

房地产估价报告

估价项目名称：九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311等两套住宅用房市场价值评估

估价委托人：南昌市东湖区人民法院

产 权 人 ：张敏

 估 价 方：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

 估 价 人 员：汪文春 3619970062

施锦刚 3620180022

 估价报告出具日期：2020年8月20日

估价报告编号：新洪房估字[2020]第403号

**致估价委托人函**

**南昌市东湖区人民法院：**

应贵院的书面委托[编号：（2020）东法技委鉴字第293号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理申请执行人江西省农业生产资料有限责任公司与被执行人张敏买卖合同纠纷一案所涉及的张敏名下的位于九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311等两套住宅用房的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据。

由实地查看取得的及估价委托人提供的资料，结合平时估价实践中积累的资料、经验，我公司房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，对估价对象在2020年8月14日的客观合理价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象评估价值：大写人民币**贰佰壹拾万玖仟陆佰**元整**（¥210.96万元）**。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **不动产权证书号** | **所有权人** | **不动产坐落** | **评估层/总楼层** | **房屋用途** | **房屋结构** | **建筑面积（㎡）** | **评估价格（元/㎡）** | **评估价值（万元）** |
| 1 | 浔163455 | 张敏 | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B | 13/18 | 成套住宅 | 钢砼 | 26.30  | 10174 | 26.76 |
| 2 | 浔156969 | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1311 | 181.05 | 184.20  |
| **合计** | **207.35** | **/** | **210.96** |

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2021年8月19日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

此致！

 估价机构法定代表人签章：

 江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司 （机构公章）

2020年8月20日

**目 录**

[一、估价师声明 4](#_Toc517794424)

[二、估价的假设和限制条件 5](#_Toc517794425)

[三、估价结果报告 7](#_Toc517794426)

[（一）估价委托人 7](#_Toc517794427)

[（二）估价方 7](#_Toc517794428)

[（三）估价目的 7](#_Toc517794429)

[（四） 估价对象 7](#_Toc517794430)

[（五）价值时点 10](#_Toc517794431)

[（六）价值定义 10](#_Toc517794432)

[（七）估价依据 10](#_Toc517794433)

[（八）估价原则 11](#_Toc517794434)

[（九）估价方法 12](#_Toc517794435)

[（十）估价结果 13](#_Toc517794436)

[（十一）估价人员 13](#_Toc517794437)

[（十二）实地查勘日期 14](#_Toc517794438)

[（十三）估价作业日期 14](#_Toc517794439)

[四、附 件 15](#_Toc517794440)

（一）《评估委托书》复印件

（二）估价对象位置图

（三）估价对象现状照片

（四）估价对象产权材料（复印件）

（五）评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构备案证书（复印件）

（七）房地产估价师注册证书（复印件）

# **一、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：

 1、我们在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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，是我公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场价格信息外，主要依据估价委托人提供的有关资料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性和完整性负责。

6、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7、没有其他行业的专业人员对估价报告提供了重要专业帮助。

8、相关权利人在收到报告后对估价报告有异议，五天内提交书面意见；逾期未提交，视为对本次估价报告无意见。

评估师签名：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 汪文春 | 3619970062 |  | 2020年8月20日 |
| 施锦刚 | 3620180022 |  | 2020年8月20日 |

#  **二、估价的假设和限制条件**

**一、一般性假设**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象合法、持续使用；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。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，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。

4、估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》、《商品房买卖合同》、《商品房购销合同》、《房屋分层分户平面图》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了必要的审慎检查，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。

5、估价人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

**二、未定事项假设**

本次估价不存在未定事项假设。

**三、背离事实假设**

本次估价不存在背离事实假设。

**四、不相一致假设**

本次估价不存在不相一致假设。

**五、依据不足假设**

本次估价不存在依据不足假设。

**六、估价报告使用限制**

1、本估价报告仅为**南昌市东湖区人民法院**对上述物业进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，若此期间，法律法规和相关政策以及房地产市场等发生较大变化，估价结果需作调整或重新评估。

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、估价利害关系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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。本公司拥有估价报告的最终解释权。

4、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，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。

**七、需要特别说明的事项**

估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应交纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应交纳的有关税费及费用。

# **三、估价结果报告**

## **（一）估价委托人**

估价委托人：南昌市东湖区人民法院

## **（二）估价方**

估价机构：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

备案等级：房地产一级[建房估证字（2012）122号]

统一社会信用代码：913601000958893237

法定代表人：严兴中

单位地址：江西省南昌市高新开发区紫阳大道3088号泰豪科技广场B栋12楼1211室

联系电话：0791-86166688 0791-86166579

## **（三）估价目的**

为估价委托人对估价对象进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据。

## **（四） 估价对象**

估价对象为九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311房屋，包括了房屋所有权和所分摊土地在剩余使用年期的使用权、以及房屋内部装修。房屋总建筑面积为207.35平方米。现将估价对象区位状况、实物状况、权益状况概述如下：

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311。

（2）楼层

估价对象为18层建筑物的第13层。

（3）交通

估价对象周边有15路、28路、104路等公交线路，交通较便利。

（4）环境及配套设施

估价对象位于九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311，市政基础设施及生活配套设施较完善，具体如下：

教育：浔阳区外国语实验小学、双峰小学、星光幼儿园；

购物：联盛购物广场、太平洋购物广场、江洲菜场；

医院：九江市妇幼保健院、九江市第一人民医院；

银行：中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国工商银行；

其他：九江信华建国酒店、甘棠湖、信华城市广场等。

 2、实物状况

估价对象位于九江市浔阳区浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B、1311，总建筑面积为207.35平方米，其中1309B建筑面积为26.30平方米、1311建筑面积为181.05平方米。该两处物业目前中装、自用，其所处楼栋总楼层为18层，评估层为第13层，房屋用途为成套住宅，为钢砼结构，层高约3.0米，于2000年建成，成新度约为七成新，朝向为南，采光、通风较好。具体装修情况如下：

外墙：涂料；

内墙：墙纸、乳胶漆、墙砖；

天花：乳胶漆、铝扣板吊顶；

地面：地砖、复合地板；

门窗：防盗门、玻璃木门、铝合金玻璃窗；

具体情况详见《估价对象现状照片》。

至价值时点，根据对估价对象的外部观察，供电等设施较完善，估价对象所在整栋建筑物维护保养较好。

3、权益状况

（1）不动产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》、《商品房购买合同》、《房屋分层分户平面图》记载，不动产权益状况如下：

**不动产权益状况表1**

|  |  |
| --- | --- |
| **不动产坐落** | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B |
| **不动产权证书号** | 浔163455 |
| **所有权人** | 张敏 |
| **房屋用途** | 成套住宅 |
| **房屋性质** | 市场化商品房 |
| **评估层/总楼层** | 13/18 |
| **建筑面积（㎡）** | 26.30 |
| **共有分摊面积（㎡）** | 5.60 |
| **房屋结构**  | 钢砼结构 |
| **竣工时间** | 2000年01月01日 |
| **土地性质** | 出让 |
| **土地用途** | 商住 |

**不动产权益状况表2**

|  |  |
| --- | --- |
| **不动产坐落** | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1311 |
| **不动产权证书号** | 浔156969 |
| **所有权人** | 张敏 |
| **房屋用途** | 成套住宅 |
| **房屋性质** | 市场化商品房 |
| **评估层/总楼层** | 13/18 |
| **建筑面积（㎡）** | 181.05 |
| **共有分摊面积（㎡）** | 38.57 |
| **房屋结构**  | 钢砼结构 |
| **竣工时间** | 2000年01月01日 |
| **土地性质** | 出让 |
| **土地用途** | 商住 |

（2）他项权利状况

截至价值时点，根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》显示，估价对象存在抵押权且已查封。结合本次估价目的，本次评估未考虑他项权利的影响，在此提请估价委托人注意。

## **（五）价值时点**

根据《房地产估价规范》及估价委托人所出具的委托书，本次评估价值时点与估价师实地查勘之日一致，为2020年8月14日。

## **（六）价值定义**

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

**市场价值：**是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

**公开市场：**指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

## **（七）估价依据**

1、相关法律法规

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定第三次修订，2020年1月1日起施行)；

（2）《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）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）;

（4）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）；

（5）《中华人民共和国税收征收管理法》（2015年4月24日中华人民共和国主席令第23号发布）；

（6）《中华人民共和国契税暂行条例》（1997年7月7日中华人民共和国国务院令第224号发布）；

（7）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（8）《中华人民共和国拍卖法》(由中华人民共和国主席令第24号发布，自2015年4月24日起施行) ;

（9）《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》（2009年8月24日法释〔2009〕16号）。

2、技术标准、规程、规范

（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、估价委托人提供的相关资料

（1）《不动产产权情况表》复印件；

（2）《房屋分层分户平面图》复印件；

（3）南昌市东湖区人民法院提供的相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

（1）估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

（2）估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## **（八）估价原则**

1、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。

2、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价值或价格的原则。

3、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求范围内，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。

4、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。价值时点是评估房地产价格的时间界定。

5、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。

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

## **（九）估价方法**

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，确定采用比较法作为本次评估的测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

估价对象房屋登记用途为成套住宅，所在区域近期内同类型房屋交易案例较丰富，故本次评估可选用比较法进行测算。

（2）未选用方法的理由

估价对象房屋登记用途为成套住宅，采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值，故不宜选用成本法；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法；由于近年来房价涨幅远远超过租金的涨幅，采用收益法难以反映房屋的市场价值，故不宜选用收益法。

2、选用估价方法简介

比较法是将估价对象与估价时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整修正系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数。

##  **（十）估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点2020年8月14日，在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——评估价值为大写人民币**贰佰壹拾万玖仟陆佰**元整（**¥210.96万元**），具体详见下表：

**估价结果汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  估价对象相关结果 | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1309B | 浔阳路103号文化商业大厦1栋不分单元1311 |
| 测算结果 | 评估单价（元/㎡） | 10174 |
| 评估价值（元） | 26.76 | 184.20  |
| 合计（万元） | 210.96 |

## **（十一）估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 汪文春 | 3619970062 |  | 2020年8月20日 |
| 施锦刚 | 3620180022 |  | 2020年8月20日 |

## **（十二）实地查勘日期**

2020年8月14日。

## **（十三）估价作业日期**

2020年8月14日至2020年8月20日。

#

# **四、附 件**

（一）《评估委托书》复印件

（二）估价对象位置图

（三）估价对象现状照片

（四）估价对象产权材料（复印件）

（五）评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构备案证书（复印件）

（七）房地产估价师注册证书（复印件）