

# 房地产估价报告

估价项目名称：黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢  
2 单元 2 层 2-202 号住宅房地产市场价值估价  
报告

估价委托人：新洲区人民法院

估价机构：武汉东正房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：黄婵 陈泉

估价作业日期：二〇二〇年一月七日至二〇二〇年一月九日

估价报告编号：东正评司鉴 2020 字第 010701 号

# 目 录

一、致估价委托人函.....	- 3 -
二、注册房地产估价师声明.....	- 4 -
三、估价假设和限制条件.....	- 5 -
(一) 一般假设.....	- 5 -
(二) 未定事项假设.....	- 5 -
(三) 背离事实假设.....	- 6 -
(四) 不相一致假设.....	- 6 -
(五) 依据不足假设.....	- 6 -
(六) 估价报告使用限制.....	- 6 -
四、房地产估价结果报告.....	- 8 -
(一) 估价委托人.....	- 8 -
(二) 估价机构.....	- 8 -
(三) 估价目的.....	- 8 -
(四) 估价对象.....	- 8 -
(五) 价值时点.....	- 10 -
(六) 价值类型.....	- 10 -
(八) 估价依据.....	- 17 -
(九) 估价原则.....	- 18 -
(十) 估价方法.....	- 19 -
(十一) 估价结果.....	- 20 -
(十二) 估价人员.....	- 21 -
(十三) 估价作业日期.....	- 21 -
(十四) 估价报告使用期限.....	- 21 -
五、附 件.....	- 22 -
1. 估价对象照片	
2. 估价对象位置图	
3. 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书复印件	
4. 武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书复印件	
5. 新洲区人民法院司法鉴定案件转办单复印件	
6. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构营业执照复印件	
9. 估价人员资格证书复印件	

## 一、致估价委托人函

新洲区人民法院：

受贵单位委托，我公司对黄冈市黄州区赤壁大道附30号玉环佳园6幢2单元2层2-202号房地产（建筑面积为129.66平方米）的市场价值进行了评估。估价目的是因案件审理（或执行）的需要而对房地产价值进行评估。价值类型为市场价值。本次评估勘估之日为2020年01月07日，并以此为价值时点。

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值结果如下：

**评估单价：¥5042元/平方米（大写人民币伍仟零肆拾贰圆整）**

**评估总价：¥65.37万元（大写人民币陆拾伍万叁仟柒佰圆整）**

估价对象普通住宅装修，装修剩余使用价值较好，室内设施设备均可正常使用，维护状况较好。

估价对象室内主体墙面刷乳胶漆，客厅、餐厅地面铺设地砖，天花石膏板造型吊顶；卧室地面铺设木地板，墙面木质墙柜，天花叠级石膏造型，两个封闭式阳台。整体厨房，整体卫浴，厨房、卫生间墙面贴墙砖，地面铺设地砖，天花铝扣板吊顶；厨房，阳台设有玻璃梭门。

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。且已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

报告使用人在使用本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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉东正房地产评估事务有限公司

法定代表人：詹武东

二〇二〇年一月九日

## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

(一)我们在本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。

(二)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们与本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或偏见。

(四)我们是依照国家标准《房地产估价规范》、国家标准《房地产估价基本术语标准》等进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五)我公司注册房地产估价师黄婵于 2020 年 01 月 07 日对估价对象进行了实地查勘。

(六)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名
黄 婵	4220030156	
陈 泉	4219980116	

### 三、估价假设和限制条件

#### (一)一般假设

1. 估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不属于法律或行政法规规定不得转让的房地产。

2. 估价委托人提供了估价对象的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，我们对产权证书上记载的权属、面积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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 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. 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，在无理由估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

6. 根据《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》(编号：【2019】第2198号)，本次评估委托时间为2019年11月26日，实地勘估日期为2020年01月07日。本次评估设定勘估之日2020年01月07日作为价值时点。

#### (二)未定事项假设

1、该估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。

2. 估价对象由当事人、委托方、公证处、估价人员现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，我们仅作一般性查勘，不能确定其结构是否存在内部安

全隐患，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》中未记载建筑物的建成年份，委托人及当事人亦未提供相关资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在的房屋约 2005 年建成。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

4. 本次评估以委托人提供的估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》等资料的真实有效为假设前提，特此声明。

### **(三) 背离事实假设**

1. 本次估价目的是因案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，估价时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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### **(四) 不相一致假设**

无。

### **(五) 依据不足假设**

无。

### **(六) 估价报告使用限制**

1. 本次估价仅用于案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自提交委托方之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向

估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公式发表。

4. 本报告由武汉东正房地产评估事务有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托单位：新洲区人民法院

案件承办人：王义苏（联系电话：13437126206）

案件督办人：余发祥（联系电话：18171501376）

### (二) 估价机构

1. 名称：武汉东正房地产评估事务有限公司

2. 法定代表人：詹武东

3. 住所：武汉市东西湖区东吴大道 117 号

4. 资质等级：国家二级

5. 资质证书编号：鄂建房估证字第 36 号

6. 企业法人营业执照注册号：420032000033367

### (三) 估价目的

因案件审理（或执行）的需要，对房地产价值进行评估。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象为黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号房地产，建筑面积为 129.66 平方米。

#### 2. 估价对象区位状况（见表 1 所示）

表 1 估价对象区位状况表

位置	坐落于黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号，东邻西湖花园小区，南邻阳光康居，西邻黄州大道，北邻赤壁大道。
交通状况	距离最近的赤壁大道幼树湾公交站点约 150 米，有 6、9、16 路等公交线路通达，公共交通便捷度较好。



公共配套情况	<p>估价对象所在片区配套设施较好。附近 500 米内分布有超市、餐饮等生活设施；1000 米范围内分布有黄冈市农村商业银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国建设银行等金融机构；1500 米范围内分布有黄冈市中医医院、黄冈市中心医院、黄冈市妇幼保健院等医疗机构；1500 米范围内分布有黄州商城、黄商购物中心、紫金广场等商场。周边分布有东门学校、黄冈育英学校、黄冈实验中学等教育机构。</p>
商服繁华程度	<p>邻紫金广场、筷子巷，周边分布有较多的商业网点，所在区域商服繁华程度较好。</p>

### 3. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，产权人为孙刚林、邵木兰（共同共有），不动产权证书号为黄冈市房权证黄州字第 056773-1/2 号、黄冈市房权证黄州字第 056773-2/2 号，房屋坐落为黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号，规划用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 7 层，所在层为 2 层，建筑面积为 129.66 平方米，专有建筑面积为 117.44 平方米，分摊建筑面积为 12.22 平方米，分摊土地面积为 58.01 平方米，，登记时间为 2011 年 11 月 21 日。

### 4. 估价对象实物状况及利用状况

#### (1) 建筑物实物状况及利用状况

本次估价对象为黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号房地产，其实物状况及利用状况如下：

建筑规模：估价对象建筑面积为 129.66 平方米。

用途：估价对象规划用途为成套住宅，本次评估以规划用途为评估依据。

建筑结构及层数：根据估价人员实地勘查，估价对象所在的楼栋为钢筋混凝土结构，总楼层为 7 层。估价对象位于第 2 层。

设施设备：供、排水接市政管网；全天候安防系统；预留电话线接口、网线接口。

装饰装修：室内主体墙面刷乳胶漆，客厅、餐厅地面铺设地砖，天花石膏板造型吊顶；卧室地面铺设木地板，墙面木质墙柜，天花叠级石膏造型，两个封闭式阳台。整体厨房，整体卫浴，厨房、卫生间墙面贴墙砖，地面铺设地砖，天花铝扣板吊顶；厨房，阳台设有玻璃梭门。

建成时间：约 2005 年。

层高：约 2.9 米。

空间布局：三室二厅一厨二卫。

使用及维护状况：维护状况较好。

完损状况：无明显的损毁，现状较好，使用正常，成新率 85%。

## (2)土地实物状况

名称：黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号房地产土地使用权。

分摊土地面积：58.01 平方米。

四至：东邻西湖花园小区，南邻阳光康居，西邻黄州大道，北邻赤壁大道。

形状：所在宗地形状较规则。

地形地势：地势较平坦。

土地开发程度：宗地红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”。

## (五)价值时点

2020 年 01 月 07 日。

## (六)价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值是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。

本次估价中，估价对象的市场价值内涵如下：

在价值时点建筑面积为 129.66 平方米房地产用途为住宅条件下的市场价格。

## （七）估价对象概括

### 1、一般因素

#### （1）地理位置

黄冈，别名鄂东明珠、水岸都市，湖北省下辖的地级市，是国家卫生城市、国家正能量城市、武汉城市圈成员城市之一。

黄冈市位于湖北省东部、大别山南麓、长江中游北岸。地理方位为：东经 114° 25′至 116° 8′、北纬 29° 45′至 31° 35′。北接河南、东连安徽、南与鄂州、黄石、九江隔江相望。地理方位为东经 114° 24′ —116° 07′、北纬 29° 45′ —31° 40′。黄冈市党、政、军机关驻地黄州，西距省会武汉 78 千米。全市国土面积 17446 平方千米，占湖北省总面积 9.4%。全市总面积中，平原占 12.2%，岗地占 10.3%，丘陵占 43.3%，山地占 34.2%。东西最长距离为 168 千米，南北最宽跨度为 208 千米。

#### （2）行政区划

截至 2017 年，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。

2018 年末，户籍总人口 740.64 万人。常住人口 633 万人，减少 1.1 万人。符合政策生育率 95.83%，同比下降 1.06 个百分点。人口自然增长率 5.61‰，出生率 11.01‰，死亡率 5.24‰。。

#### （3）信贷政策

近日，央行发布公告称，为坚决贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制，在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，确保区域差异化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准

加点形成；在此之前，已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。

在“两会”中对房地产调控提出“分类调控”基调，根据不同地区、不同城市的具体情况灵活制定相应的调控手段。对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制今年住宅用地的规模，调整新建商品住房上市结构，通过必要的经济手段来支持当地居民合理的住房需求，消化库存。

中国政府对经济运行实行区间调控、定向调控，保证 GDP 下限不越过 7.5%，保证充分就业增长；并确保 CPI 上限不越过 3.5%；并承诺不会采取强烈的经济刺激措施。

#### （4）黄冈市商品房销售政策

为了加强市区新建商品房预售资金的监督管理，确保商品房预售资金用于工程建设，保障购房人的合法权益，防范房地产交易风险，2018 年 12 月 29 日，黄冈市根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》等有关法律法规的规定，结合市区实际，制定了《黄冈市市区新建商品房预售资金监管办法》。

2018 年，面对房价上涨，黄冈市房管局主动作为，及时出台《关于加强市区房地产市场调控工作的通知》，实施六条控房价措施，组织住建、国土、物价、税务四个部门不定期召开房地产新建项目价格备案成本核算协商会，对所有新建项目联合进行价格核定控制，市区房价上涨过快的势头得到有效遏制，房价较高峰时期平均下降 7%左右，基本趋于稳定。

积极开展乱象治理专项行动，制定《市区房地产市场乱象整治工作方案》，精准打击开发企业违法违规销售行为、虚假房地产广告类行为、投机炒房类行为、房地产市场“黑中介”问题。对在建项目进行商品房销售现场管理和价格备案公示的抽检，对违规行为由局执法大队约谈项目负责人，限期整改。同时加大违法查处力度，对违法的市场从业主体责令限期改正，记入信用档案，对典型案例公开曝光。

## (5) 黄冈市房地产开发投资

2018年，黄冈市固定资产投资增长11.0%。按经济类型划分，国有经济投资336.8亿元，增长29.4%；集体经济投资17.08亿元，下降39.2%；私营经济投资627.12亿元，增长7.8%；其他经济投资43.7亿元，下降24%。

全年投资项目2437个，项目计划总投资5884.64亿元。在建项目2330个，下降7.4%，其中本年新开工项目1531个，下降6.8%；亿元以上项目691个，投资额853.76亿元，增长40.7%。在全部入库投资项目中，工业投资项目824个，减少2个；工业新开工项目545个，增加19个。

房地产开发投资完成额238.66亿元，下降16.1%。商品房屋施工面积2466.38万平方米，增长6.4%，其中新开工面积648.86万平方米，下降17.7%；竣工面积333.29万平方米，下降7.7%；销售面积649.28万平方米，增长3.3%；商品房屋销售额277.22亿元，增长19.2%。商品房平均销售价格为4270元/平方米，上涨586元/平方米，上涨幅度为15.3%。商品房屋空置面积226.12万平方米，下降7.0%。

## (6) 黄冈市房地产市场运行情况

2019年1-11月。

### 一、供应情况

2019年11月，新建商品房批准预售2374套，批准预售面积14.03万平方米，同比增长12.24%，环比增长310.23%；其中，新建商品住房批准预售721套，批准预售面积8.35万平方米，同比减少3.69%，环比增长163.41%。住房租赁企业0家，租赁项目0个。

2019年1-11月，新建商品房批准预售面积73万平方米，同比减少17.54%；其中，新建商品住房批准预售面积65.27万平方米，同比减少17.46%。

2019年1-11月房地产开发用地供应7宗，总面积38.99公顷，同比下降33.9%；其中，住宅用地供应7宗，总面积38.99公顷，同比下降33.9%。

### 二、交易情况

2019年11月，新建商品房销售469套，销售面积5.24万平方米，同比减少51.3%，环比减少29%；其中，新建商品住房销售363套，销售面积4.41万平方米，同比减少54.35%，环比减少34.96%。

11月存量房成交419套，成交面积7万平方米，同比增长321.69%，环比减少15.13%；其中，存量住房成交385套，成交面积4.93万平方米，同比增长202.45%，环比减少10.54%。

2019年1-11月，新建商品房销售6053套，销售面积75.14万平方米，同比减少25.78%；其中，新建商品住房销售5151套，销售面积65.79万平方米，同比减少26.51%。

1-11月存量房成交面积48.95万平方米，同比增长117.85%；其中，1-11月存量住房成交面积累计35.8万平方米，同比增长71.05%。

### 三、库存情况

截至2019年11月末，已批准预售尚未售出的商品住房2958套，面积33.12万平方米。

## 2、区域因素

2018年黄州区发展状况：

经济运行稳中有升。全年实现地区生产总值和规模以上工业增加值分别增长8.9%、12.2%，居全市首位，固定资产投资增长11.4%，社会消费品零售总额增长11.2%，一般公共预算收入同比增长9.2%，城镇居民和农村居民人均可支配收入分别增长7.83%、8.58%。较好完成年度预期目标，经济运行总体呈现稳中有升的态势。项目建设有高度。全年征迁房屋2000多户、退地8000多亩，其中，晨鸣北区征地3322亩，签订房屋征迁协议545户、已倒房345户，挖填土方533万方，迁坟3894具。晨鸣纸业南区、绿宇环保、星晖新能源汽车等“旗舰”项目取得阶段性进展；中船重工氢氧燃料电池、伊利酸奶（二期）、居然之家“垂直森林”城市综合体等22个“双百”项目开工建设。黄冈化工园鲁班药业等11家精细化工项目落户开工。全力推进争资立项工作，全年争取到位资金4.66亿元，其

中，预算内竞争性项目资金增长 15.2%。招商引资有热度。市区新签约项目 36 个，协议投资额 218 亿元，区级主导推进超高分子聚乙烯、楚焙咖啡、叶路洲田园综合体等项目 5 个，索菲亚工业 4.0 生产线等 19 个项目竣工投产。圆满完成“一节一会”活动，精准对接 12 个项目、现场签约 15 亿元。投资 3200 万元的巴河-白潭湖水系连通主体工程基本完工。创新创业有力度。完成高新技术产业增加值 29.63 亿元，占 GDP 总量 11.95%，科技进步对经济增长贡献率达 55%以上。聚焦动能转换，46 家企业进入湖北省技改项目库，争取省、市转型升级奖补资金 900 余万元。先后与清华大学等 27 所高校对接，引进实习实训大学生 1077 人。引进科技创新团队 15 家。“黄州青云众创空间”被授予“省级众创空间”。新增各类市场主体 5609 户。新增中粮饲料、顾家家居等 10 家规上工业企业。黄商集团荣获第六届大别山质量奖。服务企业有温度。推动“两月一单”常态化，筹资 3000 万元设立转贷基金，支持民营经济发展壮大。政银企联动，为 48 家企业发放担保融资贷款 2.9 亿元，为 24 家企业申报直供电、降低用电成本 1100 万元。组织开展“春风行动”暨企业用工招聘会 15 场，服务 281 家企业用工需求。落实国家减税降费政策，为近百家企业减免税费 5000 多万元。第四次经济普查工作有序开展。

三大攻坚扎实推进。抓重点、补短板、强弱项，打好三大攻坚战，确保中央重大决策部署落地见效。重大风险持续化解。坚持依法依规，有序开展非法集资、P2P 网络借贷、非法校园贷、非法证券期货等风险点整治，金融风险整体可控。摸清政府债务底数，强化债务管理和风险应急预警，政府性债务风险总体可控。脱贫成效持续巩固。调整充实 94 个精准扶贫驻村工作队，32 名驻村第一书记到村上岗，实现干部结对包保扶贫对象户工作全覆盖。抓实作风建设，聚焦“准、实”二字，“五个一批”工程深入推进，完成 133 户、341 人的年度存量贫困人口脱贫任务。为建档立卡贫困人员代缴城乡居民社保资金 94.31 万元。全面完成易地扶贫搬迁。推进产业扶贫、项目扶贫，发放“扶贫贷”1483 万元，带动 270 余户贫

困对象就业创业。发挥 156 家农村专业合作社牵引作用，入社贫困成员 2700 多人，带动贫困人员人均增收 1000 元以上。污染防治持续推进。中央环保督察“回头看”和省级环保专项督查取得良好成效。投入资金 8000 多万元，集中开展长江大保护岸线综合治理，拆除整治码头 26 个、泊位 49 个；整治岸线问题 34 处，清废清杂清乱近 40 公里。建成临时砂石集并中心。总投资 1.5 亿元的“厕所革命”试点有序推进，新建和改建城市、旅游和交通公厕 48 座，新建农村公厕 317 座、集镇公厕 12 座，完成户厕建设改造 28035 个，新建农村污水管网 252 公里。总投资 5800 万元的陈策楼、堵城、陶店三个乡镇集镇的污水主管网基本建成。统筹整合财政资金 2279 万元，推进农村环境综合整治，“一片一带”节点景观建设初现成效。加强河湖库“五乱”治理，实施“一湾一口清水塘”行动，持续开展巴河水域环境综合整治行动，水环境质量持续向好。建成“蓝天卫士”监控预警系统，加强了秸秆露天焚烧管控。完成“大气百日攻坚行动”整改事项 1397 件，PM2.5 考核达标。开展“绿满黄州”行动，通过国家园林城市复查。全市“四个三”重大生态工程现场会在我区召开。

发展动能不断增强。聚焦主攻方向和重点事项，坚定不移推进改革开放，区域发展新动能不断增强。推进政务改革。深化“互联网+放管服”改革，优化政务服务，编写完成全区 35 个部门服务指南 824 项，精简申请材料 68 项，共计压缩承诺时限 230 多个工作日。启动区政务服务中心搬迁改造工作。组建区税务局，完善市区乡财税体制，实现乡财区管。成立区退役军人事务局，完成辖区内 1.5 万名退役军人基本信息采集。完成群团组织改革以及村（社区）“两委”换届。成立区乡村规划管理中心，启动乡村振兴发展规划编制工作。加强重点改革。完成“十三五”规划中期评估。推进人才强区，招聘高层次人才 32 名、事业单位急需人才 35 名，新招聘“一村一名大学生”33 名。深入推进医疗管办分离改革，区总医院实现财务、设备、后勤、业务、人事“五统一”管理。建立农村集体“三资”管理新平台，完成清产核资工作，核实到位经营性资产 5.7



亿元、非经营性资产8.2亿元、资源性资产17万亩，减少村级债务近亿元。推进区国有资产运营体制改革。殡葬服务和公益性公墓建设移交区国融公司管理。优化运行改革。省政府支持黄冈发展现场办公会和市委、市政府支持黄州发展第五次现场办公会，对事关我区相关重点工作和重大民生事项予以研究支持。区级工商登记企业注册资金额度优化调整，夯实了职工社保基金规模。城管执法力量下沉到基层社区，生猪屠宰执法权移交管理。完成城乡低保审批权限下放。承接市房管局物业服务企业管理和市场监管等12项职能下放，城区老旧小区改水改电和物业管理取得新进展。

### (八) 估价依据

#### 1. 国家和地方的法律、法规和政策

- (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) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (4) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》最高人民法院发布；
- (5) 《关于民事诉讼证据的若干规定》最高人民法院发布；
- (6) 《司法鉴定报告的格式要求》最高人民法院发布；
- (7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府第45号令）；
- (8) 《湖北省土地管理实施办法》（湖北省人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。

#### 2. 估价标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

#### 3. 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》编号：

[2019]第2198号；

(2)《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》[2019]第2198号；

(3)《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》(2019)鄂0117鉴评转125号；

(4)《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》。

#### 4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1)《黄冈市人民政府办公室关于进一步加强黄冈市区房地产市场监管的意见》(黄政办发〔2019〕27号)；

(2)《2012年黄州城区住宅用地土地级别与基准地价图》(黄冈市国土资源局)；

(3)《黄冈市人民政府关于做好化解市区房地产库存工作促进房地产市场平稳健康发展的通知》(黄政发〔2016〕9号)；

(4)本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及黄冈市近期房地产市场行情。

### (九) 估价原则

本次估价遵循以下原则：

#### 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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

## 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的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

## 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的原则。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

## 5. 最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## (十) 估价方法

本次评估中估价方法的选用是根据当地房地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。

### 1. 估价技术路线及估价方法适用性分析

比较法适用性分析：比较法采用的技术路线是“选取类似房地产的实际成交价格经过适当处理后作为评估价值”。估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内与估价对象结构、用途相似的交易案例较多，故可采用比较法评估。

收益法适用性分析：收益法采用的估价技术路线是“房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的”。估价对象为住宅房地产，有出租收益但其客观收益量化后与现时房地产市场价值不匹配，故不宜采用收益法评估。

假设开发法适用性分析：假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的住宅房地产的估价。估价对象房地产证载为住宅，已投入开发使用，故不宜采用假设开发法。

成本法适用性分析：成本法适用于既无收益又很少交易的公共建筑和公益设施的估价，也适用于评估独立或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产。估价对象为住宅房地产，存在客观的现实收益或潜在收益，故不宜采用成本法。

通过以上分析，本次估价采用比较法进行评估。

### (十一) 估价结果

估价人员在现场勘察的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响估价对象价格的各种因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产市场价值如下：

评估单价：¥5042 元/平方米（大写人民币伍仟零肆拾贰圆整）

评估总价：¥65.37 万元（大写人民币陆拾伍万叁仟柒佰圆整）

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。且已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

## (十二) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
----------	-----	----

黄 婵	4220030156	
-----	------------	--

陈 泉	4219980116	
-----	------------	--

## (十三) 估价作业日期

二〇二〇年一月七日至二〇二〇年一月九日

## (十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日二〇二〇年一月九日起计算。

当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，该有效期相应调减。

## 五、附 件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图
3. 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
4. 《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》复印件
5. 《新洲区人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
6. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构营业执照复印件
9. 估价人员资格证书复印件

## 估价对象照片

坐落：黄冈市黄州区赤壁大道附30号玉环佳园6幢2单元2层2-202号

勘估人：黄婵

勘估日期：2020年01月07日



临路状况



小区入口



小区环境



楼栋外观



单元门



楼梯

拍摄人员：黄婵

## 估价对象照片

坐 落：黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号

勘 估 人：黄婵

勘估日期：2020 年 01 月 07 日



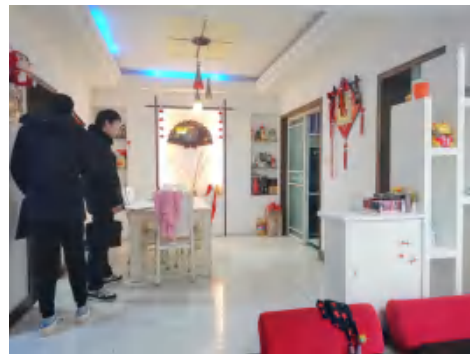
入户门



客厅状况



客厅状况



餐厅状况



卧室一状况



卧室二状况

拍摄人员：黄婵

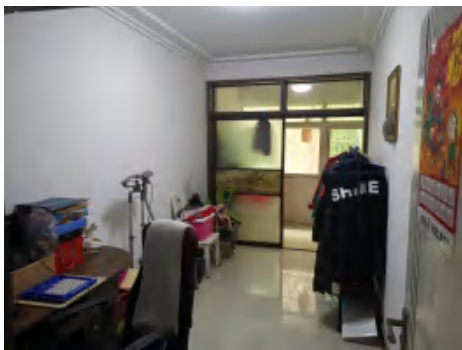


## 估价对象照片

坐 落：黄冈市黄州区赤壁大道附 30 号玉环佳园 6 幢 2 单元 2 层 2-202 号

勘 估 人：黄婵

勘估日期：2020 年 01 月 07 日



书房状况



阳台一状况



阳台二状况



厨房状况



卫生间一状况



卫生间二状况

拍摄人员：黄婵

## 估价对象位置图

坐落：黄冈市黄州区赤壁大道附30号玉环佳园6幢2单元2层2-202号

勘估人：黄婵

勘估日期：2020年01月07日

