

# 房地产估价报告

估价项目名称：青原区三湾路文林苑A栋3-602号房地产价值评估

委 托 人：吉安县人民法院

估 价 机 构：江西首佳房地产评估有限公司

注册房地产估价师：明经信（注册号 3620000053）

刘光明（注册号 3620030038）

报告出具日期：2019年12月6日

估价报告编号：赣首佳[2019]字第 JA012002 号

# 一、致估价委托人函

吉安县人民法院：

受吉安县人民法院委托，我们派遣专业估价技术人员对青原区三湾路文林苑A栋3-602号房地产的公开市场价值进行了估价；价值时点为2019年12月6日。估价目的为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

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》、国家标准《房地产估价规范》、《司法鉴定程序通则》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值为¥1075796元，人民币大写壹佰零柒万伍仟柒佰玖拾陆元整。详见下表：

评估结果明细表

产权人	坐落	房权证号	用途	结构	楼层	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估总价元 (取整)
肖治乐	青原区三湾路文林苑A栋3-602号	吉市房权证青原字第00059412号	住宅	砖混	6-7/7	176.36	6100	1075796

特别提示：1、估价对象基本信息以委托方提供的《房权证登记信息》相关材料记载信息为依据，若有不符，估价结果应做相应调整。

2、本报告仅限于估价委托人吉安县人民法院执行金融借款合同纠纷（2019）赣0821执评委42号一案使用，不作他用。

3、以上评估结果为估价对象在现状装修状态条件下完全产权房地产市场价格。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法定代表人：明经信

二〇一九年十二月六日



## 二、目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、目 录.....	2
三、估价师声明.....	3
四、估价假设和限制条件.....	4
五、估价结果报告.....	7
(一) 委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
六、附 件.....	12

### 三、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和正确的。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分。

（六）估价人员已对本估价报告中的估价对象 3-602 室于 2019 年 12 月 6 日进行了实地查勘记录和拍照。

（七）本次评估假设不存在任何类型的他项权利（报告中已作说明的除外）。

（八）在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

（九）估价作业过程中严格遵守职业道德。

## 四、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提。假设估价对象产权清晰，手续齐全，房地产所有人及土地使用者拥有合法处分权，可在公开市场上自由转让。

2、本报告中的正常市场价值为假设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。

3、房地产公开市场价值为估价对象在价值时点的公开市场价值。公开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。

4、本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供，估价师未对相关资料进行审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，此次评估估价对象的权属、面积、用途等资料以委托方提供的材料记载信息为准。

### （二）未定事项假设

1、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为查勘时只能对估价对象建筑物外观、现状进行一般性查勘，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

2、估价人员是在委托方的指认下对估价对象进行现场查勘的，本次估价是根据委托方指认的房地产即为相应的估价对象下估价的。

3、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

4、本报告评估价格为估价对象完全产权状况下的价格。由于委托方已提供《房屋所有权证》，此次评估土地使用权类型设定为国有出让土地，土地用途设定为住宅用地。

### **（三）背离事实假设**

1、估价对象于价值时点被吉安县人民法院查封,本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值,未考虑估价对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、抵押、租赁、查封、债项或法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制,未考虑特殊的交易方式可能追加付出成本费用等对其估价价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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估价价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本估价机构无关。对于估价中可能存在的其他瑕疵事项,委托方在委托估价时未作特别说明。在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本估价机构及估价人员不承担相关责任。

### **（四）不相一致假设**

无

### **（五）依据不足假设**

无

### **（六）估价报告使用限制**

1、估价报告使用者仅限于估价委托人在本次估价目的下使用,凡因估价委托人以外单位和个人使用本估价报告用于其他目的不当使用而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2019年12月6日起为壹年。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。

3、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分,与本报告书正文具有同等法律效力。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、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，亦不得以其他方式公开发表。

7、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、估价结论为满足全部估价假设和限制条件下的价值。

## 五、估价结果报告

### （一）委托人

委托人名称：吉安县人民法院

### （二）估价机构

估价机构名称：江西首佳房地产资产评估有限公司

资质级别：一级

房地产估价机构资质证书编号：赣建房评字[2012]089号

法定代表人：明经信

估价机构地址：南昌市西湖区八一大道96号14楼1407室

联系电话：（0791）86267672

### （三）估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象概况

青原区三湾路文林苑A栋3-602号，建筑面积为176.36平方米，根据委托方提供的《房权证登记信息》，房权证书号为吉房权证青原字第00059412号，房屋所有权人为肖治乐，设计用途为住宅，委托方已提供《房权证》。

#### 2、土地基本状况

估价委托人提供《国有土地证使用证》，根据估价师现场查勘：估价对象所在土地四至为东至东井冈路、南至公略路、西至G105路、北至胡铨路，土地形状规则，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯及场地平整）。

#### 3、估价对象实物现状

估价对象青原区三湾路文林苑A栋3-602号，建筑结构为砖混，外墙



涂料，设计用途为住宅，实际用途为住宅，入户门为防盗门，室内户型为四室三厅一厨三卫四阳台。室内装修：客厅瓷砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花，铝合金窗；房间地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花，铝合金窗；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，塑料扣板吊顶；卫生间瓷砖地面，瓷砖墙面，塑料扣板吊顶。建筑年代为 2007 年。

### （五）价值时点

估价委托人未作特别要求，故以实地查勘之日 2019 年 12 月 6 日作为本次评估的价值时点。

### （六）价值类型

1、价值类型：本次估价的价值类型为房地产公开市场价值。

公开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。

2、土地用途：住宅用地。

3、房屋用途：住宅。

4、价值时点：2019年12月6日。

5、币种：人民币。

### （七）估价依据

#### 1、法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）[2019 年 8 月 26 日修正]；

(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 条）[2019 年 8 月 26 日修正]；

(3) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）[1995 年 10 月 1 日起施行]；

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）[发布之日起施行]；

(5)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第64号)[2007年3月16日起施行];

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号)[2007年10月28日起施行];

(7)《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)[2005年1月1日起实施];

(8)《司法鉴定程序通则》(司法部第132号令)[2016年5月1日起施行]

(9)国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。

## 2、估价技术规程

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行];

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)[2014年2月1日起执行]。

## 3、其他有关资料

(1)江西省吉安县人民法院价格评估委托书【(2019)赣0821执42号】;

(2)委托方提供的材料复印件;

(3)估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

### (八) 估价原则

本次估价遵守独立、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技术性原则。

1、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的价值或价格的原则。

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。

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

间的价值或价格的原则。

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。

5、最高最佳利用原则：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。最高最佳利用指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。

### （九）估价方法

#### 1、估价方法确定：

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、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，当地类似物业很多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例多，因此可采用比较法进行评估。

(2)收益法：由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，无法确定土地剩余使用年限，估价对象收益期较难确定，难以准确确定租金收益，故不适宜采用收益法。

(3)成本法：估价对象为楼房的单套住宅，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：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、方法定义：

比较法，是选取一定数量的可比实例，将他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。

## 3、计算公式：

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

## （十）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》、国家标准《房地产估价规范》、《司法鉴定程序通则》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值为1075736元，人民币大写壹佰零柒万伍仟柒佰玖拾陆元整。

## （十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	日期
明经信	3620000053		2019年12月6日
刘光明	3620030038		2019年12月6日

## （十二）实地查勘期

2019年12月6日

## （十三）估价作业期

2019年12月6日至2019年12月6日

## 六、附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实景照片
- 三、房地产估价委托书复印件
- 四、委托估价方提供的资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资格证书复印件
- 七、房地产估价师注册证复印件