**房 地 产 估 价 报 告**

**估价项目名称**：贵溪市人民法院委托位于安徽省芜湖市鸠江区滨江新居12#楼2单元201室、镜湖区平湖秋月29#楼1-501室、镜湖区华强广场6#楼1单元2501室、镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室及江西省鹰潭市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号、鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室共计6处住宅用途房地产市场价格评估

**房屋所有权人：**陶克、于睿、石帆、龚亮明、胡小平、龚超、钱坤、叶君

**委托方：**贵溪市人民法院

**估价方：**江西省中唐房地产评估顾问有限公司

**估价人员：**谭 暄 3620160048

万莉莉 3620090008

**估价作业日期：**2021年10月10日至2021年10月22日

**估价报告编号：赣中唐房估[2021]鹰字第10004号**

**致委托方函**

贵溪市人民法院：

应贵方委托，我公司派遣房地产专业估价人员，对贵方委托的位于安徽省芜湖市鸠江区滨江新居12#楼2单元201室、镜湖区平湖秋月29#楼1-501室、镜湖区华强广场6#楼1单元2501室、镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室及江西省鹰潭市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号、鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室共计6处住宅用途房地产进行价格评估，估价目的为委托方执行（2021）贵法技委评字32号石帆、陶克、叶君、胡小萍刑事退赔纠纷一案提供价值参考依据。

**(一)估价对象：**

依据委托方提供的《房地产权登记信息》、《产权证信息》及估价人员现场查勘，估价对象状况如下：

估价对象1位于芜湖市鸠江区银湖北路西侧、四湾路北侧，所在建筑物共6层，估价对象位于第2层，规划及现状用途为住宅，内部为简单装修，现状为自住，具体情况详见《估价对象现状照片》。《房地产权登记信息》附记显示：集体土地安置，转让需补交土地收益和建设规费面积：88.5平方米\*交易价格\*5%。

估价对象2位于芜湖市镜湖区黄山东路以南、平湖路以西，所在建筑物共18层，估价对象位于第5层，规划用途为住宅，由于非估价方原因，估价人员未能进入内部查勘其装修状况，本次评估设定其内部为普通装修，具体情况详见《估价对象现状照片》。

估价对象3位于芜湖市镜湖区芜纺支路以北、长江中路以西，所在建筑物共34层，估价对象位于第25层，规划用途为住宅，由于非估价方原因，估价人员未能进入内部查勘其装修状况，本次评估设定其内部为普通装修，具体情况详见《估价对象现状照片》。

估价对象4位于芜湖市镜湖区九华中路以南、梅莲路以北，所在建筑物共4层，估价对象位于第1层，带入户花园，规划用途为住宅，由于非估价方原因，估价人员未能进入内部查勘其装修状况，本次评估设定其内部为精装修，具体情况详见《估价对象现状照片》。

估价对象5位于鹰潭市月湖区体育馆路以北、创景路以西，所在建筑物共7层，1层为杂物间，估价对象住宅位于第6层，杂物间位于第1层，规划用途为住宅、杂物间，由于非估价方原因，估价人员未能进入内部查勘其装修状况，本次评估设定其内部为普通装修，具体情况详见《估价对象现状照片》。

估价对象6位于鹰潭市月湖区四海东路以南、南站路以东，所在建筑物共16层，估价对象位于第5层，规划及现状用途为住宅，内部为精装修，现状为自住，具体情况详见《估价对象现状照片》。

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权人** | **不动产权证书号/房产证号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 1 | 陶克 | 皖（2018）芜湖市不动产权第0497778号 | 鸠江区滨江新居12#楼2单元201室 | 钢混 | 2/6F | 住宅 | 88.5 |
| 2 | 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0101373号、皖（2016）芜湖市不动产权第0101374号 | 镜湖区平湖秋月29#楼1-501室 | 钢混 | 5/18F | 住宅 | 186.25 |
| 3 | 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0013221号、皖（2016）芜湖市不动产权第0013222号 | 镜湖区华强广场6#楼1单元2501室 | 钢混 | 25/34F | 住宅 | 204.95 |
| 4 | 于睿、石帆 | 皖（2017）芜湖市不动产权第0252027号、皖（2017）芜湖市不动产权第0252028号 | 镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室 | 钢混 | 1/4F | 住宅 | 129.97 |
| 5 | 龚亮明、胡小平、龚超 | 10012286 | 市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号 | 框架 | 6/7F | 住宅 | 69.01 |
| 4017号 | 1/7F | 杂物间 | 9.54 |
| 6 | 钱坤、叶君 | 赣（2021）鹰潭市不动产权第0001251号 | 鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室 | 钢混 | 5/16F | 住宅 | 118.27 |
| **合计** | | | | | | | **806.49** |

**(二)估价目的：**为委托方执行（2021）贵法技委评字32号石帆、陶克、叶君、胡小萍刑事退赔纠纷一案提供价值参考依据。

**(三)价值时点：**二〇二一年十月十日。

**(四)价值类型：**本次估价的价格是指公开市场价格。

**(五)估价方法：**比较法。

**(六)估价依据：**中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019第三次修正）；全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及江西省人民政府有关部门颁布的相关法律、法规和政策文件；委托方提供的相关资料；本公司所掌握的芜湖市、鹰潭市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

**(七)估价结果：**本公司估价人员依据委托人提供的资料，经实地查勘，结合平时估价实践中积累的资料、经验，我公司房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，对估价对象房地产在价值时点2021年10月10日的客观合理价格进行估算和判定，得出估价结果为如下：

**房地产公开市场价格：人民币1306.29万元；**

**人民币大写：壹仟叁佰零陆万贰仟玖佰元整**(具体结果详见下表)。

**房地产结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所有权人** | **不动产权证书号/房产证号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **市场价格（万元）** |
| 1 | 陶克 | 皖（2018）芜湖市不动产权第0497778号 | 鸠江区滨江新居12#楼2单元201室 | 钢混 | 2/6F | 住宅 | 88.5 | 5080 | 44.96 |
| 2 | 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0101373号、皖（2016）芜湖市不动产权第0101374号 | 镜湖区平湖秋月29#楼1-501室 | 钢混 | 5/18F | 住宅 | 186.25 | 16750 | 311.97 |
| 3 | 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0013221号、皖（2016）芜湖市不动产权第0013222号 | 镜湖区华强广场6#楼1单元2501室 | 钢混 | 25/34F | 住宅 | 204.95 | 23870 | 489.22 |
| 4 | 于睿、石帆 | 皖（2017）芜湖市不动产权第0252027号、皖（2017）芜湖市不动产权第0252028号 | 镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101 | 钢混 | 1/4F | 住宅 | 129.97 | 23030 | 299.32 |
| 5 | 龚亮明、胡小平、龚超 | 10012286 | 市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号 | 框架 | 6/7F | 住宅 | 69.01 | 6260 | 49.17 |
| 4017号 | 1/7F | 杂物间 | 9.54 |
| 6 | 钱坤、叶君 | 赣（2021）鹰潭市不动产权第0001251号 | 鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室 | 钢混 | 5/16F | 住宅 | 118.27 | 9440 | 111.65 |
| **合计** | | | | | | | **806.49** | **——** | **1306.29** |

**特别提示：**

**1、估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用。**

**2、由于非估价方原因，估价人员未能进入估价对象2-5房产内部查勘其装修状况，评估依据现场查勘情况设定其内部为简单装修、普通装修、精装修，若有资料证明与实际不符，应作相应调整，买受人需要承担与实际情况不符带来的风险，特此说明。**

**3、委托方提供的《房地产权登记信息》未显示估价对象1-4是否存在抵押权，由于估价人员未能进入估价对象2-5内部查勘，无法确定估价对象是否存在租赁权，本次评估结合估价目的，不考虑抵押、租赁、担保等他项权对估价结果的影响。**

**4、估价价格仅为估价委托人执行（2021）贵法技委评字32号石帆、陶克、叶君、胡小萍刑事退赔纠纷一案提供价值参考依据，不作他用，评估结果不等于估价对象实际成交价，特此说明。**

**5、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。**

此房地产估价报告自完成之日起，一年内有效。

附此函及房地产估价报告一份。

此 致

江西省中唐房地产评估顾问有限公司

法定代表人：

2021年10月22日

**目 录**

注册房地产估价师声明 6

估价假设和限制条件 7

估价结果报告 9

（一）估价委托人 9

（二）房地产估价机构 9

（三）估价对象 9

（四）估价目的 18

（五）价值时点 18

（六）价值定义 18

（七）估价依据 18

（八）估价原则 21

（九）估价方法 22

（十）估价结果 23

（十一）实地查勘日期 23

（十二）注册房地产估价师 23

（十三）估价作业期 23

（十四）估价报告应用的有效期 23

**附件**……………………………………………………………… … 24

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们对本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。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291－2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899－2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但评估人员对评估标的物的勘察，限于标的物的外观和使用状况。评估人员不承担对评估标的物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检视的责任。

七、注册估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册估价师执业范围，注册估价师不承担验证委托人和相关当事方提供的估价对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

八、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

**估价的假设和限制条件**

**1、一般假设**

（1）本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

（2）我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用现状，对房屋安全、质量缺陷及环境污染等，因公司不具备相应专业资质，本次估价以估价对象不存在安全隐患、无重大环境污染并处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

（3）我们评估的是房地产公开市场价格，公开市场价格是基于以下假设条件：

①交易双方是自愿地进行交易的；

②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

④交易双方掌握必要的市场信息；

⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

**2、未定事项假设**

委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，本次评估根据《房地产权登记信息》、《产权证信息》确定估价对象面积、坐落等基础数据。

由于非估价方原因，估价人员未能进入估价对象2-5房产内部查勘其装修状况，评估依据现场查勘情况设定其内部为简单装修、普通装修、精装修，若有资料证明与实际不符，应作相应调整，买受人需要承担与实际情况不符带来的风险。

**3、背离事实假设**

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

不考虑可能存在的租赁权对估价对象价格的影响。

**4、不相一致假设**

估价人员于2021年10月10日至2021年10月11日对估价对象进行了现场查勘，本次评估设定价值时点为2021年10月10日。

**5、依据不足假设**

本次估价对象无依据不足事项，无依据不足假设。

**6、估价报告使用限制**

（1）价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

（2）本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（3）本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

（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2021年10月22日起至2022年10月21日壹年内有效。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）本估价报告复印无效。

**房地产估价结果报告**

**（一）委托方及产权人**

委托方: 贵溪市人民法院

房屋所有权人: 陶克、于睿、石帆、龚亮明、胡小平、龚超、钱坤、叶君

**（二）估价方**

单位名称：江西省中唐房地产评估顾问有限公司

单位地址：南昌市东湖区省政府大院东四路23号

法人代表：胡永忠

资格等级及编号：壹级

资格证书号：赣建房评字58号

**（三）估价对象：**

估价对象为位于安徽省芜湖市鸠江区滨江新居12#楼2单元201室、镜湖区平湖秋月29#楼1-501室、镜湖区华强广场6#楼1单元2501室、镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室及江西省鹰潭市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号、鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室共计6处住宅用途房地产，包括了房屋所有权、分摊土地面积，建筑面积。现将估价对象1-6区位状况、实物状况、权益状况概述如下：

**估价对象1：鸠江区滨江新居12#楼2单元201室**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于芜湖市鸠江区银湖北路西侧、四湾路北侧。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共6层，估价对象位于第2层。

（3）交通

估价对象周围有长江北路、银湖北路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度一般，有3路、204路、214路等公交线路，交通便捷度一般。

（4）环境及配套设施

估价对象位于芜湖市鸠江区,周围交通路网密集度一般，道路通达度较好，交通便捷度一般。有益安小区、四湾社区等居住社区，周围配套设施较少，整体环境一般。

2、实物状况

外墙：涂料、墙砖；

内装修：客厅及餐厅地面为地砖，卧室地面为地板，墙面和顶棚为涂料；厨房和卫生间地面和墙面为瓷砖，顶棚为吊顶；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：一般；

利用状况：自住。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **不动产权证书号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 陶克 | 皖（2018）芜湖市不动产权第0497778号 | 鸠江区滨江新居12#楼2单元201室 | 钢混 | 2/6F | 住宅 | 88.5 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《房地产权登记信息》附记显示：集体土地安置，转让需补交土地收益和建设规费面积：88.5平方米\*交易价格\*5%。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

委托方提供的《房地产权登记信息》等资料未显示估价对象存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**估价对象2：镜湖区平湖秋月29#楼1-501室**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于芜湖市镜湖区黄山东路以南、平湖路以西。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共18层，估价对象位于第5层。

（3）交通

估价对象周围有黄山东路、平湖路、戈江路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度较好，有34路、104路、38路、15路等多条公交线路，交通便捷度较好。

（4）环境及配套设施

估价对象位于芜湖市镜湖区,周围交通路网密集度较好，道路通达度较好，交通便捷度较好。有西洋里社区、雅乐苑南区、东方龙城等多处居住社区，有皖南医学院第二附属医院、芜湖市第二人民医院、芜湖市第三人民医院、芜湖市第二十七中学东方龙城分校、芜湖市第十四中学、环城南路幼儿园、万达广场（镜湖店）、鼎湖1876·国际商业广场、中国工商银行、徽商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行、西洋湖公园等配套设施，周围配套设施齐全，居住人口较多，整体环境较好。

2、实物状况

外墙：涂料；

内装修：未进入，设定为普通装修；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：设定为一般；

利用状况：设定为一般。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **不动产权证书号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0101373号、皖（2016）芜湖市不动产权第0101374号 | 镜湖区平湖秋月29#楼1-501室 | 钢混 | 5/18F | 住宅 | 186.25 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《房地产权登记信息》，估价对象所在宗地土地使用期限为2005年2月28日起2055年2月27日。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

委托方提供的《房地产权登记信息》等资料未显示估价对象存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**估价对象3：镜湖区华强广场6#楼1单元2501室**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于芜湖市镜湖区芜纺支路以北、长江中路以西。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共34层，估价对象位于第25层。

（3）交通

估价对象周围有吉和路、长江中路、银湖南路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度较好，有3路、25路、35路、14路、109路、115路等多条公交线路，交通便捷度较好。

（4）环境及配套设施

估价对象位于芜湖市镜湖区,周围交通路网密集度较好，道路通达度较好，交通便捷度较好。有东方花园、信达·外滩府、芜湖八佰伴、世茂滨江花园等多处居住社区，有皖江口腔医院、皖南医学院戈矶山医院、芜湖市第十一中学、安徽师范大学附属外国语学校、狮子山小学、世茂商业街、中山路商业步行街、中国农业银行、上海浦东发展银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、兴业银行、芜湖滨江公园、赭山公园、鸠兹风景区等配套设施，周围配套设施齐全，居住人口较多，整体环境较好。

2、实物状况

外墙：涂料；

内装修：未进入，设定为普通装修；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：设定为一般；

利用状况：设定为一般。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **不动产权证书号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 于睿、石帆 | 皖（2016）芜湖市不动产权第0013221号、皖（2016）芜湖市不动产权第0013222号 | 镜湖区华强广场6#楼1单元2501室 | 钢混 | 25/34F | 住宅 | 204.95 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《房地产权登记信息》，估价对象所在宗地土地使用期限为2012年2月2日起2082年2月1日。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

委托方提供的《房地产权登记信息》等资料未显示估价对象存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**估价对象4：镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于芜湖市镜湖区九华中路以南、梅莲路以北。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共4层，估价对象位于第1层，为带花园一层洋房。

（3）交通

估价对象周围有九华中路、赭山中路、文化路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度较好，有108路、38路、19路、32路等多条公交线路，临近芜湖站，交通便捷度较好。

（4）环境及配套设施

估价对象位于芜湖市镜湖区,周围交通路网密集度较好，道路通达度较好，交通便捷度较好。有天和苑、泰华园、香樟城市花园等多处居住社区，有芜湖市第五人民医院、芜湖广济医院、芜湖市天河幼儿园、芜湖市梅莲路小学、赭山小学、ABC幼儿园圣地雅歌园、芜湖汇鑫商业广场、联盛国际商业广场、中国农业银行、徽商银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、汀棠公园、赭山公园等配套设施，周围配套设施齐全，居住人口较多，整体环境较好。

2、实物状况

外墙：涂料；

内装修：未进入，设定为精装修；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：设定为一般；

利用状况：设定为一般。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **不动产权证书号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 于睿、石帆 | 皖（2017）芜湖市不动产权第0252027号、皖（2017）芜湖市不动产权第0252028号 | 镜湖区圣地雅歌3-05#楼1-101室 | 钢混 | 1/4F | 住宅 | 129.97 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《房地产权登记信息》，估价对象所在宗地土地使用期限为2006年6月6日起2056年6月5日。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

委托方提供的《房地产权登记信息》等资料未显示估价对象存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**估价对象5：鹰潭市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号住宅、4017号杂物间**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于鹰潭市月湖区体育馆路以北、创景路以西。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共7层，估价对象住宅位于第6层，杂物间位于第1层。

（3）交通

估价对象周围有体育馆路、龙虎山中大道、和谐路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度较好，有20路、6路等公交线路，交通便捷度一般。

（4）环境及配套设施

估价对象位于鹰潭市月湖区,周围交通路网密集度较好，道路通达度较好，交通便捷度一般。有瑞和国际、水岸华府、阳光巴黎等多处居住社区，有鹰潭市第三医院、白露街道办事处白露社区卫生服务站、鹰潭市高新区中心幼儿园、鹰潭和谐幼儿园、中国建设银行、鹰潭农商银行、鹰潭月湖恒通村镇银行、中国银行、中国工商银行、月湖岩公园、体育公园、鹰潭体育馆等配套设施，周围配套设施齐全，居住人口较多，整体环境较好。

2、实物状况

外墙：涂料；

内装修：未进入，设定为简单装修；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：设定为一般；

利用状况：设定为一般。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **房产证号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 龚亮明、胡小平、龚超 | 10012286 | 市38号路西侧和谐小区7栋4单元04052号 | 框架 | 6/7F | 住宅 | 69.01 |
| 4017号 | 1/7F | 杂物间 | 9.54 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《产权证信息》未显示估价对象土地状况。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

依据委托方提供的《产权证信息》，估价对象不存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**估价对象6：鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室**

1、区位状况

（1）坐落

估价对象位于鹰潭市月湖区四海东路以南、南站路以东。

（2）楼层

估价对象所在建筑物共16层，估价对象位于第5层。

（3）交通

估价对象周围有南站路、环城东路等交通干道，道路通达度较好，路网密集度较好，有29路、2路、3路、6路等公交线路，交通便捷度较好。

（4）环境及配套设施

估价对象位于鹰潭市月湖区,周围交通路网密集度较好，道路通达度较好，交通便捷度较好。有三角线社区、雅苑城、四海广场等多处居住社区，有鹰潭市中医院、江边街道金谷园社区卫生服务站、鹰潭市第二中学、鹰潭市第二小学、铁路西幼儿园、阳光幼儿园、中国工商银行、中国银行、中国邮政储蓄银行、鹰潭公园、东湖公园等配套设施，周围配套设施齐全，居住人口较多，整体环境较好。

2、实物状况

外墙：涂料；

内装修：客厅及餐厅地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面为地板，墙面为壁纸、和顶棚为涂料；厨房和卫生间地面和墙面为瓷砖，顶棚为吊顶；

门窗：防盗门、铝合金外窗；

维护状况：较好；

利用状况：自住。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

3、权益状况

（1）房屋权益状况

**房地产状况明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **不动产权证书号** | **坐落** | **结构** | **楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 钱坤、叶君 | 赣（2021）鹰潭市不动产权第0001251号 | 鹰潭市月湖区四海东路22号月湖明珠双水坑南苑B1栋02单元504室 | 钢混 | 5/16F | 住宅 | 118.27 |

（2）土地权益状况

委托方提供的《产权证信息》未显示估价对象土地状况。依据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内场地平整。

（3）他项权利状况

依据委托方提供的《产权证信息》，估价对象存在抵押权，除此之外，委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘未发现估价对象存在担保、租赁等其他他项权利。

**（四）估价目的：**

为委托方执行（2021）贵法技委评字32号石帆、陶克、叶君、胡小萍刑事退赔纠纷一案提供价值参考依据。

**（五）价值时点：**

2021年10月10日

**（六）价值定义：**

公开市场价格。

公开市场：指产权转让双方进行产权转让的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行产权转让，对产权转让对象具有必要的专业知识，产权转让条件公开并不具有排他性。同时在产权转让期间，房地产市场保持稳定，且房地产买卖程序符合国家法律规定。

公开市场价格：指在公开市场上最可能形成或成立的价格。

**（七）估价依据：**

**（1）相关法律法规**

1、《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7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过并公布，2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二 号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议 通过并公布，2007年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正本）（中华人民共和国主席令第十八号，根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正本）（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二 十三号令，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第 十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》通过并颁布施行）

6、《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第59号, 2007年10月28日全国人民代表大会常务委员会第一次修正，2012年8月31日第二次修正，2017年6月27日第三次修正并实施)；

7、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号)；

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（法释〔2020〕28号）；

9、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[2009]7号发布，法释〔2020〕17号修改）；

10、《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号发布，法释〔2020〕21号修改）；

11、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2日）；

12、《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第248号，2007年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

13、《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》 （中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日公布并实施）；

14、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，1986 年9月15日国务院发布，同年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

15、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 （财税〔2016〕36号，2016年3月23日公布,2016年5月1日执行）；

16、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税 〔2018〕32号，2018年4月4日发布，2018年5月1日执行）；

17、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人 民共和国国务院令第691号，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

18、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》 （中华人民共和国国务院令第448号，2005年8月20日公布，同年10 月1日实施）；

19、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关于修改＜城市房地产转让管理规定＞的决定》），2001年8月15日公布并实施）。

**（2）技术标准**

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

**（3）估价委托人提供的有关资料**：

1、《贵溪市人民法院司法技术委托书》【（2021）贵法技委评字32号】；

2、委托方提供的《房地产权登记信息》、《产权证信息》复印件。

**（4）估价人员调查收集的相关资料**

1、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；

2、本公司掌握的有关信息资料。

**（八）估价原则：**

1、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。

2、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

同一供求圈上指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

4、价值时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

价值时点是评估房地产价格的时间界定。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

5、公平原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

**（九）估价方法**

1、估价方法的确定

①选用方法的理由

比较法：估价对象所在区域市场有一定交易，存在类似房地产可比实例，符合比较法的适用条件，其计算结果能够反映该区域类似房地产的市场成交水平，故本次估价适宜选用比较法。

②未选用方法的理由

收益法：根据估价人员对估价对象所在区域的调查，估价对象作为住宅，不属于收益性房地产，潜在收益租金水平低，初步测算结果与实际市场价格水平相差较大，故本次估价不适宜选用收益法。

成本法：成本法通过建筑成本累加得到估价对象价格，其较难客观反映房地产的市场水平，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法：由于假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为已建成的房地产，故本次估价不适宜选用假设开发法。

2、选用方法的定义

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。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值。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

**（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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定估价对象在价值时点2021年10月10日的价格如下:

**房地产公开市场价格：人民币1306.29万元；**

**人民币大写：壹仟叁佰零陆万贰仟玖佰元整。**

(具体结果详见房地产结果明细表)

**(十一)实地查勘日期**

二〇二一年十月十日

**（十二）估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 万莉莉 | 3620090008 |  | 2021年10月22日 |
| 谭 暄 | 3620160048 |  | 2021年10月22日 |

**（十三）估价作业日期：**

2021年10月10日至2021年10月22日

**（十四）估价报告应用的有效期：**

本估价报告应用的有效期，自报告提交日期2021年10月22日起至2022年10月21日止的壹年内有效。

江西省中唐房地产评估顾问有限公司

2021年10月22日

