

# 房地产估价报告

估价项目名称：萍乡市安源区人民法院委托对叶永福、李艳坐落于萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦物业市场价值评估报告

估价委托人：萍乡市安源区人民法院

估价机构：江西方维房地产土地资产评估有限公司

估价人员：罗召辉（3620050002）彭江（3619980022）

估价作业日期：2021年9月22日至2021年9月26日

估价报告编号：方维（萍）房估字 [2021]第 1003 号

# 目 录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	4
三、估价假定和限制条件	5
四、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	
(二) 估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价技术思路及评估方法选用	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 估价作业日期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
五、估价技术报告（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	
(一) 个别因素分析	
(二) 区域因素分析	
(三) 市场背景分析	
(四) 最高最佳使用分析	
(五) 估价技术思路及评估方法选用	
(六) 估价计算过程及估价结果	
(七) 估价结果确定	
六、附件	13
(一) 物业照片	
(二) 位置图	
(三) 委托书（复印件）	
(四) 物业产权资料	
(五) 注册房地产估价师资格证书	
(六) 房地产评估机构资质证书	
(七) 评估企业营业执照	

## 一、致估价委托人函

萍乡市安源区人民法院：

承蒙委托，我们对叶永福、李艳坐落于萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦物业进行了估价，价值时点为 2021 年 9 月 22 日，估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”的物业价值评估。

经过市场调查和实地查勘，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》及其它相关法规，选用比较法进行评定估算，在综合分析影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在 2021 年 9 月 22 日评估值 **¥101.0799 万元（取整），人民币（大写）壹佰零壹万零柒佰玖拾玖元整。**

评估结果明细表

《房屋所有权》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
萍房权证开字第 2013003067号	叶永福	萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦	住宅	混合	16/20	42.9	5834	25.0279
萍房权证开字第 2013003068号	李艳							
萍房权证开字第 2013003069号	叶永福	萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦	住宅	混合	16/20	130.36	5834	76.0520
萍房权证开字第 2013003070号	李艳							
合 计						173.26	----	101.0799
备注：共有情况为共同共有。								

法定代表人签章：

江西方维房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年九月二十六日

## 二、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、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《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、我司估价人员已于价值时点 2021 年 9 月 22 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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象主体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。
- 8、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：

罗召辉（房地产估价师 3620050002）	
彭 江（房地产估价师 3619980022）	

### 三、估价的假设和限制条件

#### 一、本次估价的一般假设

- 1、物业位置为领勘人指认的位置，界址清晰。
- 2、本报告的价值时点为 2021 年 9 月 22 日。本次估价以估价对象于价值时点的实物状况为估价前提。
- 3、本报告提供的房地产价值，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格；交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### 二、不确定事项假设

估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

#### 三、背离实际情况假设

- 1、为估价委托人因案件执行需要而确定房地产市场价值提供价格参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对物业价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- 2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或试产运作失当对其价值的影响。
- 3、估价对象建筑面积及土地分摊面积来源于估价委托人提供的《不动产权证书》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

#### 四、本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

2、本报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价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。

4、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。由江西方维房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## **五、其他说明**

1、按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，标的物过户登记手续由买受人自行办理，评估结果不包括估价对象交易过程中产生的有关税费。

2、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

3、委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

## 四、估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：江西省萍乡市安源区人民法院

地址：江西省萍乡市安源新区韶山西路 19 号

联系人：叶法官

联系方式：0799-6662020

### （二）估价方

受托估价机构：江西方维房地产土地资产评估有限公司

机构地址：江西省萍乡市安源区公园路 49 栋 2-501

资质证书：赣建房估字 0023 号

法人代表：罗召辉

联系电话：0799-6791599

### （三）估价对象

名称：萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦物业；

#### 1、估价对象概况

坐落：萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦；

四至：见平面图；

规模：土地分摊面积合计为 17.41 m<sup>2</sup>，建筑面积合计为 173.26 m<sup>2</sup>；

用途：土地用途为住宅，建筑物用途为住宅；

权属：土地使用权类型为国有出让，不动产权利人为叶永福、李艳。

#### 2、房地产区位状况

##### （1）地理位置

坐落：坐落于萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦；

##### （2）交通状况

A、公交线路；

估价对象周边有 4 路、7 路、8 路、18 路、25 路、58 路等公交车经过，交通便利；

B、估价对象距萍乡火车站约 2 公里、距萍乡北站约 7 公里，交通较便利；

##### （3）周围环境

估价对象所在区域为萍乡市城市中心区域，人流量车流量较多，商业繁华度较高，居住环境质量较好。

#### (4) 外部配套设施

外部基础设施达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气）。

A、通路：估价对象所在区域已形成较完善的交通系统，道路通达度较好；

B、通电：估价对象所在区域为市政供电；

C、供水：估价对象所在区域为市政供水；

D、排水：估价对象所在区域为市政排水；

E、通讯：估价对象所在区域为市政通讯设施；

F、供气：估价对象所在区域为市政燃气设施。

#### (5) 繁华度

估价对象所在区域有鹅湖小学、鹅湖农贸市场、萍乡火车站、萍乡长途汽车站、秋收起义广场、聚龙公园、七星国际商务酒店、萍水湘逢酒店、润达国际城市综合体、生活便利店及湖小区、雅天大厦、财富大厦、美仑华庭小区等人口集聚区，商业繁华度较高，居住环境质量较好。

### 3、房地产实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象《国有土地使用证》编号分别为[萍国用（2008）第 60432 号]、[萍国用（2008）第 60441 号]，土地使用权人为叶永福，使用权类型为出让，用途为住宅，土地分摊面积合计为 17.41m<sup>2</sup>；

开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气）。

#### 委估物业土地权属状况

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	土地座落	用途	分摊面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	四至	使用权类型
萍国用（2008）第 60432号	叶永福	开发区黄泥塘居委会	住宅	4.31	2071-5-10	见宗地图	出让
萍国用（2008）第 60441号	叶永福	开发区黄泥塘居委会	住宅	13.10	2071-5-10	见宗地图	出让
合 计				17.41	---	---	---



## (2) 建筑物实物状况

估价对象建筑面积合计为 173.26 M<sup>2</sup>，物业为一栋 20 层钢混结构建筑物，本次评估为住宅的第 16 层，建成于 2006 年，使用现状为住宅，平面布置方正，套型设计合理，功能明确。物业层高约 3 米，公共配套设施完备，保养和使用状况较好。估价对象原为建筑面积 42.9 m<sup>2</sup>和建筑面积 130.36 m<sup>2</sup>住宅两套，权利人现已将两套住宅联通使用，并以此改变房屋空间布局设计装修。本此评估设定为两套住宅整体出售，未考虑两套住宅分割出售可能带来的相关改造费用。

委估物业装修状况为普通装修，具体装修情况如下：

外墙：涂料；

内墙：刮；

天花：刮瓷及三合板吊顶；

地面：木地板、瓷砖；

门：木门；

窗：铝合金窗及防盗网；

卫生间：地面瓷砖，内墙为瓷砖到顶，铝扣板吊顶、蹲厕；

基础设施情况：估价对象所在区域红线内基础设施达到“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、供气）。

### 委估物业房屋权属状况

《房屋所有权》证号	房屋所有权人	结构	用途	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估层/总楼层
萍房权证开字第 2013003067号	叶永福	混合	住宅	萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦	16/20	42.9
萍房权证开字第 2013003068号	李艳					
萍房权证开字第 2013003069号	叶永福	混合	住宅	萍乡经济技术开发区黄泥塘社区云苑大厦	16/20	130.36
萍房权证开字第 2013003070号	李艳					

备注：共有情况为共同共有。

## (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) 价值时点

2021 年 9 月 22 日。

## （六）价值定义

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是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。

## （七）估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 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）《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）

### 3、委托方提供的相关资料

（1）评估委托书

（2）《房屋所有权证》

（3）《国有土地使用证》

### 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等数据资

料。

## （八）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳使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，应以房地产权属证书和有关证件为依据；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、价值时点

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。

### 4、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。

## （九）估价方法及估价技术路线

根据国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合颁布的《房地产估价规范》，房地产评估通常有比较法，收益法、成本法、假设开发法。比较法适

用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

#### 1、未选用的估价方法及其理由：

假设开发法：估价对象为已开发完成房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估；

成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象区域内周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房屋价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估物业价值，故不适合采用成本法进行评估。

收益性：由于估价对象为住宅，市场上类似住宅的租金收入较低，不能反应正常的市场价值，故不适合采用收益法评估估价对象的市场价值。

#### 2、选用的估价方法的理由：

比较法：由于估价对象近期周边同类物业市场交易较活跃，在市场上可供参照的交易案例多，故适合采用比较法评估估价对象市场价值。

#### 3、估价原理

##### 比较法原理

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，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，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定委估对象选用比较法进行评定估算，确定估价对

象在 2021 年 9 月 22 日评估值¥101.0799 万元（取整），人民币（大写）**壹佰零壹万零柒佰玖拾玖元整。**

¥101.0799 万元（取整），人民币（大写）**壹佰零壹万零柒佰玖拾玖元整。**

评估结果明细表

《房屋所有权》 证号	房屋所 有权人	房屋坐落	用途	结构	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
萍房权证开字第 2013003067号	叶永福	萍乡经济技术开发区黄 泥塘社区云苑大厦	住宅	混合	16/20	42.9	5834	25.0279
萍房权证开字第 2013003068号	李艳							
萍房权证开字第 2013003069号	叶永福	萍乡经济技术开发区黄 泥塘社区云苑大厦	住宅	混合	16/20	130.36	5834	76.0520
萍房权证开字第 2013003070号	李艳							
合 计						173.26	----	101.0799
备注：共有情况为共同共有。								

**(十一) 估价人员**

姓名	职称	证号
罗召辉	注册房地产估价师	3620050002
彭 江	注册房地产估价师	3619980022

**(十二) 估价作业日期**

二〇二一年九月二十二日至二〇二一年九月二十六日

**(十三) 实地察看日期**

2021 年 9 月 22 日

**(十四) 估价报告应用的有效期**

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

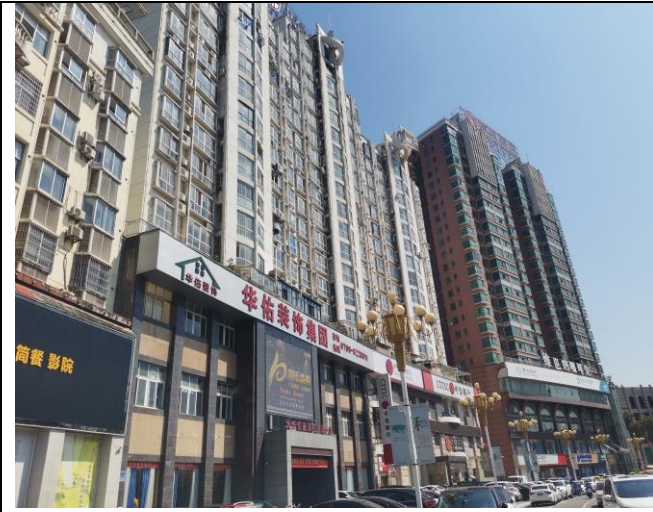
江西方维房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年九月二十六日

## 六、附件

- (一) 物业照片
- (二) 位置图
- (三) 委托书（复印件）
- (四) 物业产权资料
- (五) 注册房地产估价师资格证书
- (六) 房地产评估机构资质证书
- (七) 评估企业营业执照

估价对象现状



### 估价对象位置

