

房地产估价报告

估价报告编号：（鄂）银建房估字（2018）第311号

估价项目名称：黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑2号楼）2-801室住宅及2-21号车库房地产估价

估价委托人：武汉市新洲区人民法院

房地产估价机构：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 勇（注册号：4220040069）

董 欢（注册号：4220180023）

估价报告出具日期：二〇一八年八月十六日

致估价委托人函

武汉市新洲区人民法院：

我公司于2018年7月10日接受贵方委托，对位于黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑2号楼）2-801室住宅及2-21号车库房地产的价值进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价对象：黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑2号楼）2-801室住宅及2-21号车库房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋建筑面积合计为**124.52**平方米（其中：住宅建筑面积105.33平方米，车库建筑面积19.21平方米），分摊土地使用权面积合计**21.74**平方米（其中：住宅分摊土地面积18.39平方米，车库分摊土地面积3.35平方米），设计用途为分别为普通住宅及车库，实际用途为住宅及车库，土地使用权类型为出让；建筑结构为混合结构，住宅平面布局一梯二户；步梯上下楼，权属人为王继能。

价值时点：2018年7月18日（实地查勘之日）。

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

表 1

估价结果 评估价值	估价结果			
	车库单价（元）	车库总价（万）	住宅单价（元/M ² ）	住宅总价（万）

	/M ²)	元)		元)
	¥ 3509	¥ 6.74	¥ 3163	¥ 33.31
市场价值	大写：人民币 叁仟伍佰零玖 元整	大写：人民 币陆万柒仟 肆佰元整	大写：人民币叁仟 壹佰陆拾叁元整	大写：人民币 叁拾叁万叁仟 壹佰元整
合计	小写：¥ 40.05 万元 大写：人民币肆拾万零伍佰元整			

特别提示：

- (1) 估价结果不包括估价对象室内自行购置安装的可移动的家电家具等动产。
- (2) 本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年。
- (3) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

机构名称：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一八年八月十六日

目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	24
六、价值类型.....	24
七、估价原则.....	25
八、估价依据.....	26
九、估价方法.....	27
十、估价结果.....	28
十一、注册房地产估价师.....	29
十二、实地查勘期.....	29
十三、估价作业期.....	29
估价技术报告.....	错误！未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
三、估价对象最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误！未定义书签。
六、估价结果确定.....	错误！未定义书签。
附 件.....	30

一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》〔（2018）第1418号〕	30
二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2018）第1418号〕	30
三、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》〔新法委字（2018）第155号〕	30
四、《房屋所有权证》〔罗田县房权证凤山镇字第005730号、罗田县房权证凤山镇字第007311号〕	30
五、《国有土地使用证》〔罗田国用（2008）第01483号〕	30
六、《土地面积分摊协议书》	30
七、《土地登记申请书》	30
八、《受让申请书》	30
九、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料	30
十、现场查勘记录表（估价机构存档）	30
十一、评估机构营业执照	30
十二、评估机构资质证书	30
十三、评估人员资质证书	30
十四、估价对象位置示意图及照片	30

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的估价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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291 - 2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘人员_____。
- 6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

表 2

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 勇	4220040069		年 月 日
董 欢	4220180023		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假定市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

5、我们假设估价对象在其房地产的法定使用年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

6、根据委托方提供的住宅《房屋所有权证》[罗田县房权证凤山镇字第005730号]、车库《房屋所有权证》[罗田县房权证凤山镇字第007311号]、住宅《国有土地使用证》[罗田国用(2008)第01483号]、受让申请书、土地登记申请书、土地面积分摊协议书记载：估价对象房屋建筑面积合计为124.52平方米，（其中：住宅建筑面积105.33平方米，车库建筑面积19.21平方米），分摊土地使用权面积合计21.74平方米（其中：住宅分摊土地面积18.39平方米，车库分摊土地面积3.35平方米），估价对象为普通住宅及车库房地产，一般按套销售和使

用，因此本报告评估结果已包含估价对象房屋所有权价值及其分摊的土地使用权价值。

7、估价人员查看了委托方提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》〔（2018）第1418号〕、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2018）第1418号〕、住宅《房屋所有权证》〔罗田县房权证凤山镇字第005730号〕、车库《房屋所有权证》〔罗田县房权证凤山镇字第007311号〕、住宅《国有土地使用证》〔罗田国用（2008）第01483号〕、《受让申请书》、《土地登记申请书》、土地面积分摊协议书的原件及《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》〔（2018）第155号〕资料复印件，估价人员对以上资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

8、我们于2018年7月18日进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

9、我们未获得该物业拥有其他债务债权的相关信息资料，本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何他项权利为估价假设前提，未考虑其产权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

10、估价对象成新率由当事人介绍及估价人员现场查勘综合

确定。

（二）未定事项假设

本报告估价结果没有考虑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，委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

（三）背离事实假设

根据委托方介绍该房屋均已查封，但未提供具体资料，由于本次估价目的是为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值，因此未考虑目前已存在的司法查封对房地产评估价值的影响，即本报告估价结果是假定估价对象不存在查封条件下的公开市场价格，提请报告相关使用人对此引起注意。

（四）不相一致假设

根据委托人提供的新洲区人民法院司法鉴定案件转办单、武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书资料记载：委托鉴定项目地址为湖北省罗田县凤山镇滨河路（天堂花园天祥苑 2 号楼），而《房屋所有权证》[罗田县房权证凤山镇字第 005730 号、罗田县房权证凤山镇字第 007311 号]记载地址为凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）、《国有土地使用证》[罗田国用（2008）第 01483 号]记载地址为凤山镇桥南村，上述资料记载地址不完全一致。本次估价查勘现场是由当事人及法院人员的现

场共同指认，本次评估假设以上资料记载位置为同一位置，并拍摄了估价对象照片，若现场勘察估价对象的所处位置与实际不符，应重新估价。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

1、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，本估价机构不承担责任。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

4、本报告仅供房地产主管部门、委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门和委托人以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

7、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武汉市新洲区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

地址：武汉市江汉区新华路139号凯盟大厦1005室

法人代表：刘勇

机构资质：房地产价格评估贰级

资质证书编号：鄂建房估证字第51号

三、估价目的

为司法诉讼提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑2号楼）2-801室住宅及2-21号车库房地产，评估范围内房屋建筑面积合计为124.52平方米（其中：住宅建筑面积105.33平方米，车库建筑面积19.21平方米），分摊土地使用权面积合计21.74平方米（其中：住宅分摊土地面积18.39平方米，车库分摊土地面积3.35平方米）。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象区位状况

1、宏观区域概况

黄冈是湖北省下辖的地级市，位于湖北省东部、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路、京九高铁中段，是武汉城市圈成员城

市之一，南与鄂州、黄石、九江隔长江相望，东连安徽，北接河南。是国家重要的卫生城市，也是继武汉人口第二多的城市。

黄冈市现辖有两市、两区、七县，127个乡镇街，4290个行政村，总面积17453平方公里。2017年全市总人口810万人。

【行政区划】中华人民共和国成立后，1951年5月，黄冈区行政公署更名为黄冈区专员公署，为湖北省人民政府派出机构。6月，分黄冈县置新洲县。1952年6月，大冶、阳新、鄂城、黄安4县划归黄冈专署管辖。1955年5月，专署更名为黄冈专员公署，8月，撤销胜利县，10月，黄冈县驻地由团风迁黄州。1959年元月，大冶划属黄石市，1965年9月，鄂城、阳新两县划属咸宁专区。

1968年元月，成立黄冈地区革命委员会，1978年11月撤销，设黄冈地区行政公署，为省政府派出机构。1979年12月，鄂城县划归黄冈地区，并建置鄂城市，亦驻鄂城。1983年10月，划鄂城县、市及黄冈县的黄州镇，建地区级鄂州市，直属省政府管辖，同时，划新洲县属武汉市。1986年7月撤销麻城县，设麻城市。1987年5月，撤销鄂州市黄州区，恢复为黄州镇，复归黄冈县。12月，撤销广济县，设武穴市。1990年12月，撤销黄冈县，设黄州市。黄冈地区行署辖黄州、麻城、武穴3市和红安、罗田、英山、浠水、蕲春、黄梅6县。

1995年12月23日国务院批准，撤销黄冈地区和黄州市，设立地级黄冈市，治所驻黄州。并建置团风县和黄州区。

黄冈市下辖黄州区、麻城市、武穴市、团风县、浠水县、罗田县、英山县、蕲春县、黄梅县、红安县、龙感湖管理区。

黄冈先后获得一系列荣誉。其中：2007年首届中国十佳宜居城市第五名，2012年入选“2012年度中国特色魅力城市200强”，2013年荣获“荆楚诗词之市”荣誉称号，2013年荣获“中国书法城”荣誉称号。[3] 2017年6月，黄冈市被命名国家卫生城市。2017年12月15日，荣膺中央电视台《魅力中国城》第一季十佳魅力城市

【地理资源】2017年，黄冈市耕地总资源551.99万亩，农林牧渔业现价总产值660.37亿元，比上年增长5.9%。粮食种植面积788.88万亩，减少1.3%；棉花种植面积52.53万亩，增长27.81%；油料种植面积373.11万亩，增长2.54%；蔬菜面积189.59万亩，增长1.94%。粮食总产量295.97万吨，比上年增长1.77%；棉花产量3.15万吨，增长5.65%；油料产量58.01万吨，减产2.25%；蔬菜产量306.56万吨，增长4.54%。水果13.18万吨，增长1.48%。黄冈北部和东部为大别山低山丘陵，海拔多在500-800米；中部为海拔100-250米的丘陵岗地；南部为长江冲积平原，多湖泊，河流主要有巴河、佛河、新河等，均自北向南注入长江。黄冈市自北向南逐渐倾斜、东北部与豫皖交界为大别山脉，主脊呈西北—东南走向，有海拔1000米以上山峰96座。罗田、英山的天堂寨主峰海拔1729米，为黄冈市最高点。黄冈中部为丘陵区，海拔多在300米以下，高低起伏，谷宽丘广、冲、垅、塆、畈交错。南部为狭长的平原湖区，海拔高度在10-30米之间，河港、湖泊交织，500亩以上湖泊38个。发源于大别山脉的举水、倒水、巴水、浠水、蕲水和华阳河六大水系，均自北向南流经市域汇入长江。

【历史沿革】民国元年（公元1912年），废黄州府，改蕲州为蕲春县。各县属湖北省武汉黄德道（后又改名为鄂东道、江汉道），十五年（公元1926年）废道，各县直属湖北省政府。二十一年（公元1932年），本域划为省三、四行政督察区，各设专署，为湖北省政府辅助机关。三专署驻蕲州，辖蕲春、广济、黄梅、蕲水、罗田和该年从安徽划入的英山县；四专署驻黄安，辖黄安、黄冈、麻城和划入的黄陂县，又于第二年初分置礼山县，亦属四专署管辖。二十二年（公元1933年）六月，改蕲水县为浠水县。二十五年（公元1936年）三月，第三、四行政督察区在蕲州合并为第二行政督察区，第二年元月治所迁黄州。

抗日战争时期，民国二十九年（公元1940年）元月，第二行政区署在黄冈县北部的黄土岭改组为鄂东行署，代行省政府职权，并先后增辖孝感县和第三行政区。三十四年（公元1945年）抗战胜利，鄂东行署迁回黄州，恢复为湖北省第二行政督察专员公署。

1927年黄麻暴动，成立黄安县农民政府，1931年，红四方面军攻克黄安，改黄安县为红安县。相继成立红安、麻城、黄冈、蕲春、广济、黄梅等县苏维埃政府。

抗战时期，1941年成立黄冈（中心）县抗日民主政府及豫鄂边区行政公署鄂东办事处，后改为鄂东行政专员公署。1943年成立长江行政专员公署。解放战争时期，1947年刘邓大军挺进大别山，成立鄂豫行署第四、五专署，各县也先后成立人民民主政府。四专署辖黄冈、新洲、麻西、麻东、浠水、罗田等县，五专署辖蕲南、蕲北、广济、黄梅、英山等县。

1949年3月至5月中旬，本域各县相继解放。5月初，第四、五专署在浠水合并为黄冈行政区专员公署，6月更名为黄冈区行政公署，7月迁黄州。辖黄冈、麻城（麻东、麻西合并）、罗田、英山、浠水、蕲春（蕲南、蕲北合并）、广济、黄梅8县。黄冈县治所驻团风。

【交通】

黄冈位于楚头吴尾和鄂豫皖赣四省交界，与省会武汉山水相连，是武汉城市圈的重要组成部分。境内依傍一条黄金水道（长江），紧邻两座机场（武汉天河机场、九江机场），贯通四条铁路（京九铁路、合九铁路、京广联接线、沪汉蓉快速铁路），飞架四座长江大桥（鄂黄大桥、黄石大桥、九江大桥、鄂东大桥），纵横五条高速公路（沪蓉高速、黄小高速、江北高等级公路、武英高速、大广高速），具有“承东启西、纵贯南北、得中独厚、通江达海”的区位优势。

2016年境内高速公路里程达到700公里，武汉到黄冈的城际铁路全程只要30分钟，实现了历史性突破。全市货运量达11467万吨，货物周转量达364.8亿吨公里，客运量达10165万人，旅客周转量达49亿人公里。公路总里程2.95万公里，桥梁4430座。行政村通畅率达到100%，行政村通客率100%。

水运

2013年黄冈市拥有港口码头235个、泊位317个，非生产泊位48个。最大靠泊能力5000吨级。拥有渡口163处、渡船193艘，年渡运量200万人次。全年总投资1.5亿元，新增船舶84艘、10450载重吨。船舶运力96.38万载重吨，年港口吞吐量近3175.1万吨。

【综合】

2017年,黄冈市完成地区生产总值1921.83亿元(现价),按可比价格计算,比上年增长7.6%。其中:第一产业增加值417.30亿元,增长4.0%;第二产业增加值748.33亿元,增长7.9%;二产业中,全部工业增加值567.79亿元,增长8.0%;第三产业增加值756.20亿元,增长9.5%。三次产业结构由2016年的22.90:37.89:39.21调整为21.71:38.94:39.35。第三产业中交通运输仓储和邮政、批发和零售、住宿和餐饮、金融、房地产及营利性服务业分别增长7.9%、7.6%、8.3%、14.0%、8.7%和16.6%。人均地区生产总值达到30356元。

2017年,全市全口径财政收入完成203.43亿元,比上年增长17.9%。其中一般公共预算收入133.33亿元,增长15.1%;上划中央收入70.09亿元,增长23.4%。一般公共预算收入中:税收收入84.37亿元,增长19.1%;税收收入占一般公共预算收入的比重为63.28%;非税收入48.96亿元,增长9.0%。财政支出623.51亿元,比上年下降3.2%。其中一般公共预算支出454.48亿元,下降0.4%。一般公共预算支出中:一般公共预算服务支出50.53亿元,增长0.8%;教育支出94.3亿元,增长6.2%;社会保障和就业支出88.36亿元,增长10.5%;医疗卫生支出59.88亿元,增长13.4%;节能环保支出10.72亿元,增长4.3%;农林水利事务支出51.57亿元,下降19.4%。民生事务支出合计375.13亿元,占一般公共预算支出的比重为82.54%,下降0.5%。 [14]

第一产业

2017年,黄冈市耕地面积551.99万亩,农林牧渔业现价总产值660.37亿元,比上年增长5.9%。粮食种植面积788.88万

亩，减少 1.3%；棉花种植面积 52.53 万亩，增长 27.81%；油料种植面积 373.11 万亩，增长 2.54%；蔬菜面积 189.59 万亩，增长 1.94%。粮食总产量 295.97 万吨，比上年增长 1.77%；棉花产量 3.15 万吨，增长 5.65%；油料产量 58.01 万吨，减产 2.25%；蔬菜产量 306.56 万吨，增长 4.54%。水果 13.18 万吨，增长 1.48%。

畜牧业总产值 248.95 亿元，比上年增长 8.7%。禽蛋产量 48.65 万吨，减少 0.20%；生猪出栏 480.25 万头，增长 1.49%；牛出栏 53.02 万头，增长 1.69%；羊出栏 82.56 万只，增长 1.92%；家禽出笼 4710 万只，减少 0.77%。

渔业养殖面积 128.79 万亩，比上年减少 7.28 万亩；水产品产量 44.42 万吨，减产 8.5 万吨，减幅 16.05%；实现渔业产值 75.66 亿元，较上年减少 0.7 亿元；其中：鱼类 36.43 万吨，减少 18.0%。

建成高标准农田 73 万亩，稻田综合种养达到 80 万亩，粮经饲统筹突破 50 万亩，建成各类现代农业示范园区 221 个，8 家入围首批省级现代农业产业园，产业化经营组织过万家。新增 35 个有效期内农业“三品一标”品牌，达到 526 个。规模以上农产品加工企业达到 526 家，农产品加工业产值达 914.72 亿元，规模以上农产品加工业产值与农业总产值之比为 1.39: 1。

农村土地经营权流转有序，实现耕地流转面积 197.67 万亩。新型农业经营主体快速发育，注册的农民专业合作社 9492 家，比上年增加 2167 家，家庭农场 4397 家，比上年增加 1295 家。

第二产业

工业

2017年，黄冈市规模以上工业企业1496家，当年新增108家。工业增加值可比价增速8.5%；实现工业总产值2178.0亿元，比上年增长13.2%。其中：国有控股企业总产值89.5亿元，增长8.2%；国有企业总产值6.7亿元，增长4.7%；集体企业总产值3.0亿元，增长30.4%；股份合作企业总产值6.3亿元，增长6.8%；股份制企业总产值1972.5亿元，增长14.1%；外商及港澳台投资企业总产值128.3亿元，增长3.3%；其他经济类型企业总产值61.2亿元，增长9.5%；轻工业总产值877.8亿元，增长9.1%；重工业总产值1300.2亿元，增长16.2%。

全市规模以上工业企业产销率96%；实现营业收入1760.1亿元，比上年增长6.1%；利润总额77.3亿元，增长10.3%；税金总额39.2亿元，增长21.9%；资产总计1252.8亿元，增长11.3%。

建筑业

2017年，黄冈市建筑业单位数292家，比上年增加68家，总产值978.77亿元，增加103.87亿元，比上年增长11.9%。实现增加值180.54亿元，增长7.6%。建筑单位房屋建筑施工面积6320.85万平方米，下降4.2%。

第三产业

国内贸易

2017年，黄冈市社会消费品零售总额1083.16亿元，比上年增长11.2%。分城乡看，城镇实现社会消费品零售总额899.02亿元，增长11.1%；农村实现社会消费品零售总额184.14亿元，增长11.7%。

分行业看，批发业实现销售额 800.31 亿元，同比增长 14.0%，零售业实现销售额 1102.54 亿元，同比增长 13.5%，住宿业实现销售额 19.33 亿元，同比增长 17.2%，餐饮业实现销售额 109.33 亿元，同比增长 18.9%。

对外经济

2017 年，黄冈市外贸进出口总额 80607 万美元，增长 14.7%。其中，出口 67789 万美元，增长 13.3%；进口 12818 万美元，增长 22.3%。新批外资企业 5 家。合同外资金额 22373 万美元，下降 10.2%。实际利用外资 4125 万美元，下降 68.1%。

金融业

2017 年，黄冈市年末银行业金融机构本外币各项存款 3046.54 亿元，各项贷款 1407.89 亿元。人民币各项存款余额 3041.14 亿元，增长 13.72%，当年新增 366.81 亿元，比上年多增 13.44 亿元。人民币各项贷款余额 1407.88 亿元，增长 21.31%，当年新增贷款 247.28 亿元，比上年多增 77.77 亿元。全市银行业金融机构实现账面盈利 33.1 亿元，比上年多盈利 1.73 亿元，增长 5.52%。

2、微观区域状况

(1) 区位概况

罗田县，隶属于湖北省黄冈市，位于湖北省东北部、大别山南麓，东邻英山，南连浠水，西与团风、麻城接壤，北与安徽省金寨县交界。罗田县属于亚热带季风气候，罗田是一个“八山一水一分田”的山区、老区县和全国扶贫开发工作重点县。截至 2017 年，罗田县辖 10 个镇、2 个乡，三里畈镇，胜利镇，九资河镇，白庙河镇，大河岸镇，大崎镇，河铺镇，匡河镇，骆驼坳

镇，凤山镇，平湖乡，白莲河乡，政府驻地凤山镇。2016年，罗田县完成生产总值121.79亿元。

罗田县境内多山，地势自东北向西南倾斜，东北角的大别山主峰天堂寨海拔1729米，是境内最高点，三里畈镇新桥海拔46米，为境内最低点，南北相对高差1683米。县境北部群山环抱，重峦叠障，千米以上高山7座，其余山脉均在海拔300米以上；中部地势渐趋开阔，丘陵广布，多为海拔200米以下的呈波状起伏的浑圆浅丘。全县山脉以天堂寨为主体，分4支向南偏西方向延伸，纵贯全县。

罗田县县按二级公路标准动工改造了318国道罗田段、省道麻新线、罗浠线、胜麻线、长三线等出口公路和罗九、罗胜、大别山旅游公路等县内主干线公路，新改建城关至大河岸、胜利至新昌河、栗子坳收费站至城西收费站、工业园区等二级公路33.5公里，矮李线、盘涂线等三级公路32.44公里，新建通村公路266.54公里，新建大中桥4座。全县通车总里程达2510公里，硬化路面1423.5公里，其中二级公路123.4公里，三级公路229.9公里，四级公路1072.2公里，大中桥90座。

沪鄂高速2006年10月9日开工，2009年12月24日全线通车贯穿罗田全境。麻武高速公路2010年开通，贯穿于罗田西部，三里畈镇及平湖乡。

2016年，罗田县完成生产总值121.79亿元，按可比价格计算，同比2015年增长7.2%。其中：第一产业增加值25.09亿元，增长4.3%；第二产业增加值45.69亿元，增长6.3%，在第二产业中：工业增加值36.05亿元，增长6.7%；第三产业增加值51.01亿元，增长9.6%。三次产业结构由2015年的

21.2:38.5:40.3 调整为 20.6:37.5:41.9。在第三产业中交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、营利性服务业及非营利性服务业增加值分别增长 6.4%、5.0%、6.2%、14.9%、4.9%、17.1%和 9.6%。

2017 年 9 月，荣获全国综治最高奖“长安杯”，并被中央综治委授予“2013-2016 年度全国平安建设先进县”称号。

2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。

（2）坐落及四至

估价对象位于黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-801 室住宅及 2-21 号车库房地产，四至：东邻阳光城、南邻凤城名居、西北邻义水南路，其具体位置如下：



（3）公共交通便捷度

估价对象位于黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼），附近有 1、2、5 路等少量公交车经过，其公共交通便利度一般。

（4）生活配套设施完备度

估价对象周边居住小区密集，有凤城名居、阳光城等，周边有罗田县义水学校、黄商购物中心、阳光步行街等，生活配套设施较齐全。

（5）自然环境

估价对象所在小区绿化率较优，北邻义水河，自然环境较优。

（三）估价对象实物状况

1、房屋实物状况

①估价对象位于黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-801 室房地产。根据现场查看，估价对象所在房屋总层数为 8 层，估价对象位于第 8 层，住宅用房，混合结构，层高约 2.8 米，房屋约建成于 2005 年，房屋外墙为涂料装饰，塑钢窗，入单元门为铁栅防盗门，楼栋底层公共通道地面铺设地砖，墙面及顶面刷乳胶漆，平面布局为一梯二户，步梯上下楼，入户门为防盗门，室内布局为 3 室 2 厅 1 卫 1 厨，南北朝向，室内客厅地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶部石膏板装饰吊顶，两间卧室地面铺地砖，另一间地面铺复合地板，墙面和顶面均刷乳胶漆，厨房及卫生间墙地面均铺磁砖，顶部铝塑板装饰吊顶，现自用于住宅。

②估价对象所在黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-21 号车库房地产。根据现场查看，估价对象所在房

屋总层数为 8 层，估价对象位于第 1 层，车库用房，混合结构，房屋约建成于 2005 年，房屋外墙为涂料装饰，车库大门朝北，为对拉平开铁门，车库宽 3.6 米，进深 4.8 米，层高约 2.4 米，梁下距离地面 2 米。室内地面为水泥地，墙面及顶面刷乳胶漆。

2、土地实物状况

估价对象土地为黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-801 室住宅及 2-21 号车库用房所分摊土地，所在宗地地势有一定坡度，地质状况良好，基础设施接入程度为“六通一平”，即宗地红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气”，地上建有一栋 8 层的混合结构房屋。

（四）估价对象权益状况

1、房屋权益状况

根据《房屋所有权证》[罗田县房权证凤山镇字第 005730 号、罗田县房权证凤山镇字第 007311 号]记载，估价对象房屋权益状况见下表：

估价对象房屋权益状况一览表

表 3

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	设计用途	所在层数/总层数	建筑面积(平方米)
1	罗田县房权证凤山镇字第 005730 号	王继能	黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-801 号	混合	普通住宅	8/8	105.33
2	罗田县房权证凤山镇字第 007311 号		黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑 2 号楼）2-21 号		车库	1/8	19.21
合计		/	/	/	/	/	124.54

（2）土地权益状况

估价对象住宅用房已办理《国有土地使用证》，具体情况见下表。

估价对象土地权益状况一览表

表 4

序号	国有土地使用权证号	土地土地使用者	房屋坐落	地号	图号	地类（用途）	土地使用权类型	土地使用权面积（平方米）
1	罗田国用（2008）第01483号	王继能	凤山镇桥南村	010103551-251	/	住宅用地	出让	18.39

车库用房仅签定了《土地面积分摊协议书》，根据《土地面积分摊协议书》记载：甲方为罗田县天宝贸易有限公司、罗田县天柱房地产开发公司，乙方为王继能，乙方在该小区天祥苑二栋第21#车库以现金方式购买商品房地一套，并已取得《房屋所有权证》，经县国土资源局测绘队测绘，依据鄂土资法（2001）78号文件进行分摊，乙方分摊土地面积为3.35平方米，协议日期2008年6月26日。

2、他项权利状况

根据委托人提供的资料记载，截至价值时点，估价对象已被查封，未发现抵押、担保、租赁等其他他项权利事项。

五、价值时点

二〇一八年七月十八日（实地查勘之日）

六、价值类型

（一）价值类型名称

公开市场价值。

（二）价值定义

公开市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进

行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具体“六通一平”。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点原则强调的是估价结论具有

很强的时间相关性和时效性。

（四）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供需范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会互相影响的房地产所处的区域范围。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规文件及文件依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》；
- 5、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016 年第 16 号）；
- 6、《湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（2015 年第 7 号）；
- 7、《省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（鄂地税发〔2011〕13 号）；
- 8、湖北省 2017 年第三季度各地级市城市住宅建筑工程造价

指标；

（二）估价标准依据

- 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）；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》〔（2018）第1418号〕；
- 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2018）第1418号〕；
- 3、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》〔新法委字（2018）第155号〕；
- 4、《房屋所有权证》〔罗田县房权证凤山镇字第005730号、罗田县房权证凤山镇字第007311号〕；
- 5、《国有土地使用证》〔罗田国用（2008）第01483号〕；
- 6、《土地面积分摊协议书》；
- 7、《土地登记申请书》；
- 8、《受让申请书》；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

估价对象位于黄冈市罗田县凤山镇滨河路（天宝花园天祥苑2号楼）2-801室住宅及2-21号车库房地产，近期附近地区同类

型房地产发生交易的案例较多，可比实例较易获取，因此可以采用比较法进行估价；同时估价对象可以出租产生收益，租金水平、出租成本费用资料较易获取，故可以采用收益法进行估价。

1、比较法评估房地产价格原理：根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内分别选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取待估房地产的比较价值。

2、收益法评估房地产价格原理：根据《房地产估价规范》，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。是预计估价对象未来的正常净收益，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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2018年7月18日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

表 5

估价结果	估价结果
------	------

评估价值	车库单价（元/M ² ）	车库总价（万元）	住宅单价（元/M ² ）	住宅总价（万元）
市场价值	¥ 3509	¥ 6.74	¥ 3163	¥ 33.31
	大写：人民币叁仟伍佰零玖元整	大写：人民币陆万柒仟肆佰元整	大写：人民币叁仟壹佰陆拾叁元整	大写：人民币叁拾叁万叁仟壹佰元整
合计	小写：¥ 40.05 万元 大写：人民币肆拾万零伍佰元整			

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

表 6

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 勇	4220040069		年 月 日
董 欢	4220180023		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇一八年七月十八日

十三、估价作业期

估价作业期：二〇一八年七月十八日至二〇一八年八月十六日

武汉银建房地产资产评估咨询有限公司

二〇一八年八月十六日

附 件

- 一、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》〔（2018）第1418号〕
- 二、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》〔（2018）第1418号〕
- 三、《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》〔新法委字（2018）第155号〕
- 四、《房屋所有权证》〔罗田县房权证凤山镇字第005730号、罗田县房权证凤山镇字第007311号〕
- 五、《国有土地使用证》〔罗田国用（2008）第01483号〕
- 六、《土地面积分摊协议书》
- 七、《土地登记申请书》
- 八、《受让申请书》
- 九、估价人员掌握的资料及现场查勘所收集的资料
- 十、现场查勘记录表（估价机构存档）
- 十一、评估机构营业执照
- 十二、评估机构资质证书
- 十三、评估人员资质证书
- 十四、估价对象位置示意图及照片