

致估价委托人函

萍乡市安源区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院委托位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号房地产进行评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：本次估价对象为位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，**建筑面积为 238.53 m²**，估价对象范围包括房屋主体、土地使用权价值、供水、供电等房屋设施设备，不包含动产非房屋附属设施设备的价值。

3、价值时点：**2020 年 11 月 27 日**

4、价值类型：房地产市场价格

5、估价方法：**比较法、收益法**

6、本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点**2020 年 11 月 27 日**的房地产市场价值为：

评估总建筑面积：238.53 m²；

评估总价值（小写）：¥2309000 元整；

总价大写：人民币贰佰叁拾万玖仟元整

7、特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象

状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本次报告做相应调整或重新出具报告。

5、当事人、利害人如对评估报告有异议的，请在收到评估报告后五日内提出书面异议。

6、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。

景德镇瓷都房地产评估有限公司

法人代表：

2020年12月8日

目 录

估价师声明	(1)
估价师假设限制条件	(2)
估价结果报告	(5)
1、 估价项目名称	(5)
2、 估价委托人	(5)
3、 估价机构	(5)
4、 估价目的	(5)
5、 估价对象概况	(5)
6、 价值时点	(8)
7、 价值类型	(8)
8、 估价依据	(8)
9、 估价原则	(8)
10、 估价方法	(9)
11、 估价结果	(10)
12、 注册房地产估价师	(11)
13、 实地勘察日期	(11)
14、 估价作业日期	(11)
估价技术报告	(12)
1、 估价对象区位描述及分析	(12)
2、 估价对象实物描述及分析	(13)
3、 估价对象权益描述及分析	(14)
4、 市场背景描述及分析	(14)
5、 最高最佳利用分析	(16)
6、 估价方法使用性分析	(16)
7、 估价计算过程	(18)
8、 估价结果的确定	(34)
附件	(35)

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，独立形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司国家注册房地产估价师于2020年11月30日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件

（一）本次估价的一般性假设条件

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场自由转让。
- 2、双方交易都具备完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或者实质性改变。
- 4、交易双方出于利己动机且交易时间充裕。
- 5、在实施本项目时，注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，设定估价对象不存在安全隐患。
- 6、本次估价委托方、相关当事人提供《委托书》复印件，本次估价对象的所有权人、建筑面积等相关信息依据委托方提供的相关证件复印件等资料，本次估价假定委托方提供的相关权属资料合法、真实、准确和完整、有效。本次估价以估价对象土地、规划、施工手续齐全、合法，质量符合国家规范要求，以其权属清晰、合法，无产权纠纷且持续使用为估价假设前提。

（二）未定事项假设条件

1、估价人员于 2020 年 11 月 30 日对估价对象的实地查勘仅限于在查勘日估价对象的外观，但未对结构和被遮盖、未暴露、室内装修难以接触的部位等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告假设这些部位均符合国家有关技术、质量、安全使用标准、验收规范，在有效期内均能正常使用。

2、在价值时点估价对象未发现销售行为，是否有租约，这些事项未经我公司估价人员调查确认。

（三）不相一致假设条件

1、估价对象实际用途与产权登记用途及土地规划用途一致，且无不同权属证明之间权利人不一致，本次估价无不相一致假设。

（四）依据不足假设条件

1、本次估价由于国家注册房地产估价师尽职查勘，加上委托人提供的有关反映估价对象状况资料齐全，未考虑估价对象欠缴物业、水、电、气等费用。

（五）背离事实假设条件

1、根据委托方提供的相关资料复印件，本次评估中假设估价对象不受抵押担保等他项权利影响，且不考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制估价对象权利情形带来的不良影响。

2、本项目设计用途是**住宅**，本次评估按土地证剩余年限及建筑物剩余经济寿命来计算住宅收益年限，因委托方未收集到土地出让合同，本次评估按土地到期无偿收回处理，如与事实不符合，则评估价值应做相应变动。

二、本估价报告的说明和限制条件

1、本报告有效期为一年，即本估价报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中房地产市场发生重大变化或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，报告书的价值应作相应调整。

2、本报告所确定的房地产价值，是在本次估价特定目的及限制条件下形成的价格，对于其它估价目的并不适用。

3、本报告结果是对估价对象于价值时点和估价目的下房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

5、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值，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。

6、如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7、本次受托估价机构仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合估价规范要求负责，而不对房地产定价决策负责，敬请各方留意，合理使用本估价意见。

8、本报告的最终解释权为景德镇瓷都房地产评估有限公司所有。

房地产估价结果报告

一、估价项目名称

坐落于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号的房地产市场价格评估

二、估价委托人

估价委托人：萍乡市安源区人民法院

三、估价机构

估价机构全称：景德镇瓷都房地产评估有限公司

法人代表：洪满华

资质等级：贰级

资质证书编号：赣建房评字 3 号

联系电话：0798-8330951

地址：景德镇市珠山东路 11 号 1 栋 401 室

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价对象概况

1、估价对象范围

本次估价对象为位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，估价对象范围包括房屋主体、土地使用权价值、供水、供电、供气等房屋设施设备，不包含动产非房屋附属设施设备的价值。

2、估价对象权属状况

(1) 房屋权属状况：

产权人	李芳、袁琛				
房屋坐落	江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号				
建筑面积	建成年份	结构	用途	层次	产权来源
238.53	-	框架	住宅	1-3/3	/

(2) 他项权利状况：

根据委托方提供的《委托书》等相关复印件资料，估价对象建设过程清晰、合法。经调查，估价对象房屋及土地有设定抵押权。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象处于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，东邻建筑物，北邻建筑物，西邻建筑物，南邻建筑物，房屋占用土地已分摊土地使用权，整块地形较规则，依山建设，宗地内稍有坡度，与周围邻地相差无几，地质条件良好，实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

(2) 建筑物实物状况

估价对象位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，是一栋框架结构住宅用房，提供了房地产权登记信息表。

估价对象承重构件基本完好，非承重墙基本坚固，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面较平整。上下水管道基本通畅；电器设备线路、各种照明装置较完整，无明显老化现象，其他设备使用基本正常。

经估价人员实地查勘，估价对象处于毛坯状态。

4、估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象坐落于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，北邻建筑物，西邻建筑物，南邻建筑物，东邻建筑物。

(2) 交通条件

估价对象邻江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，临近景东大道，该地段没有公交车到达附近，出租车与私家车可直达，交通便捷度一般。

(3) 周边配套设施状况

估价对象位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，附近有香港明道国际幼儿园等教育机构；中国农业银行、中国工商银行等金融机构；公共配套设施齐全，生活配套设施完善，属于集中居住区，人口密度较大。

（4）周边环境状况

估价对象位于江西省萍乡市上栗县赤山镇碧桂园 135 幢鸣翠谷鸣翠二街 28 号，临近周边无特殊景观，旁边即为玉湖东路，周边无工业企业等生产型用房，自然环境较优，商业环境较好，经营环境较佳，人文环境一般。

六、价值时点

依据估价目的，本次评估价值时点为委托书时间，即为 2020 年 11 月 27 日。

七、价值类型

本结果所确定的评估价值是估价对象在价值时点的市场价值。

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，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

八、估价依据

1、萍乡市安源区人民法院司法评估委托书（2020）赣 0302 执 1742 号

2、法律法规及相关文件

- （1）《中华人民共和国资产评估法》
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》
- （3）《中华人民共和国土地管理法》
- （4）《中华人民共和国物权法》
- （5）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- （6）《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》

(7) 国家发展改革委、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》

(8) 司法鉴定程序通则

3、技术标准

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(2) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。

4、委托方提供的资料及其他依据

(1) 估价人员实地查勘、核实的记录及市场调查所掌握的近期房地产市场有关资料。

(2) 委托方提供的其他相关资料。

九、估价原则

本估价报告应遵循的估价原则包括独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，最高最佳利用原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

独立就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照实物的本来面目、实事求是地进行估价；公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、替代原则

市场竞争规律表明,多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争,通常是价格低者取胜。这是因为,在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果,必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同(含租赁价格),这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中,可以依据这一原则,选择具有较大可比性的市场交易实例,从各方面进行相似性的比较与修正,从而确定估价对象的客观、合理价格。

4、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许,二是技术上可能,三是财务上可行,四是价值最大化。

由于房地产具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同收益,且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据,所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象房屋规划用途为商业,估价对象按规划用途使用符合最高最佳原则,在评估中就应充分考虑商业用房的特性,按照最有效利用方式进行评估,得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

十、估价方法

根据《房地产估价规范》,房地产评估通用的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。**比较法**适用于类似房地产交易实例较

多的房地产估价；**收益法**适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；**假设开发法**适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；**成本法**适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法时的房地产估价。

估价人员实地查勘后，认真分析委托方提供的资料，根据估价目的及估价对象的特点和实际状况，估价对象为住宅用房，该类似房地产交易市场活跃，有成交案例可做为可比实例，故采用比较法进行评估；估价对象为成套的住宅用房，可对外出租，具有收益能力，且收益稳定，周边类似的住宅用房出租案例较多，可调查取得该片区内住宅用房的客观租金水平，故可采用收益法进行评估；估价对象为已建成的房屋，不适宜采用假设开发法；估价对象处于为收益性房地产，且收益稳定，可以用收益法，不适宜采用成本法，故本次估价采用比较法及收益法两种方法进行评估，得出评估结果后进行算术平均，得出评估结果。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它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，适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价。其基本公式为：

估价对象比准价格=可比实例成交价格÷交易情况修正系数÷交易时间修正系数÷区域因素修正系数÷个别因素修正系数×权益因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V=A/(r-b) \times [1-((1+b)/(1+r))^n]$$

式中：V-收益价格；A-年净收益；r-报酬率或资本化率；n-收益年限；b-房地产收益增长率。

十一、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用

科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 11 月 27 日的房地产市场价值为：

评估总建筑面积：238.53 m²；

评估总价值（小写）：¥2309000 元整；

总价大写：人民币贰佰叁拾万玖仟元整

十二、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
洪满华	3619970052		
洪文韬	3620070040		

十三、实地查勘期

二〇二〇年十一月三十日

十四、估价作业期

二〇二〇年十一月二十七日至二零二〇年十二月八日

十五、估价报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为二〇二〇年十二月八日至二〇二一年十二月七日止。

本评估报告一式伍份，复印件无效。

景德镇瓷都房地产评估有限公司

二〇二〇年十二月八日