



湖北省嘉鱼县人民法院委托的王元菊位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路住宅房地产市场
价值评估

博文房估字(2020) 第 716 号

(2019) 嘉鉴委字第 091 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

2020 年 1 月 8 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 091 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，对王元菊所拥有的位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路住宅房地产（建筑面积为 113.75 m²）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 12 月 31 日的市场价值为房地产总价 **23.24** 万元，大写人民币贰拾叁万贰仟肆佰元整。房地产单价：**2043** 元/m²。

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 ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
嘉鱼县房权证鱼岳字第 00017150 号	嘉鱼县鱼岳镇茶庵路	王元菊	混合	2/8	住宅	2009	113.75	2043	23.24

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 12 月 31 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：





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 12 月 31 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		2020 年 1 月 8 日
张俊波	4220080031		2020 年 1 月 8 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(2020) 第 716 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：0715-8120208 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

本次估价对象为王元菊位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积为 113.75 m²。



2、估价对象土地状况

所处宗地位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，根据估价委托方提供的《不动产登记信息》，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

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，建筑面积 113.75 m²。估价对象用途为住宅，所在建筑物共 8 层，估价对象位于第 2 层，混合结构，正常层高，建成年代为 2009 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。具体装修情况为简装，大厅和卧室天棚乳胶漆，墙面乳胶漆，地面瓷砖，卧室地面复合地板，厨房卫生间地面瓷砖，墙面瓷砖，顶棚铝扣板。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况一般，成新度一般。

五、价值时点

2019 年 12 月 31 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 12 月 31 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



他项权利限制、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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

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第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第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》（司法部令第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〔2009〕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091号]；

2.《不动产登记信息查询结果证明》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 12 月 31 日的市场价值为房地产总价 **23.24 万元**，大写人民币贰拾叁万贰仟肆佰元整。房地产单价：**2043 元/m²**。

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		2020 年 1 月 8 日
张俊波	4220080031		2020 年 1 月 8 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 31 日

十三、估价作业期

2019 年 12 月 31 日至 2020 年 1 月 8 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°39'-114°22'，北纬 29°48'-30°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。

估价对象坐落于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，周边有建材市场。

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

所处宗地位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，根据估价委托方提供的《不动产登记信息》，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

估价对象位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，建筑面积 113.75 m²。估价对象用途为住宅，所在建筑物共 8 层，估价对象位于第 2 层，混合结构，正常层高，建成年代为 2009 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。具体装修情况为简装，大厅和卧室天棚乳胶漆，墙面乳胶漆，地面瓷砖，卧室地面复合地板，厨房卫生间地面瓷砖，墙面瓷砖，顶棚铝扣板。据估价人员现场勘察，估价对象维护状况一般，成新度一般。

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《不动产登记信息》，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《不动产登记信息查询结果证明》，显示



证载房地产所有权人为王元菊。规划用途：住宅，房屋结构：混合，房屋总层数：8层，房屋所在层：2层，建筑面积：113.75 m²。

3.他项权状况

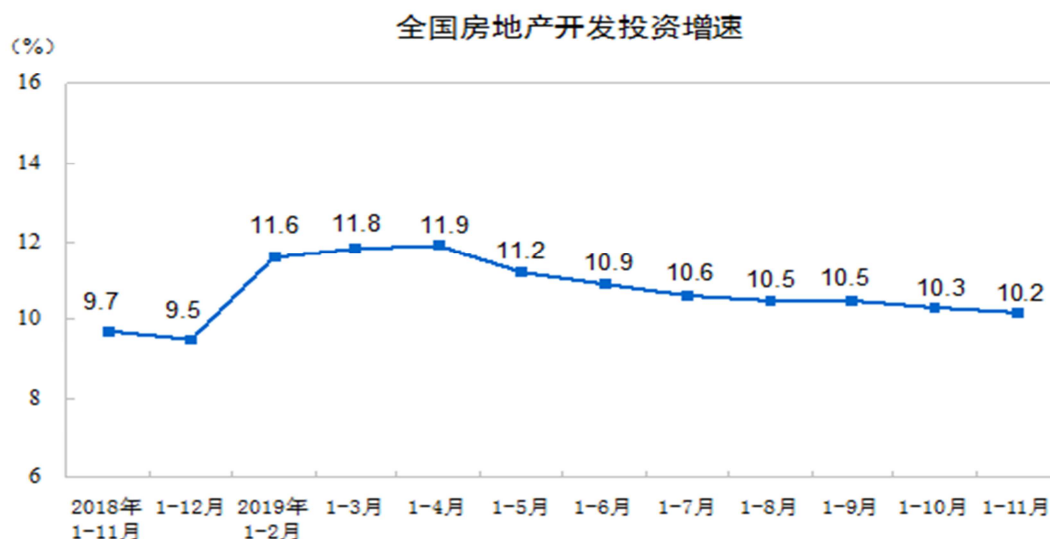
在价值时点，估价对象存在抵押权。

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—11月份，全国房地产开发投资121265亿元，同比增长10.2%，增速比1—10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资89232亿元，增长14.4%，增速回落0.2个百分点。



1—11月份，东部地区房地产开发投资63770亿元，同比增长8.3%，增速比1—10月份回落0.1个百分点；中部地区投资25102亿元，增长9.7%，增速回落0.3个百分点；西部地区投资27455亿元，增长15.3%，增速回落0.4个百分点；东北地区投资4939亿元，增长8.9%，增速回落0.6个百分点。

1—11月份，房地产开发企业房屋施工面积874814万平方米，同比增长8.7%，增速比1—10月份回落0.3个百分点。其中，住

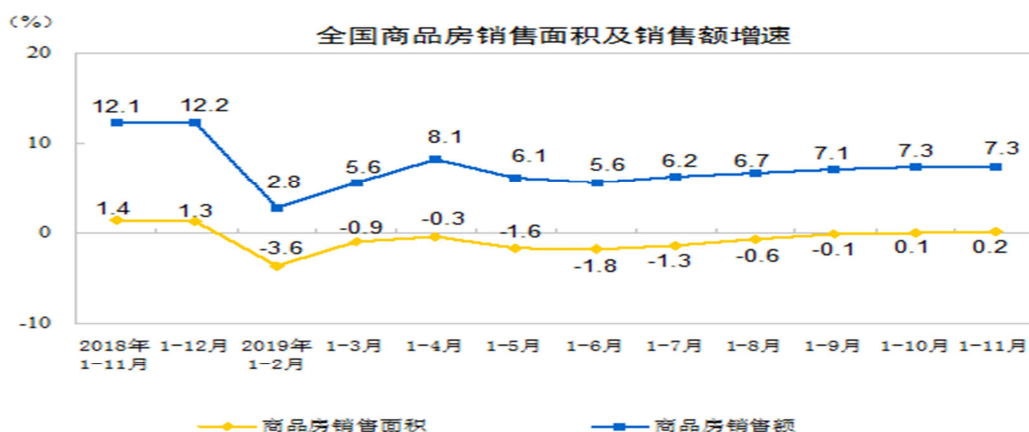


宅施工面积 613566 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 205194 万平方米，增长 8.6%，增速回落 1.4 个百分点。其中，住宅新开工面积 151447 万平方米，增长 9.3%。房屋竣工面积 63846 万平方米，下降 4.5%，降幅收窄 1.0 个百分点。其中，住宅竣工面积 45274 万平方米，下降 4.0%。

1—11 月份，房地产开发企业土地购置面积 21720 万平方米，同比下降 14.2%，降幅比 1—10 月份收窄 2.1 个百分点；土地成交价款 11960 亿元，下降 13.0%，降幅收窄 2.2 个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—11 月份，商品房销售面积 148905 万平方米，同比增长 0.2%，增速比 1—10 月份加快 0.1 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.6%，办公楼销售面积下降 11.9%，商业营业用房销售面积下降 14.1%。商品房销售额 139006 亿元，增长 7.3%，增速持平。其中，住宅销售额增长 10.7%，办公楼销售额下降 11.3%，商业营业用房销售额下降 13.5%。



1—11 月份，东部地区商品房销售面积 58394 万平方米，同比下降 1.3%，降幅比 1—10 月份收窄 0.8 个百分点；销售额 73341 亿元，增长 7.1%，增速加快 0.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 42441 万平方米，下降 0.3%，1—10 月份为增长 0.6%；销售额 30314 亿元，



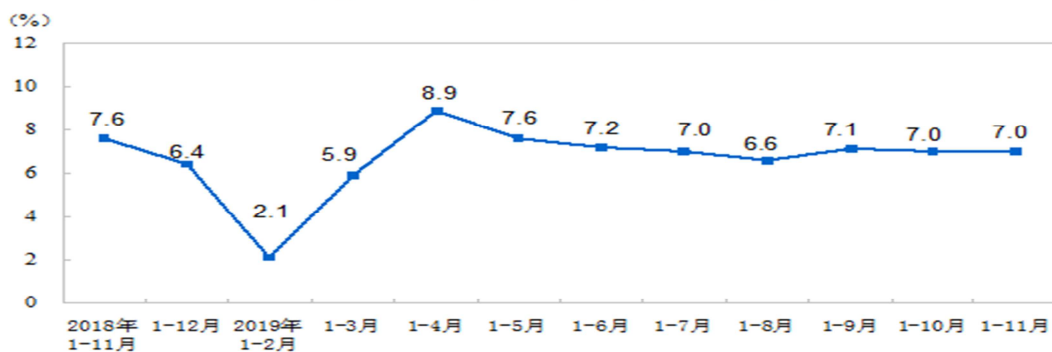
增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。西部地区商品房销售面积 41238 万平方米，增长 3.8%，增速持平；销售额 29943 亿元，增长 10.6%，增速加快 0.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 6832 万平方米，下降 4.5%，降幅收窄 0.5 个百分点；销售额 5408 亿元，增长 3.4%，增速加快 0.1 个百分点。

11 月末，商品房待售面积 49221 万平方米，比 10 月末减少 102 万平方米。其中，住宅待售面积减少 92 万平方米，办公楼待售面积增加 15 万平方米，商业营业用房待售面积增加 4 万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—11 月份，房地产开发企业到位资金 160531 亿元，同比增长 7.0%，增速与 1—10 月份持平。其中，国内贷款 23013 亿元，增长 5.5%；利用外资 161 亿元，增长 57.5%；自筹资金 52511 亿元，增长 3.7%；定金及预收款 54482 亿元，增长 10.0%；个人按揭贷款 24395 亿元，增长 13.9%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速

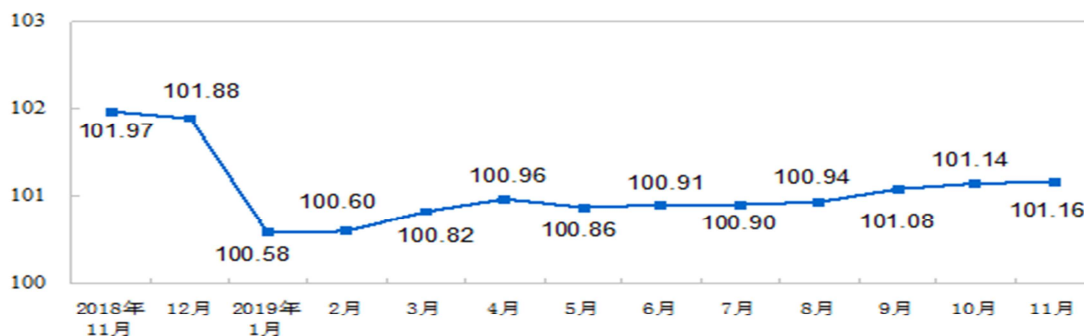


四、房地产开发景气指数

11 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.16，比 10 月份提高 0.02 点。



国房景气指数



二、咸宁市房地产市场形势分析

一、供应情况

11月市城区（含咸安区）商品房批准预售面积 25.3 万 m^2 ，同比增长 4.3%，环比增长 2.4%，其中商品住房批准预售面积 23.98 万 m^2 ，同比增长 5.6%，环比增长 2.8%；新建商品房批准预售 2297 套，其中商品住房批准预售 2147 套。

1-11 月市城区（含咸安区）商品房批准预售面积 186.85 万 m^2 ，同比下降 10.41%，其中商品住房批准预售面积 173.44 万 m^2 ，同比下降 11.1%；新建商品房批准预售 15678 套，其中商品住房批准预售 14286 套。

2019 年 11 月咸宁市城区供应 24 宗房地产开发（商住）用地，土地面积 91.1201 公顷，同比增长 100%，土地成交价款 7.4812 亿元，同比增长 100%（其中，商业用地 12 宗、面积 29.3855 公顷、成交价款 1.8431 亿元；商住用地 3 宗、面积 16.8251 公顷、成交价款 1.5590 亿元；住宅用地 9 宗、面积 44.9095 公顷、成交价款 4.0791 亿元。

供地类型：北部空间人才公寓项目用地 5 宗、面积 23.8609 公顷、成交价款 1.5572 亿元；北部空间落雁湖未来城项目用地 13 宗、面积 51.4898 公顷、成交价款 4.5990 亿元；北部空间原乡假日小镇项目用地 6 宗、面积 15.7695 公顷、成交价款 1.3250 亿元。

二、交易情况



11月市城区（含咸安区）商品房销售面积14.15万 m^2 ，同比下降2.5%，其中商品住房销售面积12.45万 m^2 ，同比增长1.3%；新建商品房销售1535套，其中新建商品住房销售1109套；二手房销售面积5.4万 m^2 ，同比增长68.2%。

1-11月市城区（含咸安区）商品房销售面积187.94万 m^2 ，同比增长5.5%，其中新建商品住房销售面积164.56万 m^2 ，同比增长7.8%；新建商品房销售19907套，其中新建商品住房销售14697套；二手房销售面积31.47万 m^2 ，同比下降51.5%。

截至11月底，市城区（含咸安区）商品住房库存13765套，库存面积140.66万 m^2 ，去化周期9.58个月，环比上升0.78个月。

3、估价对象区域周边市场分析

估价对象坐落于咸宁市赤壁市蒲圻办事处城西路商业。该区域的房地产价格平稳，周围公共配套设施较好，区域内环境质量较好、交通状况较好，为该区域的房地产提供了良好的基础，综合市场因素分析，预计未来一、二年内该区域的房地产价格将缓慢平稳上升。

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嘉鱼县鱼岳镇茶庵路，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：茶庵路套房，共7层，比较案例位于高层，建筑面积90平方米，混合结构，建成年代为2009年，2019年7月价格为2222元/平方米。

可比实例二：君临天下，共7层，比较案例位于低层，建筑面积120平方米，混合结构，建成年代为2010年，2019年7月价格为2084元/平方米。

可比实例三：天鹅堡，共7层，比较案例位于中层，建筑面积154平方米，混合结构，建成年代为2012年，2019年7月价格为1963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	茶庵路套房	茶庵路套房	君临天下	天鹅堡
单价(元/m ²)	待定	2222	2084	1963



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 ²)	113.75	90	120	154	
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	较优	较优	较优	
	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	2/8	6/7	2/7	4/7
	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	较好	一般	较好	
	建筑结构	混合	混合	混合	
	装修情况	简装	简装	精装	
	物业状况	较优	较优	较优	
	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挂牌案例，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，考虑到实际成交过程中双方议价的因素，实际成交价格变动约为报价的 1-3%，根据估价对象的实际情况，本次进行 3%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 $\pm 3\%$ 。

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+/-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 ²)		待估	2222	2084	1963
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			
区位状况	交易方式	100	103	103	103
实物状况	层次	100	102	100	102
	户型	100	98	100	98
	装修	100	100	102	102

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 ²)		2222	2084	1963
区位状况	交易方式	100/103	100/103	100/103
实物状况	层次	100/102	100/100	100/102
	户型	100/98	100/100	100/98
	装修	100/100	100/102	100/102
比准价格(元/m ²)		2201	2023	1906

5、估价结果测算：



采用简单算术平均综合得嘉鱼县鱼岳镇茶庵路房地产
单价= $(2201 \text{ 元/m}^2 + 2023 \text{ 元/m}^2 + 1906 \text{ 元/m}^2) \div 3 \approx 2043 \text{ 元/m}^2$ 。
总价= $2043 \text{ 元/m}^2 \times 113.75 \text{ m}^2 \approx 23.24 \text{ 万元}$ 。

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 12 月 31 日的市场价值为房地产总价 **23.24 万元**，大写：人民币贰拾叁万贰仟肆佰元整。房地产单价：**2043 元/m²**。



湖北省嘉鱼县人民法院 司法鉴定委托书

(2019)嘉鉴委字第091号

博文房地产评估造价集团有限公司咸宁分公司：

本院受理的贺想枝与王元菊民间借贷纠纷一案，现委托你们对被执行人王元菊名下位于嘉鱼县鱼岳镇茶庵路（现为人民大道）2栋1单元二楼202室房产（不动产登记证号00017150号，房号为2-1，实际门牌标记为202）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）。

2019年12月31日



联系人：肖翠丽

联系电话：18995817809



博文房地产评估造价集团有限公司

外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	嘉鱼县官桥镇茶庵路		
房产证	嘉鱼县房地局证(2001)150号	建筑面积	113.75
土地证	未提供	土地面积	不详
周边配套	超市: <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场: <input checked="" type="checkbox"/> 学校: <input checked="" type="checkbox"/> 医院: <input checked="" type="checkbox"/> 银行邮电: <input checked="" type="checkbox"/> 商业设施: <input checked="" type="checkbox"/>		
物业管理	无		
停车位状况			
总层数	8	结构及户型	混合
所在层	2	采光及朝向	南北
层高	3.2	景观及其他	无
室内装修情况			
地面	瓷砖 复合地板		
墙面	乳胶漆		
门窗	铝合金门窗. 防盗门. 复合木		
厨卫	瓷砖地面. 瓷砖墙面. 铝扣吊顶		
阳台	↓ 未提供		
水电	已提供		
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	2019.12.31
勘察日期	2019.12.31	勘察人	廖作涛. 符廷俊
原告签字		法院签字	



不动产登记信息

受理号	J20090114015	权利人	王元菊
证件号码	422322197012050061	义务人	
不动产权证号(证明)	00017150	不动产单元号	
权属来源		坐落	嘉鱼县鱼岳镇茶庵路
用途	成套住宅	面积(平方米)	113.75
房屋结构		不动产价格/被担保债权数额(万元)	
是否抵押	无抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现势)
登记类型		总层数	8
所在层数	2	竣工时间	
附记	其中分摊面积10.03平方米	权利性质	
登记时间	2009-03-09 00:00:00	房屋性质	其它
查封文号	(2019)鄂1221执531号	查封期限起	2019年07月18日
查封期限止	2022年07月17日	查封登记时间	2019年07月22日 11:52:35
抵押机构		查封机关	嘉鱼县人民法院
抵押方式			

查询日期: 2019年8月26日11时35分
 领取人(签字):
 查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

备注: 无其他登记信息



估价对象区位示意图





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



估价对象内部状况



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 糜康清</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 360302198806050523</p> <p>注册号 / Registration No. 3220150028</p> <p>执业机构 / Employer 博文房地产评估造价集团有限公司 咸宁分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2021-6-10</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 张俊波</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 422323196304080512</p> <p>注册号 / Registration No. 4220080031</p> <p>执业机构 / Employer 博文房地产评估造价集团有限公司 咸宁分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2020-12-24</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	 <p>4220080031</p>
---	---	---



09:37

茶庵路

拍摄中

茶庵路 2室2厅 90m² 南

20万

分享

售价 20万	户型 2室2厅1卫	建筑面积 90m ²
-----------	--------------	--------------------------

单价: 2222元/平	楼层: 高楼层/7层
朝向: 南	装修: 普装
楼型: -	电梯: -
年代: -	用途: 住宅

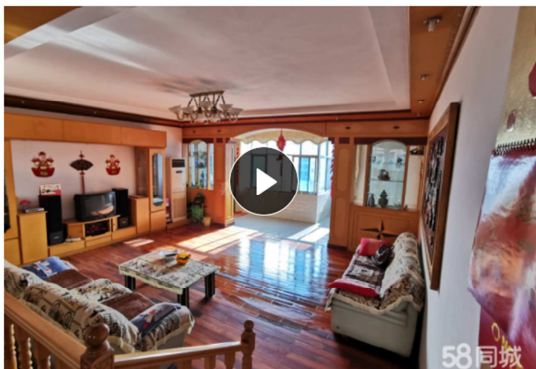
134-7778-6980

呼叫

取消

北门湖电力小区大户型精装房出售

安选 真实在售 2019-12-28 | 103人已浏览



29.8万 1936元/平 房贷计算器

4室2厅2卫 154.0平 南北
中层(共7层) 精装修 2010年建

小区: 天鹅堡-嘉鱼市区
位置: 嘉鱼城区-小雅路 地图

倪牡丹 ★★★★★

所属公司: 嘉鱼长鑫房地产代理有限公司
营业执照编号: 91421221MA496LVJ46



微信扫码拨号

19986611005
电话归属地: 咸宁 查看TA的店铺



咸宁58同城 > 嘉鱼二手房 > 嘉鱼城区二手房

(吉鑫房产超市) 方庄菜场旁二楼, 三房两厅**出售

家选 真实在售 满五唯一 新上 | 22小时前 | 9人已浏览



25万 2084元/平 房贷计算器

3室2厅2卫 120.0平 南北
低层(共7层) 精装修 2013年建

小区: 君邻天下-嘉鱼城区
位置: 嘉鱼-麒麟路 地图

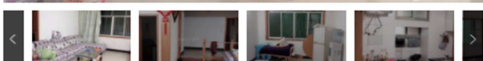
胡小莉 ★★★★★

所属公司: 咸宁市吉鑫房产经纪有限责任公司
营业执照编号: 91421221MA49CYGR3H



微信扫码拨号

18986639261
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

手机看房源
微信、58APP扫一扫