**江西同致房地产司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

司法鉴定许可证号：360103009

**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：南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场14F

邮政编码：330038

联系电话：0791-86801000

江西同致房地产司法鉴定所

萍乡市湘东区湘东镇五四村房地产价格鉴定

赣同致（萍）[2016]房鉴字第11003号

一、基本情况

委 托 人：萍乡市中级人民法院司法技术处

委托鉴定事项：萍乡市湘东区湘东镇五四村37处房地产价格鉴定

受理日期：2016年10月18日

鉴定材料：

（1）萍乡市中级人民法院司法技术处司法技术委托书

（2）《国有土地使用证》

（3）《房屋所有权证》

鉴定期日：2016年10月18日

二、检案摘要

萍乡市中级人民法院司法技术处受理的民间借贷合同纠纷案，案件涉及萍乡市湘东区湘东镇五四村37处房地产，现要求对上述房地产进行价格评估。

三、检验过程

（一）鉴定程序

第一步，接受委托及阅读卷宗

本所接受萍乡市中级人民法院司法技术处的委托，成立了由吴宝林、彭永红等人组成的鉴定小组，对案情作了相关了解。

第二步，现场查勘

2016年10月25日，江西同致房地产司法鉴定所相关人员对鉴定对象进行了现场查勘记录。依据江西省萍乡市中级人民法院司法技术处司法鉴定委托书，鉴定期日为2016年10月18日，本次评估假设估价对象于实地查勘时的现状条件与鉴定期日的现状条件相同。

第三步，市场调查

鉴定人员通过走访等方式调查当地的房地产市场情况，并收集了鉴定对象的相关材料和萍乡市中级人民法院司法技术处司法技术委托书。

第四步，鉴定报告的写作

2016年10月18日至2016年11月8日，鉴定人员根据委托单位提供的资料及现场查勘收集到的资料、相关数据及当地的房地产市场，遵照《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》及有关法律法规，写作鉴定报告。

第五步，鉴定报告的技术审核及报告提交

鉴定报告形成之后，交公司技术经理、总经理审阅、检查后，交付萍乡市中级人民法院司法技术处。

第六步，鉴定报告的存档

出具鉴定报告后，本公司内部设立专柜存放本次鉴定所有资料及正式报告书一份。

（二）鉴定依据

1、全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

(1)《中华人民共和国民事诉讼法》

(2)《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号全国人大常委会2004年8月28日修订）[2004年8月28日起施行]

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2007年8月30日）[2007年8月30日起施行]

(4)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

(5)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）[2014年12月1日起实施]

(6)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）[2014年2月1日起实施]

(7)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号1990年5月19日）[发布之日起施行]

(8)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号) [2005年1月1日起实施]

(9)《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）[2001年02月13日起实施]

(10)《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日司法部第132号令）[2016年5月1日起施行]

(11)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）[2012年1月1日起施行]

2、地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件

（1）《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告第66号2010年11月29日）

（2）《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告第66号2010年11月29日）

（3）《萍乡市统计年鉴》

（4）江西省人民政府、萍乡市人民政府颁布的有关政策、规定办法、通知等法规文件

3、委托估价方提供的资料

3.1委托估价方提供的资料

（1）萍乡市中级人民法院司法技术处司法技术委托书

（2）《国有土地使用证》

（3）《房屋所有权证》

3.2委托方提供的资料属性

鉴定人员声明，评估报告中相关证明资料、基础数据等，由委托方提供并对其准确性和真实性负责。同时本报告各附件为本报告的重要组成部分，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

4、鉴定人员实地勘察、调查所获得的资料。

（三）鉴定方法：

1、估价方法：比较法、收益法

2、选择理由：估价人员细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，由于估价对象一至三十四均为商业物业，能出租产生明显收益，根据《房地产估价规范》的有关规定，本次评估选用收益法评估其房地产价格。因此本次评估选用收益法对估价对象一至三十四进行评估计算。估价对象三十五至三十七均为住宅，由于使用收益法评估成套住宅市场价值的实际操作过程中，对报酬率的恰当把握有一定难度，故实际未选用收益法，由于成本法是以重新开发建设成本为导向求取房地产价值，适用于无市场或市场依据不充分的房地产估价。估价对象所在区域市场依据充分，因此实际未选用成本法，本次评估选用了比较法对估价对象三十五至三十七进行评估计算。

3、方法定义：

（1）收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的一种估价方法。

4、计算公式：

（1）收益法公式：V=[1-（）n]

V——房地产价格

a——每年净收益

r——房地产的资本化率

g——递增率

n——收益年限

（2）比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×个别因素修正×区域因素修正

四、分析说明

1、个别因素分析

根据委托方提供的资料，估价对象为萍乡市湘东区湘东镇五四村物业，总建筑面积5047.23平方米。

根据估价人员实地勘查，估价对象一为四层混合结构建筑物的第二层，建筑物外墙为涂料，地砖地面（部分为地板）、内墙面为刮瓷，天花吊顶，铝合金窗。估价对象二为四层混合结构建筑物的第三层，建筑物外墙均为涂料，玻璃门，地砖地面，内墙面为乳胶漆，天花吊顶。估价对象三为四层混合结构建筑物的第四层，外墙为涂料，铝合金窗，油漆地面。估价对象四至三十五均为三层混合建筑物的第一层，建筑物外墙为涂料，卷帘门。估价对象三十五至三十七均为三层混合建筑物的第三层，建筑物外墙为涂料，铝合金窗，防盗门。估价对象一至三十四设计用途为非住宅，估价对象三十五至三十七为住宅，目前实际用途估价对象一至三十四为非住宅，估价对象三十五至三十七为住宅。

房屋权属状况明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《房屋所有权证》证号 | 房屋所有权人 | 房屋座落 | 房号 | 结构 | 用途 | 评估层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 登记时间 |
| 萍房权证湘字第2011000406号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 201号 | 混合 | 非住宅 | 2/4 | 1007.5 | 2011年10月11日 |
| 萍房权证湘字第2011000429号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 302号 | 混合 | 非住宅 | 3/3 | 1961.8 | 2011年11月3日 |
| 萍房权证湘字第2011000407号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 401号 | 混合 | 非住宅 | 4/4 | 579.4 | 2011年10月11日 |
| 萍房权证湘字第2013000867号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 107号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.66 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000868号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 110号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.66 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000869号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 118号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.59 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000870号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 119号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.59 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000875号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 101号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000876号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 103号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000877号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 104号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000878号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 105号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000879号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 106号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000884号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 108号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000883号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 120号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000882号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 121号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000881号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 124号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000880号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 125号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000890号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 111号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.84 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013001348号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 113号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 2013年10月17日 |
| 萍房权证湘字第2013001349号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 115号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 2013年10月17日 |
| 萍房权证湘字第2013001350号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 116号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 2013年10月17日 |
| 萍房权证湘字第2013000885号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 117号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 34.79 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013001395号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 119号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 29.47 | 2013年11月28日 |
| 萍房权证湘字第2013000891号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 132号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000888号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 133号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000889号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 135号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000887号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 136号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 15.55 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000886号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 138号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 15.55 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000871号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 106号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.74 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000872号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 108号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.74 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000958号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 110号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 2013年8月2日 |
| 萍房权证湘字第2013000957号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 111号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 2013年8月2日 |
| 萍房权证湘字第2013000874号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 112号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2013000873号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 113号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 2013年7月31日 |
| 萍房权证湘字第2011000392号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 303号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 168.37 | 2011年10月10日 |
| 萍房权证湘字第2011000393号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 304号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 168.37 | 2011年10月10日 |
| 萍房权证湘字第2011000391号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 305号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 157.11 | 2011年10月10日 |

土地权属状况明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 分摊面积（㎡） |
| 湘国用（2011）第802944号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场A栋201号 | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 356.56 |
| 湘国用（2011）第802945号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场A栋302号 | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 694.28 |
| 湘国用（2011）第802946号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场A栋401号 | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 205.05 |
| 湘国用（2013）第81078号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(B-107) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.63 |
| 湘国用（2013）第81079号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(B-110) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.63 |
| 湘国用（2013）第81080号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(B-118) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 11.23 |
| 湘国用（2013）第81081号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(B-119) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 11.23 |
| 湘国用（2013）第81085号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-101) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81086号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-103) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81087号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-104) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81088号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-105) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81089号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-106) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81090号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-108) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.84 |
| 湘国用（2013）第81091号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-120) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.30 |
| 湘国用（2013）第81092号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-121) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.30 |
| 湘国用（2013）第81093号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-124) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.30 |
| 湘国用（2013）第81094号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(C-125) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.30 |
| 湘国用（2013）第81095号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-111) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.90 |
| 湘国用（2013）第81096号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-113) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.82 |
| 湘国用（2013）第81097号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-115) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.82 |
| 湘国用（2013）第81098号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-116) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.82 |
| 湘国用（2013）第81099号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-117) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 13.12 |
| 湘国用（2013）第81118号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-119) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 11.12 |
| 湘国用（2013）第81100号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-132) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 8.72 |
| 湘国用（2013）第81101号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-133) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 8.72 |
| 湘国用（2013）第81102号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-135) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 8.72 |
| 湘国用（2013）第81103号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-136) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 5.87 |
| 湘国用（2013）第81104号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(D-138) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 5.87 |
| 湘国用（2013）第81108号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-106) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 14.24 |
| 湘国用（2013）第81109号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-108) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 14.24 |
| 湘国用（2013）第81110号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-110) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.66 |
| 湘国用（2013）第81111号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-111) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.66 |
| 湘国用（2013）第81112号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-112) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.66 |
| 湘国用（2013）第81113号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场(E-113) | 商业 | 出让 | 2042-7-30 | 12.66 |
| 湘国用（2011）第802947号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场C栋303号 | 住宅 | 出让 | 2072-7-30 | 63.53 |
| 湘国用（2011）第802948号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场C栋304号 | 住宅 | 出让 | 2072-7-30 | 63.53 |
| 湘国用（2011）第802949号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村九州大市场C栋305号 | 住宅 | 出让 | 2072-7-30 | 59.28 |

2、区域因素分析

估价对象位于萍乡市湘东区湘东镇五四村，其周边的基础设施和公用设施齐全，经济较为繁荣，其周边有便利店、餐馆、学校、幼儿园、银行等。该区道路通畅、基础设施较优。

3、市场背景分析

受新增的几个较大房地产项目热销影响，2015年萍乡房地产销售增幅高位运行，房地产开发投资增幅保持稳定，市场运行情况总体良好。

2015年全市76家房地产企业商品房销售面积89.50万平方米，同比增长63.1%，其中商品住宅销售面积79.67万平方米，同比增长53.5%；全市商品房销售额43.36亿元，同比增长68.7%，其中商品住宅销售额33.71亿元，同比增长51.3%。与销售高速增长相呼应，萍乡房地产开发投资也保持了稳定的增长，2015年全市共完成房地产开发投资45.46亿元，同比增长22.3%，其中：商品住宅投资32.30亿元，同比增长16.8%。

五、鉴定意见

经过市场调查和实地查勘，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》、《司法鉴定程序通则》及其他相关法规，选用成本法、成本逼近法及比较法进行评定估算，确定估价对象在2016年10月18日的评估值为**￥12440757元**，人民币大写**壹仟贰佰肆拾肆万零柒佰伍拾柒元整**。

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 《房屋所有权证》证号 | 房屋所有权人 | 房屋座落 | 房号 | 结构 | 用途 | 评估层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 1 | 萍房权证湘字第2011000406号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 201号 | 混合 | 非住宅 | 2/4 | 1007.5 | 2803 | 2824023 |
| 2 | 萍房权证湘字第2011000429号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 302号 | 混合 | 非住宅 | 3/4 | 1961.8 | 2276 | 4465057 |
| 3 | 萍房权证湘字第2011000407号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村A栋 | 401号 | 混合 | 非住宅 | 4/4 | 579.4 | 2042 | 1183135 |
| 4 | 萍房权证湘字第2013000867号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 107号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.66 | 3038 | 111373 |
| 5 | 萍房权证湘字第2013000868号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 110号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.66 | 3038 | 111373 |
| 6 | 萍房权证湘字第2013000869号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 118号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.59 | 3038 | 99008 |
| 7 | 萍房权证湘字第2013000870号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村B栋 | 119号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.59 | 3038 | 99008 |
| 8 | 萍房权证湘字第2013000875号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 101号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 9 | 萍房权证湘字第2013000876号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 103号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 10 | 萍房权证湘字第2013000877号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 104号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 11 | 萍房权证湘字第2013000878号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 105号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 12 | 萍房权证湘字第2013000879号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 106号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 13 | 萍房权证湘字第2013000884号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 108号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.69 | 3038 | 111464 |
| 14 | 萍房权证湘字第2013000883号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 120号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 4034 | 131549 |
| 15 | 萍房权证湘字第2013000882号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 121号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 4034 | 131549 |
| 16 | 萍房权证湘字第2013000881号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 124号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 4034 | 131549 |
| 17 | 萍房权证湘字第2013000880号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 125号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.61 | 4034 | 131549 |
| 18 | 萍房权证湘字第2013000890号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 111号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.84 | 3038 | 111920 |
| 19 | 萍房权证湘字第2013001348号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 113号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 3038 | 111282 |
| 20 | 萍房权证湘字第2013001349号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 115号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 3038 | 111282 |
| 21 | 萍房权证湘字第2013001350号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 116号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.63 | 3038 | 111282 |
| 22 | 萍房权证湘字第2013000885号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 117号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 34.79 | 3038 | 105692 |
| 23 | 萍房权证湘字第2013001395号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 119号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 29.47 | 3038 | 89530 |
| 24 | 萍房权证湘字第2013000891号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 132号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 3038 | 70269 |
| 25 | 萍房权证湘字第2013000888号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 133号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 3038 | 70269 |
| 26 | 萍房权证湘字第2013000889号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 135号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 23.13 | 3038 | 70269 |
| 27 | 萍房权证湘字第2013000887号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 136号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 15.55 | 3038 | 47241 |
| 28 | 萍房权证湘字第2013000886号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村D栋 | 138号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 15.55 | 3038 | 47241 |
| 29 | 萍房权证湘字第2013000871号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 106号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.74 | 3038 | 111616 |
| 30 | 萍房权证湘字第2013000872号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 108号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 36.74 | 3038 | 111616 |
| 31 | 萍房权证湘字第2013000958号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 110号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 3038 | 99221 |
| 32 | 萍房权证湘字第2013000957号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 111号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 3038 | 99221 |
| 33 | 萍房权证湘字第2013000874号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 112号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 3038 | 99221 |
| 34 | 萍房权证湘字第2013000873号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村E栋 | 113号 | 混合 | 非住宅 | 1/3 | 32.66 | 3038 | 99221 |
| 35 | 萍房权证湘字第2011000392号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 303号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 168.37 | 1538 | 258953 |
| 36 | 萍房权证湘字第2011000393号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 304号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 168.37 | 1538 | 258953 |
| 37 | 萍房权证湘字第2011000391号 | 袁仁 | 湘东区湘东镇五四村C栋 | 305号 | 混合 | 住宅 | 3/3 | 157.11 | 1709 | 268501 |
| 合计 | 5047.23 | 　-- | 12440757 |

备注：1.本次评估的房屋建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》为依据，评估结果为完全产权下的房地合一价值。

2.鉴定报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为壹年，自2016年11月8日至2017年11月7日止。

建议：结合本次特定评估目的及物业实际情况，委托方若进行资产处置，应充分考虑快速变现对物业价值的影响，估价师建议快速变现率为80%。委托方可以根据物业处置时具体情况另行确定快速变现率。

六、落款

司法鉴定人 吴宝林

《司法鉴定人执业证》证号：360112009001

司法鉴定人 彭永红

《司法鉴定人执业证》证号：360112009002

江西同致房地产司法鉴定所

二O一六年十一月八日

估价对象区域位置图

|  |
| --- |
| 估价对象 |