房地产估价报告

**估价项目名称**：萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会一幢

 自建房因司法处置涉及的房地产市场价值评估

**估价委托人**：萍乡市湘东区人民法院

**房地产估价机构**：江西中昌建设土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师**：严兴镛 注册号：3620020010

张自亮 注册号：3620140034

**估价报告编号**：赣中昌房[2020](估)字第66号

**估价报告出具日期：**2020年07月21日

**致估价委托人函**

萍乡市湘东区人民法院：

应贵院委托，我公司派遣注册房地产估价师，就贵院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司萍乡市湘东区支行与刘斌、胡敏、刘志明、邬国云借款合同纠纷一案中，所涉及的刘志明所有的位于萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会一幢自建房进行市场价值评估，为人民法院司法处置提供价值参考依据。

价值时点：2020年07月01日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用适宜的估价方法对估价对象进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：1024.83㎡

评估单价：2087元/㎡

评估总价：2138820元（取整）

大写金额：人民币贰佰壹拾叁万捌仟捌佰贰拾元整

具体估价结果详见估价结果一览表。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象坐落 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证证号 | 建筑结构 | 用途 | 土地 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 用途 | 使用权类型 |
| 萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会 | 刘志明 | 萍房权证湘字第2010001003号 | 混合 | 住宅 | 住宅 | 出让 | 1-7/7 | 1024.83 | 2087 | 2138820 |
| 备注：1、估价结果以元为单位且取整，币种：人民币。2、本次估价结果为房地合一的价值。估价对象房屋信息以估价委托人提供的房屋所有权证为依据，估价对象土地信息以国有土地使用证为依据，土地使用证证号为湘国用（2010）第801763号，土地使用权人为刘志明，座落为湘东区峡山口街道办事处砚田居委会，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为2080年08月26日，使用权面积为178.76㎡。 |

特别提示

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本报告使用期限为自估价报告出具之日2020年07月21日起至2021年07月20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。

江西中昌建设土地房地产评估有限公司

 法定代表人：

 2020年07月21日

目 录

[一、估价师声明 1](#_Toc46329465)

[二、估价假设和限制条件 2](#_Toc46329466)

[三、估价结果报告 4](#_Toc46329467)

[（一） 估价委托人 4](#_Toc46329468)

[（二） 房地产估价机构 4](#_Toc46329469)

[（三） 估价目的 4](#_Toc46329470)

[（四） 估价对象 4](#_Toc46329471)

[（五） 价值时点 8](#_Toc46329472)

[（六） 价值类型 8](#_Toc46329473)

[（七） 估价原则 8](#_Toc46329474)

[（八） 估价依据 9](#_Toc46329475)

[（九） 估价方法 11](#_Toc46329476)

[（十） 估价结果 12](#_Toc46329477)

[（十一） 注册房地产估价师 12](#_Toc46329478)

[（十二） 实地查勘期 12](#_Toc46329479)

[（十三） 估价作业期 12](#_Toc46329480)

[（十四） 估价报告使用期限 12](#_Toc46329481)

[四、附件 13](#_Toc46329482)

[（一） “评估委托书[（2020）赣0313执恢138号]”复印件； 13](#_Toc46329483)

[（二） 估价对象实地查勘照片； 13](#_Toc46329484)

[（三） 估价对象位置图； 13](#_Toc46329485)

[（四） 房屋所有权证复印件； 13](#_Toc46329486)

[（五） 国有土地使用证复印件； 13](#_Toc46329487)

[（六） 房屋他项权证复印件； 13](#_Toc46329488)

[（七） 萍乡市房产档案馆产权证明单复印件； 13](#_Toc46329489)

[（八） 估价委托人提供的其他材料复印件； 13](#_Toc46329490)

[（九） 房地产估价机构营业执照（副本）复印件; 13](#_Toc46329491)

[（十） 房地产估价机构备案证书复印件； 13](#_Toc46329492)

[（十一） 注册房地产估价师资格证书复印件。 13](#_Toc46329493)

# 一、估价师声明

我们承诺，在我们知识和能力的最佳范围内：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们与本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. 我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
5. 注册房地产估价师已于价值时点对估价对象进行了实地查勘；
6. 本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

# 二、估价假设和限制条件

**一、一般性假设**

1、估价委托人提供了估价对象“委托书[（2020）赣0313执恢138号]”、“房屋所有权证”、“国有土地使用证”复印件等资料，我们对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、评估专业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，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。无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定建筑结构是安全的。

3、根据估价程序于2020年07月01日对估价对象进行了实地查勘。

4、估价对象权益状况以估价对象“房屋所有权证”“国有土地使用证”复印件等资料为依据；估价对象的实物状况、区位状况以房地产估价师实地查勘取得的资料为依据。

5、市场前景分析是在房地产业正常发展的前提下，对房地产市场未来的预期。

6、房地产估价技术报告中有些参数是房地产估价师的经验所得，受到房地产估价师业务水平的限制。

7、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。

8、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。

9、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

**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**

根据本次估价目的，本次估价以不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象房地产价值的影响为前提进行估价。

**四、不相一致假设**

本次估价不存在不相一致的假设。

**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、本估价报告仅为萍乡市湘东区人民法院进行司法处置提供价值参考依据，不作它用。

2、估价对象的价值内涵是因司法处置涉及的房地产市场价值，未考虑未来市场变化风险对评估价值的影响，评估价值不包括办理产权登记过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水、电等欠费，本次评估考虑了庭院对房屋价值的影响，未考虑房屋抵押、查封等因素的影响。

3、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地合一价值，包括房屋所有权和建设用地使用权，包括其附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内家具、家电等可移动资产价值。

4、本报告使用期限为自估价报告出具之日2020年07月21日起至2021年07月20日止。

5、未经估价机构和估价委托人书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或报告中引用，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，估价机构不承担任何责任，如当事人对本估价报告有异议，需在收到估价报告后五日内以书面形式提出。

7、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地产价值，如估价假设和限制条件发生变化，估价结果必须相应调整或重新估价。

8、本估价报告加盖公章有效，未盖公章及复印件无效。

**三、估价结果报告**

## 估价委托人

估价委托人：萍乡市湘东区人民法院

地 址：江西省萍乡市湘东区司法小区路湘东区人民法院

邮  编：114200

电 话：0799-3441256

## 房地产估价机构

机构名称：江西中昌建设土地房地产评估有限公司

法定代表人：严兴镛

住所：江西省南昌市西湖区中山路150号

统一社会信用代码：913601007485176599

备案等级：贰级

证书编号：赣建房评字90号

有效期限：至2023年07月03日

联系电话：（0791）86236166 86231599

邮政编码：330003

## 估价目的

因司法处置涉及的房地产市场价值评估，为人民法院对估价对象进行司法处置提供价值参考。

## 估价对象

列入本次估价对象范围为刘志明名下位于萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会一幢自建房，其范围及基本状况、区位状况、实物状况、利用状况、权益状况概述如下：

1.估价对象范围及基本状况

估价对象为萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会一幢自建房，包括房屋所有权和建设用地使用权，包括其附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内家具、家电等可移动资产价值。估价对象建筑面积为1024.83㎡，估价对象房屋所有权人为刘志明。

2、区位状况

（1）坐落

估价对象坐落于萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会，详见位置示意图。

（2）楼层

估价对象位于7层建筑物的第1-7层。

（3）交通状况

a、周边道路条件

估价对象所在区域有四通路等主要道路，估价对象附近路网密度一般。

b、公共交通条件

估价对象所在区域附近有市内公交线路，公共交通一般；

c、交通管制：估价对象所在区域属于湘东区，无交通管制措施。

（4）环境状况

a、自然环境：估价对象所在区域属于湘东区，自然环境一般。

b、人文环境：估价对象所在区域周边有萍乡市湘东区实验小学、萍钢中学，人文环境一般。

（5）配套设施

a、基础设施状况

估价对象所在区域外部已实现“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、供气）。

b、配套设施状况

估价对象位于萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会，估价对象地处萍乡市湘东区。湘东区东临萍乡市区和[芦溪县](https://baike.baidu.com/item/%E8%8A%A6%E6%BA%AA%E5%8E%BF)，东南靠[莲花县](https://baike.baidu.com/item/%E8%8E%B2%E8%8A%B1%E5%8E%BF)，南连湖南省攸县，西接湖南[醴陵市](https://baike.baidu.com/item/%E9%86%B4%E9%99%B5%E5%B8%82)，北靠萍乡市[上栗县](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%8A%E6%A0%97%E5%8E%BF)。湘东区地处赣湘边界，是江西的西大门，素有“赣西门户”、“吴楚通衢”之称。湘东区人民政府驻湘东镇。估价对象所在区域基础设施及生活配套设施一般。

3、实物状况

（1）建筑年代

估价对象于2008年建成。

（2）建筑结构

估价对象建筑结构为混合。

（3）建筑面积

估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的“房屋所有权证”复印件为依据，估价对象建筑面积为1024.83㎡。

（4）空间布局

估价对象为萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会一幢自建房，位于7层建筑物第1-7层（南面第一层有庭院、假山、凉亭、围墙等），南北朝向，通风采光良好，空间布局良好。第1层户型结构为两房两厅一厨一卫、第2层户型结构为三房两厅一卫、第3-4层户型结构为三房两厅一厨两卫（复式结构）、第5-6层户型结构为三房两厅一厨两卫（复式结构）、第7层户型结构为一房一露台，具体详见平面图和实地查勘照片。

（5）设备

室内接入供水、排水、供电、供气、通讯等，设施设备较完善。

（6）装修及维护情况

建筑物外立面装饰情况：

建筑物南面、北面均为条形瓷砖外墙，东面、西面均为水泥抹灰外墙，装饰风格较好。

装修情况：

室内装修情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 楼层 | 室内装修情况 |
| 第1层 | 客厅为水磨石地面，墙面刷乳胶漆、部分墙砖，石膏吊顶；餐厅、房间地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，石膏吊顶；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶 |
| 第2层 | 客厅、餐厅地面铺设木地板，墙面贴墙纸、部分刷乳胶漆，石膏吊顶；房间地面铺设木地板，墙面贴墙纸，石膏吊顶；卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶 |
| 第3-4层（复式结构） | 第3层客厅、餐厅地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆、部分墙砖，石膏吊顶；房间地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，石膏吊顶；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶；第4层客厅、餐厅地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，石膏吊顶；房间地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，石膏吊顶；卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶； |
| 第5-6层（复式结构） | 因房门被锁，未能入室查勘，据了解，室内为毛坯房 |
| 第7层 | 地面铺设地砖，墙面及天花刷乳胶漆 |
| 公共楼梯部分 | 地面及楼梯踏步均为花岗岩地砖，墙面及天花刷乳胶漆，装有不锈钢楼梯扶手 |

维护情况：

估价对象维护状况良好。

4、利用状况

估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权益状况

（1）不动产权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，估价对象权益状况详见下表。

估价对象房屋权益状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证证号 | 规划用途 | 结构 | 建成年份 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） |
| 萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会 | 刘志明 | 萍房权证湘字第2010001003号 | 住宅 | 混合 | 2008年 | 1-7/7 | 1024.83 |

估价对象土地权益状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 座落 | 土地使用权人 | 国有土地使用证证号 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） | 分摊面积（㎡） |
| 萍乡市湘东区峡山口街道办事处砚田居委会 | 刘志明 | 湘国用（2010）第801763号 | 住宅 | 出让 | 2080年08月26日 | 178.76 | / |

（2）他项权利状况

根据本次估价目的，本次估价以不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象房地产价值的影响为前提进行估价。

## 价值时点

2020年07月01日（实地查勘之日）

## 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在设计用途并正常使用的条件下，于价值时点2020年07月01日房地产市场价值。

是在估价假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：指在公开市场上最可能形成的价格。

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。

## 估价原则

估价原则：是指在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价所应依据的法则或标准。房地产估价原则主要有：

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某一特定时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。

最高最佳利用是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。

## 估价依据

1.法律、法规和政策性文件

1.1《中华人民共和国城市房地产管理法》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自1999年1月1日起施行]；

1.2《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）；

1.3《中华人民共和国土地管理法》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自1995年1月1日起施行]；

1.4《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）；

1.5《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第24号，自

2015年4月24日起施行);

1.6《全国人民代表大会常务委员会关于司法处置管理问题的决定》

(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

1.7《司法处置程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，自2016

年5月1日起施行)；

1.8《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)；

1.9《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》

(法办发[2007]5号)；

1.10《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）;

1.11《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的

规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）;

1.12《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办（2018）

273号，2018年12月10日）。

1.13省市有关法律、行政法规、规章和政策。

2.技术标准、规程、规范

2.1《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.估价委托人提供的有关资料

3.1委托书[（2020）赣0313执恢138号]复印件；

3.2房屋所有权证复印件；

3.3国有土地使用证复印件；

3.4房屋他项权证复印件；

3.5萍乡市房产档案馆产权证明单复印件；

3.6估价委托人提供的其他材料。

4.估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

4.1估价对象位置图；

4.2估价对象实地查勘照片；

4.3估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 估价方法

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。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有收益法、成本法、比较法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

房地产估价师通过实地查勘，认真分析调查收集的有关资料，在上述确定估价原则的基础上，根据估价对象的具体条件及估价目的，结合房地产估价师的经验，决定选用成本法进行估价。

2、确定估价方法的依据

估价对象为自建房，在目前房地产市场状况下，①估价对象符合城市规划要求，与周围环境相协调，萍乡市建筑市场正常、稳定，建筑勘察设计费和前期工程费、建筑安装工程费、利息、利润等资料和参数可以获取和确定，符合成本法的评估要求，故可选用成本法测算;②经过走访和调查，在同一地区或同一供求范围内的类似区域中，与估价对象相类似的交易买卖实例较少，故不宜选用比较法测算；③估价对象类似住宅获取的租金较低，难以反映客观市场价格，故不适宜选用收益法测算。

3、估价的技术路线

成本法：成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状态的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的估价对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。

成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值。通常把成本法测算出的价值简称为积算价格。

房地产价值=土地取得成本+建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

## 估价结果

经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用适宜的估价方法对估价对象进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：1024.83㎡

评估单价：2087元/㎡

评估总价：2138820元（取整）

大写金额：人民币贰佰壹拾叁万捌仟捌佰贰拾元整

（具体估价结果详见估价结果一览表）

## 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 严兴镛 | 3620020010 |  | 年 月 日 |
| 张自亮 | 3620140034 |  | 年 月 日 |

## 实地查勘期

2020年07月01日

## 估价作业期

2020年07月01日至2020年07月21日

## 估价报告使用期限

本报告使用期限为自估价报告出具之日2020年07月21日起至2021年07月20日止。

# 四、附件

## “评估委托书[（2020）赣0313执恢138号]”复印件；

## 估价对象实地查勘照片；

## 估价对象位置图；

## 房屋所有权证复印件；

## 国有土地使用证复印件；

## 房屋他项权证复印件；

## 萍乡市房产档案馆产权证明单复印件；

## 估价委托人提供的其他材料复印件；

## 房地产估价机构营业执照（副本）复印件;

## 房地产估价机构备案证书复印件；

## 注册房地产估价师资格证书复印件。