

房地产估价报告

估价报告编号：赣地源[司房估]字(2020)第 16 号

估价项目名称：萍乡市安源区人民法院审理申请执行人中国银行股份有限公司萍乡市分行与被执行人萍乡市同凯科技有限公司、黄建荣、李淑珍、欧阳凤霞、黄立金融借款合同纠纷一案涉及萍乡市凤凰街花园居委会公园路一套住宅及安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 3、门市 4 两处非住宅共三处房产价值评估

估价委托人：萍乡市安源区人民法院

房地产估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：聂一虹 注册号：3619970034

高彬彬 注册号：3620060048

邹凑昌 注册号：3620170029

估价报告出具日期：二〇二〇年九月八日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

致估价委托人函

萍乡市安源区人民法院：

受贵方委托，本公司对萍乡市安源区人民法院审理申请执行人中国银行股份有限公司萍乡市分行与被执行人萍乡市同凯科技有限公司、黄建荣、李淑珍、欧阳凤霞、黄立金融借款合同纠纷一案涉及萍乡市凤凰街花园居委会公园路一套住宅及安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 3、门市 4 两处非住宅共三处房地产进行价值评估，为萍乡市安源区人民法院执行该案提供房地产价值参考。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，此次评估选用适宜的评估方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 13 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为 312.83 万元，人民币大写：叁佰壹拾贰万捌仟叁佰元整，具体详见《估价结果一览表》。

特别提示：

1. 本报告仅限于估价委托人萍乡市安源区人民法院受理申请执行人中国银行股份有限公司萍乡市分行与被执行人萍乡市同凯科技有限公司、黄建荣、李淑珍、欧阳凤霞、黄立金融借款合同纠纷一案使用，不作他用。

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。

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

法人代表：甘志强

二〇二〇年九月八日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果一览表

表 1

序号	项目名称	坐落	产权证号	产权人	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	富丽花园	凤凰街花园居委会公园路	萍房权证安字第 133-1433 号	黄建荣	1-3/3	276.19	7773	214.68	-
2	金陵东区 13 栋门市 3	安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 3	萍房权证开字第 2004002689 号	黄建荣	1/7	37.25	13257	49.38	-
3	金陵东区 13 栋门市 4	安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 4	萍房权证开字第 2004002648 号	黄建荣	1/7	36.79	13257	48.77	-
合计	-	-	-	-	-	350.23	-	312.83	-



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设.....	3
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附 件.....	13
附件一：估价委托书复印件.....	13
附件二：估价对象位置图.....	13
附件三：估价对象实地查勘照片.....	13
附件四：估价对象权属证明复印件.....	13
附件五：房地产估价机构营业执照复印件.....	13
附件六：估价资质证书复印件.....	13
附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	13



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)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对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以委托估价人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

二、未定事项假设

本次估价对象无不未定事项，无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象于价值时点被萍乡市安源区人民法院查封，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、申请执行



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

人、被执行人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(4) 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 2020 年 9 月 8 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。

7、其他需要说明的事项

(1) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产估价的影响。

(2) 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。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：萍乡市安源区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 59 号

联系人：高彬彬

联系电话：(0791) 82177811

三、估价目的

为委托方审理申请执行人中国银行股份有限公司萍乡市分行与被执行人萍乡市同凯科技有限公司、黄建荣、李淑珍、欧阳凤霞、黄立金融借款合同纠纷一案涉及的房地产提供价值参考。

四、估价对象

1、估价对象概况

估价对象 1 为位于凤凰街花园居委会公园路，建筑面积为 276.19 平方米，房屋用途为住宅，根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为黄建荣；估价对象 2 为位于安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 3，建筑面积为 37.25 平方米，房屋用途为非住宅，根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为黄建荣；估价对象 3 为位于安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 4，建筑面积为 36.79 平方米，房屋用途为非住宅，



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为黄建荣。

2、土地基本状况

根据估价师现场查勘，估价对象 1 所在土地位于安源区凤凰街公园路，所在楼盘为富丽花园，四至为东至公园南路、南至康庄路、西至滨河东路、北至鹅湖公园，土地形状较规则，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通气、通讯），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、排水、通气、通讯及场地平整）。

估价对象 2-3 所在土地位于开发区金陵小区东区，所在物业为金陵小区，四至为东至昌萍街、南至金陵西路、西至梁家巷、北至建设东路，土地形状较规则，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通气、通讯），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、排水、通气、通讯及场地平整）。

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象产权证编号、权利人、坐落、用途、分摊土地面积、使用期限等详见表 2。

土地权益状况一览表

表 2

序号	估价对象名称	产权证编号	权利人	坐落	用途	分摊土地面积 (平方米)	权利性质	使用期限	设定土地使用年限 (年)
1	富丽花园	萍国用(1999)字第 16145 号	黄建荣	安源区凤凰街公园路	住宅	250	出让	2067-6-31 (终止日期)	46.9
2	金陵东区 13 栋门市 3	萍国用(2013)第 114017 号	黄建荣	开发区金陵小区东区	商服	8.82	出让	2052-4-9 (终止日期)	31.7
3	金陵东区 13 栋门市 4	萍国用(2013)第 114018 号	黄建荣	开发区金陵小区东区	商服	8.72	出让	2052-4-9 (终止日期)	31.7

3、建筑物基本状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》，估价对象名称（坐落）、产权证编号、权利人、房屋结构、建筑年代、房屋层数、建筑面积、用途等详见下表 3。

房屋权益状况一览表



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

表 3

序号	估价对象名称（坐落）	产权证号	权利人	房屋结构	建筑年代（年）	房屋层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	凤凰街花园居委会公园路	萍房权证开安字第 133-1433 号	黄建荣	混合	1997	1-3/3	276.19	住宅
2	安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 3	萍房权证开字第 2004002689 号	黄建荣	混合	2002	1/7	37.25	非住宅
3	安源经济开发区金陵居委会金陵东区 13 栋门市 4	萍房权证开字第 2004002648 号	黄建荣	混合	2002	1/7	36.79	非住宅

至价值时点，估价对象 1-3 均已被萍乡市安源区人民法院查封，其中估价对象 1 室内装修情况为精装，用于居家自住，外部观察建筑物新旧程度一般，通风采光较好；估价对象 2 和估价对象 3 均已出租（估价对象 2 出租给美的皇明太阳能店，精装；估价对象 3 出租给圣梵尼门窗店，精装），外部观察建筑物新旧程度一般，通风采光较好。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于 2020 年 8 月 13 日进行现场查勘，故确定价值时点为 2020 年 8 月 13 日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于 2020 年 8 月 13 日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平公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。

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。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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。

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。

八、估价依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) [2015 年 4 月 8 日发布，自 2015 年 12 月 1 日起实施]；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013) [2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]；

3、《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，2020 年 1 月 1 日施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日施行)；

5、《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)；

6、《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 2004 年 11 月 15 日)；

7、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号 2016 年 3 月 2 日)；

8、国家、地方等有关法律、行政法规；

9、萍乡市安源区人民法院出具的《司法评估委托书》[(2020)赣 0302 执 570 号]；

10、《房屋所有权证》《国有土地使用证》；



11、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

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 1 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；估价对象 2-3 为商业物业，区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较少，故不宜采用比较法进行评估。

(2)收益法：估价对象 1 为萍乡市住宅物业，周边同类型物业出租较少，同时所在区域租售比较低，当前租金水平，难以反映现行房地产价值，故本次评估不选取收益法进行估价；估价对象 2-3 所在区域内存在较多数量相类似经营性房地产，可通过相关资料测算估价对象净收益，且整体收益期可以确定，故可采用收益法。

(3)成本法：估价对象均为楼盘小区的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，故不适宜以采用成本法。

(4)假设开发法：估价对象均属已建成物业，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，选取比较法和收益法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 13 日的市场价值为 312.83 万元，人民币大写：叁佰壹拾贰万捌仟叁佰元整，具体详见《估价结果汇总表》。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果汇总表

表 4

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果	测算结果	估价结果
		比较法	收益法			
估价对象 1	总价(万元)	214.68	-	214.68		
	单价(元/m ²)	7773	-	7773		
估价对象 2	总价(万元)	-	49.38	49.38		
	单价(元/m ²)	-	13257	13257		
估价对象 3	总价(万元)	-	48.77	48.77		
	单价(元/m ²)	-	13257	13257		
汇总评估价值	总价(万元)	312.83		312.83		
	平均单价(元/m ²)	8932		8932		



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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
聂一虹	3619970034		年 月 日
高彬彬	3620060048		年 月 日
邹凑昌	3620170029		年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 8 月 13 日

十三、估价作业日期

2020 年 8 月 13 日至 2020 年 9 月 8 日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

附 件

附件一：估价委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘照片

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：房地产估价机构营业执照复印件

附件六：估价资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件