

房地产估价报告

估价报告编号：赣怡信房估[2020]字第 05110 号

估价项目名称：进贤县人民法院审理（2020）赣 0124 执 124 号民间借贷纠纷执行一案涉及的胡勇所有的位于江西省进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：进贤县人民法院

房地产估价机构：江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

注册房地产估价师：邵 勇 注册号：3520000070

查韶娉 注册号：3620000021

估价报告出具日期：二零二零年六月六日

致估价委托人函

进贤县人民法院：

受贵院委托，我们对贵院审理（2020）赣 0124 执 124 号民间借贷纠纷执行一案涉及的胡勇所有的位于江西省进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层住宅房地产的市场价值进行了估价。

一、估价目的：为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层住宅房地产，估价对象财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价对象房屋所有权人为胡勇，规划用途为住宅，建筑面积 322.25 m²。

三、价值时点：2020 年 05 月 08 日。

四、价值类型：根据《房地产估价基本术语标准》，本报告的价值类型为市场价值。

五、估价方法：采用比较法。

六、估价结果：本估价机构估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵院提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为：¥1,601,518 元，人民币大写：壹佰陆拾万壹仟伍佰壹拾捌元整。详见下表：



估价对象估价结果一览表

坐落	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	所在层数/总层数	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	扣除土地出让金后评估价值 (元)
进贤县民和镇胜利中路 (县钢管厂集资) 第7-8层	进房字第 dj0105000-155-1号	胡勇	7-8F/8	住宅	混合	322.25	5,020	1,617,695	1,601,518

特别提示:

1. 本报告仅限于估价委托人进贤县人民法院审理 (2020) 赣 0124 执 124 号民事借贷纠纷执行一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据, 不作他用。

2. 由于估价对象房屋性质为集资建房, 权利性质为划拨, 根据《南昌市划拨国有土地上城镇住房转让不动产登记办法》(洪府厅发 (2017) 116 号), 本次估价结果按评估价值的 1% 补缴土地出让金, 最终扣除金额以相关部门核定为准。

3. 估价对象位于进贤县民和镇胜利中路 (县钢管厂集资) 第 7-8 层, 为复式楼, 顶楼 9 层部分为花园。

4. 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、估价假设与限制条件、估价结果报告, 以对本报告有一个全面正确的了解。

5. 估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

法定代表人

二零二零年六月六日

估价假设和限制条件

（一）一般性假设

1. 估价委托人提供了进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”复印件，估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查、核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整。

2. 本次估价以纳入估价对象财产范围内的房地产权属明确，无产权瑕疵、行政机关查封等禁止转让的情形，房屋、土地使用权权属无纠纷、估价对象房地产价款已全部缴清为假设前提。

3. 本报告对房屋安全、建筑质量缺陷、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），周边环境未受污染可以安全利用为假设前提。

4. 本估价报告估价对象的建筑面积等数据，以估价委托人提供的进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”记载为准。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、路等共用设施的使用权为假设前提。

（二）未定事项假设

1. 假设在价值时点后，宏观经济形势不会出现重大变化，估价对象所处地区的房地产市场供应关系不会出现重大变化，并且无不可抗力对估价对象造成重大影响。

2. 假设国家宏观经济政策及房地产产业政策、税收政策、信贷政策不发生重大变化。

（三）背离事实假设

1. 估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

2. 在价值时点，本次估价未考虑估价对象已被查封等因素的影响。

（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，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告只为估价委托人江西省进贤县人民法院审理（2020）赣 0124 执 124 号民间借贷纠纷执行一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象的用途为住宅。本估价报告仅供报告中列明的估价报告用途及估价对象的用途使用，若应用于其他估价报告用途与估价对象用途，本估价报告无效。

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，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

5、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

6、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而房地产估价人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

7、未经估价机构书面同意，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。

估价结果报告

（一）估价委托人

委托人名称：进贤县人民法院

（二）房地产估价机构

单位名称：江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

单位地址：南昌市东湖区青山南路 7-9 号

法人代表：邵勇

房产资质级别：贰级

资格证书号：赣建房评字 2 号

（三）估价目的

为进贤县人民法院审理（2020）赣 0124 执 124 号民间借贷纠纷执行一案涉及的房地产确定财产处置价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围及名称：本次估价对象为江西省进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层住宅房地产，房屋建筑面积为 322.25 平方米，本次评估结果包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（2）坐落：估价对象为进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层。

（3）规模：总建筑面积为 322.25 m²。

（4）用途：估价对象在价值时点规划用途为住宅，实际用途为住宅，估价设定房屋用途为住宅。

(5) 权属：根据估价委托人提供的进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”，房屋所有权人为胡勇。具体权属状况如下所述：

估价对象房屋权益状况明细表

坐落	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	所在层数/总层数	房屋性质	用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	权利性质
进贤县民和镇胜利中路(县钢管厂集资)第7-8层	进房字第dj0105000-155-1号	胡勇	7-8F/8	集资建房	成套住宅	混合结构	322.25	划拨

2、估价对象权益状况

a、租赁状况：估价人员现场查勘时，估价对象现自住，不存在租赁权，本次估价设定估价对象无租赁权的财产进行评估。

b、查封状况：根据估价委托人提供的进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”，估价对象现已查封，本次估价设定估价对象无查封的财产进行评估。

c、抵押状况：根据估价委托人提供的进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”，估价对象已抵押，本次估价设定估价对象无抵押权的财产进行评估。

3、估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

1. 所在小区宗地四至为：东：临其他地块，南：临中心商业街，西：临胜利中路，北：临傅家巷。

2. 权利性质：划拨。

3. 形状：所在楼宇宗地形状较规则。

4. 规划条件：地上建筑物按规划条件进行建设。

5. 开发程度：宗地红线外“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），开发程度较好。

（2）建筑物基本状况

1. 建筑结构：估价对象楼宇结构为混合结构，抗震性能一般。
2. 设施设备：设有楼梯供上下楼，配备给排水、配电、通讯等设施。
3. 装饰装修：估价对象为复式楼，顶层9楼部分为花园，楼宇外墙为水泥外墙，入户门为防盗门，客厅地面铺地板，内墙刮乳胶漆，二级吊顶；餐厅地面铺地板，瓷砖墙裙及刮乳胶漆，石膏吊角线及顶棚刮乳胶漆；厨房铺地砖，内墙贴瓷砖，塑扣板吊顶等；卫生间铺地砖，内墙贴瓷砖，塑扣板吊顶；房间地面铺地板，内墙贴墙纸及刮乳胶漆，石膏吊角线及顶棚刮乳胶漆等。
4. 新旧程度：估价对象于价值时点房屋为一般完好房。
5. 维护状况：日常维护状况较好。

4、估价对象区位状况

1)、位置状况描述：

- (1) 坐落：进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第7-8层。
- (2) 方位：位于进贤县民和镇胜利中路东南方向，地理位置较好。
- (3) 朝向：朝南。
- (4) 临街状况：临胜利中路，临街状况较好。
- (5) 楼层：共8层，列入本次估价范围的估价对象位于第7-8层。
- (6) 与重要场所距离：距离进贤县人民医院直线距离约750米、距离进贤县人民政府直线距离2.7公里。

2)、交通状况描述:

(1) 道路: 周围有胜利中路、岚湖路、钟陵路等生活主次干道。

(2) 出入可利用交通工具: 出入工具有士、公交等, 附近有进贤 1 路、进贤 2 路、进贤 3 路等公交线路停靠在香江路口(粮食大楼)站, 对外公共交通便利度好。

(3) 交通管制: 无。

(4) 停车方便程度: 附近有零星停车位, 停车便捷度一般。

3)、繁华程度描述:

(1) 学校: 民和四小、江西工程学校、进贤县实验学校、进贤县民和一小、进贤县第一初级中学、江西财经职业学院、进贤县幼儿园等。

(2) 银行: 进贤农商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行、江西银行、中国工商银行等。

(3) 医院: 进贤县人民医院、进贤县民和镇卫生院、诊所等。

(4) 其他: 磨盘洲湿地公园、体育公园、进贤县教育体育局、进贤县水利局、进贤县粮食经济大楼、江西省地质测绘院、江西省地矿测绘院进贤基地管理处、军山湖国际大酒店、皇庭大酒店、商业街、天虹商场等。

(五) 价值时点

2020 年 05 月 08 日

(六) 价值定义

估价中采用市场价值标准, 即所估价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。根据估价对象的实际状况及委托方要求, 本报告为评估估价对象在本次估价假设条件和限制条件下于价值时点 2020 年 05 月 08 日的市场价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

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。

3、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、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。

（八）估价依据

（1）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2009年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28

- 1、评估人员现场勘察获得的估价对象实况资料
- 2、当地房地产市场租售价格调查及有关信息

（九）估价方法

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、剩余法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

（1）比较法：估价对象作为住宅物业，当地类似物业较多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较多，因此可采用比较法进行评估。

（2）收益法：由于当地租售比严重失衡，现实租金水平难以反映正常市场价值，故不适宜采用收益法。

（3）成本法：估价对象为单套住宅，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅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。

（4）假设开发法（剩余法）：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取比较法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

2、本次选用估价方法技术路线

比较法：收集相类似房地产有关市场交易的资料，经过交易状况调整、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整

后，测算估价对象的比较价格。

(十) 估价结果

根据评估目的，遵循估价原则，按照必要的估价程序，选取科学的评估方法，结合房地产估价经验，并在分析现有资料及查勘现场的基础上，综合得出估价对象在价值时点的市场价值为：**¥1,601,518**元，人民币大写：**壹佰陆拾万壹仟伍佰壹拾捌元整**。详见下表：

估价对象估价结果一览表

坐落	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	所在层数/总层数	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估价值 (元)	扣除土地出让金后评估价值 (元)
进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第7-8层	进房字第 dj0105000-155-1 号	胡勇	7-8F/8	住宅	混合	322.25	5,020	1,617,695	1,601,518

1. 本报告仅限于估价委托人进贤县人民法院审理（2020）赣 0124 执 124 号民间借贷纠纷执行一案涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2. 由于估价对象房屋性质为集资建房，权利性质为划拨，根据《南昌市划拨国有土地上城镇住房转让不动产登记办法》（洪府厅发〔2017〕116号），本次估价结果按评估价值的 1% 补缴土地出让金，最终扣除金额以相关部门核定为准。



3. 估价对象位于进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）第 7-8 层，为复式楼，顶楼 9 层部分为花园。

4. 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、估价假设与限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

5. 估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邵勇	3520000070	 邵勇	2020年06月06日
查韶婷	3620000021	 查韶婷	2020年06月06日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日：2020年05月08日。

(十三) 估价作业期

估价作业期：2020年05月08日至2020年06月06日。

附件

1. 《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》(2020)赣 0124 执委鉴 9 号 (复印件)
2. 估价对象区域位置图
3. 估价对象现状照片
4. 进贤县不动产登记中心出具的“不动产登记信息”(复印件)
5. 房地产估价机构营业执照 (复印件)
6. 房地产估价机构资质证书 (复印件)
7. 房地产估价师注册证书 (复印件)

江西省进贤县人民法院

司法评估委托书

(2020)赣0124执委鉴9号

江西怡信房地产土地评估顾问有限公司：

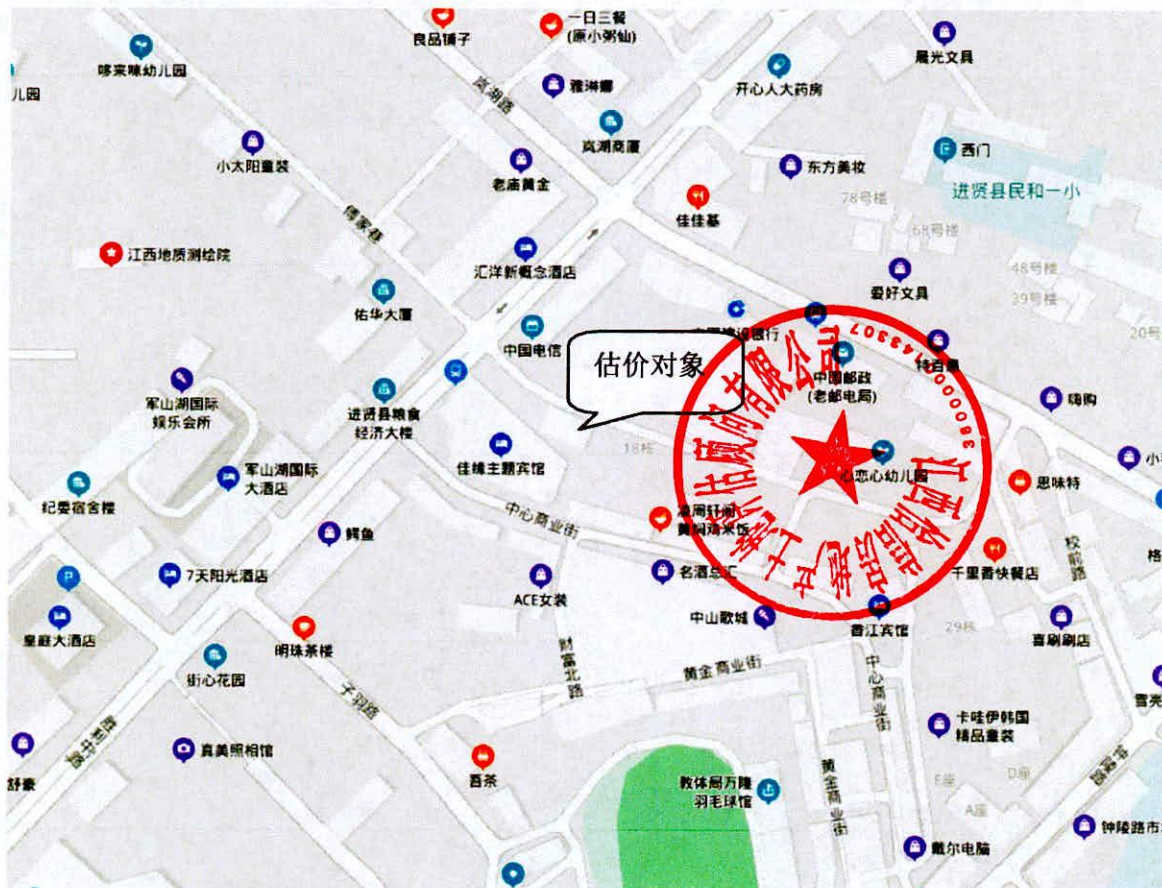
我院受理 (2020)赣0124执124号民间借贷纠纷执行一案，需对 胡勇所有的位于江西省进贤县民和镇胜利中路（县钢管厂集资）7-8层住宅（不动产权证号：进房字第dj0105000-155-1号）的价值进行司法鉴定（评估），依照法律程序，现委托你单位指派专业技术人员进行评估，作出书面评估结论。委托期限 1个月，从 2020年5月8日至 2020年6月7日。评估费用参照行业标准，由当事人支付。

附送材料：不动产登记信息、房地产平面图等复印件
评估报告（不得少于四份）请寄本院执行局王洪斌收
电话：0791—85666016

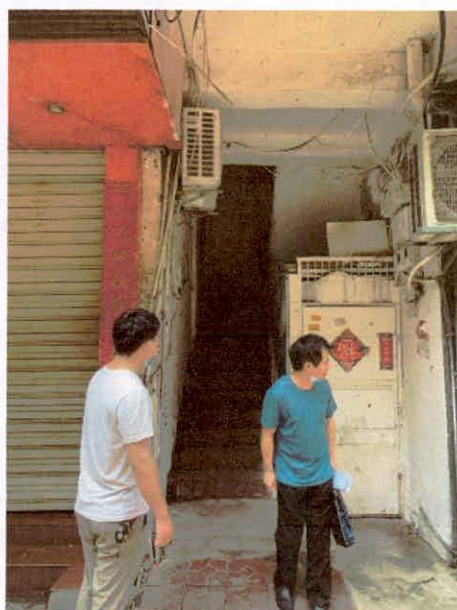


此委托书共两份，一份存卷，一份交评估公司。

估价对象区域位置图



估价对象现状照片



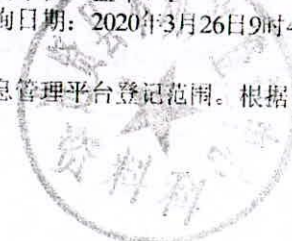


不动产登记信息

受理号	BL201901080019	权利人	胡勇
权利人证件号码	360124196210250151	义务人	
义务人证件号码		不动产权证号(证明)	进房字第dj0105000-155-1号
不动产单元号	360124001023GB00107F00010004	权属来源	
坐落	进贤县民和镇胜利中路(县钢管厂集资)	用途	成套住宅
面积	322.25平方米	房屋结构	混合结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)		是否抵押	已抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
办理状态	(现势)	登记类型	国有建设用地上房屋所有权首次登记
总层数	8	所在层数	7-8
权利性质	划拨	登记时间	2008-12-29 00:00:00
房屋性质	集资建房	查封文号	(2020)赣0124执124号
查封期限	2020年03月23日-2023年03月22日	查封登记时间	2020年03月23日 17:01:42
土地是否查封	土地无查封	土地是否抵押	土地无抵押
抵押机构	上饶银行股份有限公司进贤支行	查封机关	进贤县人民法院
抵押方式	最高额抵押		

查询人(签字):
 查询单位(盖章):
 查询日期: 2020年3月26日9时49分

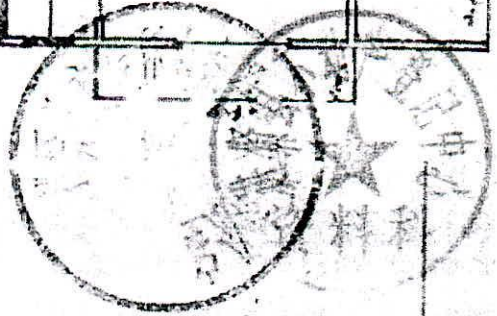
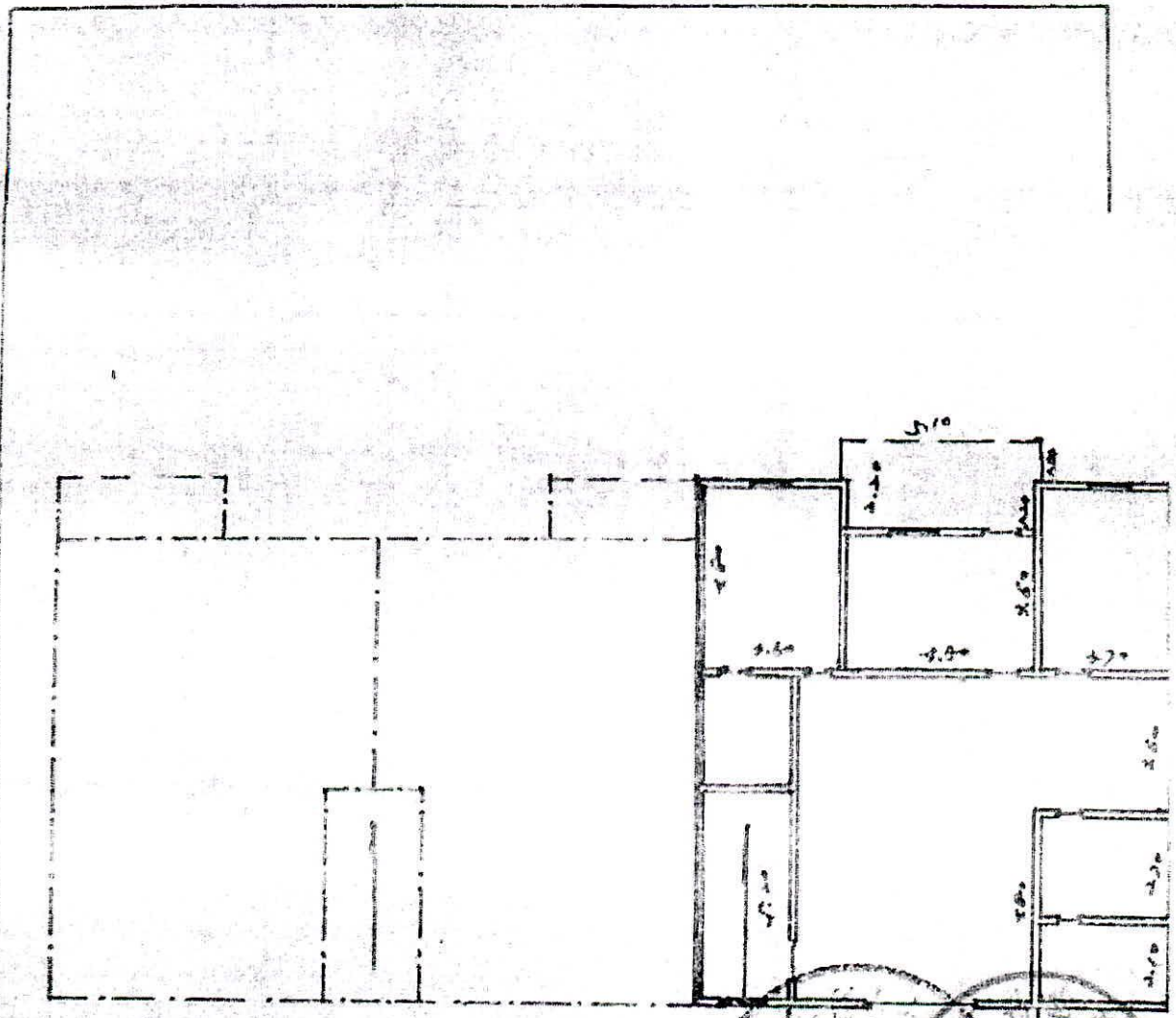
注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



胡勇

房地产平面图

图 幅 号: _____



比例尺	1:200
-----	-------



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91360100705521148A

名称 江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 江西省南昌市东湖区青山南路7-9号A栋3、4号

法定代表人 邵勇

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年12月11日

营业期限 2000年12月11日至2020年12月10日

经营范围 房地产评估、土地评估;房地产经纪咨询、房地产投资顾问、营销策划(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)**



提示:请于每年1月1日至6月30日通过“江西省企业信用信息公示系统”报送年报,即时信息按规定公示。

登记机关



2016年02月25日 换发

根据《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》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	江西怡信房地产土地评估顾问有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	邵勇
住 所	南昌市东湖区青山路南路7-9号
邮 政 编 码	330008
联 系 电 话	86210966
统一社会信用代码	91360100705521148A
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2000年12月11日
注 册 资 本 (出资数额)	100万元人民币
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	赣建房评字2号
有 效 期 限	2019年06月10日至2022年06月09日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157461

姓名 / Full name

查韶婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360102197011091625

注册号 / Registration No.

3620000021

执业机构 / Employer

江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00175443

姓名 / Full name

邵勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360102197312261210

注册号 / Registration No.

3520000070

执业机构 / Employer

江西怡信房地产土地评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature

