



湖北省嘉鱼县人民法院委托的唐国文、阮婷位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7幢住宅房地产市场价格评估

博文房估字(2019) 第 27951 号

(2019) 嘉鉴委字第 116 号

## 房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

糜康清 注册号：3220150028

张俊波 注册号：4220080031

2019 年 12 月 10 日





## 致估价委托人函



湖北省嘉鱼县人民法院：

受贵院委托（（2019）嘉鉴委字第 116 号），我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》等有关法律法规政策规定，对唐国文、阮婷所拥有的位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢住宅房地产（建筑面积为 280.20 m<sup>2</sup>）市场价值进行了评估，估价目的是为湖北省嘉鱼县人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价值。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法估价方法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 28 日的市场价值为房地产总价 **193.39 万元**，大写人民币壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整。房地产单价：**6902 元/m<sup>2</sup>**。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋所有权证号	房屋名称	房屋所有权人	结构	所在层数/总层数	用途	建筑年代(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
通山房权证通羊镇字第 035777 号	通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢	唐国文、阮婷	混合	1-3/3	住宅	2016	280.20	6902	193.39

备注：

1、特别提示：

1.1 房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。本次估价报告价值时点为委托日期 2019 年 11 月 28 日。

1.2 本次估价是为湖北省嘉鱼县人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价值。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值



评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象房地产市场价值评估。

1.3 估价对象房地产在处置中应采取公开透明的方式，最终价格由市场决定。

1.4 如对本报告结论有异议，可于结论书送达之日起 5 日内以书面形式向人民法院提出。

2、其他注意的事项：本估价报告使用期限为壹年，报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

3、相关专业意见：

分割转让：估价对象为单套住宅用房，无法分割转让。

法人代表：



二〇一九年十二月十日





## 目录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师糜康清、张俊波已于价值时点 2019 年 11 月 28 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
糜康清	3220150028		2019 年 12 月 10 日
张俊波	4220080031		2019 年 12 月 10 日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为湖北省嘉鱼县人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价格。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目实际用途、登记用途、规划用途、权属证明上的权利人、估价对象的名称或地址并无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价项目所依据资料均齐全，故本估价报告无依据不足假设。

### 二、限制条件

(1) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引



用，亦不得以其他方式公开发表。

(2) 按有关规定，本估价报告应用的有效期自报告出具之日起，不得超过 1 年。注册房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，可以适当缩短估价报告应用的有效期。

(3) 本估价机构依据估价委托人提供的资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性负责；如政府部门认定的估价对象面积、位置、用途等产权登记状况发生变化，估价对象市场价值需重新进行评估。

(4) 房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价结果是估价对象在价值时点的实体现状和市场条件下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。



## 估价结果报告

博文房估字(2019) 第 27951 号

### 一、估价委托人

姓名：湖北省嘉鱼县人民法院

联系电话：18995817809

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司咸宁分公司

住所：咸宁市潭惠路商业街入口 1 栋 3 单元 6 楼

联系电话：18671501151 传真：0715-8120208

### 三、估价目的

为湖北省嘉鱼县人民法院提供涉案房地产价值参考而评估其房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为唐国文、阮婷位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积为



280.20 m<sup>2</sup>。

## 2、估价对象土地状况

所处宗地位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢，根据估价委托方提供的《房屋所有权证》，无法获悉估价对象土地用途及土地性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地使用权性质为出让，土地用途为住宅。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

## 3、估价对象建筑物状况

估价对象位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢，建筑面积 280.20 m<sup>2</sup>。估价对象用途为住宅，所在建筑物共 3 层，估价对象位于第 1-3 层，混合结构，正常层高，建成年代为 2016 年。估价对象所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下：客厅、卧室墙面均为墙砖，天棚为石膏造型吊顶，客厅地面为地砖铺设；卧室地面为实木地板，餐厅地面为瓷砖；厨房和卫生间地面均为地砖铺设，墙面为墙砖贴饰至顶，天棚为铝塑扣板吊顶。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况较好，成新度较高。

## 五、价值时点

2019 年 11 月 28 日（委托日期）

## 六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点 2019 年 11 月 28 日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权



以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

1、独立、客观、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

5、最高最佳使用原则：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。

## 八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.《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，自2016年12月1日起施）；

2.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；



5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

6.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令74号公布，2008年1月1日施行）；

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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令55号发布，1990年5月19日起施行）；

8.《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》；

9.《司法鉴定程序通则》（司法部令107号，2007年10月1日施行）；

10.《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〔2007〕16号）。

11.《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）。

#### （二）本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

#### （三）委托人提供的有关资料

1.评估委托书[编号：（2019）嘉鉴委字第116号]；

2.《房屋所有权证》复印件；

3.估价委托人提供的基本情况资料。

#### （四）估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；



- 3.估价对象所在地城市规划资料；
- 4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

- 1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- 2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
- 3.估价对象所在地土地出让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
- 4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜



选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

## （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

## 十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 28 日的市场价值为房地产总价 **193.39 万元**，大写人民币壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整。房地产单价：**6902 元/m<sup>2</sup>**。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
糜康清	3220150028		2019 年 12 月 10 日
张俊波	4220080031		2019 年 12 月 10 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 11 月 28 日

## 十三、估价作业期

2019 年 11 月 28 日至 2019 年 12 月 10 日



## 附件

- 1.估价委托书复印件
- 2.评估申请书复印件
- 3.估价对象权属证明复印件
- 4.估价对象区域位置示意图
- 5.房地产估价机构营业执照及资格证书复印件
- 6.注册房地产估价师资格证书复印件



## 估价技术报告

### 一、 区位状况描述与分析

#### 1.位置

嘉鱼县位于东经  $113^{\circ} 39' - 114^{\circ} 22'$ ，北纬  $29^{\circ} 48' - 30^{\circ} 19'$ ，地处长江中游南岸，北与武汉接壤，离武汉仅 80 公里，南同赤壁市毗邻，东距咸宁市区 40 公里，西与洪湖市隔江相望。

嘉鱼县境全长 85 公里，宽 5.7-17.9 公里，总面积 1017 平方公里，其中陆地面积 712 平方公里，水域面积 305 平方公里。

估价对象坐落于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7 幢，周边有三湖苑小区等住宅小区。

#### 2.交通状况

估价对象所在区域内有沿湖大道等城市主、次干道，道路通达状况较好。区域内有公交线路通过，交通较为便捷。

#### 3.基础设施状况

##### 3.1 供水

估价对象所在区域供水状况优。

##### 3.2 排水

估价对象所在区域排水状况优。

##### 3.3 供电

估价对象所在区域供电状况优。

##### 3.4 通讯

估价对象所在区域通讯状况优。

#### 4.公用设施状况

估价对象所在区域内有嘉鱼县第四小学等，区域内公用设施配套状况较优。

#### 5.环境状况

估价对象所在区域住宅建筑式样较新颖，成新度较高；居民文化



程度较高，生活方式较现代，人文环境较优；所在区域无明显的水、气、声污染，综合环境质量较优。

## 6.城市规划限制

估价对象所在区域主要以住宅用地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

## 二、实物状况描述与分析

### 1.土地实物状况描述与分析

所处宗地位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7幢，根据估价委托方提供的《房屋所有权证》，无法获悉估价对象土地用途及土地性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地使用权性质为出让，土地用途为住宅。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

### 2.建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7幢，建筑面积 280.20 m<sup>2</sup>。估价对象用途为住宅，所在建筑物共 3 层，估价对象位于第 1-3 层，混合结构，正常层高，建成年代为 2007 年。估价对象所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下：客厅、卧室墙面均为墙砖，天棚为石膏造型吊顶，客厅地面为地砖铺设；卧室地面为复合地板，餐厅地面为瓷砖；厨房和卫生间地面均为地砖铺设，墙面为墙砖贴饰至顶，天棚为铝塑扣板吊顶。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况较好，成新度较高。

## 三、权益状况描述与分析

### 1.土地权益状况描述与分析

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》，无法获悉估价对象土地用途及土地性质，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，



设定土地使用权性质为出让，土地用途为住宅。

## 2.建筑物权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房屋所有权证查询结果证明》，显示记载房地产所有权人为唐国文、阮婷。规划用途：住宅，房屋结构：混合，房屋总层数：3层，房屋所在层：1-3层，建筑面积：280.20 m<sup>2</sup>。

## 3.他项权状况

在价值时点，估价对象存在抵押权。

# 四、市场背景描述与分析

## 1、全国房地产市场形势分析

### 一、房地产开发投资完成情况

2019年1—7月份，全国房地产开发投资72843亿元，同比增长10.6%，增速比1—6月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资53466亿元，增长15.1%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%。

1—7月份，东部地区房地产开发投资39042亿元，同比增长9.2%，增速比1—6月份回落0.7个百分点；中部地区投资15248亿元，增长9.5%，增速加快0.6个百分点；西部地区投资15708亿元，增长15.1%，增速回落0.4个百分点；东北地区投资2845亿元，增长11.0%，增速回落1.7个百分点。

1—7月份，房地产开发企业房屋施工面积794207万平方米，同比增长9.0%，增速比1—6月份加快0.2个百分点。其中，住宅施工面积554111万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积125716万平方米，增长9.5%，增速回落0.6个百分点。其中，住宅新开工面积92826万平方米，增长9.6%。房屋竣工面积37331万平方米，下降11.3%，降幅收窄1.4个百分点。其中，住宅竣工面积26374万平方米，下降10.5%。



1—7 月份，房地产开发企业土地购置面积 9761 万平方米，同比下降 29.4%，降幅比 1—6 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 4795 亿元，下降 27.6%，降幅与 1-6 月份持平。

## 二、商品房销售和待售情况

1—7 月份，商品房销售面积 88783 万平方米，同比下降 1.3%，降幅比 1—6 月份收窄 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积下降 0.4%，办公楼销售面积下降 10.8%，商业营业用房销售面积下降 13.1%。商品房销售额 83162 亿元，增长 6.2%，增速加快 0.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 9.2%，办公楼销售额下降 13.3%，商业营业用房销售额下降 10.9%。

1—7 月份，东部地区商品房销售面积 35317 万平方米，同比下降 4.2%，降幅比 1—6 月份收窄 0.4 个百分点；销售额 44429 亿元，增长 5.2%，增速加快 0.5 个百分点。中部地区商品房销售面积 25106 万平方米，下降 0.1%，降幅收窄 0.4 个百分点；销售额 17966 亿元，增长 6.7%，增速加快 0.6 个百分点。西部地区商品房销售面积 24613 万平方米，增长 2.8%，增速加快 0.5 个百分点；销售额 17760 亿元，增长 9.3%，增速加快 0.9 个百分点。东北地区商品房销售面积 3747 万平方米，下降 7.8%，降幅收窄 0.5 个百分点；销售额 3007 亿元，增长 0.5%，增速回落 0.4 个百分点。

7 月末，商品房待售面积 49876 万平方米，比 6 月末减少 286 万平方米。其中，住宅待售面积减少 305 万平方米，办公楼待售面积增加 23 万平方米，商业营业用房待售面积减少 21 万平方米。

## 三、房地产开发企业到位资金情况

1—7 月份，房地产开发企业到位资金 99800 亿元，同比增长 7.0%，增速比 1—6 月份回落 0.2 个百分点。其中，国内贷款 15377 亿元，增长 9.5%；利用外资 61 亿元，增长 83.6%；自筹资金 31032 亿元，增长 2.8%；定金及预收款 33980 亿元，增长 9.6%；个人按揭贷款 15198 亿元，增长 11.3%。



#### 四、房地产开发景气指数

7月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 100.90，比6月份回落 0.01 点。

#### 2、咸宁市房地产市场分析

##### 一、供应情况

7月，咸宁城区（含咸安区）新建商品房批准预售面积 7.99 万平方米，同比下降 36.1%，（其中商品住房 6.79 万平方米），新建商品房批准预售 672 套，商品住房 556 套。

1-7 月市城区（含咸安区）商品房批准预售面积 105.64 万 m<sup>2</sup>，同比增长 35.5%（其中商品住房批准预售面积 96.53 万 m<sup>2</sup>，批准预售 7824 套）。

7 月城区房地产开发用地供应 0 宗。

##### 二、交易情况

7 月市城区（含咸安区）商品房销售面积 18.9 万 m<sup>2</sup>，环比增长 27.5%（商品住房销售面积 17.11 万 m<sup>2</sup>，环比增长 28.1%），二手房销售面积 2.16 万 m<sup>2</sup>，同比下降 67.3%。

1-7 月市城区（含咸安区）商品房销售面积 125 万 m<sup>2</sup>，同比增长 8.5%（商品住房销售面积 108.31 万 m<sup>2</sup>，同比增长 10.6%），二手房销售面积 14.62 万 m<sup>2</sup>，同比下降 65.8%。

##### 三、库存情况

截至 2019 年 7 月末，市城区（含咸安区）已批准预售尚未售出的商品住房 12454 套，面积 121 万平方米，去化周期 8.24 个月，同比上升 2.13 个月，环比下降 0.71 个月。

#### 五、最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处



于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为住宅用途房地产，实际用途为住宅，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

## 六、估价方法适用性分析

注册房地产估价师根据估价对象的利用类型及所在区域房地产市场情况，考虑到目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，类似交易案例较多，故选用比较法进行评估。其理由为：

估价对象所处区位为通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）F7



幢，区域房地产市场信息较丰富齐全，市场发展较成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值；估价对象属于小区住宅，但所在区域的类似物业出租成交不活跃，可以获取市场出租交易案例较少，不具备采用收益法进行评估测算的条件，故不适宜采用收益法；估价对象法定批准用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，而估价对象为商品房住宅，建成并投入使用，相关资料难以查询收集，无法通过评估平均每单位面积的价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后得到该套住宅用房的价值，故不宜采用成本法。

比较法定义：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。

## 七、估价测算过程

### 1.选择比较案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近区域的三个项目交易案例进行比较。具体条件见表4。

可比实例一：碧桂园别墅，共3层，比较案例位于1-3层，建筑面积180平方米，混合结构，建成年代为2015年，2019年7月价格为6945元/平方米。

可比实例二：淦河盘，共3层，比较案例位于1-3层，建筑面积228平方米，混合结构，建成年代为2016年，2019年7月价格为6000元/平方米。

可比实例三：碧桂园别墅，共3层，比较案例位于1-3层，建筑面积214平方米，混合结构，建成年代为2015年，2019年7月价格为6729元/平方米。

### 2.选取比较因素编制因素条件说明表

根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响住宅房地产价格的



主要因素进行修正，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等，详见下表：

表 4 因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
项目名称	隆鼎丽都	碧桂园	淦河盘	碧桂园	
单价(元/m <sup>2</sup> )	待定	6945	6000	6729	
交易情况	/	正常	正常	正常	
交易方式	司法鉴定	交易	交易	交易	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	280.20	107	139	96	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期	/	2019年7月	2019年7月	2019年7月	
区域因素	距市中心距离	0.5Km	0.5Km	0.5Km	
	区域繁华程度	较优	较优	较优	
	道路通达度	优	优	优	
	交通便利度	优	优	优	
	基础设施完善度	较优	较优	较优	
	公用设施完备度	较优	较优	较优	
	环境质量优劣度	优	优	优	
	学区	不在市重点学区	不在市重点学校	不在市重点学校	不在市重点学校
	层次	1-3/3	1-3/3	1-3/3	1-3/3
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	小区环境	较优	较优	较优	
	户型	优	一般	一般	
	建筑结构	混合	混合	混合	
	装修情况	豪装	精装	精装	
	物业状况	优	优	优	
	成新	九成	九成	九成	

### 3.编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法时所选择的区位状况、实物状况，在编制比



较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

### 3.1 交易情况

选取案例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

### 3.2 建筑面积

建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$

### 3.3 用途

本次评估估价对象与比较案例用途均为住宅，故不需进行用途修正。

### 3.4 交易日期

本次评估比较案例交易时间均为价值时点近期内的交易案例，故不进行交易日期修正。

### 3.5 交易方式

选取案例价格为网上报价，拍卖也是网上报价，故在此不做修正。

### 3.6 区位状况

3.6.1 距市中心距离：以估价对象距区中心的距离为基准(100%)，相差 $\pm 2\text{km}$ ，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.2 区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.3 道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.4 交通便利度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.5 基础设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的基础设施完善度为基准(100%)，相差一个



等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.6 公用设施完备度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的生活服务设施状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.7 环境质量优劣度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.6.8 学区：分为幼儿园、小学或初中在市重点学区、不在市重点学区两个等级，以估价对象学区状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 5\%$ ；

3.6.9 层次：根据楼层与价格的关系并结合估价人员相关经验，房地产估价师按照顶层、次顶层—中间层、中间层、中间层—中低层以及底层五级分类，系数分别为 97、98、100、99、98；

3.6.10 朝向：分为南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向 5 个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 3\%$ 。

### 3.7 实物状况

3.7.1 小区环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

本次评估估价对象与比较案例处于同一小区，故不需进行小区环境修正。

3.7.2 户型：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的户型为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.3 建筑结构：分为混合、砖混、砖木三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.4 装修：装修分为毛坯房、简单装修、中档装修和高档装修



四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.5 物业状况：本次评估估价对象与比较案例处于同一小区，物业情况一致，故不需进行物业状况修正。

3.7.6 成新：根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正，分为十成、九五成、九成、八五成、八成等五个级别，以估价对象成新度情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，将估价对象的各项影响因素与评估实例进行比较，根据上述编制依据，得出房地产价格影响因素修正指数表如下：

表 5 因素条件指数表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	6945	6000	6729
交易日期		估价对象与可比实例交易日期比较接近，住宅房地产价格近期变化非常小，所以本次不做修正			
实物状况	交易方式	100	101	101	101
	户型	100	96	96	96
	装修	100	98	98	98

#### 4.编制比较因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

表 6 比较因素修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
单价(元/m <sup>2</sup> )		6945	6000	6729
实物状况	层次	100/101	100/101	100/101
	户型	100/96	100/96	100/96
	装修	100/98	100/98	100/98
比准价格(元/m <sup>2</sup> )		7309	6314	7082



## 5、估价结果测算：

采用简单算术平均综合得通羊镇新城社区马鞍小区（隆鼎丽都）

### F7 幢房地产

单价= $(7309 \text{ 元/m}^2+6314 \text{ 元/m}^2+7082 \text{ 元/m}^2)\div 3\approx 6902 \text{ 元/m}^2$ 。

总价= $6902 \text{ 元/m}^2\times 280.20\text{m}^2\approx 193.39 \text{ 万元}$ 。

## 八、估价结果确定

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，在详细分析了影响房地产价格的各项因素后，根据估价目的，按照估价程序和估价原则，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法进行分析与测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 28 日的市场价值为房地产总价 **193.39 万元**，大写：**人民币壹佰玖拾叁万叁仟玖佰元整**。房地产单价：**6902 元/m<sup>2</sup>**。



# 湖北省嘉鱼县人民法院 司法鉴定委托书

(2019)嘉鉴委字第116号

博文房地产评估造价集团有限公司咸宁分公司：

本院受理的湖北鼎裕融资担保有限公司与阮婷、陈继雄、邱宏追偿权纠纷一案，现委托你们对被执行人邱宏所有的位于通山县通羊镇新城社区马鞍小区广福国际一号楼3单元1-3-1002室（属还建房，面积125.08 m<sup>2</sup>）及阮婷所有的位于通山县通羊镇马鞍小区隆鼎丽都F-7幢（证号2018-0000721，面积280.2 m<sup>2</sup>）的房产进行评估。

请指派具有相应资质的专业人员进行鉴定。在三十日内提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名并盖章。附单位、个人相关鉴定资格证书。

另附光盘一张（含鉴定报告电子档及房屋实地实景小视频、照片）。



司法技术科联系人：肖翠丽

联系电话：18995817809



博文房地产估价造价集团有限公司

外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	海丰镇新城社区祥和小区C1幢新新新F7中室		
房产证	海丰房产证号25777号	建筑面积	280.20
土地证		土地面积	
周边配套	超市:有 菜市场:有 学校:有 医院:有 银行邮电:有 商业设施:有		
物业管理	完备		
停车位状况		完好	
总层数	3	结构及户型	砖混, 3房2厅
所在层	1-3	采光及朝向	南北
层高	3.2	景观及其他	
室内装修情况			
地面	大理石, 瓷砖		
墙面	瓷砖, 墙纸, 乳胶漆		
门窗	铝合金窗		
厨厕	铝合金窗		
阳台	封闭式		
水电	齐全		
附属设施	电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 煤气 <input checked="" type="checkbox"/> 暖气 <input checked="" type="checkbox"/> 宽带网 <input checked="" type="checkbox"/>		
估价目的	司法鉴定	估价时点	2019.11.28
勘察日期	2019.11.28	勘察人	张厚信
原告签字		法院签字	



通山县人民政府

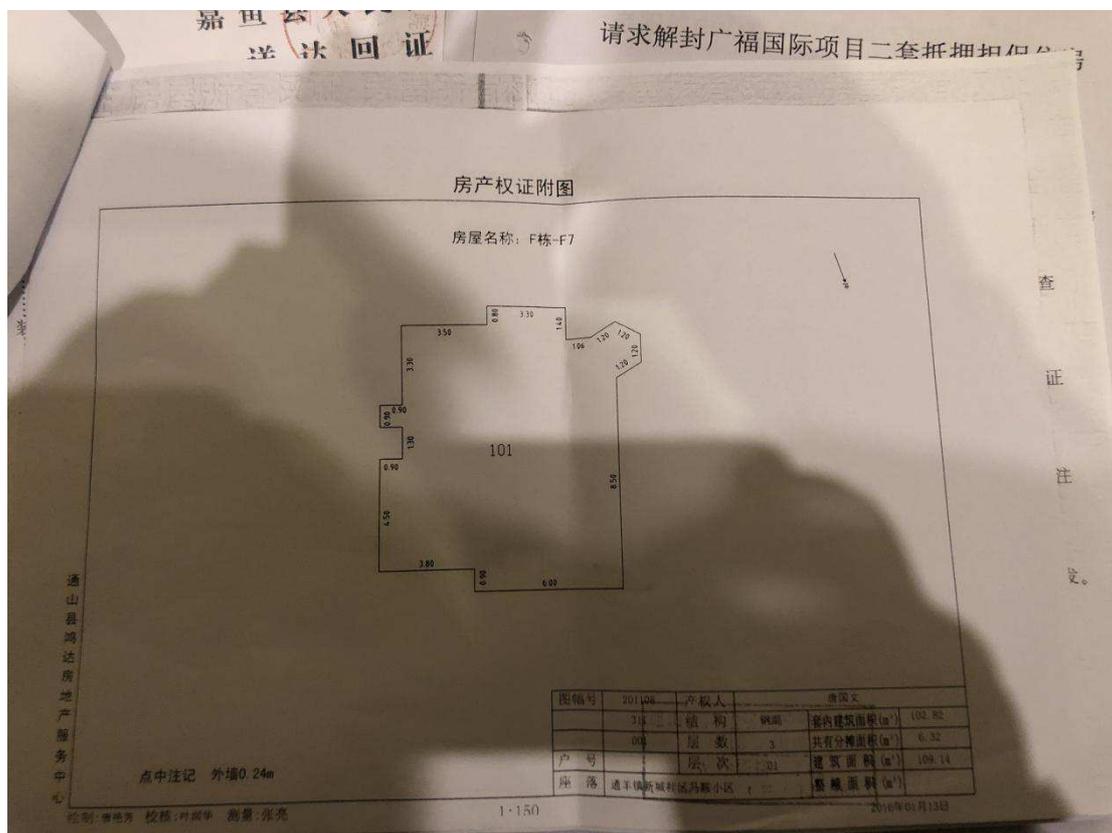
通山 房权证 通羊镇 字第 035777 号

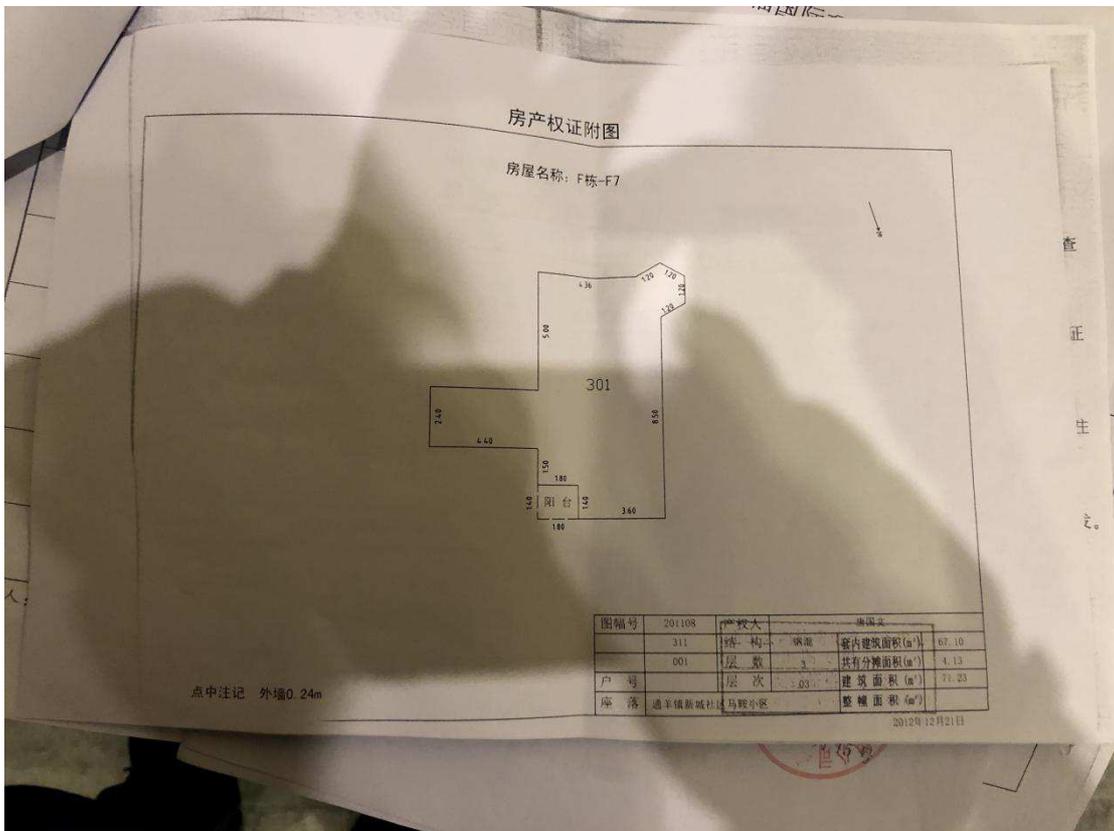
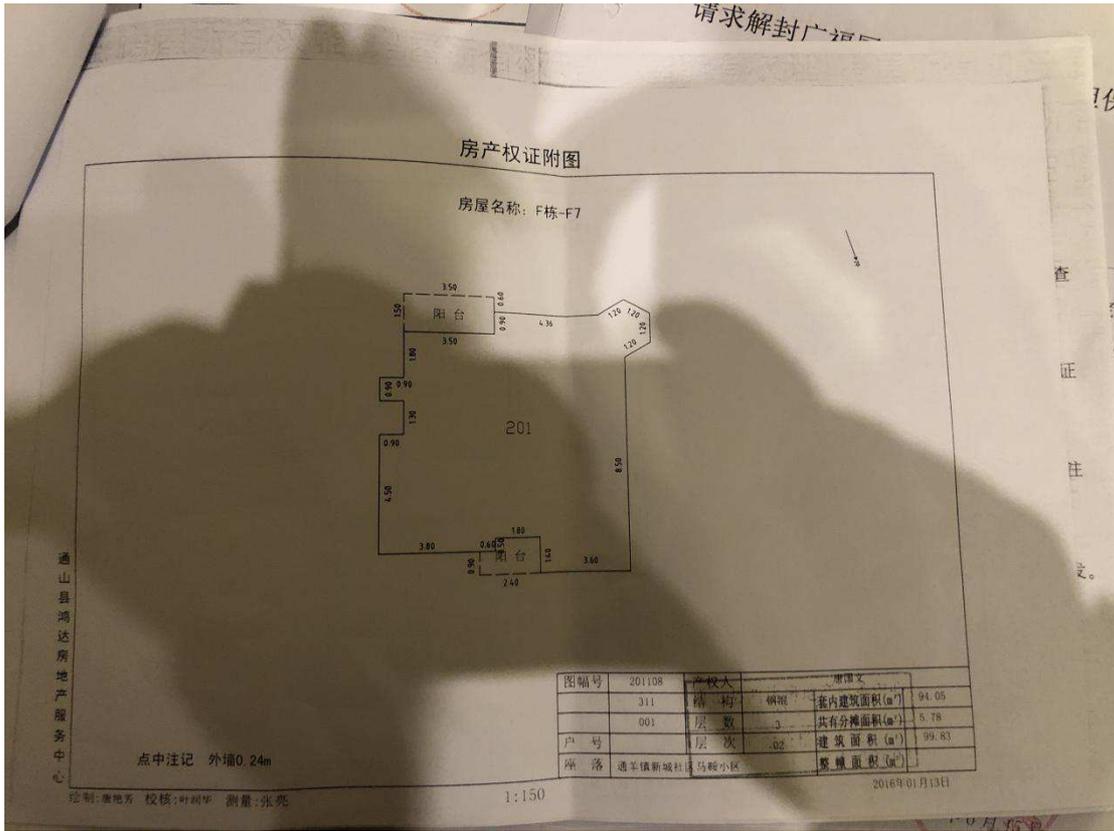
房屋所有权人	唐国文		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	通羊镇新城社区马鞍小区(隆鼎丽都) F7幢		
登记时间	2016-01-14		
房屋性质			
规划用途	住宅		
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
3	280.20		
<b>房屋登记专用章</b>			
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记

此证房屋由唐国文与阮婷两人共同共有，阮婷身份证号码：422326198901066426。

通山县人民政府 (盖章)  
2016年01月13日









## 估价对象概貌性照片



估价对象外部状况



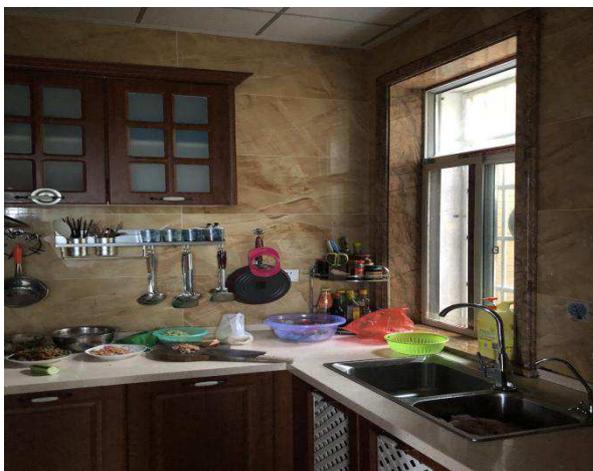
估价对象外部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价师现场照片



# 估价机构营业执照复印件

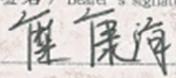


# 估价机构资质证书复印件





# 房地产估价师注册证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00198403</p>	<p>姓名 / Full name <b>糜康清</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>360302198806050523</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>3220150028</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>博文房地产评估造价集团有限公司 咸宁分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2021-6-10</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	 <p>3220150028</p>
---	---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00146322</p>	<p>姓名 / Full name <b>张俊波</b></p> <p>性别 / Sex <b>男</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>422323196304080512</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>4220080031</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>博文房地产评估造价集团有限公司 咸宁分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2020-12-24</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	 <p>4220080031</p>
---	---	---



咸宁58同城 > 咸安二手房 > 咸安城区二手房

急售！温泉碧桂园龙潭柳色别墅9成新精装3房花园120证满2年

真实在售 满两年 11-27 48人已浏览



125万 6945元/平 房贷计算器

3室2厅3卫 180.0平 南北 共3层 精装修 2012年建

小区：碧桂园龙潭柳色-咸安城区 位置：咸安-龙潭大道1号 地图



许祥 5.0分 所属公司：咸宁双翼房产中介有限公司 营业执照编码：91421200MA48880A5N



18671504105 电话归属地：咸宁 查看TA的店铺



咸宁58同城 > 咸安二手房 > 咸安城区二手房

滄河边咸高旁，联排别墅 住宅都有 别墅5500每平起

11-30 6人已浏览



136.8万 6000元/平 房贷计算器

5室2厅5卫 228.0平 南北 共3层 毛坯 2016年建

小区：海德公馆-咸安城区 位置：咸安-育才街 地图



雷金花 5.0分 所属公司：咸宁吉家房地产服务有限公司 营业执照编码：91421202MA496P214T



15377185838 电话归属地：咸宁 查看TA的店铺



概况 描述 费用 户型 小区 位置

咸宁58同城 > 咸安二手房 > 咸安城区二手房

房东做生意急需资金周转，降价15售，现在144万

满两年 11-29 7人已浏览



144万 6729元/平 房贷计算器

4室2厅5卫 214.0平 南北 共3层 精装修 2011年建

小区：碧桂园龙潭柳色-咸安城区 位置：咸安-龙潭大道1号 地图



段成龙 5.0分 所属公司：咸宁德友不动产服务有限公司 营业执照编码：91421200MA49CX7B28



18572929222 电话归属地：咸宁 查看TA的店铺



概况 描述 费用 户型 小区 位置

手机看房速 微信、58APP扫

如果你连一毛钱都不想充，2020年元月 售1

头条推荐

如果你连一毛钱都不想充，2020年元月 售12日...