



扫码辨报告真伪

房地产估价报告

估价报告编号：赣豫章[2020]（房评）字第 B-0191 号

估价项目名称：宜春市经济开发区宝利商业街 2#7 层 2-601
室一套住宅用途房地产价值评估报告

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西省豫章房地产经纪评估有限公司

注册房地产估价师： 3619970092 倪 锋
3619970093 李林钢

估价报告出具日期： 2020 年 08 月 04 日

致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

受贵方委托，本公司对位于宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室一套住宅用途房地产市场价格进行估价；估价目的是为宜春市袁州区人民法院执行的鄢秋平与林斌、林建军借款合同纠纷一案【案号：（2020）赣0902执1025号】，需对被执行人林建军名下位于宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室的房产进行评估提供价格参考而评估房地产市场价格；价值时点为2020年07月30日；价值类型：估价对象的公开市场价值，指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排他性。

在整个估价过程中，本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用适宜估价方法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查看和市场调查，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥490548元（大写金额人民币肆拾玖万零伍佰肆拾捌元整）。估价对象评估结果明细详见本报告第3页《估价对象估价结果一览表》。

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的。

2、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。

江西省豫章房地产经纪评估有限公司

法人代表：

二零二零年八月四日

估价对象估价结果一览表

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	结构	评估层/ 总层数	房屋用 途	建筑面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估价值 (元)
2-20091122	林建军	宜春市经济开发区宝利 商业街2#7层2-601室	混合	7/7	住宅	126.43	3880	490548

注：估价结果中涉及的建筑面积、权属状况以宜春市不动产登记中心提供的《不动产权情况表》数据为准。若房屋所有权证所记载的相关数据信息与上述情况不一致，需重新进行评估，估价结果将可能发生相应变化。

目 录

一、 估价师声明.....	6
二、 估价假设和限制条件	7
三、 估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、 附件.....	17
(一) 估价对象照片及位置示意图	

- (二)《宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书》
((2020)赣 0902 执委评字 143 号) 复印件
- (三) 宜春市不动产登记中心提供的《不动产产权情况表》、
《房屋测绘图》、《国有土地使用证》复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件

一、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) 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。

(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) 我们是依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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
倪 锋	3619970092		2020年08月04日
李林钢	3619970093		2020年08月04日

二、估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象合法、持续使用；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。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

(4) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致评估结果失准。

(5) 估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》、《房屋测绘图》、《国有土地使用证》，我们对《不动产产权情况表》、《房屋测绘图》、《国有土地使用证》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

(6) 估价人员已对房屋安全、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。

(7) 本次估价中，估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员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

根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象建成年代信息，经咨询走访小区住户得知，该住宅建成年代为2009年左右，故本次评估设定估价对象建成年代为2009年。

3、背离事实假设

估价对象于价值时点被宜春市袁州区人民法院查封，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

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

因房屋产权人未到估价对象现场，房门被锁，估价人员未进入房屋室内查看，经与法院工作人员沟通，本次评估设定装修为毛坯。

6、估价报告使用限制

(1) 本报告仅为宜春市袁州区人民法院执行的鄢秋平与林斌、林建军借款合同纠纷一案【案号：(2020)赣0902执1025号】，需对被执行人林建军名下位于宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室的房产进行评估提供价格参考，不作它用。

(2) 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。

(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本估价报告出具之日二零二零年八月四日起为壹年。若报告使用期限

内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果须做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(6) 本估价报告由江西省豫章房地产经纪评估有限公司负责解释。

7、其他需要说明的事项

(1) 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。

(2) 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，原房屋所有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。

(3) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应缴纳的有关税费及费用。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：宜春市袁州区人民法院

单位地址：宜春市袁州区文峰路宜春市袁州区行政中心西侧

联系电话：0795-3578777

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西省豫章房地产经纪评估有限公司

住所：江西省南昌市洪城大市场安石路126号龙韵花园（龙韵大厦）B栋1801室

法定代表人：倪锋

资质等级：贰级

证书编号：赣建房评字69号

有效期限：2019年07月09日至2022年07月08日

联系电话：0791-86579863

(三) 估价目的

为宜春市袁州区人民法院执行的鄢秋平与林斌、林建军借款合同纠纷一案【案号：（2020）赣0902执1025号】，需对被执行人林建军名下位于宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室的房产进行评估提供价格参考而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于宜春市经济开发区宝利商业街 2#7 层 2-601 室一套住宅用途房地产。

2、估价对象权益状况

(1) 名称：宜春市经济开发区宝利商业街 2#7 层 2-601 室一套住宅用途房地产。

(2) 坐落：宜春市经济开发区宝利商业街 2#7 层 2-601 室。

(3) 规模：房屋建筑面积为 126.43 平方米。

(4) 用途：房屋规划及登记用途为住宅、实际用途为空置。

(5) 权属：土地为出让国有建设用地使用权，土地使用权人和房屋所有权人为林建军，单独所有。

(6) 利用现状：于实地查勘之日，估价对象土地上有房屋等土地附着物。

(7) 他项权利：至本次价值时点，估价对象设有抵押权及查封等他项权利；宗地产权清楚、来源合法。

(8) 估价对象产权登记状况详见下表《估价对象房屋权属状况明细表》、《估价对象土地权属状况明细表》。

估价对象房屋权属状况明细表

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	房屋性质	结构	评估层/总层数	房屋用途	建筑面积(m ²)
2-20091122	林建军	宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室	市场化商品房	混合	7/7	住宅	126.43

估价对象土地权属状况明细表

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	权利类型	权利性质	用途	使用期限	土地使用权面积(m ²)
宜春国用(2007)第11010005-7号	林建军	市经济开发区(马王塘)宝利商业街2幢11号(1-7层)	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	2006/3/20起 2076/3/19止	44.06

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地四至：北至用地红线，南至用地红线，西至用地红线，东至宜春大道，土地形状呈不规则形状，地势为平坦，地质、水文状况良好；土地平整程度为宗地红线外“五通”（通路、供水、供电、排水、通讯）及红线内“五通一平”（通路、供水、供电、排水、通讯、场地平整）；根据宜春市不动产登记中心提供的《不动产权情况表》，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 55.64 年。故本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让用地，土地用途设定为城镇住宅用地，土地使用年限按照剩余使用年限 55.64 年设定。

(2) 建筑物实物状况

楼层：估价对象总层数为 7 层，评估所在层数为第 7 层；

用途：估价对象证载用途为住宅，实际用途为空置；

建筑结构：混合结构；

建成年份：2009年；

装饰装修：建筑物外墙为涂料；因房屋产权人未到估价对象现场，房门被锁，估价人员未进入房屋室内查看，经与法院工作人员沟通，本次评估设定装修为毛坯。入户门为防盗门，窗为铝合金窗；

设施设备：水电未安装齐全；

房屋朝向：朝南；

维护与使用情况：房屋结构完整，房屋维护与使用情况良好。

（五）价值时点

2020年07月30日（估价对象实地查看之日）

（六）价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：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

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。

2、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。

3、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。

4、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。

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的。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。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 32 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 32 号，2019 年 8 月 26 日）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 第 62 号，
南昌市安石路 126 号龙韵花园 B 栋 1801 室

联系电话:86579863 86579872

2007年3月16日);

(6)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第24号);

(7)《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);

(8)最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);

(9)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号2016年5月1日执行);

(10)《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6月4日 最高人民法院审判委员会通过 2018年9月1日起施行);

(11)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办(2018)273号,2018年12月10日);

(12)《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)。

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年4月8日);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年7月28日);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2013年6月26日)。

3、委托人提供的相关资料

(1)估价对象产权资料复印件

(2)委托人提供的其它相关资料

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等数据资料。

(九)估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，我们结合估价目的、估价原则，考虑估价对象的具体条件及工作人员现场查看收集和市场调查所得到的资料，我们选择合适方法对估价对象进行评估。

1、选择估价方法的理由

考虑估价对象的具体条件及工作人员现场查看收集和市场调查所得到的资料，鉴于估价对象相同区域内房地产交易较为活跃，交易案例较易获得且有较强替代性，本次评估采用比较法求取估价对象的公开市场价值。

根据宜春市目前的类似物业租赁市场，较难客观地反映出房屋的价值水平，不适宜采用收益法进行评估；同时由于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。同时估价对象为已开发完成房地产，故也不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本报告采用比较法对估价对象进行公开市场价值评估。

2、估价方法技术思路

估价思路：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对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×市场状况修正×交易情况修正×实物状况修正×区位状况修正。

(十) 估价结果

1、确定的方法

根据《房地产估价规程》及估价对象具体情况，本次采用了比较法进行测算，根据当地同类房地产的价格水平，经评估人员的综合分析，认为测算结果比较符合当地的市场房价水平。确定比较法测算结果为最终价格。

评估结果汇总表

估价方法及结果 估价对象	比较法	评估单价 (元/m ²) (取 整)	建筑面 积(m ²)	评估总价 (元)	备注
	单价 (元/m ²)				
宜春市经济开发区宝利商业街2#7层2-601室	3880	3880	126.43	490548	

2、估价结果

估价人员经过实地查看和市场调查，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》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥490548元(大写金额人民币肆拾玖万零伍佰肆拾捌元整)。

(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	日 期
倪 锋	3619970092		2020年08月04日
李林钢	3619970093		2020年08月04日

(十二) 实地查勘期

2020年07月30日至2020年07月30日

(十三) 估价作业期

2020年07月30日至2020年08月04日

四、附件

- (一) 估价对象照片及位置示意图
- (二) 《宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书》
((2020)赣 0902 执委评字 143 号) 复印件
- (三) 宜春市不动产登记中心提供的《不动产产权情况表》、
《房屋测绘图》、《国有土地使用证》复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件