

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣诚达 [2020]（司）字第 D05045 号

估价项目名称：周文斌名下位于宜春市六房里 25 号 1-4 层  
住宅物业价格评估

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁 健（注册号：3620060016）

黄维勇（注册号：3620040099）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 20 日

## 致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

承蒙委托，我们对周文斌名下位于宜春市六房里 25 号 1-4 层房产在现状利用条件下的价值进行评估，产权人为周文斌，建筑面积为 446.65 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，总楼层为 4 层，所在楼层为第 1 层至第 4 层。

估价目的为法院处理司法纠纷提供参考依据，价值内涵为估价对象的市场价值，是指公开市场条件下，估价对象在满足估价的假设和限制条件且不考虑租赁、抵押、征收等权利限制的影响下，于价值时点所具有的客观合理价值。价值时点以评估人员实地查勘之日二〇二〇年四月三十日作为本次评估的价值时点。

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》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，广泛收集有关市场信息和估价对象信息，在综合分析影响估价对象价格因素的基础上，采用了比较法对估价对象进行评估，最终确定估价对象在 2020 年 4 月 30 日的市场价值为：人民币 ¥2,045,657 元，大写：贰佰零肆万伍仟陆佰伍拾柒元整。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

不动产权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价 (元)
3-20080392	周文斌	宜春市六房里 25 号 1-4 层	住宅	1-4/4	446.65	4,580	2,045,657

备注：估价对象土地性质为划拨，本次评估结果为划拨情况下的市场价格。

江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表

二〇二〇年五月二十日

# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
(十四) 估价报告应用的有效期	
五、附件.....	15
(一) 物业区域位置图	
(二) 物业现状照片	
(三) 评估委托书	
(四) 物业产权资料	
(五) 注册房地产估价师证书	
(六) 房地产估价机构备案证书	
(七) 评估企业营业执照	

# 一、注册房地产估价师声明

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陈述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，也与估价委托人及估价利害关系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》、《房地产估价基本术语标准》、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2020年4月30日对本估价报告中的估价对象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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	日期
丁健	3620060016		2020年5月20日
黄维勇	3620040099		2020年5月20日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一)一般假设:

1、估价委托人提供的估价对象产权证号资料真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》，我们对资料上记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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。人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

4、我司注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、本报告市场价值为 2020 年 4 月 30 日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)未定事项假设

1、估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价对象建筑物的建筑年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；

估价人员现场勘察时，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

### (三) 背离事实假设

1、估价结果是法院处理司法纠纷提供参考依据，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，评估结果良好亦会发生变化。

### (四) 不相一致假设

1、无

### (五) 依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，本次评估以委托方提供的估价对象《不动产登记信息》资料作为产权资料。若与实际不符，应据实调整评估价值。

### (六) 估价报告使用限制

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，不作它用。

2、本估价报告评估结果包含市场地价，不包含转让过户时应发生的各项预计交易税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

3、本估价报告中使用的货币均为人民币。

4、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

5、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。

6、未经本公司同意，不得向估价委托人和当事人双方之外的单位和个人提供本报告；本报告的全部或部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体或作为其他用途使用。

7、本报告使用期限为一年，即估价目的在报告出具之日起一年内有限。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，需重新委托评估；超过一年，需重新进行评估。

8、由于估价委托人或第三方使用报告不当所造成的后果，与本公司及估价人员无关。本报告由江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

宜春市袁州区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 506

法人代表：宋晓云

备案等级：壹级

备案证书编号：赣建房评字 128 号

联系电话：0791-86312071

邮 编：330038

#### (三) 估价目的

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

本次估价对象为宜春市六房里 25 号 1-4 层住宅物业，评估范围包括房屋及附属房屋建筑物的装修、供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和所分摊土地使用权，房屋建筑面积为 446.65 平方米。

##### 2、估价对象基本状况

##### (1) 土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，土地使用权人为周文斌，地类用途为住宅用地，使用权类型为划拨。具体详见下表：

土地权益状况表

《国有土地使用证》 编号	土地使用权 人	座落	地类用途	使用权 类型	使用权面 积 (m <sup>2</sup> )
宜春国用(2005)第 62249 号	周文斌	湛郎五六川居委会 六房里居民小组	城镇混合住宅 用地	划拨	100.2



## (2) 房屋权益状况

①座落：估价对象为宜春市六房里 25 号 1-4 层；

②规模：建筑面积 446.65 平方米；

③房屋规划用途：住宅；

④估价对象权属状况：根据委托方提供的资料，估价对象位于宜春市六房里 25 号 1-4 层，权利人为周文斌。所占用土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨。

## 3、建筑物基本状况

(1) 建筑结构及楼层：估价对象为钢混结构，估价对象总楼层为 4 层，所在楼层为第 1 层于第 4 层；

(2) 装饰装修：估价对象外墙为涂料；室内为普通装修，内墙为刮瓷，天花刮瓷；地面为地板，铝合金门。

(3) 维护状况：至价值时点，经估价师实地查勘，估价对象所在物业建筑结构完好，公共部分装饰装修保养一般，设施设备齐全且维护保养较好，属于完好房；

(4) 物业用途：住宅；

(5) 层高：为 3 米；

### (五) 价值时点

根据估价委托人提供的委托书和估价目的，确定本次价值时点为 2020 年 4 月 30 日。

### (六) 价值类型

根据估价对象及估价委托人的要求，本报告评估估价对象在目前状况下，在价值时点的市场价值。本报告中房地产市场价值，为估价对象在价值时点 2020 年 4 月 30 日，在现状利用条件下的正常市场价值；不考虑原有的抵押权及其他担保物权对价值的影响。

## （七）估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26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三十二号，2019年8月26日）；

（3）《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3月16日）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）；

（5）《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》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

（6）《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发【1986】90号，1986年9月15日）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2013年13月14日中华人民共和国国务院令第256号发布）；

（8）《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月2日中华人民共和国国务院令第138号发布，2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》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）；

### 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)

(4) 《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)

(5) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号)

(6) 涉执房地产处置司法评估指导意见

### 3、估价委托人提供的相关资料

(1) 《江西省宜春市袁州区人民法院司法评估委托书》[(2020)赣0902网  
评66号]

(2) 《不动产登记信息》、《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数据资料。

## (八) 估价原则

### 1、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。

### 2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现,是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充

分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 3、价值时点原则

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、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 5、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

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，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适当选择。

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合

实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为宜采用比较法对房地产进行评定估算。综上所述，本次评估采用比较法进行评估。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件。估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价值，故本次评估不适宜采用收益法进行估价。

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。从房地产取得情况来看，估价对象为商住小区独立的单套住宅房地产，业主以购买方式取得，若单独对单套住宅房地产的成本价值进行测算，难以估算客观的开发成本，同时房地产价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本增加不一定能增加其价值，往往采用成本测算结果会与市场价值有一定的差异，故针对单套房地产评估不适宜采用成本法；

（4）假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已完成开发建设的，已不存在可开发或潜在开发的可能，因此不适宜采用假设开发法。

比较法原理：是将估价对象与价值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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数。

### (十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上测算出周文斌名下位于宜春市六房里 25 号 1-4 层在 2020 年 4 月 30 日的市场价值，其评估总值为：人民币 ¥2,045,657 元，大写：贰佰零肆万伍仟陆佰伍拾柒元整。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

不动产权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价 (元)
3-20080392	周文斌	宜春市六房里 25 号 1-4 层	住宅	1-4/4	446.65	4,580	2,045,657

备注：估价对象土地性质为划拨，本次评估结果为划拨情况下的市场价格。

### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	日期
丁 健	3620060016		2020 年 5 月 20 日
黄维勇	3620040099		2020 年 5 月 20 日

### (十二) 实地查勘期

二 0 二 0 年四月三十日

### (十三) 估价作业日期

二 0 二 0 年四月三十日至二 0 二 0 年五月二十日

### (十四) 估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自 2020 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 19 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 五、附件

- (一) 物业区域位置图
- (二) 物业现状照片
- (三) 评估委托书
- (四) 估价委托人提供的其他资料
- (五) 注册房地产估价师证书
- (六) 房地产估价机构备案证书
- (七) 评估企业营业执照

## 物业位置图





# 物业现状图



物业外景



物业外景



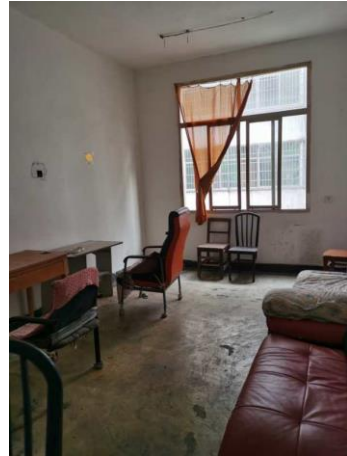
物业现状



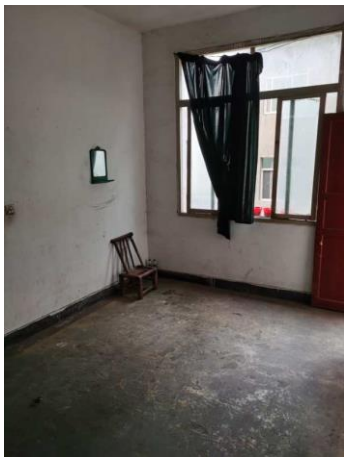
物业现状



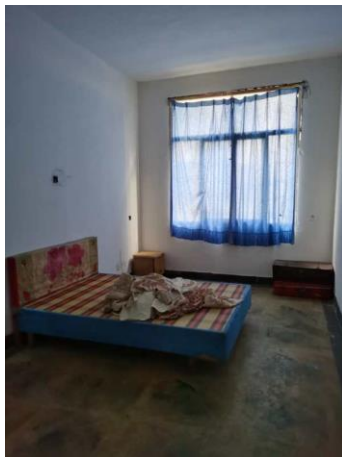
物业现状



物业现状



物业现状



物业现状



物业现状

# 物业现状图



物业现状



物业现状



物业现状



物业现状



物业现状



物业现状