

房地产估价报告

估价项目名称：九江市泰山路 9 号泰山花园 6 幢一单元 401

室住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：都昌县人民法院

房地产估价机构：江西中磊房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：皮燕娟（注册号：3620000001）

周 强（注册号：3620210006）

估价报告编号：赣中磊（2022）（房估）字第 0316 号

估价报告出具日期：2022 年 10 月 12 日

致估价委托人函

都昌县人民法院：

受贵方委托，我们对位于九江市泰山路9号泰山花园6幢一单元401室住宅用途房地产市场价值进行评估。

估价目的：兹有申请人都昌九银村镇银行股份有限公司与被执行人周育山、李虹 合同、无因管理、不当得利纠纷一案，需对位于九江市泰山路9号泰山花园6幢一单元401室房产进行评估，本次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。

价值时点是：2022年10月09日。

价值类型是：市场价值；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。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、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/T 50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值为¥709231元（人民币大写：柒拾万零玖仟贰佰叁拾壹元整）。

估价结果汇总表

权利人	坐落	权证号	结构	用途	评估层/ 总层数	建筑面 积（m ² ）	评估单 价（元/ m ² ）	总价 （元）
周育山、 李虹	九江市泰山路9 号泰山花园6 幢一单元401	九房权证开 字第 1000159205 号	钢筋 混凝 土	住宅	4/6	90.21	7862	709231

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

江西中磊房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二零二二年十月十二日

目 录

致估价委托人函	2
目 录	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 估价作业日期	14
(十三) 估价报告应用的有效期	14
附件	15
1、 估价对象照片与位置图；2、《都昌县人民法院委托书》[(2022)赣 0428 执 722 号]复印件；3、 估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件；4、房地产估价机构营业执照复印件；5、房 地产估价机构备案证书复印件；6、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（1）我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

（3）我们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）我们是按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/T 50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

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。

(5) 估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性、完整性且未予核实的情况下，本次估价假设估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整且不存在争议。

(6) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(7) 本次估价中，估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备室内环境污染等情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、室内外环境污染等情况进行专门的技术鉴定，也没有征求具体的专业意见，因此无法确定其房屋结构和设备安全与室内外环境污染状况；本报告假设估价对象房屋是安全的和房屋没有污染问题，符合国家有关技术、质量、验收规范和安全使用标准。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

由于本次评估为房地产拍卖估价，本次评估未考虑拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对评估结果的影响。

4.不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致事项假设。

5.依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

6.估价报告使用限制

(1) 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，若用于其它用途或目的，估价报告无效。

(2) 根据本次估价目的和估价委托人的需要，本次评估的价值类型为市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超过估价报告应用的有效期使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

(4) 本报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，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；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(5) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非注册房地产估价师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。

7.需要说明的其他事项

(1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价

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) 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。

(3) 本报告出具的价格已包含国有建设用地使用权价格。如至价值时点止，原房屋权利人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：都昌县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：江西中磊房地产资产评估有限公司

住所：南昌市高新区火炬大街579号绿悦科技大厦18楼

法定代表人：皮燕娟

资质等级：壹级

备案证书编号：赣建房评字193号

（三）估价目的

兹有申请人都昌九银村镇银行股份有限公司与被执行人周育山、李虹合同、无因管理、不当得利纠纷一案，需对位于九江市泰山路9号泰山花园6幢一单元401室房产进行评估，本次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

（四）估价对象

1. 估价对象范围：

估价对象为九江市泰山路9号泰山花园6幢一单元401室住宅用途房地产，估价对象评估建筑面积为90.21平方米。

2. 估价对象基本状况

a) 土地状况

根据估价委托人提供的资料和估价人员的实地查勘，宗地完成了场地平整，地上建有多栋住宅用途房屋。地类（用途）为城镇住宅用地；使用权类型为出让。至价值时点止，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯），形状较规则，地势较平坦，地基承载力较好，地质条件良好。

b) 建筑物状况

估价对象位于九江市泰山路9号泰山花园，根据估价人员现场查勘，房屋内部装修状况为毛坯，建筑面积为90.21平方米，估价对象

竣工时间为2012年，估价对象总楼层为6层，评估层为第4层，房屋用途为住宅，结构为混凝土，采光、通风较好。至价值时点，估价对象所在整栋建筑物维护保养情况一般。

3、估价对象权益状况

(1) 房地产权益状况

房屋坐落	仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组		
房屋所有权证号	九房权证开字第 1000159205 号	权利人	周育山、李虹
建筑面积 (m ²)	90.21	套内建筑面积 (m ²)	81.53
国有土地使用权证号	九城(开)商住国有(2014)赣 2538 号	使用权类型	出让
使用权面积	15.93 m ²	终止日期	2078 年 1 月 17 日
独用面积	此栏空白	分摊面积	15.93 m ²

至本次价值时点，房屋权属信息、国有土地使用信息以估价委托人所提供的房屋所有权证、国有土地使用证为依据，产权清楚、来源合法，已被查封。

3. 建筑物基本状况

估价对象建筑物于2012年建成，估价对象建筑物总层数6层，所在层为第4层，建筑结构为钢筋混凝土结构，根据现场查勘，室内装修状况为毛坯，水电未安装，房屋维护保养情况一般。

(五) 价值时点

二零二二年十月九日

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值；

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) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则，评估价值应为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，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价

值或价格。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. 价值时点原则，评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。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，评估价值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应在合理范围内。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的。房地产价格也遵循替代规律，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。

5. 最高最佳利用原则，评估价值应为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. 法律、法规和政策性文件

（1）《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表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 32 号, 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》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;(2021 年 07 月 02 日, 中华人民共和国国务院令第 743 号, 2021 年 9 月 1 日起施行);

(6) 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 08 月 15 日, 建设部令第 96 号);

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布, 自 1986 年 10 月 1 日起施行, 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号修订);

(8) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布, 2011 年 01 月 08 日修订);

(9) 《中华人民共和国契税暂行条例》(1997 年 7 月 7 日中华人民共和国国务院令第 224 号发布, 自 1997 年 10 月 1 日起施行);

(10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

(11) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2017 年 6 月 27 日, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议关于修改民事诉讼法的决定);

(12) 《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) [2005 年 1 月 1 日起实施];

(13) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号) [2018 年 9 月 1 日起施行];

(14) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行)。

(15) 《最高人民法院办公厅与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学

会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）。

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3. 估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《都昌县人民法院委托书》[(2022)赣 0428 执 722 号] 复印件

(2) 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

4. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

(1) 注册房地产估价师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。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。因估价对象为住宅用途房地产，估价对象所在区域房地产交易市场比较活跃，估价对象的同类房地产有较多交易，故采用比较法对估价对象价值进行测算。

比较法：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。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×区位因素修正×实物因素修正×权益因素修正

(十) 估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、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/T 50899-2013)等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的市场价值为¥709231元(人民币大写:柒拾万零玖仟贰佰叁拾壹元整)。

(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	签章
皮燕娟	3620000001	
周强	3620210006	

(十二) 估价作业日期

二零二二年十月九日至二零二二年十月十二日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年；但市场变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

附件

- 1、估价对象照片与位置图；
- 2、《都昌县人民法院委托书》[(2022)赣0428执722号]复印件；
- 3、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件