



# 房地产估价报告

估价项目名称：江西省宜春市明月北路 69 号北岸新天地在建工程 2 幢 1 单元 7 层 701 号等共 76 套房地  
产市场价值估价

估价委托人：长沙市天心区人民法院

房地产估价机构：湖南华永房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐晓颖（注册号：4320060100）

符越（注册号：4320160059）

估价报告出具日期：二〇一九年九月十日

估价报告编号：华永房估字【2019】第 1135 号



## 致估价委托人函

长沙市天心区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承客观、独立、公正的原则，对位于江西省宜春市明月北路 69 号北岸新天地在建工程 2 幢 1 单元 7 层 701 号等共 76 套房地产进行了评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**江西省宜春市明月北路 69 号北岸新天地在建工程 2 幢 1 单元 7 层 701 号等共 76 套住宅房地产。（总建筑面积：4630 平方米，建筑结构：框架结构，总层数：共 32 层，地上 30 层，地下 2 层。）

**价值时点：**2019 年 08 月 07 日

**价值类型：**房地产市场价格是指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。

**估价方法：**假设开发法

**估价结果：**

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的和贵方提供的相关资料，结合估价师的经验，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 2019 年 08 月 07 日的市场价值为：**人民币贰仟肆佰伍拾叁万陆仟叁佰元整（¥2453.63 万元）**，详见评估结果明细表。

特别提示：

1、估价报告使用期限自出具之日起计算一年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，使用期限缩短至半年。

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。

湖南华永房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：陈长春

二〇一九年九月十日



### 评估结果明细表

序号	房屋坐落坐落	楼层	用途	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
1	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 7 楼 1 单元 701 号	7/32	住宅	124.8	4940	61.65	在建工程 价格
2	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 7 楼 1 单元 704 号	7/32	住宅	126.92	4940	62.70	在建工程 价格
3	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 11 楼 1 单元 1104 号	11/32	住宅	126.92	5020	63.71	在建工程 价格
4	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 12 楼 1 单元 1202 号	12/32	住宅	84.45	5020	42.39	在建工程 价格
5	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 13 楼 1 单元 1301 号	13/32	住宅	124.8	5060	63.15	在建工程 价格
6	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 13 楼 1 单元 1304 号	13/32	住宅	126.92	5060	64.22	在建工程 价格
7	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 14 楼 1 单元 1401 号	14/32	住宅	124.8	5080	63.40	在建工程 价格
8	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 16 楼 1 单元 1601 号	16/32	住宅	124.8	5120	63.90	在建工程 价格
9	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 18 楼 1 单元 1804 号	18/32	住宅	126.92	5160	65.49	在建工程 价格
10	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 21 楼 1 单元 2101 号	21/32	住宅	124.8	5220	65.15	在建工程 价格
11	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 23 楼 1 单元 2301 号	23/32	住宅	124.8	5260	65.64	在建工程 价格
12	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 24 楼 1 单元 2404 号	24/32	住宅	126.92	5280	67.01	在建工程 价格
13	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 26 楼 1 单元 2601 号	26/32	住宅	124.8	5320	66.39	在建工程 价格
14	宜春市明月北路北 岸新天地 2 幢 26 楼	26/32	住宅	84.45	5300	44.76	在建工程 价格



湖南华永房地产土地资产评估有限公司  
电话: 0731-82297769

地址: 长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 楼  
传真: 0731-82297769

	1 单元 2602 号						
15	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 26 楼 1 单元 2604 号	26/32	住宅	126.92	5320	67.52	在建工程 价格
16	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 27 楼 1 单元 2701 号	27/32	住宅	124.8	5340	66.64	在建工程 价格
17	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 27 楼 1 单元 2702 号	27/32	住宅	84.45	5320	44.93	在建工程 价格
18	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 28 楼 1 单元 2804 号	28/32	住宅	126.92	5360	68.03	在建工程 价格
19	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 7 楼 2 单元 704 号	7/32	住宅	52.96	5180	27.43	在建工程 价格
20	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 8 楼 2 单元 802 号	8/32	住宅	37.8	5200	19.66	在建工程 价格
21	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 8 楼 2 单元 804 号	8/32	住宅	52.96	5200	27.54	在建工程 价格
22	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 9 楼 2 单元 901 号	9/32	住宅	35.01	5220	18.28	在建工程 价格
23	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 9 楼 2 单元 904 号	9/32	住宅	52.96	5220	27.65	在建工程 价格
24	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 10 楼 2 单元 1002 号	10/32	住宅	37.8	5240	19.81	在建工程 价格
25	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 10 楼 2 单元 1004 号	10/32	住宅	52.96	5240	27.75	在建工程 价格
26	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 11 楼 2 单元 1101 号	11/32	住宅	35.01	5260	18.42	在建工程 价格
27	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 11 楼 2 单元 1104 号	11/32	住宅	52.96	5260	27.86	在建工程 价格
28	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 12 楼 2 单元 1201 号	12/32	住宅	35.01	5280	18.49	在建工程 价格
29	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 12 楼	12/32	住宅	52.96	5280	27.96	在建工程 价格



湖南华永房地产土地资产评估有限公司

地址：长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 楼

电话：0731-82297769

传真：0731-82297769

	2 单元 1204 号						
30	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 13 楼 2 单元 1301 号	13/32	住宅	35.01	5300	18.56	在建工程价格
31	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 13 楼 2 单元 1302 号	13/32	住宅	37.8	5300	20.03	在建工程价格
32	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 13 楼 2 单元 1304 号	13/32	住宅	52.96	5300	28.07	在建工程价格
33	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 14 楼 2 单元 1401 号	14/32	住宅	35.01	5320	18.63	在建工程价格
34	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 14 楼 2 单元 1402 号	14/32	住宅	37.8	5320	20.11	在建工程价格
35	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 14 楼 2 单元 1404 号	14/32	住宅	52.96	5320	28.17	在建工程价格
36	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 15 楼 2 单元 1501 号	15/32	住宅	35.01	5340	18.70	在建工程价格
37	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 15 楼 2 单元 1502 号	15/32	住宅	37.8	5340	20.19	在建工程价格
38	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 15 楼 2 单元 1504 号	15/32	住宅	52.96	5340	28.28	在建工程价格
39	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 16 楼 2 单元 1601 号	16/32	住宅	35.01	5360	18.77	在建工程价格
40	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 16 楼 2 单元 1604 号	16/32	住宅	52.96	5360	28.39	在建工程价格
41	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 17 楼 2 单元 1701 号	17/32	住宅	35.01	5380	18.84	在建工程价格
42	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 17 楼 2 单元 1702 号	17/32	住宅	37.8	5380	20.34	在建工程价格
43	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 17 楼 2 单元 1704 号	17/32	住宅	52.96	5380	28.49	在建工程价格
44	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 18 楼	18/32	住宅	35.01	5400	18.91	在建工程价格



	2 单元 1801 号						
45	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 18 楼 2 单元 1802 号	18/32	住宅	37.8	5400	20.41	在建工程价格
46	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 18 楼 2 单元 1804 号	18/32	住宅	52.96	5400	28.60	在建工程价格
47	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 19 楼 2 单元 1901 号	19/32	住宅	35.01	5420	18.98	在建工程价格
48	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 19 楼 2 单元 1902 号	19/32	住宅	37.8	5420	20.49	在建工程价格
49	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 19 楼 2 单元 1904 号	19/32	住宅	52.96	5420	28.70	在建工程价格
50	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 20 楼 2 单元 2001 号	20/32	住宅	35.01	5440	19.05	在建工程价格
51	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 20 楼 2 单元 2002 号	20/32	住宅	37.8	5440	20.56	在建工程价格
52	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 20 楼 2 单元 2004 号	20/32	住宅	52.96	5440	28.81	在建工程价格
53	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 21 楼 2 单元 2101 号	21/32	住宅	35.01	5460	19.12	在建工程价格
54	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 21 楼 2 单元 2102 号	21/32	住宅	37.8	5460	20.64	在建工程价格
55	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 21 楼 2 单元 2104 号	21/32	住宅	52.96	5460	28.92	在建工程价格
56	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 22 楼 2 单元 2201 号	22/32	住宅	35.01	5480	19.19	在建工程价格
57	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 22 楼 2 单元 2202 号	22/32	住宅	37.8	5480	20.71	在建工程价格
58	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 22 楼 2 单元 2204 号	22/32	住宅	52.96	5480	29.02	在建工程价格
59	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 23 楼	23/32	住宅	35.01	5500	19.26	在建工程价格



湖南华永房地产土地资产评估有限公司  
电话: 0731-82297769

地址: 长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 楼  
传真: 0731-82297769

	2 单元 2301 号						
60	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 23 楼 2 单元 2302 号	23/32	住宅	37.8	5500	20.79	在建工程价格
61	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 23 楼 2 单元 2304 号	23/32	住宅	52.96	5500	29.13	在建工程价格
62	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 24 楼 2 单元 2401 号	24/32	住宅	35.01	5520	19.33	在建工程价格
63	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 24 楼 2 单元 2402 号	24/32	住宅	37.8	5520	20.87	在建工程价格
64	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 24 楼 2 单元 2404 号	24/32	住宅	52.96	5520	29.23	在建工程价格
65	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 25 楼 2 单元 2501 号	25/32	住宅	35.01	5540	19.40	在建工程价格
66	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 25 楼 2 单元 2502 号	25/32	住宅	37.8	5540	20.94	在建工程价格
67	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 25 楼 2 单元 2504 号	25/32	住宅	52.96	5540	29.34	在建工程价格
68	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 26 楼 2 单元 2601 号	26/32	住宅	35.01	5560	19.47	在建工程价格
69	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 26 楼 2 单元 2602 号	26/32	住宅	37.8	5560	21.02	在建工程价格
70	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 26 楼 2 单元 2604 号	26/32	住宅	52.96	5560	29.45	在建工程价格
71	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 27 楼 2 单元 2701 号	27/32	住宅	35.01	5580	19.54	在建工程价格
72	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 27 楼 2 单元 2702 号	27/32	住宅	37.8	5580	21.09	在建工程价格
73	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 27 楼 2 单元 2704 号	27/32	住宅	53.54	5580	29.88	在建工程价格
74	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 28 楼	28/32	住宅	35.01	5600	19.61	在建工程价格



湖南华永房地产土地资产评估有限公司 地址：长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 楼  
电话：0731-82297769 传真：0731-82297769

	2 单元 2801 号						
75	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 28 楼 2 单元 2804 号	28/32	住宅	53.54	5600	29.98	在建工程 价格
76	宜春市明月北路北岸新天地 2 幢 29 楼 2 单元 2904 号	29/32	住宅	53.54	5620	30.09	在建工程 价格
合计	—	—	—	4630	—	2453.63	—





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(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
(一) 《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》 .....	14
(二) 估价对象位置图和相关照片 .....	14
(三) 估价对象产权资料复印件 .....	14
(四) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	14
(五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	14



## 估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在本估价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；

2.本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3.注册房地产估价师与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4.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/T 50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师于 2019 年 08 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6.没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时注册房地产估价师以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查勘，估价对象的利用现状为在建工程。

2. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

### （二）未定事项假设

估价对象为在建工程房地产，尚未办理《不动产权证书》，估价委托人未提供估价对象竣工验收资料，根据估价人员的现场查勘，估价对象尚未完全竣工，本次评估设定估价对象能够按照进度计划继续施工并完成竣工验收、取得不动产权证书无障碍。

### （三）背离事实假设

根据现场了解及调查，估价对象已被法院查封，本次估价价值类型为市场价值，以其解除查封为前提进行估价，即本次估价未考虑估价对象查封对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、估价对象为在建工程房地产，尚未办理《不动产权证书》，估价对象相关产权信息以宜春市房产信息中心出具的《证明》、《宜春市房屋面积预算成果报告书》登记的为准。

2、估价委托人未提供估价对象国有土地使用证，估价对象土地权属、性质等信息不能确定，本次评估以估价对象能合法取得土地证且土地使用权类型为国有出让地为假设前提。若与实际情况不符，估价结论亦应作相应调整。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3. 本估价报告结论包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

4. 使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

5. 未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 由于委托方及产权人未提供有关工程款结算情况及其他债权的资料，我们无法核实估价对象是否存在工程款未支付情况及其他债权，本次评估未考虑拖欠工程款情况及其他债权可能对估价对象价值的影响。

7. 当事人接到本报告书次日起 10 日内，如对鉴定结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本鉴定报告生效。



8. 本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从 2019 年 09 月 10 日至 2020 年 09 月 09 日止。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。



## 房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人: 长沙市天心区人民法院

地 址: 长沙市湘府中路 298 号

### (二) 房地产估价机构

机构名称: 湖南华永房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 陈长春

住 所: 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心(御溪国际) 3 栋 1532 号

统一社会信用代码: 914301027744590420

备案等级: 原二级资质

证书编号: 湘建房估(长)字第 0520239 号

联系电话: 0731-85567769

联系人: 唐丽媛

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围界定

本次估价的估价对象为江西省宜春市明月北路 69 号北岸新天地在建工程 2 幢 1 单元 7 层 701 号等共 76 套住宅房地产,总建筑面积为 4630 平方米,设计用途为住宅,本次评估设定用途为住宅,包括住宅主体、分摊的土地使用权价值、上下水、供电、卫生等设施设备,不包含可移动的非房屋附属设施设备的价值。

#### 2. 估价对象区位状况

位置状况	坐落	宜春市明月北路 69 号北岸新天地
	方位	估价对象所在小区东临状元公寓、南临其他房屋,距秀江东路约 150 米、西临明月北路、北临茶园巷
交通状况	道路状况	周边有明月北路、秀江东路等城市主次干道,道路通达度较好
	可利用交通工具	出行可利用公交车交通工具,附近设有“城北医院”、“秀江东路口”等公交站点,有 20 路、7 路外环;12 路;20 路;115 路旅游巴士等多路公交车经过附近,交通便捷度较好。

	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	配有地下停车位，车位数量充足，可满足停车要求
外部配套设施	公共服务设施	周边有状元洲公园、滨江公园，宜春体育中心、步步高宜春店、紫荆花大酒店、宜春第二小学、宜春市第三中学，宜春城北医院、宜春市第二人民医院、宜春市妇幼保健院、中国农业银行、浦发银行、青龙五鼎园、丽景滨江楼盘等各项公共服务设施和生活配套设施齐全。
	基础设施	区域内达到“六通”（红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），且保证率高。
环境状况	自然环境	小区周围环境整洁，基本无空气、噪声、水等污染，道路清洁，环境卫生状况良好，周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等；无周期性洪水灾害，小区内绿化程度高，自然环境较好。
	人文环境	区域内居住小区治安状况较好，人文环境较好。
	景观	临近秀江，景观较好。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 估价对象概况

估价对象为所属项目为北岸新天地，北岸新天地地处宜春市秀江北岸，宜春大桥北首，紧临明月北路，总建筑面积 20 万平方米，作为宜春目前首家集购物、休闲、餐饮、娱乐、文化、居住等多重功能业态为一体的大型城市综合体。

#### (2) 土地实物状况

估价对象所在小区东临状元公寓、南临其他房屋，距秀江东路约 150 米、西临明月北路、北临茶园巷，所占土地形状较规则，地势平坦，地质地基条件较好；土地开发程度已达“六通”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

#### (3) 建筑物实物状况

估价对象坐落	江西省宜春市明月北路 69 号北岸新天地在建工程 2 幢 1 单元 7 层 701 号等共 76 套		
建筑结构	框架	层数/总层数	7、10、11 等多层/32
层高	约 3 米	建筑年代	在建中
使用状况	在建中	登记用途	住宅
装饰装修	根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象为在建工程，目前现状仅房屋主体结构工程完工，安装及装修工程正在进行中。		
其他	—		

### 4. 估价对象权益状况



(1) 房屋权属登记情况

座 落				宜春市明月北路69号北岸新天地2幢			
幢号				2幢			
建筑结构				框架			
总层数				32			
序号	单元	层次	房号	用途	建筑面积	套内面积	分摊面积
1	1	7	701	住宅	124.8	99.98	24.82
2	1	7	704	住宅	126.92	101.68	25.24
3	1	11	1104	住宅	126.92	101.68	25.24
4	1	12	1202	住宅	84.45	67.66	16.79
5	1	13	1301	住宅	124.8	99.98	24.82
6	1	13	1304	住宅	126.92	101.68	25.24
7	1	14	1401	住宅	124.8	99.98	24.82
8	1	16	1601	住宅	124.8	99.98	24.82
9	1	18	1804	住宅	126.92	101.68	25.24
10	1	21	2101	住宅	124.8	99.98	24.82
11	1	23	2301	住宅	124.8	99.98	24.82
12	1	24	2404	住宅	126.92	101.68	25.24
13	1	26	2601	住宅	124.8	99.98	24.82
14	1	26	2602	住宅	84.45	67.66	16.79
15	1	26	2604	住宅	126.92	101.68	25.24
16	1	27	2701	住宅	124.8	99.98	24.82
17	1	27	2702	住宅	84.45	67.66	16.79
18	1	28	2804	住宅	126.92	101.68	25.24
19	2	7	704	住宅	52.96	41.07	11.89
20	2	8	802	住宅	37.8	29.31	8.49
21	2	8	804	住宅	52.96	41.07	11.89
22	2	9	901	住宅	35.01	27.15	7.86
23	2	9	904	住宅	52.96	41.07	11.89
24	2	10	1002	住宅	37.8	29.31	8.49
25	2	10	1004	住宅	52.96	41.07	11.89





湖南华永房地产土地资产评估有限公司  
电话: 0731-82297769

地址: 长沙市雨花区迎新路 499 号御溪国际 3 栋 15 楼  
传真: 0731-82297769

26	2	11	1101	住宅	35.01	27.15	7.86
27	2	11	1104	住宅	52.96	41.07	11.89
28	2	12	1201	住宅	35.01	27.15	7.86
29	2	12	1204	住宅	52.96	41.07	11.89
30	2	13	1301	住宅	35.01	27.15	7.86
31	2	13	1302	住宅	37.8	29.31	8.49
32	2	13	1304	住宅	52.96	41.07	11.89
33	2	14	1401	住宅	35.01	27.15	7.86
34	2	14	1402	住宅	37.8	29.31	8.49
35	2	14	1404	住宅	52.96	41.07	11.89
36	2	15	1501	住宅	35.01	27.15	7.86
37	2	15	1502	住宅	37.8	29.31	8.49
38	2	15	1504	住宅	52.96	41.07	11.89
39	2	16	1601	住宅	35.01	27.15	7.86
40	2	16	1604	住宅	52.96	41.07	11.89
41	2	17	1701	住宅	35.01	27.15	7.86
42	2	17	1702	住宅	37.8	29.31	8.49
43	2	17	1704	住宅	52.96	41.07	11.89
44	2	18	1801	住宅	35.01	27.15	7.86
45	2	18	1802	住宅	37.8	29.31	8.49
46	2	18	1804	住宅	52.96	41.07	11.89
47	2	19	1901	住宅	35.01	27.15	7.86
48	2	19	1902	住宅	37.8	29.31	8.49
49	2	19	1904	住宅	52.96	41.07	11.89
50	2	20	2001	住宅	35.01	27.15	7.86
51	2	20	2002	住宅	37.8	29.31	8.49
52	2	20	2004	住宅	52.96	41.07	11.89
53	2	21	2101	住宅	35.01	27.15	7.86
54	2	21	2102	住宅	37.8	29.31	8.49
55	2	21	2104	住宅	52.96	41.07	11.89
56	2	22	2201	住宅	35.01	27.15	7.86



57	2	22	2202	住宅	37.8	29.31	8.49
58	2	22	2204	住宅	52.96	41.07	11.89
59	2	23	2301	住宅	35.01	27.15	7.86
60	2	23	2302	住宅	37.8	29.31	8.49
61	2	23	2304	住宅	52.96	41.07	11.89
62	2	24	2401	住宅	35.01	27.15	7.86
63	2	24	2402	住宅	37.8	29.31	8.49
64	2	24	2404	住宅	52.96	41.07	11.89
65	2	25	2501	住宅	35.01	27.15	7.86
66	2	25	2502	住宅	37.8	29.31	8.49
67	2	25	2504	住宅	52.96	41.07	11.89
68	2	26	2601	住宅	35.01	27.15	7.86
69	2	26	2602	住宅	37.8	29.31	8.49
70	2	26	2604	住宅	52.96	41.07	11.89
71	2	27	2701	住宅	35.01	27.15	7.86
72	2	27	2702	住宅	37.8	29.31	8.49
73	2	27	2704	住宅	53.54	41.52	12.02
74	2	28	2801	住宅	35.01	27.15	7.86
75	2	28	2804	住宅	53.54	41.52	12.02
76	2	29	2904	住宅	53.54	41.52	12.02

(2) 土地使用权状况

估价委托人未提供估价对象国有土地使用证, 估价对象土地权属、性质等信息不能确定, 本次评估以估价对象能合法取得土地证且土地使用权类型为国有出让地为假设前提。若与实际情况不符, 估价结论亦应作相应调整。

(3) 限制信息

据现场了解及调查, 估价对象已被法院查封。本次估价结果设定未考虑法院查封对其价值的影响。

(五) 价值时点

根据《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》[(2019)湘 0103 估 163 号], 本次评估设定价值时点为注册房地产估价师现场查勘日期 2019 年 08 月 07 日。

## （六）价值类型

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点 2019 年 08 月 07 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。

## （七）估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

房地产估价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。评估价值如不公平、合理, 必然会损害相关当事人中某一方的利益, 也有损于注册房地产估价师、房地产估价机构以至整个房地产估价行业的社会公信力和声誉。因此, 房地产估价工作的性质, 决定了独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。

### 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。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, 估价中以估价对象的合法使用、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。估价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。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、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件, 通过与估价对象进行比较来确定估价对象价格。

### 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的原则。房地产估价要以房地产的最高、最佳使用为前提。也就是说, 房地产评估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估价结果。

## (八) 估价依据

### 1. 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (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) 《中华人民共和国担保法》
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》
- (7) 《城市房地产转让管理办法》
- (8) 《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[2004]16号)
- (9) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日, 法办〔2007〕5号)
- (10) 《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)
- (11) 《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日, 司法部令第132号)
- (12) 湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)

### 2. 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) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011年6月起试用)。

### 3. 估价委托人提供的估价对象有关资料

### 4. 房地产估价机构实地勘察及房地产市场相关调查资料

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件下，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》和本次估价目的，结合估价对象的实际情况和估价师收集的有关资料，选择本次估价的估价方法。

#### (1) 采用的方法

1) 假设开发法：估价对象为在建工程，主体结构工程完工，至工程全部竣工可能发生的费用相对较少且较易测算，而且估价对象建成后价值可以测算，故可采用假设开发法进行评估；

#### (2) 不采用的方法

1) 估价对象为在建工程，区域内无类似交易案例，故不适宜采用比较法。

2) 估价对象为在建工程，项目尚未建成，不确定因素较多，无法确定现状情况下的客观收益，故不适宜采用收益法；

3) 成本法：估价对象为在建工程中的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，且现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

综上所述，本次估价采用假设开发法进行评估，得出最终评估价值。

### 2. 估价方法定义



假设开发法: 求得估价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或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估价对象价值或价格的方法。

#### (十) 估价结果

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, 经过现场勘察与市场调查, 采用科学合理的估价方法, 综合考虑房地产市场价格影响因素的影响和相关估价资料, 通过认真的分析和测算, 于价值时点的估价结果人民币贰仟肆佰伍拾叁万陆仟叁佰元整 (¥2453.63 万元), 详见评估结果明细表。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐晓颖	4320060100		
符越	4320160059		

#### (十二) 实地查勘期

2019 年 08 月 07 日

#### (十三) 估价作业期

2019 年 07 月 01 日至 2019 年 09 月 10 日。



## 附 件

- (一) 《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》
- (二) 估价对象位置图和相关照片
- (三) 估价对象产权资料复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件