**房地产估价报告**

**估价报告编号**：赣天平房估字[2020]第01018号

**估价项目名称**：九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程房地产价值评估

**估价委托人**：江西省九江市中级人民法院执行局

**房地产估价机构**：江西天平房地产土地评估咨询有限公司

**注册房地产估价师**：李 兰(注册号3619980023)

李学群(注册号3619970010)

**估价报告出具日期**：二O二O年三月十二日

# 致估价委托人函

**江西省九江市中级人民法院执行局：**

承蒙委托，我公司对位于九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程房地产建筑总面积1371.84平方米房地产在规划利用条件下的房地产价值进行了估价，为委托方司法鉴定提供房地产市场价值参考。

价值时点：2020年1月10日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用假设开发法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年1月10日的估价结果为**￥849.0316万元，**人民币大写**捌佰肆拾玖万零叁佰壹拾陆**元整。

特别提示：

1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

2、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。本估价报告自出报告之日起一年内有效。

江西天平房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李兰

二O二O年三月十二日

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 产权人 | 类型 | 房屋登记簿 | 评估楼层/总楼层 | 结构 | 建筑面积 | 评估单价（元/㎡） | 评估总价(万元) |
| 1 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2805 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163733 | 28/33 | 钢砼 | 97 | 6189 | 60.0333 |
| 2 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2804 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163732 | 28/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 3 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2404 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163633 | 24/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 4 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2704 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163566 | 27/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 5 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2703 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163565 | 27/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 6 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢1402 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163737 | 14/33 | 钢砼 | 97 | 6189 | 60.0333 |
| 7 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢1404 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163739 | 14/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 8 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢3103 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163789 | 31/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 9 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢502 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163596 | 5/33 | 钢砼 | 97 | 6189 | 60.0333 |
| 10 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢3202 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163709 | 32/33 | 钢砼 | 97 | 6189 | 60.0333 |
| 11 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2004 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163675 | 20/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 12 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2003 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163674 | 20/33 | 钢砼 | 122.98 | 6189 | 76.1123 |
| 合计 | | | | | | | 1371.84 | - | 849.0316 |

目 录

[一、估价师声明 1](#_Toc12870205)

[二、估价假设和限制条件 2](#_Toc12870206)

[三、估价结果报告 4](#_Toc12870207)

[（一）估价委托人 4](#_Toc12870208)

[（二）房地产估价机构 4](#_Toc12870209)

[（三）估价目的 4](#_Toc12870210)

[（四）估价对象 4](#_Toc12870211)

[（五）价值时点 6](#_Toc12870212)

[（六）价值类型 6](#_Toc12870213)

[（七）估价原则 6](#_Toc12870214)

[（八）估价依据 6](#_Toc12870215)

[（九）估价方法 8](#_Toc12870216)

[（十）估价结果 9](#_Toc12870217)

[（十一）注册房地产估价师 10](#_Toc12870218)

[（十二）实地查勘期 10](#_Toc12870219)

[（十三）估价作业期 10](#_Toc12870220)

[四、附件 11](#_Toc12870221)

一、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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章（签名） | 日期 |
| 李 兰 | 3619980023 |  | 2020年3月12日 |
| 李学群 | 3619970010 |  | 2020年3月12日 |

# 二、估价假设和限制条件

**1.一般假设**

（1）委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。

（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）本次估价对象的房屋权属情况以《房屋登记簿》、《商品房预售许可证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（4）本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（5）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（6）交易双方都具有完全市场信息，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。

（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2020年1月10日，实地查勘日期为2020年1月10日，价值时点与实地查勘日期一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致

（9）注册房地产估价师曾于2020年1月10日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

**2.未定事项假设**

无未定事项假设。

**3. 背离事实假设**

无背离事实假设

**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2020年3月12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）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、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、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

# 三、估价结果报告

## （一）估价委托人

## 江西省九江市中级人民法院执行局

## （二）房地产估价机构

估价机构名称：江西天平房地产土地评估咨询有限公司

法人代表：李兰

单位地址：南昌市市红谷滩新区凤凰北大道77号东方海德堡14#商住楼店面102室

资格等级：贰级

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：房地产评估咨询服务；土地评估咨询服务（以上项目国家有专项规定的凭许可证除、资质证或其他批准文件经营）\*\*\*

## （三）估价目的

为委托方司法鉴定提供房地产市场价值参考。

## （四）估价对象

**1.估价对象范围**

估价对象为九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程，总建筑面积为1371.84平方米在建工程。

**2. 估价对象基本状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 产权人 | 类型 | 房屋登记簿 | 评估楼层/总楼层 | 结构 | 建筑面积 |
| 1 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2805 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163733 | 28/33 | 钢砼 | 97 |
| 2 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2804 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163732 | 28/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 3 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2404 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163633 | 24/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 4 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2704 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163566 | 27/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 5 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2703 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163565 | 27/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 6 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢1402 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163737 | 14/33 | 钢砼 | 97 |
| 7 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢1404 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163739 | 14/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 8 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢3103 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163789 | 31/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 9 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢502 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163596 | 5/33 | 钢砼 | 97 |
| 10 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢3202 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163709 | 32/33 | 钢砼 | 97 |
| 11 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2004 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163675 | 20/33 | 钢砼 | 122.98 |
| 12 | 九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢2003 | 九江海正房地产开发有限公司 | 成住宅 | 房屋编号200001163674 | 20/33 | 钢砼 | 122.98 |

1. **建筑物基本情况**

估价对象位于九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程。估价对象设计用途为住宅，实际为在建工程。房屋在建设中，房屋主体已建成封顶，外墙装修工程、门窗电梯安装工程、消防安装工程、水电安装工程、园林绿化工程等相关配套设施未完成。

**4.区位状况描述与分析**

估价对象位于九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程，其周边的基础设施和公用设施较为齐全，经济较为繁荣。其周边有九江市双语实验学校、兴中学校、九江市第一人民医院开发区分院；大润发、联盛超市等商业设施；16路、36路等公交车。

## （五）价值时点

2020年1月10日（现场查勘之日）

## （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2020年1月10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

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则和谨慎原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正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的原则。

2.合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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的原则。

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应在合理范围内的原则。

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. 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）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（90年代8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

（5）《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）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（7）《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）；

（8）《城市房地产转让管理规定》；

（9）《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) [90年代1月1日起实施]；

（10）《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，自2016年12月1日起施行）；

（11）《司法鉴定程序通则》（司法部第132号令）[2016年5月1日起施行]；

（12）《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，自2016年12月1日起施行）；

（13）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；

（14）《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43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/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）。

3.估价委托人提供的有关资料

（1）江西省九江市中级人民法院委托书[（2015）九中执字第50号]；

（2）《房屋登记簿》（复印件）

（3）《建筑工程施工许可证》（复印件）

（4）《建筑工程规划许可证》（复印件）

（5）《国有土地使用证》（复印件）

（6）《商品房预售许可证》（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）估价人员现场查勘和评估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/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

**1．方法选用分析**

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象九江市泰山路以东、浔阳西路以北海正绿城5幢十二处在建工程房地产物业房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否选取** |
| **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 | 估价对象规划用途为在建工程，所在区域与估价对象相似的可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法作为评估方法。 | 不选取 |
| **收益法** | 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。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，报酬率不好把握，故本次评估不选取收益法进行估价。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估选取假设开发法作为估价方法。 | 选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

**2．本次选用估价方法定义及基本公式**

**假设开发法**，是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或者价格的方法。其基本公式为：

待开发房地产价值＝开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

## （十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年1月10日的估价结果为**￥849.0316万元，**人民币大写**捌佰肆拾玖万零叁佰壹拾陆**元整**。**（详见致估价委托人函）

## 

## （十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章（签名） |
| 李 兰 | 3619980023 |  |
| 李学群 | 3619970010 |  |

## （十二）实地查勘期

2020年1月10日

## （十三）估价作业期

2020年1月10日至2020年3月12日

# 四、附件

**（一）估价人员现场勘察资料附件**

1、估价对象现状照片

2、估价对象位置图

**（二）委托方提供的附件**

（1）江西省九江市中级人民法院委托书[（2015）九中执字第50号]；

（2）《房屋登记簿》（复印件）

（3）《建筑工程施工许可证》（复印件）

（4）《建筑工程规划许可证》（复印件）

（5）《国有土地使用证》（复印件）

（6）《商品房预售许可证》（复印件）

**（三）估价机构附件**

1、房地产估价机构《营业执照》（复印件）

2、《房地产估价机构资质证书》（复印件）

3、《房地产估价师注册证》复印件

估价对象现状照片

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_5227 | IMG_5251 |
| IMG_5230 | IMG_5237 |
| IMG_5241 | IMG_5247 |

估价对象位置图



估价对象