**房地产估价报告**

**估价项目名称：**南昌市东湖区人民法院委托的申请执行人冯丽君与被执行人张宇民间借贷纠纷一案中涉及的位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室的住宅房地产市场价值评估

**估价委托方：**南昌市东湖区人民法院

**估 价 机 构：**江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

**注册房地产估价师：** 刘 宏(注册号3620020041)

邓章鹏(注册号3620150024)

**估价报告出具日期：**2022年2月11日

**估价报告编号：**赣隆鑫房估字[2022]第0201号

# 致估价委托方函

南昌市东湖区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵单位委托的申请执行人冯丽君与被执行人张宇民间借贷纠纷一案中涉及的位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室的住宅房地产市场价值进行评估，依据《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号：ZC202109160339）及估价师现场查勘，估价对象不动产权人为张宇，共有情况为共同共有，建筑面积为228.98㎡，用途为住宅，估价对象详细状况见估价结果一览表。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》，本次价值时点设定为估价委托之日2022年1月26日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。房地产市场价值是指在价值时点时公开市场上的交易价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（**自2022年2月11日起至2023年2月10日止**），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用**比较法**对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值总价为**人民币482.92万元**，大写人民币**肆佰捌拾贰万玖仟贰佰元整**，房地产单价为**21090元/㎡**，详见估价结果一览表。

中国注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘 宏 | 3620020041 |  | 2022年2月11日 |
| 邓章鹏 | 3620150024 |  | 2022年2月11日 |

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 不动产权人 | 不动产权证号 | 位置 | 权利性质 | 结构 | 建筑用途 | 评估层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） | 备注 |
| 1 | 张宇 | 洪房权证红字第1000887220号 | 南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室 | 出让/市场化商品房 | 混合 | 住宅 | 7/7 | 228.98 | 21090 | 482.92 | 室内为跃层布局 |

特别提示：1、上述估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照南昌市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例：如房产所在地房管部门、税务部门规定个人出售房产为赠与、继承、离婚析产的按取得的收入征收差价的20%个人所得税，以及属非住宅另征收差价20%个人所得税，按规定应由房产出售方承担的，处置交易中将从房地产成交款项中优先扣缴支付，由买受人先行垫付。除此之外，交易所涉及的一切税、费及其可能存在的物业费、水、电等欠费、需补缴的土地出让金均由买受人承担或自行解决。上述关于处置费用、税费情况为南昌市以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

2、本次估价对象的不动产权人、权利性质、共有情况、建筑面积等根据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号：ZC202109160339）确定为：估价对象位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室，不动产权人张宇，权利性质为出让/市场化商品房，共有情况为单独所有，建筑面积228.98平方米。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

3、至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象目前已被法院依法查封。

4、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出具报告之日起一年内有效。

法定代表人：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

2022年2月11日

**目 录**

[致估价委托方函 1](#_Toc16668)

[估价师声明 4](#_Toc27971)

[估价假设和限制条件 6](#_Toc6163)

[房地产估价结果报告 9](#_Toc10631)

[（一）估价委托方 9](#_Toc8304)

[（二）估价方 9](#_Toc22292)

[（三）估价目的 9](#_Toc18811)

[（四）估价对象 9](#_Toc13825)

[（五）价值时点 13](#_Toc20785)

[（六）价值类型 13](#_Toc6541)

[（七）估价原则 13](#_Toc32292)

[（八）估价依据 14](#_Toc13580)

[（九）估价方法 16](#_Toc18749)

[（十）估价结果 17](#_Toc27936)

[（十一）注册房地产估价师 17](#_Toc32391)

[（十二）实地查勘期 18](#_Toc14285)

[（十三）估价作业期 18](#_Toc21881)

[附 件 19](#_Toc10800)

[（一）南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书 19](#_Toc17486)

[（二）估价对象的地理位置示意图 19](#_Toc2266)

[（三）估价对象内外部状况照片 19](#_Toc12146)

[（四）估价对象权属证明复印件 19](#_Toc6178)

[（五）房地产估价机构营业执照复印件 19](#_Toc23827)

[（六）房地产估价机构资质证书复印件 19](#_Toc5102)

[（七）房地产估价师注册证书复印件 19](#_Toc5701)

# 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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年2月8日对估价对象进行了必要的实地勘察，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各 种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。本次估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象外观、所处楼栋公共部位、房屋使用现状的一般性查勘。

6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托方提供的资料之真伪，估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘 宏 | 3620020041 |  | 2022年2月11日 |
| 邓章鹏 | 3620150024 |  | 2022年2月11日 |

# 估价假设和限制条件

**1.一般假设**

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（7）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，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（8）本次估价价值时点为接受委托之日2022年1月26日，实地查勘日期为2022年2月8日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定估价对象价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（9）本次估价对象的不动产权人、权利性质、共有情况、建筑面积等根据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号ZC202109160339）确定。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

（10）注册房地产估价师于2022年2月8日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，未进行专业面积测量和质量鉴定，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。

（11）委托方未明确估价对象房地产是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等。故本次估价假定评估对象房地产不存在欠缴税金及相关费用。

**2.未定事项假设**

无未定事项假设。

**3.背离事实假设**

至价值时点，估价对象存在抵押权，且已被法院依法查封。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象房地产市场价值的影响。

**4.不相一致假设**

无不相一致假设。

**5. 依据不足假设**

无依据不足假设。

**6. 估价报告使用限制**

（1）本估价报告书仅为司法鉴定提供房地产市场价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（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2022年2月11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。

（5）本估价报告的估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照南昌市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例：如房产所在地房管部门、税务部门规定个人出售房产为赠与、继承、离婚析产的按取得的收入征收差价的20%个人所得税，以及属非住宅另征收差价20%个人所得税，按规定应由房产出售方承担的，处置交易中将从房地产成交款项中优先扣缴支付，由买受人先行垫付。除此之外，交易所涉及的一切税、费及其可能存在的物业费、水、电等欠费、需补缴的土地出让金均由买受人承担或自行解决。上述关于处置费用、税费情况为南昌市以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

（6）本次估价对象的不动产权人、权利性质、共有情况、建筑面积等根据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号：ZC202109160339）确定为：估价对象位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室，不动产权人张宇，权利性质为出让/市场化商品房，共有情况为单独所有，建筑面积228.98平方米。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

（7）至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象目前已被法院依法查封。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托方

委托方名称：南昌市东湖区人民法院

## （二）估价方

受托单位：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

单位地址：江西省南昌市红谷滩区九龙大道1177号绿地国际博览城3#楼110室

资质等级：壹级

法人代表：陈修信

资质证书编号：赣建房评字89号

联系电话：18079115283

## （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## （四）估价对象

1、估价对象

估价对象为位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室的住宅房地产，依据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》受理编号：ZC202109160339,不动产权人为张宇，共有方式为单独所有，不动产权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，不动产权利性质为出让/市场化商品房，不动产建筑面积为228.98㎡，估价对象实物范围包含估价对象分摊使用的国有出让土地使用权价值和房屋，及与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品及相关债权债务等。

（1）土地状况

①土地权属及登记状况

估价对象所在的土地属国家所有，依据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》受理编号：ZC202109160339（复印件），估价对象不动产权人为张宇，使用的土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，不动产用途为住宅，共有情况为单独所有。据现场查勘，估价对象不动产位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元7楼701室，其使用的土地为楼栋共用宗地，因《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号：ZC202109160339）未载明分摊使用的土地使用权面积。

据实地查勘，估价对象所处楼栋使用的宗地四面临小区内住宅楼或小区道路。至价值时点，估价对象不动产存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象目前已被法院依法查封。

②土地利用状况

估价对象所处楼栋使用的宗地地势较平坦，经现场查勘和调查，估价对象所处小区周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件及未有矿产、文物等地下埋藏物的相关记录；至价值时点，估价对象所处住宅小区宗地上建有低层、多层、小高层、高层商品住宅小区，地质承载力能够满足现状使用。估价对象所处楼栋为地上7层的多层电梯住宅楼，估价对象位于地上第7层（室内为跃层）；宗地基础设施开发程度达红线内外六通（通电、通上水、通下水、通路、通讯、通燃气），红线内已建住宅小区。

（2）建筑物状况

①房屋权属及登记

根据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》受理编号：ZC202109160339（复印件），估价对象的房屋所有权人为张宇。根据估价人员实地查勘，估价对象所处楼栋建成于2014年，估价对象房屋室内为跃层布局，估价对象房屋详细权属状况见下表。

房屋权属状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 不动产权人 | 不动产权证号 | 共有情况 | 位置 | 权利性质 | 建成年代 | 结构 | 建筑  用途 | 室内空间布局 | 评估层/总楼层 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 张宇 | 洪房权证红字第1000887220号 | 单独所有 | 南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室 | 市场化商品房 | 2014年 | 混合 | 住宅 | 跃层 | 7/7 | 228.98 |

至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象已被法院依法查封。

②建筑物设备、装修及现状使用状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 位置 | 结构 | 评估层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 设备及装修状况 | 现状使用状况 |
| 1 | 南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室 | 混合 | 7（室内为跃层）/7 | 228.98 | 估价对象所处楼栋外墙贴条形面砖，单元入口处外墙装饰石材面板，单元门为双开合金框玻璃门，公共门厅、候梯厅及步行梯地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，门厅及过道天花顶面石膏板造型吊顶。估价对象房屋入户门为单扇防盗门，室内为跃层布局，室内客厅地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆、马赛克垭口造型装饰、镂空菱格造型电视背景墙、沙发背景墙，天花顶面石膏板造型吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，天花顶面石膏板造型吊顶，配置衣柜；餐厅地面铺地板砖，墙面贴瓷砖到顶，天花顶面石膏板造型吊顶，配置酒柜、置物柜；厨房地面铺地板砖，墙面贴瓷砖到顶，石膏板吊顶，组合橱柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，天花顶面铝扣板吊顶，配置盥洗柜、马桶等；阳台地面铺地砖，墙面贴瓷砖，石膏板吊顶；顶层采用合金框玻璃窗封闭书房一间，顶层露台地面铺地砖，装饰葡萄架。室内配置鞋柜、书柜等。 | 住宅/产权人自用住宅。 |

③使用及维护状况

估价对象结构部分：基础稳定，无明显不均匀沉降，承重构件完好，非承重墙完好，屋面完好；估价对象所处楼栋公共门厅、过道等区域未见明显的裂隙及渗漏痕迹，保养维护状况良好；据现场查勘，估价对象室内为精装修，未发现室内有明显的裂隙、渗漏痕迹，装饰使用及维护状况较好，室内水、电、燃气等各项设施均使用正常。

2、权益状况

根据委托方提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》受理编号：ZC202109160339记载及估价人员实地查勘，估价对象登记的不动产权人为张宇，共有情况为单独所有。至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象目前已被法院依法查封。

3、区位状况

①位置状况

估价对象登记地址为南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室。绿湖豪城小区北侧临岭口路、南侧临学府大道、西侧临凤凰南大道、东侧临丰和南大道。估价对象所处小区东北侧隔岭口路与南昌大学附属小学（前湖分校）毗邻，西南侧隔学府大道与南昌大学第二附属医院（红角洲院区）毗邻，西北侧隔凤凰南大道与南昌市十九中（红角洲校区）毗邻，东南侧临丰和南大道。估价对象所处楼栋总楼层为7层，估价对象位于第7层，估价对象室内为跃层布局，南北朝向。

②交通条件

估价对象所处绿湖豪城小区北侧临岭口路、南侧临学府大道、西侧临凤凰南大道、东侧临丰和南大道，周边有235路、238路、242路、245路、503路、509路、708路等较多公交车线路通过，小区东门距南昌市地铁2号线学府大道站约350米。小区南门距南昌西站北广场约8千米，距南昌市昌北机场约25千米。

③公共配套设施状况

估价对象所处小区内有欧罗巴广场商业街、宏发超市、鲜润家全食超市等购物场所，周边有红岭农贸市场、南昌金逸影城、江西省展演中心等生活购物及休闲娱乐场所，除与南昌大学附属小学（前湖分校）、南昌市十九中（红角洲校区）、南昌大学第二附属医院（红角洲院区）毗邻外，小区内有江西广电绿湖幼儿园，小区东南侧距南昌大学附属中学（红谷滩分校）约300米，距赣江西岸的南昌之星游乐园约1千米。

④环境条件

估价对象所处小区内绿化条件较优，周边环境条件较优。

综上，估价对象所处的区域位置较优：小区内建有商业街及生活购物超市，距农贸市场及休闲娱乐场所近，商服繁华程度较优；周边有较多公交车线路通过，临近地铁站点，且小区四面临路，乘坐公共交通及驾车出行便捷程度较优；周边分布有中小学及医疗教育场所，距离近且综合质量等级优；小区周边及内部绿化率较高，所处区域综合环境条件优良，综上，估价对象作为住宅房地产，能够很好的满足生活需要。

## （五）价值时点

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、及《委托鉴定（评估）书》，在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将委托方委托的价值时点或估价作业期内特别是实地查看估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。估价人员实地查勘完成时间为2022年2月8日，委托方委托的价值时点为2022年1月26日，与估价人员实地查勘完成时间不一致，本次评估价值时点确定为委托的价值时点2022年1月26日。

## （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持现状用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年1月26日房地产市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

## （七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托方在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、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、最高最佳使用原则

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量，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。估价对象登记用途为住宅，据现场查勘，估价对象现状用途为产权人自用的住宅，登记用途与现状用途、设计布局及实际用途相符，作为住宅房地产使用符合最高最佳使用原则。

4、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。

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。

## （八）估价依据

本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

（1）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

（3）《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）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起实施）

（6）《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号、1995年10月1日起施行）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（8）《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[90]55号令、1990年5月19日起施行）；

（9）《城市房地产转让管理规定》；

（10）《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日司法部第139号令）[2016年5月1日起施行]；

（11）关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知[中房学（2021）37号]。

2.技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

（2）《城镇土地估价规程》

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）

（4）《房地产估价报告评审标准（试行）》

3.估价委托人提供的有关资料

（1）南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书（2022）东法技委执字第7号；

（2）《南昌市不动产登记信息查询结果》（受理编号：ZC202109160339）复印件。

4.房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

（1）南昌市房地产市场信息及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等数据资料；

（2）南昌市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

## （九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价值评估方法的确定原则，如《房地产估价规范》中规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、估价对象位于南昌市红谷滩新区丰和南大道2888号绿湖豪城18#商住楼2单元701室，与估价对象处于同一小区同期修建、权利及实物状况类似的住宅房地产市场交易较活跃，可以收集到相关类似的成交案例，故可采用比较法。

2、估价对象为已建成使用的房地产，符合土地利用规划及城市规划；且目前使用状况正常，再开发可能性较小，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法。

3、估价对象为具有收益或潜在收益物业，但市场接受能力有限：虽估价对象所在片区类似物业的租赁活动较活跃，但与估价对象类似的大面积的户型租赁情况不多，且租金收益不稳定，租售比偏低，租金收益不能反映估价对象真实价值水平，因此，估价对象不宜采用收益法评估。

4、近几年，随着房地产市场的快速发展，住宅房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前住宅房地产的正常的价格水平。

5、目前房地产市场为快速发展后的调整期，不宜采用长期趋势法。

6、估价思路：鉴于上述选取估价方法之缘由，我公司在本次估价过程中，采用比较法对估价对象的市场价值进行估价。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格×K1×K2×K3

式中：

K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

## （十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用**比较法**对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值总价为**人民币482.92万元**，大写人民币**肆佰捌拾贰万玖仟贰佰元整**，房地产单价为**21090元/㎡**，。

## （十一）注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘 宏 | 3620020041 |  | 2022年2月11日 |
| 邓章鹏 | 3620150024 |  | 2022年2月11日 |

## （十二）实地查勘期

2022年2月8日

## （十三）估价作业期

2022年1月26日至2022年2月11日

# 附 件

## （一）南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书

## （二）估价对象的地理位置示意图

## （三）估价对象内外部状况照片

## （四）估价对象权属证明复印件

## （五）房地产估价机构营业执照复印件

## （六）房地产估价机构资质证书复印件

## （七）房地产估价师注册证书复印件