

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称: 关于胡建党、熊茜位于南昌市安义县龙津镇迎
宾大道 89 号恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室
住宅物业市场价值估价报告

估 价 委 托 人: 安义县人民法院

房 地 产 估 价 机 构: 江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师: 聂志华 3620170032 段静 3620150028

估 价 报 告 出 具 日 期: 二 0 二 0 年 七 月 三 十 一 日

估 价 报 告 编 号: 恒方评字[2020]G070506 号

致估价委托人函

安义县人民法院：

承蒙委托，我们对位于南昌市安义县龙津镇迎宾大道 89 号恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室住宅物业的市场价值进行了估价。

估价目的：为法院处理司法纠纷提供市场价格参考而评估房地产市场价值。

估价对象：胡建党、熊茜位于南昌市安义县龙津镇迎宾大道 89 号恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室房地产，房屋设计用途为住宅，评估房屋建筑面积为 137.54 m²。包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权。包括室内装修价值，但不包括床、桌椅等可移动资产价值。

价值时点：2020 年 7 月 27 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象市场价值为¥1223556 元，人民币大写：壹佰贰拾贰万叁仟伍佰伍拾陆元整。

估价结果表

产权证号	房屋所有人	房屋坐落	用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
20121730	胡建党、熊茜	龙津镇迎宾大道 89 号 恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室	住宅	钢混	6/11	137.54	8896	1223556

特别提示：

- 1、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。
- 2、本估价报告仅用于安义县人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考，其他单位使用无效。

法定代表人：

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二〇年七月三十一日

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.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	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
(十四) 估价报告应用的有效期.....	11
四、附件.....	12
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 《江西省安义县人民法院价格评估委托书》(2020)赣0123执恢228号	
(四) 估价对象产权资料复印件	
(五) 注册房地产估价师资格证书	
(六) 房地产估价机构资质证书	
(七) 房地产估价机构企业营业执照	

一、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我司估价人员已于 2020 年 7 月 28 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况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进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

签 名（盖 章）

参加本次估价的估价师签名：

聂志华 （房地产估价师 3620170032）

段 静 （房地产估价师 3620150028）

二、估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

(1) 假定估价委托人提供的权属资料复印件是合法的、真实的、准确和完整的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

(2) 本次评估关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设估价对象能安全使用，无基础、结构、环境等方面的重大问题。

(3) 本次估价价值时点为 2020 年 7 月 27 日，实地查勘日期为 2020 年 7 月 28 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(4) 本次评估涉执房地产处置中交易税费负担情况按照以往同类涉执房地产处置惯例负担

(5) 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 本次估价假定评估对象不存在欠缴税费，如与实际不符，估价结果需做相应调整。

二、估价报告使用限制

- 1、因估价对象拍卖（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；
- 2、本报告使用期限为壹年。即自估价报告出具之日起壹年内有效，超过壹年，需重新进行评估。
- 3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 4、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表任何公开媒体上。
- 5、估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 6、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。
- 7、本报告仅为安义县人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。
- 8、本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

安义县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

机构地址：江西省南昌市东湖区叠山路党家巷 119 号天河大厦 7 楼 A 座 01-02 房

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 62 号

法定代表人：高艳艳

联系电话：0791-86701750

邮 编：330000

(三) 估价目的

为法院处理司法纠纷提供市场价格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胡建党、熊茜所有的位于南昌市安义县龙津镇迎宾大道 89 号恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室住宅房地产，建筑面积为 137.54 m²，包括室内装修价值，但不包括床、桌椅等可移动资产价值。

2、估价对象实物状况

①坐落：南昌市安义县龙津镇迎宾大道 89 号恒茂一阳光加州小区 51#2-603 室

②建筑规模：137.54 m²

③房屋用途：住宅

④建成年代：2009 年

⑤建筑结构、楼层：建筑结构为钢混，总楼层为 11 层。

- ⑥空间布局、朝向：布局较规则，朝向为朝南。
- ⑦设施设备：室内水、电等设施设备较齐全。
- ⑧外观及新旧程度：外观良好，无明显毁损状况，新旧程度约为 8 成新。
- ⑨装修装饰：外墙：涂料；
室内：中等装修；
门：入户门为防盗门；
窗：铝合金窗；
- ⑩使用及维护状况：目前实际用途为住宅，使用维护状况较好。

3、估价对象权益状况

①房屋权益状况

房屋权益状况表

产权证号	房屋所有人	房屋坐落	用途	结构	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)
20121730	胡建党、熊茜	龙津镇迎宾大道 89 号恒茂— 阳光加州小区 51#2-603 室	住 宅	钢 混	6/11	137.54

4、估价对象区位状况描述与分析

估价对象位于南昌市安义县龙津镇迎宾大道 89 号恒茂—阳光加州小区 51#2-603 室，楼盘紧临迎宾大道，道路通达性和交通便捷度较好。周围自然环境较优，附近有一定的绿地和绿化。

估价对象商业生活配套设施种类齐全、功能完善，主要有江西省安义中学、南昌职业学院(安义校区)、龙津中学、逸夫小学、南昌技师学院、安义县妇幼保健院、安义协和医疗门诊部、安义县中医院、安义县人民医院、安义九洲医院、中国建设银行(安义格林郡支行)、九江银行、中国农业银行(安义县支行营业部)、中国邮政储蓄银行、中国农业银行 ATM、安义县农村商业银行(达端路)、文峰公园、长埠森林公园等生活及商业配套设施。周边公共交通便利度较优，有 528、529、530、567 路、高铁巴士 5 线等多路公交线路。

（五）价值时点

根据委托方提供的《江西省安义县人民法院价格评估委托书》（2020）赣 0123 执恢 228 号，委托日期为 2020 年 7 月 27 日，本次评估确定价值时点为 2020 年 7 月 27 日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

（七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属资料和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）司法部颁布的《司法鉴定程序通则》、《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书(示范文本)》；

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（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）；

(5) 《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 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

(6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发【1986】90 号，1986 年 9 月 15 日）；

(7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2013 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 256 号发布）。

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/T 50899-2013）。

3、估价委托人提供的相关资料

(1) 《江西省安义县人民法院价格评估委托书》（2020）赣 0123 执恢 228 号；

(2) 《安义县房产查询表》、《房屋分户平面图》。

4、估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况并结合估价目的和估价对象的具体特点而采取适宜的估价方法。

估价人员认真细致地分析了评估物业的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料，在实地勘察及对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调研的基础上认为，由于估价对象所在区域房地产交易频繁，与估价对象相类似的交易实例丰富，与估价对象比较具有相关性和替代性，故本次评估采用比较法对其进行评估测算。

比较法原理：是将估价对象与价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，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 2020 年 7 月 27 日的市场价值为¥1223556 元，人民币大写：壹佰贰拾贰万叁仟伍佰伍拾陆元整。

估价结果表

产权证号	房屋所有人	房屋坐落	用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
20121730	胡建党、熊茜	龙津镇迎宾大道 89 号 恒茂—阳光加州小区 51#2-603 室	住宅	钢混	6/11	137.54	8896	1223556

（十一）注册房地产估价师

姓名	职称	证号
聂志华	房地产估价师	3620170032
段 静	房地产估价师	3620150028

（十二）实地查勘期

2020 年 7 月 28 日

（十三）估价作业期

2020 年 7 月 28 日至 2020 年 7 月 31 日

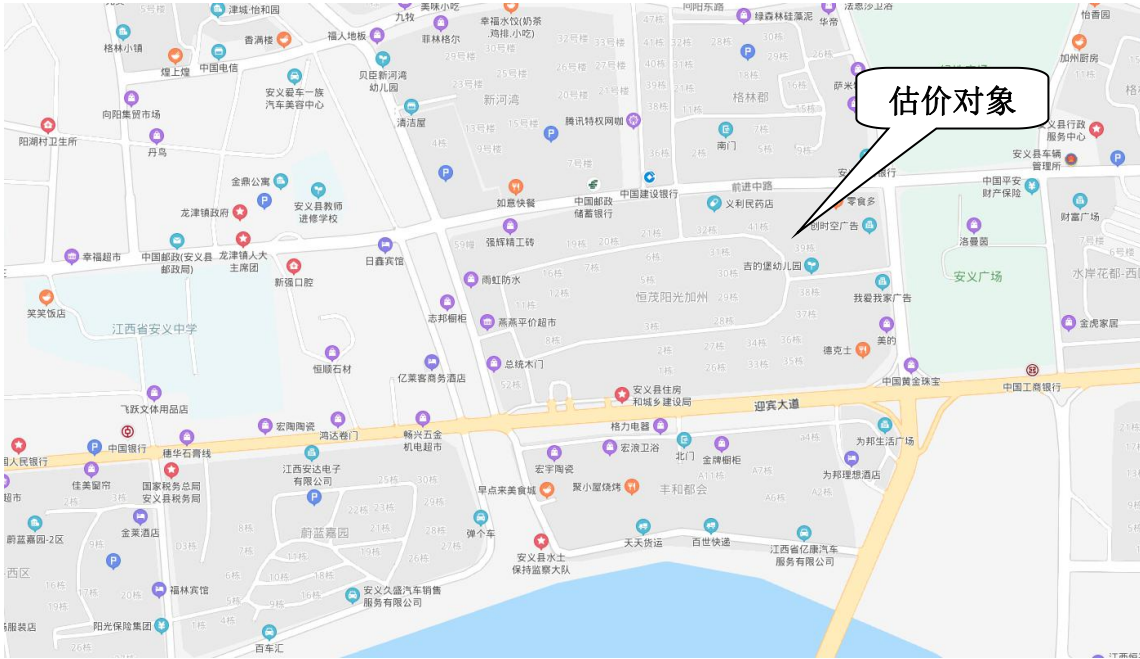
（十四）估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效

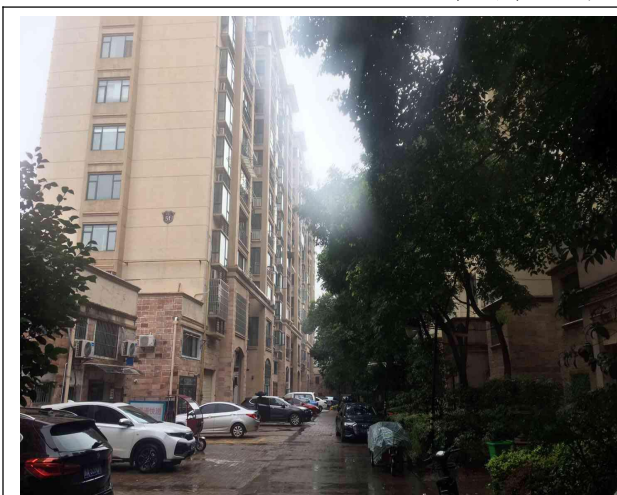
四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 《江西省安义县人民法院价格评估委托书》（2020）赣 0123 执恢 228 号
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 注册房地产估价师资格证书
- (六) 房地产估价机构资质证书
- (七) 房地产估价机构企业营业执照

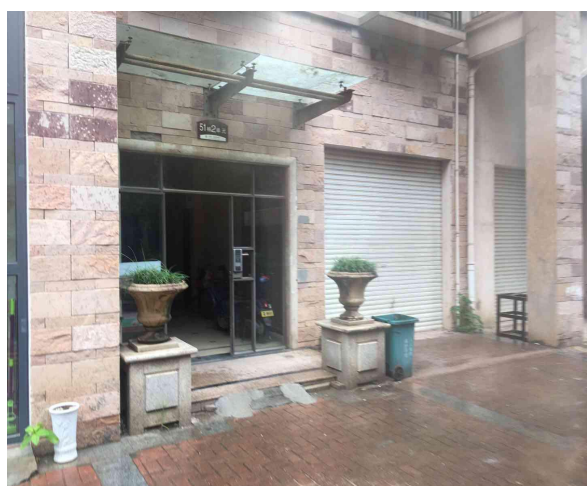
估价对象位置图



估价对象现状照片



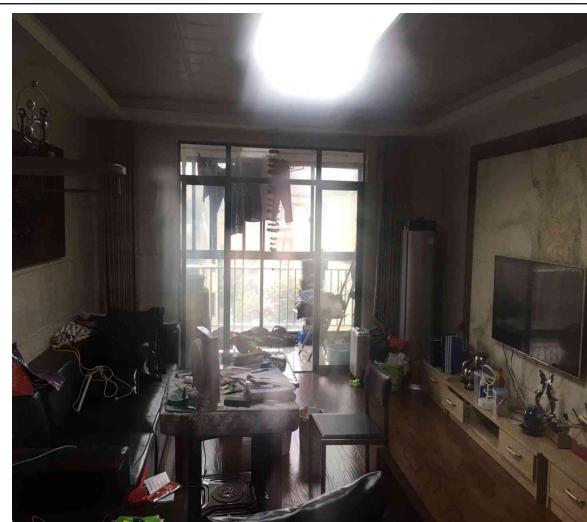
楼栋外观



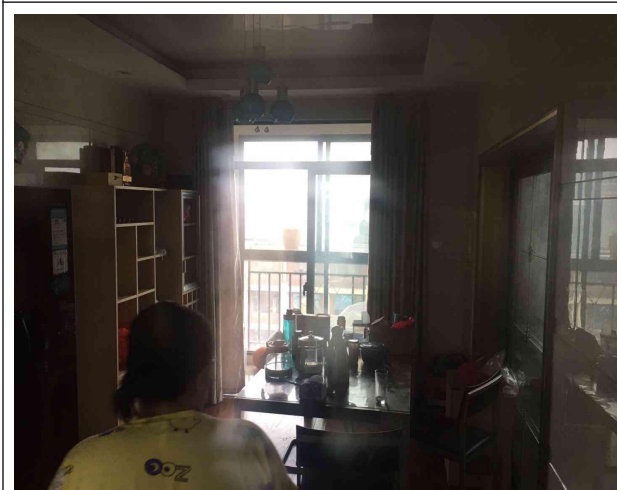
单元门



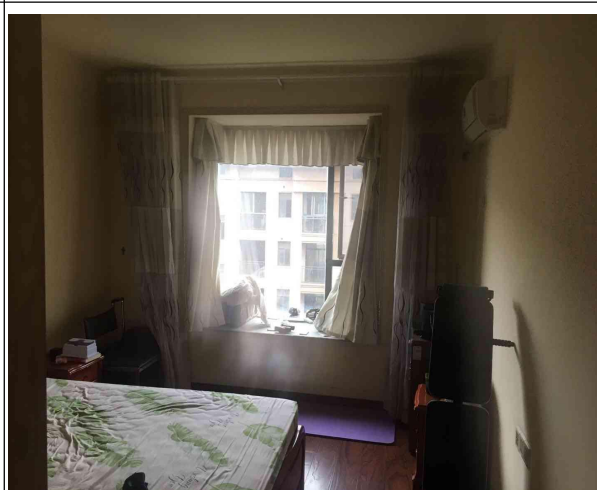
入户门



物业内景



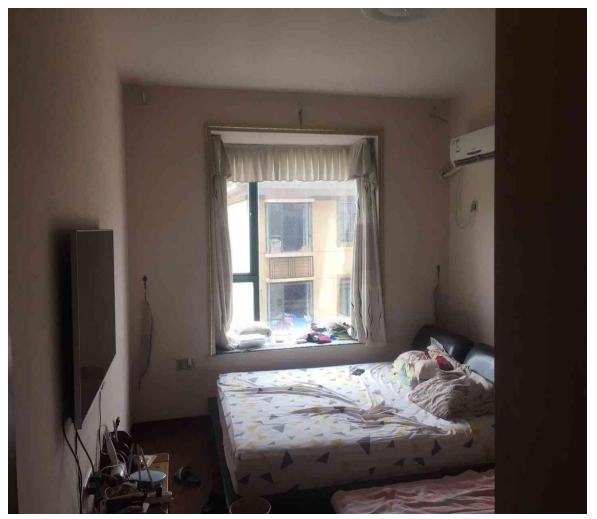
物业内景



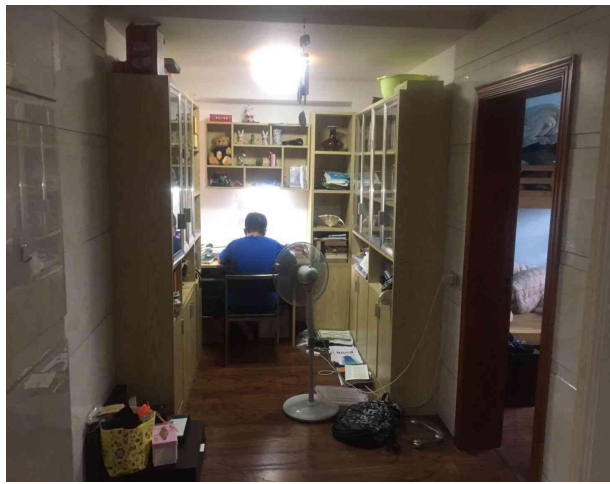
物业内景



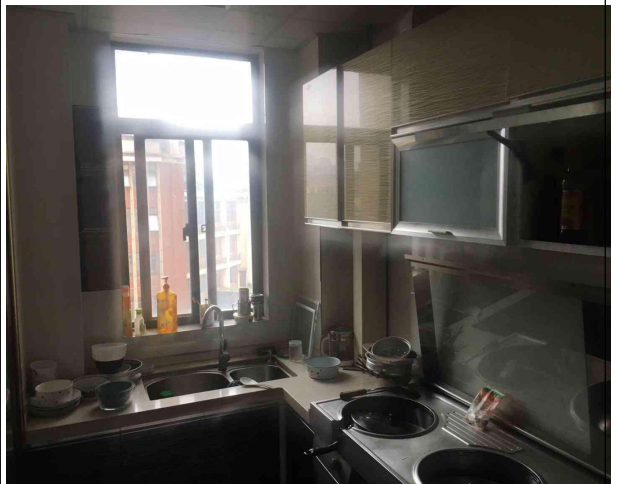
物业内景



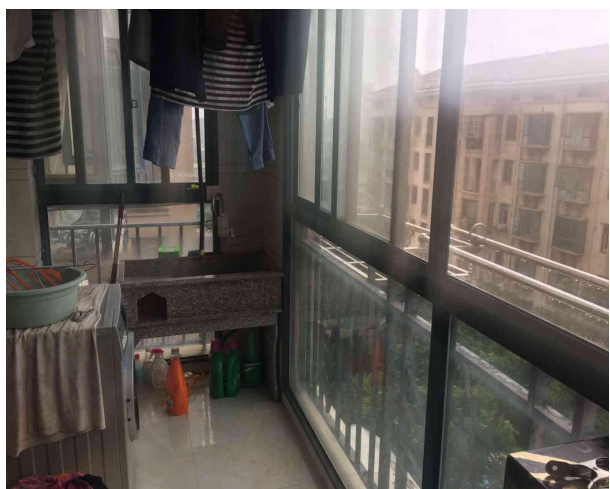
物业内景



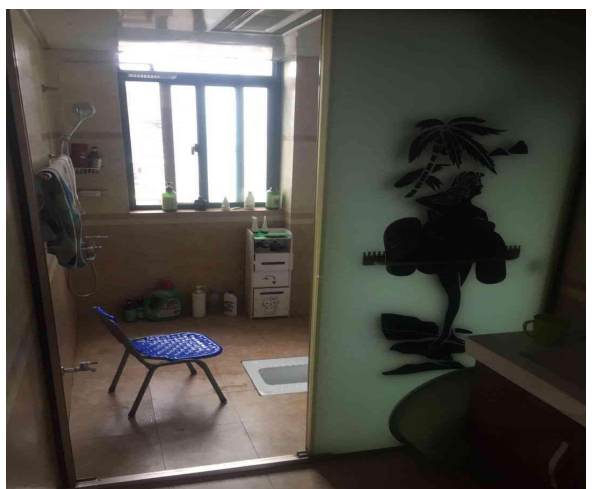
物业内景



物业内景



物业内景



物业内景