**房地产估价报告**

**（副本）**

估价项目名称：景德镇城区一心桥珠江花园小区二期7栋103室、

10栋301室、12栋101室和201室共计四套住宅用

途房地产市场价值评估

估价委托人：景德镇市珠山区人民法院

申请执行人：江西银行股份有限公司景德镇分行

估价报告出具日期：二〇一九年三月十八日

**致估价委托人函**

景德镇市珠山区人民法院：

承蒙委托，我们对位于景德镇城区一心桥珠江花园小区二期7栋103室、10栋301室和12栋101室、201室合计四套住宅用途房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：兹有原告江西银行股份有限公司景德镇分行与被告施小杨、贺慧香借款合同纠纷一案，为确定房地产司法拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：**2019年03月12日。**

经过市场调查和实地查勘，结合平时估价实践中积累的经验，我公司评估专业人员遵照《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国房地产管理法》、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）等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，选用比较法，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，测算出估价对象在价值时点的市场价值：评估总价：**￥2510050元，**大写人民币**：贰佰伍拾壹万零伍拾元整。（详见估价结果明细汇总一览表）**

备注：1、本估价报告自2019年03月18日起壹年内有效。

2、本估价报告仅用于景德镇市珠山区人民法院确定房地产司法拍卖底价提供参考依据，其他单位使用无效。

3、本估价评估结果单价和总价取整至元位。

出具日期：二〇一九年三月十八日

**估价结果明细汇总一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **《房屋所有权证》证号** | **房屋所有权人** | **评估楼层/总层数** | **设计**  **用途** | **建成时间（年）** | **建筑结构** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价**  **（元/㎡）** | **评估总价**  **（元）** |
| 一心桥珠江花园二期7栋103室 | 景房权证字第0924265号 | 施幸幸 | 1F/7F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 153.00 | 5238 | 801414 |
| 一心桥珠江花园二期10栋301室 | 景房权证字第0947395号 | 贺金明 | 3F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 117.04 | 5238 | 613056 |
| 一心桥珠江花园二期12栋101室 | 景房权证字第0947394号 | 贺慧香 | 1F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 104.58 | 5238 | 547790 |
| 一心桥珠江花园二期12栋201室 | 景房权证字第0947393号 | 贺慧香 | 2F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 104.58 | 5238 | 547790 |
| 合计 | | | | | | | 479.2 | 5238 | 2510050 |

特别提醒：①以上估价对象的评估结果包含其房屋价值和其房屋所分摊的土地使用权价值在其中。并不包含其房屋过户交易过程中所需缴纳的费用（如契税、交易税、维修基金等），提醒报告使用人如需确定此类费用具体金额等，请咨询其相关管理部门。

②本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

**目 录**

一、估价师声明 3

二、估价假设和限制条件 4

三、估价结果报告 7

（一）估价委托人 7

（二）房地产估价机构 7

（三）估价目的 7

（四）估价对象 7

（五）价值时点 8

（六）价值类型 9

（七）估价原则 9

（八）估价依据 10

（九）估价方法 12

（十）估价结果 12

（十一）注册房地产估价师 14

（十二）实地查勘期 14

（十三）估价作业期 14

四、附 件 15

#### 一、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照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)、《房地产估价规范》(GB/T50291－2015)和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对本估价报告的估价对象进行了实地查勘和市场调查。

#### 二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场自由转让。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所载物业位置一致，界址清晰。

3、本估价报告的价值时点为《景德镇市珠山区人民法院司法技术委托书》（编号：（2018）珠委评68号）中的委托日期，即2019年03月12日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

4、本估价报告提供的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价委托人提供了估价对象的《司法技术委托书》、《房屋所有权证》、《执行裁定书》，我们对《司法技术委托书》、《房屋所有权证》、《执行裁定书》上登记的权属、面积、用途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。

6、评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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。

7、评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了估价对象的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定估价对象有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（二）未定事项假设

由于被执行人不进行配合查勘工作，此次估价对象的房产未能进入房屋里面进行查勘，估价人员只能从窗户及周边房屋进行查勘及走访调查设定定估价对象均为未装修毛坯状态。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产司法拍卖底价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、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拟评估价值的影响。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及其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。

3、估价对象于价值时点均已办理抵押登记，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

（四）不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人确定估价对象司法拍卖底价提供参考依据，作其他用途不具任何法律效力。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。如本估价报告使用期间，估价对象价格影响因素发生变化或设定因素发生改变，则估价对象价格应作调整，调整后方可使用；超过一年，需重新进行评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后才能有效，本公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件及未加盖公章、注册房地产估价师未签字的报告不承担责任。

5、本估价报告由本评估公司负责解释。

#### 三、估价结果报告

##### （一）估价委托人

景德镇市珠山区人民法院

##### （二）申请执行人和产权持有人及其他评估报告使用人概括

申请执行人：江西银行股份有限公司景德镇分行

产权持有人：施小杨、贺慧香

评估报告使用人：评估报告使用人只有委托方及依据国家相关法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，除此之外其他任何部门单位及个人均不能成为评估报告使用人。

##### （三）估价目的

为确定房地产司法拍卖底价提供参考而评估房地产市场价值。

##### （四）估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为景德镇城区一心桥珠江花园小区二期7栋103室、10栋301室和12栋101室、201室合计四套住宅用途房地产，四套房产的总建筑面积为479.20㎡。

2、估价对象实物状况

通过估价专业人员现场查勘调查确定估价对象建成于2005年，至价值时点成新率为八成新，四套房产总证载面积为479.20平方米。估价对象位于一心桥珠江花园小区二期7栋103室房产总层数为7层，本房产的楼层为第1层。估价对象位于一心桥珠江花园小区二期10栋301室和12栋101室、201室三套房产总层数均为6层，房产所在的楼层分别为第1层、第二层及第三层，四套房产的用途均为住宅，装修状况为毛坯房，具体情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **估价对象** | **《房屋所有权证》证号** | **房屋所有权人** | **评估楼层/总层数** | **设计**  **用途** | **建成时间（年）** | **建筑结构** | **装修情况** | **建筑面积（㎡）** |
| 1 | 一心桥珠江花园二期7栋103室 | 景房权证字第0924265号 | 施幸幸 | 1F/7F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 毛坯 | 153.00 |
| 2 | 一心桥珠江花园二期10栋301室 | 景房权证字第0947395号 | 贺金明 | 3F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 毛坯 | 117.04 |
| 3 | 一心桥珠江花园二期12栋101室 | 景房权证字第0947394号 | 贺慧香 | 1F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 毛坯 | 104.58 |
| 4 | 一心桥珠江花园二期12栋201室 | 景房权证字第0947393号 | 贺慧香 | 2F/6F | 住宅 | 2005 | 砖混 | 毛坯 | 104.58 |

3、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师现场调查，至价值时点，估价对象房屋所有权清晰合法，估价对象除存在抵押权，未发现其他相关产权限制，本次评估目的是司法拍卖评估故未考虑抵押权对估价对象价值的影响。

**（五）价值时点**

本次评估的价值时点为《景德镇市珠山区人民法院司法技术委托书》（编号：（2018）珠委评68号）中的委托日期，即2019年03月12日。

##### （六）价值类型

估价中采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

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，交易条件并不具有排他性。

公开市场价值：指在公开市场上最可能形成的价格。

##### （七）估价原则

本次评估主要遵循的估价原则是独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

1、独立、客观、公正原则

2、合法原则

3、价值时点

4、替代原则

5、最高最佳利用原则

##### （八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）《中华人民共和国物权法》

（5）《中华人民共和国担保法》

（6）《中华人民共和国房产税暂行条例》

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（8）《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

（9）《中华人民共和国契税暂行条例》

（10）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（11）《中华人民共和国民事诉讼法》

（12）《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》

（13）《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）》（中华人民共和国最高人民法院法释[2016]5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）《景德镇市珠山区人民法院司法技术委托书》（编号：（2018）珠委评68号）复印件；

（2）《房屋所有权证》复印件；

（3）《民事裁定书》原件；

（4）《珠山区人民法院民事调解书》复印件。

4、评估专业人员调查收集的相关资料

（1）评估专业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。

**（九）估价方法**

1、估价技术路线

本次估价根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

（1）选用方法的理由

比较法：根据市场调查，估价对象所在区域近期内同类房地产有较多交易，且有三个以上可供选择的可比实例，可比性强，因此适宜选用比较法进行评估。

（2）未选用方法的理由

收益法：虽然估价对象或其同类房地产有稳定的租金收入，但租金收入较低，运用租金收入进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用收益法进行评估。

成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象所在区域周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房地产价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用成本法进行评估。

假设开发法：由于估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不大，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

3、估价方法的定义

（1）比较法

比较法是指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。

比较法的计算公式：

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

##### （十）估价结果

评估专业人员根据估价目的，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，最终确定估价对象在**2019年03月12日**的市场价值为：**￥2510050元，**大写人民币**：贰佰伍拾壹万零伍拾元整（详见估价结果汇总表）**

**估价结果汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价方法**  **相关结果** | | 比较法 |
| 珠江花园二期7栋103室 | 单价（元/㎡） | 5238 |
| 总价（元） | 801414 |
| 珠江花园二期10栋301室 | 单价（元/㎡） | 5238 |
| 总价（元） | 613056 |
| 珠江花园二期12栋101室 | 单价（元/㎡） | 5238 |
| 总价（元） | 547790 |
| 珠江花园二期12栋201室 | 单价（元/㎡） | 5238 |
| 总价（元） | 547790 |

##### （十一）（十二）实地查勘期

2019年03月12日至2019年03月13日

**（十三）估价作业期**

2019年03月14日至2019年03月18日

**估价对象位置示意图**

