没有发生重评或漏评的情况，根据汇总分析对房地产鉴定进行调整、修改和完善。

(4) 分析确定鉴定结果，撰写鉴定说明。

(5) 汇总、编写鉴定意见书，汇集司法鉴定工作底稿，并进行内部复核，并请江西省内有关权威专家进行论证。

(6) 提交司法鉴定意见书及相关资料。

## 2、检验过程所用的技术方法、技术标准和技术规范等

(1) 技术方法

---

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015), 通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

我们结合鉴估价的、估价原则, 考虑鉴定对象的具体条件及鉴定人员现场查勘收集和市场调查所得到的资料, 在此次鉴定中, 对鉴定对象商住用途房地产采用收益法进行鉴定。

收益法: 根据鉴定对象在未来可使用年限内使用过程中获得净收益的能力, 采用适当的报酬率对鉴定对象在未来可使用年限内各年的净收益进行折现后累加, 确定鉴定对象在鉴定时点的价值。

收益法公式:

$$P = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中: P——收益价格

a——净收益

s——净收益年递增比率

r——资本化率

n——收益年限

## (2) 技术标准和技术规范

①司法部关于印发《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书(示范文本)》的通知(司法通【2007】71号)

②《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)

③《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

## (2) 技术标准和技术规范

①《中华人民共和国房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号, 2007年8月30日);

②《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号, 2007年3月16日)

---

③司法部关于印发《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书（示范文本）》的通知（司法通【2007】71号）

④《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

⑤《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

### 3、估价原则：

①独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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均是公平合理的价格。

②合法原则

合法原则要求房地产估价应以鉴定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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

③最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是鉴定对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予鉴定对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使鉴定对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

④价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求

---

取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时鉴定对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### ⑤替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 四、分析说明

### （一）鉴定对象描述与分析

#### 1. 鉴定对象实物状况描述与分析

##### （1）建筑物实物状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，鉴定对象建筑面积为 873.73 平方米，建筑物总层数为 6 层，建筑结构为混合结构，因《房屋所有权证》未登记建筑年份，本次评估设定建成年份约为 2005 年，鉴定对象现状用途为第一层为店面，二至六层为住宅，装修状况为简装修，水电已安装，设施设备一般，房屋维护情况与完损状况良好。

#### 2. 鉴定对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》，鉴定对象房屋所有权人为周德贵，无共有权利状况，鉴定对象财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，供水、排水、照明、通讯等设施，但不包含动产、债权债务等其他财产或权益；房屋权属登记状况详见《鉴定对象房屋权属状

况明细表》、《鉴定对象土地基本状况表》。

鉴定对象房产基本状况表

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	现状用途	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
萍房权证开字第 2006000832号	周德贵	安源经济开发区登岸下居委 会滨河路5号	混合	商住	1-6/6	873.73

鉴定对象土地基本状况表

国有土地使用证号	土地使用 权人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面 积(m <sup>2</sup> )
萍国用(2006)第 45512号	周德贵	开发区滨河东路滨河 苑	混合	商服、住宅	商：2038年6月8日 住：2068年6月8日	158.29

### 3、鉴定对象的区位状况说明与分析

(1) 位置状况：鉴定对象位于萍乡市安源经济开发区登岸下居委会滨河路5号，鉴定对象所在小区临滨河东路，鉴定对象所在层数为第1-6层。

(2) 交通状况：鉴定对象位于萍乡市安源经济开发区登岸下居委会滨河路5号，临滨河东路，区域内主干道，交通管制一般。

(3) 外部配套设施状况：

外部基础设施：区域内土地开发程度已达到红线外“六通”（通路、供水、供电、供气、排水、通讯）及红线内“场地平整”。

外部公共服务设施：鉴定对象所在区域内有超市、银行等公共服务生活配套设施，完备程度较高。

(4) 周围环境状况：鉴定对象周边环境优良，空气、噪声、水、固体废物等污染程度低，社区卫生状况良好，周边无高压输电线路、无线发射塔、垃圾站等。鉴定对象相邻房地产主要用途为居住与公共服务设施。

### (二) 市场背景描述与分析

#### 1、鉴定对象所在地区经济社会发展状况

---

萍乡，江西省下辖设区的市（地级），长江中游城市群重要成员，位于江西省西部，东与宜春市、南与吉安市、西与湖南省株洲市、北与湖南省浏阳市接壤；地貌较为复杂，属亚热带湿润季风气候区，四季分明；辖3县、2区，总面积3823.99平方千米；2018年末常住人口193.32万人 [2]。2018年，萍乡市实现地区生产总值（GDP）1009.05亿元，比上年增长8.7%。

初步核算，2018年萍乡市实现地区生产总值（GDP）1009.05亿元，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值59.36亿元，增长3.6%；第二产业增加值469.27亿元，增长8.1%；第三产业增加值480.42亿元，增长10.4%。三次产业结构调整为5.9:46.5:47.6。三次产业对经济增长的贡献率分别为2.2%、52.0%和45.8%。人均生产总值52307元，比上年增长8.2%，按年平均汇率计算，折合7904美元，增长8.2%。

2018年萍乡市财政总收入161.58亿元，比上年增长10.5%；税收收入129.46亿元，比上年增长17.4%，税收收入占财政总收入的比重为80.1%，比上年提高4.7个百分点。一般公共预算收入99.71亿元，比上年下降2.9%。在主体税种中，增值税66.07亿元，增长30.0%；企业所得税23.21亿元，增长107.7%；个人所得税7.89亿元，增长26.9%。2018年一般公共预算支出245.29亿元，比上年增长9.0%。在重点支出中，城乡社区支出34.20亿元，比上年增长42.1%；科学技术支出6.53亿元，比上年增长20.3%；教育支出38.36亿元，比上年增长16.7%；医疗卫生与计划生育支出21.90亿元，比上年增长6.4%；节能环保支出12.47亿元，比上年增长0.7%。

## 2、鉴定对象所在地区房地产市场状况

2018年萍乡市房地产开发投资比上年增长2.8%，其中，住宅投资增长12.0%。商品房销售面积179.58万平方米，增长18.6%，其中，住宅销售面积167.21万

---

平方米，增长 27.0%。商品房销售额 98.23 亿元，增长 32.6%，其中，住宅销售额 87.38 亿元，增长 44.7%。年末商品房待售面积 55.65 万平方米，比上年末下降 10.1%，其中住宅待售面积 32.04 万平方米，下降 15.9%

### （三）最高最佳利用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价要以房地产的最高最佳原则使用为前提。所谓最高最佳原则使用，是鉴定对象的一种可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可行、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给鉴定对象带来最高价值的使用。

衡量、判断鉴定对象房地产是否处于最高最佳使用状态主要从下面几个方面：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律法规、规划发展的方向，按其可能的最优用途估价。

2、技术上可能，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、经济上可行，即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

经过充分合理的论证，考虑到项目在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，注册房地产估价师认为以现状用途为鉴定对象的最高最佳使用。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对鉴定对象的个别因素和区位因素进行分析，鉴定对象在满足合法原则的前提下继续按现状用途使用最为有效。

## 五、鉴定意见

（一）鉴定人员对委托鉴定鉴定的房地产进行了实地查勘和鉴定资料的收

集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了司法鉴定意见书。

(二) 根据委托方确定的鉴定目的，经综合评定测算，委托方对列入鉴定范围内的房地产鉴定价值为人民币¥4621158元（大写肆佰陆拾贰万壹仟壹佰伍拾捌元整）。详细鉴定结果如下：

权利人	房屋坐落	房屋所有权证号	结构	现状用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	鉴定单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	备注
周德贵	安源经济开发区登岸下居委会滨河路5号	萍房权证开字第2006000832号	混合	商住	1-6/6	873.73	5289	4621158	-

## 六、落款

司法鉴定人签名或者盖章            谢国琼

《司法鉴定人执业证》证号：360117008030

司法鉴定人签名或者盖章            胡敏

《司法鉴定人执业证》证号：360111008037

江西中磊司法鉴定中心

二零二零年五月六日

---

附件：

- 1、《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》〔（2019）赣 0302 执 1218 号〕复印件；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 3、现场勘察照片；
- 4、鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件