



## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：婺源县人民法院因司法鉴定涉及的位于婺源县紫阳  
镇茶乡西路房地产价值评估

委 托 方：婺源县人民法院

受托估价单位：上饶市国盛房地产土地评估有限公司

估价报告编号：饶国盛评字（2019）第F0310号

提交估价报告日期：二〇一九年三月二十六日

# 目 录

## Contents

一、致委托方函.....	3
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	8
五、附件.....	12

## 一、致委托方函

婺源县人民法院：

我公司对您所委托的位于婺源县紫阳镇茶乡西路房地产在估价时点 2019 年 3 月 18 日的市场价值进行评估，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。经过市场调查和实地勘察，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，结合估价师的经验，确定估价对象于 2019 年 3 月 18 日的房地产评估价值为 RMB：172.85 万元，大写人民币：壹佰柒拾贰万捌仟伍佰元整，估价结果详见《房屋评估结果明细表》。

法人代表：



上饶市国盛房地产土地评估有限公司

二〇一九年三月二十六日



房屋评估结果明细表

产权人	房屋所有权证号	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	所在层次	证载面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	评估面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)	备注
				商业	1	93.71	16270	152.47	52.55	85.50	根据房地产平面图, 一层总建筑面积93.71平方米, 其中已售面积25.2平方米, 楼梯间面积15.96平方米, 一层剩余面积52.55平方米
				住宅	2	101.31	4960	50.25	107.49	53.32	一层楼梯间面积共15.96平方米, 分摊至二层面积6.18平方米, 故二层评估面积为107.49平方米
			砖混	住宅	3	101.31	4960	50.25	6.18	3.07	已售, 一层楼梯间面积共15.96平方米, 分摊至三层面积6.18平方米, 故三层评估面积为6.18平方米
				住宅	4	58.82	4960	29.17	62.42	30.96	一层楼梯间面积共15.96平方米, 分摊至四层面积3.6平方米, 故四层评估面积为62.42平方米
詹永章	婺房权证紫阳县紫阳镇茶乡西路9903825号					355.15	—	282.14	228.64	172.85	
合计											

## 二、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告的估价结果是根据公开市场原则确定的公允市价。
- 8、本估价报告所有的原始资料及复印件由委托方提供，如有虚假成份，由此引起的后果均由委托方承担。
- 9、本估价报告未经本公司同意，不得向委托方和评估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于任何公开媒体上。使用本报告不当所造成的一切后果与本公司无关。

参加本次估价的估价师签章：

赵欣

注册房地产估价师



赵欣

胡炳权

注册房地产估价师



胡炳权

### 三、估价的假设和限制条件

#### 1、本次估价的假设条件

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公考市场上自由转让；
- (2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价，且在洽谈交易期间房地产价值将保持稳定；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 不考虑特殊买家的附加出价。

#### 2、未经调查确认或无法确认的资料数据：

(1) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至估价时点止，原产权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。

(2) 估价人员只对估价对象房屋进行一般性查勘，未接受进行结构、设施品质的检验要求，因此未能确定该建筑物现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面问题。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(3) 本报告所使用的房地产总面积，是根据委托人或代理人提供的相关产权证上的数据进行评估的，同时每层的建筑面积根据房地产平面图上的数据计算得出，如评估建筑面积与实际不符的，委托方应及时补充提供建筑面积确认材料，以便进行补充评估。

#### 3、估价中未考虑的因素及一些特殊处理：

- (1) 本报告结论未考虑估价对象在公开市场上实现其价值的不可抗力风险。
- (2) 本次评估结果未考虑估价对象未来预期市场风险对其价值的影响因素。

#### 4、本报告使用的限制条件

(1) 随着时间推移，房地产市场状况和评估对象自身情况发生变化，评估对象的价值将发生相应变化，评估结果也需作相应调整。

(2) 此报告有效时为一年。

(3) 此报告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，不得改作其他用途。

(4) 委托方所提供的资料是此次估价的重要依据，我们未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性由委托方负责，对此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

(5) 本报告专为委托人所使用，未经我公司允许，本估价报告不得向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公开发表。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 委托方

婺源县人民法院

### (二) 估价机构

受托估价机构：上饶市国盛房地产土地评估有限公司

机构地址：上饶市信州区凤凰中大道 37 号 1-3 幢 4-1

估价资格等级：二 级

证书编号：赣建房评字 153 号

法定代表人：陈 波

联系人：何雪根

联系电话：15907930014

邮 编：334000

### (三) 估价对象概况

根据委托方提供的委托书及资料，委托评估的对象是詹永章位于婺源县紫阳镇茶乡西路的房地产。

#### 1、估价对象区位状况

婺源县紫阳镇下辖汤村、向阳、杨杭考水、齐村、王家墩、西坑、梅林、坑口、一都、善坑、杨溪、拥溪、马家戴家 15 个村委会和武口 1 个社区居委会。全镇总人口 31984 人，行政区域面积 291.4 平方公里，耕地面积 2.5 万亩，茶园面积 0.5 万亩，林地面积 31.5 万亩，森林覆盖率 75%。是全县的商品粮生产区，商品蔬菜的主要供应地，重点产茶大镇，国家生态公益林建设重点镇。区域交通便利，紫阳镇处于庐山、景德镇与黄山、三清山、千岛湖之间的黄金旅游线上；赣、浙、皖两条省道过境而过，景婺黄、景婺常两条高速公路在此交汇。

#### 2、估价对象实物状况

根据评估人员现场勘查，估价对象为一幢 4 层建筑物，总建筑面积 355.15 平方米，建筑结构为砖混，外墙为白色涂料。根据《房地产平面图》，一层证载面积 93.71 平方米，其中已售面积 25.2 平方米，楼梯间面积 15.96 平方米，一



层剩余面积 52.55 平方米，现状用途为商业，墙面粉白；二层证载面积 101.31 平方米，一层楼梯间面积共 15.96 平方米，分摊至二层面积 6.18 平方米，故二层评估面积为 107.49 平方米，现状用途为住宅，客厅瓷砖地板，木质吊顶，墙面粉白，卧室木地板，铝合金窗木门；三层证载面积 101.31 平方米（已售），一层楼梯间面积共 15.96 平方米，分摊至三层面积 6.18 平方米，故三层评估面积为 6.18 平方米，现状用途为住宅；四层证载面积 58.82 平方米，一层楼梯间面积共 15.96 平方米，分摊至四层面积 3.6 平方米，故四层评估面积为 62.42 平方米，现状用途为住宅，木板吊顶，部分木地板、部分瓷砖地板，整体衣柜、橱柜。至估价时点，估价对象整体装修较差。

### 3、估价对象权属状况

#### (1) 房屋权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及我公司估价人员的现场查勘，其房屋权属状况如下表。

**房屋权益状况表**

产权人	房屋坐落	建筑结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	房屋所有权证号
詹永章	婺源县紫阳镇茶乡西路	砖混	4	1-4	355.15	/	婺房权证紫阳镇字第 9903825 号

#### (2) 土地权属状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》及我公司估价人员的现场查勘，其土地权属状况如下表。

**土地权益状况表**

权利人	宗地位置	国有土地使用证编号	地类用途	终止日期	使用权类型	使用权面积 (平方米)
詹永章	紫阳镇茶乡西路 13 号	婺国用 (2009) 第 073 号	住宅	2066 年 4 月 30 日	出让	93.88

#### (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) 估价时点

2019 年 3 月 18 日。

## （六）价值定义

本次评估的房地产价格是指估价对象在估价时点 2019 年 3 月 18 日，公开的房地产市场价值。

## （七）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国担保法》
- 5、《江西省司法鉴定条例》
- 6、《司法鉴定程序通则》
- 7、委托方提供的相关资料
- 8、估价人员市场调研及收集的资料
- 9、相关的法律、法规

## （八）估价原则

- 1、合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。
- 2、最高最佳使用原则：指在法律上允许，技术上可能，经济上可行的前提下，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：房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。
- 4、估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对房地产市场情况及其自身情况界定，均以其在估价时点已知或假设的状况为准。

## （九）估价方法

估价方法通常有市场法，收益法，成本法及假设开发法等。市场法适用于同一供需圈内、同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用以上三种方法的

情况下的房地产估价。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行实地勘察和调查，本次估价对象周围同类房屋近期交易案例较多，本次评估以比较法作为本次评估的估价方法。

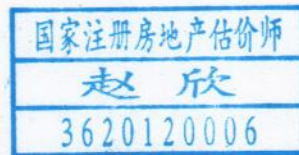
比较法：是将估价对象与估价时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地勘察，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，结合估价师的经验，确定估价对象于2019年3月18日的房地产评估价值为RMB: 172.85万元，大写人民币：壹佰柒拾贰万捌仟伍佰元整，估价结果详见《房屋评估结果明细表》。

(十一) 估价人员签名

姓名	职称
赵欣	注册房地产估价师



赵欣

胡炳权	注册房地产估价师
-----	----------



胡炳权

(十二) 估价作业日期

二〇一九年三月十八日至二〇一九年三月二十六日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告自出报告之日起，有效期壹年。超过壹年需重新进行评估。

上饶市国盛房地产土地评估有限公司

二〇一九年三月二十六日



## 五、附 件

- 1、委托书（复印件）
- 2、估价对象区域位置示意图
- 3、估价对象照片
- 4、物业产权证资料（复印件）
- 5、评估机构营业执照（复印件）
- 6、评估机构资格证书（复印件）
- 7、估价师资格证书（复印件）