房地产评估鉴定报告

**鉴定项目名称：**湖南省株洲市渌口人民法院委托的位于株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代26套房地产市场价值鉴定

**鉴定委托人：**湖南省株洲市渌口区人民法院

**房地产鉴定机构：**湖南英特房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产鉴定师：**吴若冰（注册号：1220080018）

李 军（注册号：4320210129）

**鉴定报告出具日期：**二〇二二年十二月十四日

**鉴定报告编号：**湘英特［2022］房鉴字第200号

湘英特[2022]房鉴字第200号

**致鉴定委托人函**

**湖南省株洲市渌口区人民法院：**

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，按照《房地产鉴定规范》 （GB/T50291-2015）有关规定，对贵单位委托的位于株洲市渌口人民法院委托的位于株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代26套房地产市场价值进行了评估。

鉴定目的：为鉴定委托人执行案件提供参考而评估鉴定对象房地产市场价值。

鉴定对象：湖南省株洲市渌口区人民法院委托的位于株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代26套房地产，总建筑面积：3262.55平方米，详见株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代房地产评估鉴定明细表。

价值时点：2022年9月6日。

价值类型：市场价值。市场价值是指鉴定对象经适当营销后，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。

鉴定方法：市场法。

鉴定结果：经注册房地产鉴定师现场勘察和市场调查，遵照国家法律法规、政策 及技术标准，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，并在综合分析影响房地产市场价格因素 的基础上，选用合适的方法进行了分析、测算和判断，最终确定鉴定对象于价值时点的市场价值为人民币壹仟肆佰玖拾壹万伍仟玖佰陆拾叁元整（¥14,915,963元），详见株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代房地产评估鉴定明细表。

特别提示：

1、本报告使用期限（鉴定报告应用的有效期）自本鉴定报告鉴定之日起计算一年，2022年9月6日至2023年9月5日，如果超过本鉴定报告应用的有效期使用本鉴定报告结果，我们对此造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大的情况下适时对鉴定对象房地产进行再评估。

2、委托鉴定房地产未取得房地产产权证书。

3、鉴定报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“鉴定假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！鉴定的详细结果、过程及有关说明，详见《房地产评估鉴定结果报告》。

湖南英特房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十二月十四日

**株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代房地产评估鉴定明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 评估鉴定基准日2022年9月6日 | | | | | | | | | | |
| 序号 | 房号 | 总楼层 | 楼层 | 产权证号 | 建筑结构 | 房屋用途 | 建成年月 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 1 | 18栋-103 | 23 | 1 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年8月 | 130.32 | 4354 | 567,413 |
| 2 | 18栋-202 | 23 | 2 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年8月 | 121.96 | 4371 | 533,087 |
| 3 | 18栋-302 | 23 | 3 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年8月 | 121.96 | 4388 | 535,160 |
| 4 | 18栋-402 | 23 | 4 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年8月 | 121.96 | 4405 | 537,234 |
| 5 | 28栋-101 | 17 | 1 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 138.11 | 4490 | 620,114 |
| 6 | 28栋-103 | 17 | 1 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 127.67 | 4488 | 572,983 |
| 7 | 28栋-201 | 17 | 2 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 138.11 | 4524 | 624,810 |
| 8 | 28栋-202 | 17 | 2 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 119.48 | 4525 | 540,647 |
| 9 | 28栋-302 | 17 | 3 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 119.48 | 4543 | 542,798 |
| 10 | 28栋-702 | 17 | 7 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 119.48 | 4621 | 552,117 |
| 11 | 28栋-1701 | 17 | 17 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 138.11 | 4722 | 652,155 |
| 12 | 28栋-1702 | 17 | 17 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 119.48 | 4708 | 562,512 |
| 13 | 28栋-1703 | 17 | 17 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2020年7月 | 127.67 | 4723 | 602,985 |
| 14 | 30栋-803 | 24 | 8 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4567 | 568,683 |
| 15 | 30栋-902 | 24 | 9 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4567 | 568,683 |
| 16 | 30栋-1002 | 24 | 10 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4600 | 572,792 |
| 17 | 30栋-1103 | 24 | 11 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4600 | 572,792 |
| 18 | 30栋-1202 | 24 | 12 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4600 | 572,792 |
| 19 | 30栋-1303 | 24 | 13 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4600 | 572,792 |
| 20 | 30栋-1502 | 24 | 15 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4616 | 574,784 |
| 21 | 30栋-1503 | 24 | 15 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4616 | 574,784 |
| 22 | 30栋-1902 | 24 | 19 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4648 | 578,769 |
| 23 | 30栋-1903 | 24 | 19 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4648 | 578,769 |
| 24 | 30栋-2002 | 24 | 20 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4648 | 578,769 |
| 25 | 30栋-2003 | 24 | 20 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4648 | 578,769 |
| 26 | 30栋-2202 | 24 | 22 | 未发证 | 钢混 | 住宅 | 2018年1月 | 124.52 | 4648 | 578,769 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  | 3262.55 | 4572 | 14,915,963 |

**目 录**

第一部分 估价师声明

第二部分 鉴定假设和限制条件

第三部分 鉴定结果报告

一、鉴定委托人

二、房地产鉴定机构

三、鉴定目的

四、鉴定对象

五、价值时点

六、价值类型

七、鉴定原则

八、鉴定依据

九、鉴定方法

十、鉴定结果

十一、注册房地产鉴定师

十二、实地查勘期

十三、鉴定作业期

第四部分 附件

**估价师声明**

我们郑重声明：

一、我们在本鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制；

三、我们与本鉴定报告中的鉴定对象没有现实或潜在的利益，也与鉴定委托人及鉴定利害关系人没有利害关系，也对鉴定对象、鉴定委托人及鉴定利害关系人没有偏见；

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本鉴定报告。

五、没有外部专家和单位对本鉴定报告提供重要专业帮助。

参加鉴定的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 吴若冰 | 1220080018 |  | 2022年12月14日 |
| 李 军 | 4320210129 |  | 2022年12月14日 |

**鉴定假设和限制条件**

一、一般假设

1、本鉴定报告依据了鉴定委托人提供的相关资料，鉴定委托人对资料的合法性、 真实性、准确性和完整性负责(因上述原因造成鉴定结果有误的，评估机构和鉴定人员不承担相应的责任)。我们对鉴定委托人所提供的鉴定对象的相关资料中的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性的情况下，假定鉴定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产鉴定师对房地产安全、环境污染等影响鉴定对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次鉴定以鉴定对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

3、注册房地产鉴定师未对房地产建筑面积进行专业测量，经现场查勘，鉴定对象房屋建筑面积与《房地产信息状态表》记载建筑面积大体相当。

4、鉴定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）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情;交易双方有较充裕的时间进行交易；

（4）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、本次评估假设鉴定对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、我公司已对鉴定对象进行了实地查勘，将鉴定对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了鉴定对象相关情况，并做好了实地査勘记录，拍摄了能够反映鉴定对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承责任，但对鉴定对象的现实勘察仅限 于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权人提供的资 料进行评估，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量进行调查的责任，也未考虑产权人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以鉴定对象权益、实物状况无缺陷、鉴定对象在价值时点不存在房地产 结构问题与安全隐患为假设前提。

二、未定事项假设

本次鉴定无未定事项假设

三、背离事实假设

本次鉴定无背离事实假设

四、不相一致假设

本次鉴定无不相一致假设。

五、依据不足假设

根据鉴定委托人介绍鉴定对象所在栋为商品房，但未提供鉴定对象所占用土地使用权属证书，本机构无法确定鉴定对象所占用的土地使用权性质和用途，若为国有划拨土地，则需扣除相应土地出让价款。本次鉴定是假设鉴定对象为住宅用地出让状况下的市场价值，敬请报告使用人注意。

六、鉴定报告使用限制

1、鉴定对象的建筑面积，以鉴定委托人提供的株洲市渌口区不动产档案查询资料《株洲上景房地产开发有限公司-上景领袖时代二期》为依据。

2、本报告鉴定结果仅作为鉴定委托人在本次鉴定目的下使用，不得做其他用途。未经本鉴定机构和注册房地产估价师的同意，鉴定报告不得向鉴定委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用鉴定报告不当而引起的后果，鉴定机构和注册房地产鉴定师不承担相应的责任。

3、本报告鉴定结果未考虑房地产销售过程中需要发生的销售费用及销售税费（包 括增值税、城市维护建设税、印花税、房地产过户手续费及预缴的土地增值税等）对鉴定对象房地产价格的影响。

4、本报告鉴定结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对鉴定对象房地产的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大 变化以及遇有自然力和其他不可抗力对鉴定结论的影响。

5、本报告鉴定结果没有房地产未取得房地产产权证书对鉴定对象房地产价格的影响。

6、本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、本鉴定报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及鉴定对象的个别因素等鉴定要素与依据评估制作完成。价值时点之后，或鉴定报告有效期内鉴定对象的质量及价格标准发生变化，并对鉴定对象产生明显影响时，不能直接使用本鉴定结论。

8、本鉴定报告结论系为鉴定委托人提供专业化鉴定意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对项目决策负责。

9、本鉴定报告专为委托人所使用，未经本单位同意，不得向鉴定委托人和鉴定报 告审查部门之外的单位与个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒 体上，报告解释权为本鉴定机构所有。

10、本鉴定报告有效期为一年，自2022年9月6日至2023年9月5日止。

**房地产评估鉴定结果报告**

**一、鉴定委托人**

鉴定委托人名称：湖南省株洲市渌口区人民法院

住所：渌口区南洲大道

**二、房地产鉴定机构**

机构名称：湖南英特房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：吴若冰

住所：湖南省长沙市岳麓区新民路金融大厦201 房

统一社会信用代码：914301046780055856

证书编号：湘建房估（长）字第 0150310号

联系电话：0731-88864873

**三、鉴定目的**

为鉴定委托人执行案件提供参考而评估鉴定对象房地产市场价值。

**四、鉴定对象**

1．鉴定对象范围界定 本次鉴定对象范围为株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代26套房地产，建筑面积为3,262.55 平方米，规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。鉴定范围包含建筑物价值和其所分摊的土地价值。

2．鉴定对象区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代 |
| 四至 | 鉴定对象所在上景领袖时代二期，东临未名支路，南临漉浦大道，北临未名路支路，西临断头支路 |
| 交通条件 | 漉浦广场东北角，道路通达度一般， |
| 生活服务设施 | 区域周边1公里范围内有渌江、电业局、汽车站、思源大酒店等。 |
| 教育配套设施 | 株洲县五中等。 |
| 环境质量 | 较好。 |
| 基础配套设施 | 水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施齐全。 |

3、鉴定对象实物状况

（1）土地实物状况

鉴定对象所在小区上景领秀时代，占地面积约147亩，位于株洲县城东部，属于“东富西贵”的城市上东区，渌江流经县城的上风上水上游地段，位于株洲县漉浦大道漉浦广场东北角，楼盘四至情况，南临漉浦大道，西边为断头路，东北边为未名路，漉浦广场南接渌江大桥，周边1公里范围内有渌江、株洲县五中、县公安局、电业局、汽车站、思源大酒店等。

（2）建筑物实物状况

根据法院委托本次房地产鉴定对象为第二期，其中：18栋4套，28栋9套，30栋13套，共26套房地产，总建筑面积为4122.73平方米，钢混结构，系毛坯房，电梯房（18栋3户2梯，28栋3户2梯，30栋4户2梯，），平面布局为成套住宅，三房二厅二卫，南北朝向，通风性较好，建成年份第28栋为2020年7月，18栋为2018年8月，第30栋为2018年1月，房地产 整体情况较好。

根据注册房地产鉴定师现场勘查，至价值时点，鉴定对象所在楼栋主体已完工，建筑保温工程已完工；屋顶为防水、隔热砼平屋顶，外墙为仿瓷，内墙为水泥砂浆抹面，水泥砂浆地面，窗户已安装为铝合金玻璃，阳台安装铝合金玻璃护栏；水、电、燃气已预埋管线至户内并已安装配电箱及计量器具；楼梯间安装护栏，电梯厅未装修；室内已安装消防系统，但未联动，门禁安装智能化系统，电梯已安装，室外道路、绿化、照明等均已完成。

本次对鉴定对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量进行调查的责任。

4、鉴定对象权益状况

鉴定委托人提供了鉴定对象株洲市渌口区不动产档案查询资料《株洲上景房地产开发有限公司-上景领袖时代二期》、详细介绍如下：

株洲市渌口区不动产档案查询资料《株洲上景房地产开发有限公司-上景领袖时代二期》委托鉴定房地产明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 产权证号 | 总楼层 | 建筑结构 | 房地产 用途 | 建成年月 | 建筑面积（m2） |
| 1 | 18栋-103 | 未发证 | 23 | 钢混 | 住宅 | 2018-08 | 130.32 |
| 2 | 18栋-202 | 未发证 | 23 | 钢混 | 住宅 | 2018-08 | 121.96 |
| 3 | 18栋-302 | 未发证 | 23 | 钢混 | 住宅 | 2018-08 | 121.96 |
| 4 | 18栋-402 | 未发证 | 23 | 钢混 | 住宅 | 2018-08 | 121.96 |
| 5 | 28栋-101 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 138.11 |
| 6 | 28栋-103 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 127.67 |
| 7 | 28栋-201 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 138.11 |
| 8 | 28栋-202 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 119.48 |
| 9 | 28栋-302 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 119.48 |
| 10 | 28栋-702 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 119.48 |
| 11 | 28栋-1701 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 138.11 |
| 12 | 28栋-1702 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 119.48 |
| 13 | 28栋-1703 | 未发证 | 17 | 钢混 | 住宅 | 2020-07 | 127.67 |
| 14 | 30栋-803 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 15 | 30栋-902 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 16 | 30栋-1002 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 17 | 30栋-1103 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 18 | 30栋-1202 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 19 | 30栋-1303 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 20 | 30栋-1502 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 21 | 30栋-1503 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 22 | 30栋-1902 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 23 | 30栋-1903 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 24 | 30栋-2002 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 25 | 30栋-2003 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 26 | 30栋-2202 | 未发证 | 24 | 钢混 | 住宅 | 2018-01 | 124.52 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | 3,262.55 |

**五、价值时点**

根据鉴定委托人提供的株洲市渌口区不动产档案查询资料《株洲上景房地产开发有限公司-上景领袖时代二期》委托鉴定房地产明细表及委托人的要求，本次鉴定价值时点为2022年 9月6日。

**六、价值类型**

本次鉴定的房地产市场价值为鉴定对象在价值时点2022年9月6日，在现实市 场情况下，满足上述全部限制条件下的市场价值。

市场价值是指鉴定对象经适当营销后，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。

**七、鉴定原则**

1.独立、客观、公正原则

房地产鉴定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鉴定利 害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。鉴定值如不公平、合理，必然会损害 相关当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价师、房地产鉴定机构以至整个房地 产估价行业的社会公信力和声誉。因此，房地产鉴定工作的性质，决定了独立、客观、 公正原则是房地产鉴定的基本原则。

2．合法原则

要求鉴定结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。房地产价格 实质上是房地产权益的价格，只有当房地产合法使用时，其权益才能得到法律法规的保障。因此，鉴定中以鉴定对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

3.价值时点原则

要求鉴定结果是在根据鉴定目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。鉴定实际上是求取某一时点上的价格。房地产的价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

4.替代原则

要求鉴定结果与鉴定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。同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与鉴定对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与鉴定对象进行比较来确定鉴定对象价格。

5.最高最佳使用原则

要求鉴定结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产鉴定要以房地产的最高、最佳使用为前提。也就是说，房地产鉴定价格应是在合法使用 方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的鉴定结果。

**八、鉴定依据**

（一） 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民事诉讼法》第四次修正

2、《司法鉴定程序通则》司法部令第132号

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人 民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

7、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015 年3月1日起实施）；

8、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号发布，2019年7月16日修订）；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，2014年7月29日第二次修订）；

10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

11、《湖南省地方税务局关于加强土地增值税征收管理工作的通知》（湖南省地方税务局公告2015年第4号）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1 985年2月8日国务院国发〔1985〕19号文件发布）；

13、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第218号，2007年12月31日）；

14、《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综［2011］5号）。

（二） 采用的技术规程

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）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三） 鉴定委托人提供的鉴定对象有关资料

1、湖南省株洲市渌口区人民法院对外司法委托（鉴定）协议书“（2022）湘0212技辅46号”；

2、株洲市渌口区不动产档案查询资料《株洲上景房地产开发有限公司-上景领袖时代二期》委托鉴定房地产明细表；

3、委托评估鉴定房地产相关资料。

（四） 房地产鉴定机构实地查勘及房地产市场调查相关资料

**九、鉴定方法**

（一）鉴定方法的名称及定义

根据《房地产鉴定规范》（GB/T50291-2015）,房地产评估常用的鉴定方法有比 较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

收益法是预测鉴定对象的未来收益，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鉴定对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得鉴定对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到 鉴定对象价值或价格的方法。

成本法是测算鉴定对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到鉴定对象价值或价格的方法。

鉴定对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。鉴定对象或同类房地产通 常有租金等经济收入的，应选用收益法。鉴定对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价格可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。鉴定对象的同类房 地产没有交易或交易很少，且鉴定对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用 成本法。鉴定对象仅适用一种鉴定方法进行鉴定时，可只选用一种鉴定方法进行鉴定，当鉴定对象适用两种或两种以上鉴定方法进行鉴定时，宜同时选用所有适用的鉴定方法进行鉴定。

（二）鉴定方法适用性分析注册房地产鉴定师深入细致地分析了鉴定对象的特点和实际状况，并研究了鉴定委托人提供的资料及注册房地产鉴定师掌握的资料，结合实地勘查和市场调研的结果，遵照《房地产鉴定规范》（CB/T0291-2015）及《房地产鉴定基本术语标准》（CB50899-2013），采用假设开发法对鉴定对象进行鉴定。具体说明如下：

1.鉴定对象选用的鉴定方法的理由

鉴定对象所在区域的房地产销售市场成熟，类似鉴定对象房地产的市场价格有据可依，根据鉴定对象的特点及注册房地产估价师对周边房地产市场的调查，并遵循房地产评估方法的确定原则，本次评估采用市场法进行评估。

2.鉴定对象不选用的鉴定方法的理由

（1）鉴定对象为在售房地产，于价值时点尚未交付使用，属于正在开发中的房地产，可比的交易实例充分，宜采用比较法；

（2）鉴定对象为在售毛坯房地产，区域范围内毛坯房很少有出租案例，其预期收益难以预计，故不宜采用收益法;

（3）鉴定对象为整个小区中的其中一栋的一部分，鉴定委托人未提供鉴定对象国有土地使用权证，房地产产权证也未取得，无法核算土地取得成本，故不适宜采用成本法。

（4）鉴定对象为在售房地产，为在产品，不适用假设开发法。

（三）鉴定技术路线注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对鉴定对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据鉴定对象特点，遵照国家有关法律、法规及鉴定技术标准，经过反复研究，确定其技术路线为:

根据《房地产估价规范》，比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法：

比较法鉴定步骤:

1、选择具体鉴定方法;

2、选择鉴定前提;

3、计算鉴定对象价值。

市场法计算公式:鉴定价值=可比案例市场价值\*修正系数

**十、鉴定结果**

经注册房地产估价师现场勘察和市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，并在综合分析影响房地产市场价格因素的基础上，选用合适的方法进行了分析、测算和判断，最终确定鉴定对象于价值时点的市场价值为人民币壹仟肆佰玖拾壹万伍仟玖佰陆拾叁元整（¥14,915,963元），详见株洲市渌口区渌口镇漉浦大道上景领袖时代房地产评估鉴定明细表。

**十一、注册房地产鉴定师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 吴若冰 | 1220080018 |  | 2022年12月14日 |
| 李 军 | 4320210129 |  | 2022年12月14日 |

**十二、实地查勘期**

2022年9月27日

**十三、鉴定作业期**

2022年 9月27 日—2022 年 12月 14 日。

**附 件**

一、 湖南省株洲市渌口区人民法院对外司法委托（鉴定）协议书“（2022）湘0212技辅46号”复印件

二、 鉴定对象平面图

三、 鉴定对象相关照片

四、 鉴定对象权属证明复印件

五、 房地产鉴定机构营业执照和备案证书复印件

六、 注册房地产估价师鉴定资格证书复印件