

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:江西省赣州市中级人民法院执行赣州市金盛源担保有限公司与信丰县南方农业有限公司,袁慧玲,王庆辉,王香英,曾龙生,王庆峰,曾金英,王庆盛,肖艳追偿权纠纷一案中涉及王庆峰、曾金英位于嘉定镇迎宾大道(西江花园2A栋1-501号)及王庆盛位于嘉定镇建设路商住房地产市场价值评估

估价委托人:江西省赣州市中级人民法院

房地产估价机构:江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:聂志华 3620170032 徐霞 3620160031

估价报告出具日期:二〇二〇年三月十八日

估价报告编号:恒方评字[2020]GZFD030004号

致估价委托人函

江西省赣州市中级人民法院：

承蒙委托，本公司对贵院执行赣州市金盛源担保有限公司与信丰县南方农业有限公司，袁慧玲，王庆辉，王香英，曾龙生，王庆峰，曾金英，王庆盛，肖艳追偿权纠纷一案中涉及王庆峰、曾金英位于嘉定镇迎宾大道（西江花园 2A 栋 1-501 号）及王庆盛位于嘉定镇建设路商住房地产进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：王庆峰、曾金英位于嘉定镇迎宾大道（西江花园 2A 栋 1-501 号）及王庆盛位于嘉定镇建设路商住房地产，房屋用途分别为住宅、商住，评估总建筑面积为 1050.39 m²。包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权。

价值时点：2019 年 10 月 30 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象市场总价值为¥730.67 万元，人民币大写：柒佰叁拾万零

陆仟柒佰元整。

估价结果明细表

产权证编号	产权人	房屋坐落	房屋用途	结构	建成年代	评估层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
赣房权证信丰字第 000000041139-1/2 号	王庆峰	嘉定镇迎宾大道 (西江花园 2A 栋 1-501 号)	住宅	混合	2007 年	6/8	138.76	6123	84.96
赣房权证信丰字第 000000041139-2/2 号	曾金英								
赣房权证信房字第 00014187 号	王庆盛	嘉定镇建设路	商住	框架	约 2004 年	1 至 6/6	911.63	7083	645.71
合计							1050.39	--	730.67

特别提示：

- 1、评估报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。
- 2、本次评估对象财产范围包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等房屋配套设施设备价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

3、委托方及相关当事人未提供嘉定镇建设路商住楼（911.63 m²）区分商业和住宅建筑面积，我司注册房地产估价师与申请人代理律师前往信丰县自然资源局及信丰县不动产登记中心调档，也未能区分商业和住宅建筑面积。根据《房屋所有权证》（赣房权证信房字第 00014187 号）房产平面图结合我司注册房地产估价师对评估房地产现状利用分析，测算出第一层商业建筑面积为 20*7.5=150 m²，2 至 6 层住宅建筑面积为 911.63-150=761.63 m²，如与实际不符，价格应相应调整。

上述估价结果中不包含处置时的诉讼费、拍卖费、律师费、评估费等财产处置费用。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应当被认为是对评估对象处置成交价的保证。

8、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

9、本评估报告使用期限为壹年。即自评估报告出具之日起壹年内有效，超过壹年，需重新进行评估。

10、本估价报告仅用于江西省赣州市中级人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考，其他单位使用无效。

法定代表人：

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二〇年三月十八日

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 估价报告应用的有效期.....	18
四、附件.....	19
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 人民法院价格评估委托书	
(四) 《房屋所有权证》	
(五) 《国有土地使用证》	
(六) 估价对象其他资料	
(七) 房地产估价师注册证书	
(八) 房地产估价机构备案证书	
(九) 房地产估价机构企业营业执照	

一、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 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、我司注册房地产估价师于价值时点 2019 年 10 月 30 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况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。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 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。
- 8、估价作业过程中严格遵守职业道德。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
聂志华	3620170032		2020 年 3 月 18 日
徐 霞	3620160031		2020 年 3 月 18 日

二、估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价假设

1、一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (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) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本次评估关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，注册房地产估价师查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设估价对象能安全使用，无基础、结构、环境等方面的重大问题。
- (8) 本次估价对象的房屋权属情况以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因为查封因拍卖而解除、原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次评估对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规

划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

委托方及相关当事人未提供嘉定镇建设路商住楼（911.63 m²）区分商业和住宅建筑面积，我司注册房地产估价师与申请人代理律师前往信丰县自然资源局及信丰县不动产登记中心调档，也未能区分商业和住宅建筑面积。根据《房屋所有权证》（赣房权证信房字第 00014187 号）房产平面图结合我司注册房地产估价师对评估房地产现状利用分析，测算出第一层商业建筑面积为 20*7.5=150 m²，2 至 6 层住宅建筑面积为 911.63-150=761.63 m²，如与实际不符，价格应相应调整。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据，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，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

3、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，包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等房屋配套设施设备价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

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。

6、本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

7、本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

8、本评估报告由江西恒方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

江西省赣州市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

机构地址：江西省南昌市东湖区叠山路党家巷 119 号天河大厦 7 楼 A 座 01-02

房

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 62 号

法定代表人：高艳艳

联系电话：0791-86701750

邮 编：330038

(三) 估价目的

为人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为王庆峰、曾金英位于嘉定镇迎宾大道（西江花园 2A 栋 1-501 号）及王庆盛位于嘉定镇建设路商住房地产，总建筑面积为 1050.39 m²，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权。

2、估价对象实物状况

(1) 西江花园 2A 栋 1-501 号

土地基本状况：

①坐落：信丰县嘉定镇西江河边 2 号楼 A 栋

②四至：东至广场南二路，南至民房，西至民房，北至民房

③分摊土地使用权面积 22.2 平方米

④用途：住宅

⑤形状：形状较规则

⑥地形地势：估价对象所在地块地势较平坦，排水状况良好，受洪水淹没的可能性较小。

⑦地质：地质条件较好，土地承载力较强，利用工程建设。

⑧土壤：土壤质量较好，未受环境污染。

⑨开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外五通（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整，宗地上已建有建筑物。

建筑物基本状况：

①坐落：嘉定镇迎宾大道（西江花园 2A 栋 1-501 号）

②建筑面积：138.76 m²

③房屋用途：住宅

④建成年份：2007 年

⑤建筑结构、楼层：混合结构，总楼层为 8 层，估价对象位于第 6 层，层高约 2.9 米。

⑥设计户型：三房二厅一厨二卫二阳台

⑦设施设备：室内已安装水、电、卫生洁具设施，设施设备齐全。

⑧外观及新旧程度：外观良好，无明显毁损状况，新旧程度约为七成新。

⑨使用及维护状况：目前自用，维护状况较好。

⑩装修装饰：

外墙：涂料；

客厅：地面为地砖，墙面乳胶漆，天花为乳胶漆及木夹板吊顶；

卧室：地面为木地板，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；

厨房：地面为地砖，墙面为瓷片贴面到顶，天花为铝扣板；

卫生间：地面为地砖，墙面为瓷片贴面到顶，天花为铝扣板；

门：入户门为防盗门；

窗：铝窗；

（2）嘉定镇建设路商住楼

土地基本状况：

①坐落：信丰县嘉定镇建设路

②四至：东至民房,南至建设路,西至民房,北至过道

③土地使用权面积 150 平方米

④用途：商住

⑤形状：形状规则

⑥地形地势：估价对象所在地块地势较平坦，排水状况良好，受洪水淹没的可能性较小。

⑦地质：地质条件较好，土地承载力较强，利用工程建设。

⑧土壤：土壤质量较好，未受环境污染。

⑨开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外五通（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整，宗地上已建有建筑物。

建筑物基本状况：

①坐落：嘉定镇建设路

②建筑面积：911.63 m²

③房屋用途：商住

④建成年份：约 2004 年

⑤建筑结构、楼层：框架结构，总楼层为 6 层，估价对象位于第 1 至 6 层，第 1 层层高约 4.2 米，第 2 至 6 层层高均约 3.1 米。

⑥设计布局：较合理

⑦设施设备：室内已安装水、电、卫生洁具设施，设施设备齐全。

⑧外观及新旧程度：外观良好，无明显毁损状况，新旧程度约为七成新。

⑨使用及维护状况：第1层为隔成前后两部分，前面为2间底铺使用，后面为2间（分别承担2楼至3楼、4楼至6楼主通道功能），1至3层为出租、部分空置，4至6层为自用，维护状况较好。

⑩装修装饰：外墙为涂料；

第1层：地面为地砖，内墙为货架、乳胶漆，天棚为乳胶漆、木夹板吊顶，铝合金窗，玻璃地弹门，铁门。

第2至6层：地面为地砖、木地板，墙面乳胶漆，天花为乳胶漆及木夹板吊顶；厨房：地面为地砖，墙面为瓷片贴面到顶，天花为铝扣板；卫生间：地面为地砖，墙面为瓷片贴面到顶，天花为铝扣板；楼梯地面为石材砖踏步，不锈钢扶手。

门：防盗门、实木门，铁门；

窗：铝窗；

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

房屋权益状况表

产权证编号	产权人	房屋坐落	房屋用途	结构	建成年代	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)
赣房权证信丰字第000000041139-1/2号	王庆峰	嘉定镇迎宾大道 (西江花园2A栋 1-501号)	住宅	混合	2007年	6/8	138.76
赣房权证信丰字第000000041139-2/2号	曾金英						
赣房权证信房字第00014187号	王庆盛	嘉定镇建设路	商住	框架	约2004年	1至6/6	911.63

(2) 土地权益状况

土地权益状况表

土地使用 权证号	土地使 用权人	土地坐落	土地用 途	使用权 类型	土地使用 权面积 (m ²)	终止日期
信国用(2011)第 0106498-3-4号	王庆峰	信丰县嘉定镇西江河 边2号楼A栋	住宅	出让	22.2	2073.06
信国用(2005)第 0106608-2号	王庆盛	信丰县嘉定镇建设路	商住	出让	150	2053.09.03

4、估价对象区位状况描述与分析

(1) 西江花园 2A 栋 1-501 号

估价对象位于嘉定镇迎宾大道（西江花园 2A 栋 1-501 号）房地产，物业紧临广场南二路，道路通达性和交通便捷度较好。周围自然环境较好，附近绿地和绿化度一般，环境整洁、卫生，空气质量优良，噪声污染较小。周围人文环境好、整体人群文化素质较高，治安状况良好。

估价对象生活配套设施种类齐全、功能完善，主要有信丰县青少年宫、信丰农商银行、中国农业银行、信丰县第三小学、陈毅广场等生活及商业配套设施，附近有 8 路、9 路、1 路等公交车经过。

(2) 嘉定镇建设路商住楼

估价对象位于嘉定镇建设路房地产，物业紧临建设路，道路通达性和交通便捷度较好。周围自然环境好，附近绿地和绿化度较高，环境整洁、优美、卫生，空气质量优良，无噪声，无污染。周围人文环境好、整体人群文化素质较高，治安状况良好。

估价对象区域内生活配套设施种类齐全、功能完善，主要有第二医院、中国农业银行、信丰县第三小学、信丰县第一小学、信丰农商银行等生活及商业配套设施，附近有 1 路、3 路、5 路等多路公交车经过。

(五) 价值时点

我司注册房地产估价师于 2019 年 10 月 30 日对委估物业进行了实地查勘，确

定本次价值时点为 2019 年 10 月 30 日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

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。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）《中华人民共和国民事诉讼法》（根据 2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）

（2）《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，自 2020 年 01 月 01 日起施行）

（4）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，中华人

民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

(5) 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，自 2020 年 01 月 01 日起施行)

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

(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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行)

(8) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号, 2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(9) 《城市房地产转让管理规定》(1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，根据 2001 年 8 月 15 日《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正)

(10) 《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部令第 6 号，《商品房屋租赁管理办法》已经第 12 次部常务会议审议通过，自 2011 年 2 月 1 日起施行)

(11) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释〔2004〕15 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行)

(12) 《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，自 2005 年 1 月 1 日起施行)

(13) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日起施行）

(14) 《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，自2009年11月20日起施行）

(15) 《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，自2017年1月1日起施行）

(16) 《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，自2018年9月1日起施行）

(17) 《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273号）

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) 《房地产估价报告评审标准》（试行）

3、估价委托人提供的相关资料

- (1) 人民法院价格评估委托书
- (2) 《房屋所有权证》
- (3) 《国有土地使用证》
- (4) 估价对象其他资料

4、注册房地产估价师调查收集的相关资料

- (1) 注册房地产估价师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。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况并结合估价目的和估价对象的具体特点而采取适宜的估价方法。

估价人员认真细致地分析了评估房地产的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料，在实地勘察及对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调研的基础上认为，由于估价对象所在区域房地产交易频繁，与估价对象相类似的交易实例丰富，与估价对象比较具有相关性和替代性，故本次评估采用比较法对其进行评估测算。

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在 2019 年 10 月 30 日的市场总价值为¥730.67 万元，人民币大写：柒佰叁拾万零陆仟柒佰元整。

估价结果明细表

产权证编号	产权人	房屋坐落	房屋用途	结构	建成年代	评估层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
赣房权证信丰字第 000000041139-1/2 号	王庆峰	嘉定镇迎宾大道 (西江花园 2A 栋 1-501 号)	住宅	混合	2007 年	6/8	138.76	6123	84.96
赣房权证信丰字第 000000041139-2/2 号	曾金英								
赣房权证信房字第 00014187 号	王庆盛	嘉定镇建设路	商住	框架	约 2004 年	1 至 6/6	911.63	7083	645.71
合计							1050.39	--	730.67

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
聂志华	3620170032		2020年3月18日
徐 霞	3620160031		2020年3月18日

(十二) 实地查勘期

2019年10月30日至2019年10月30日

(十三) 估价作业期

2019年10月30日至2020年3月18日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告自提交报告之日起壹年内有效。

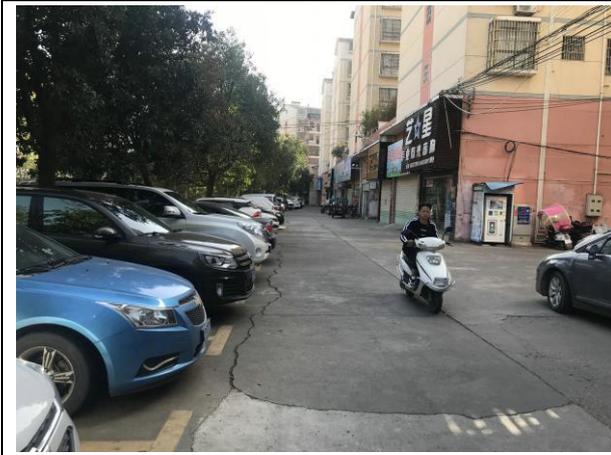
四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 人民法院价格评估委托书
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《国有土地使用证》
- (六) 估价对象其他资料
- (七) 房地产估价师注册证书
- (八) 房地产估价机构备案证书
- (九) 房地产估价机构企业营业执照

估价对象位置图（西江花园 2A 栋 1-501）



估价对象现状照片（西江花园 2A 栋 1-501）



临路状况



整幢建筑外观



单元门



住宅入户门



住宅内况



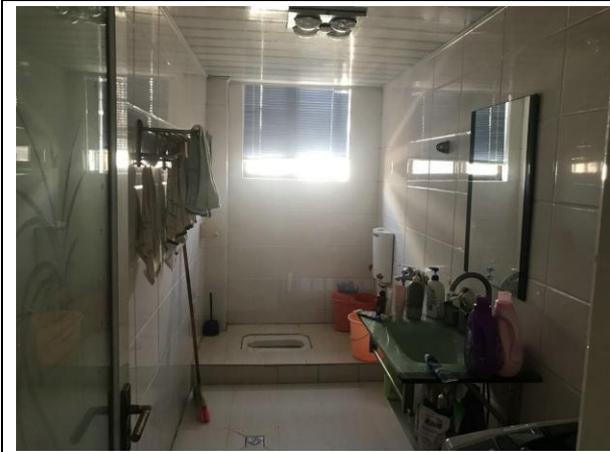
住宅内况



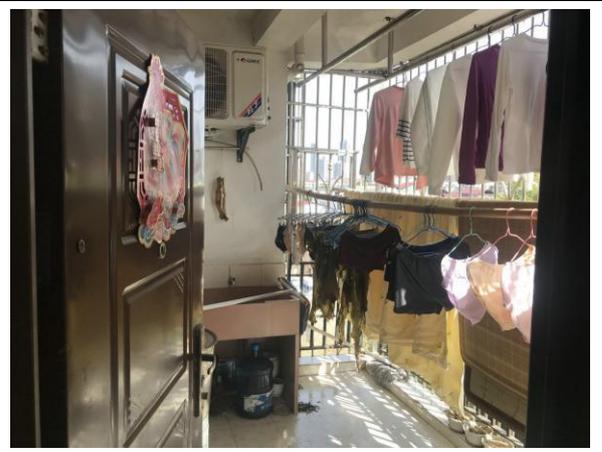
住宅内况



住宅内况

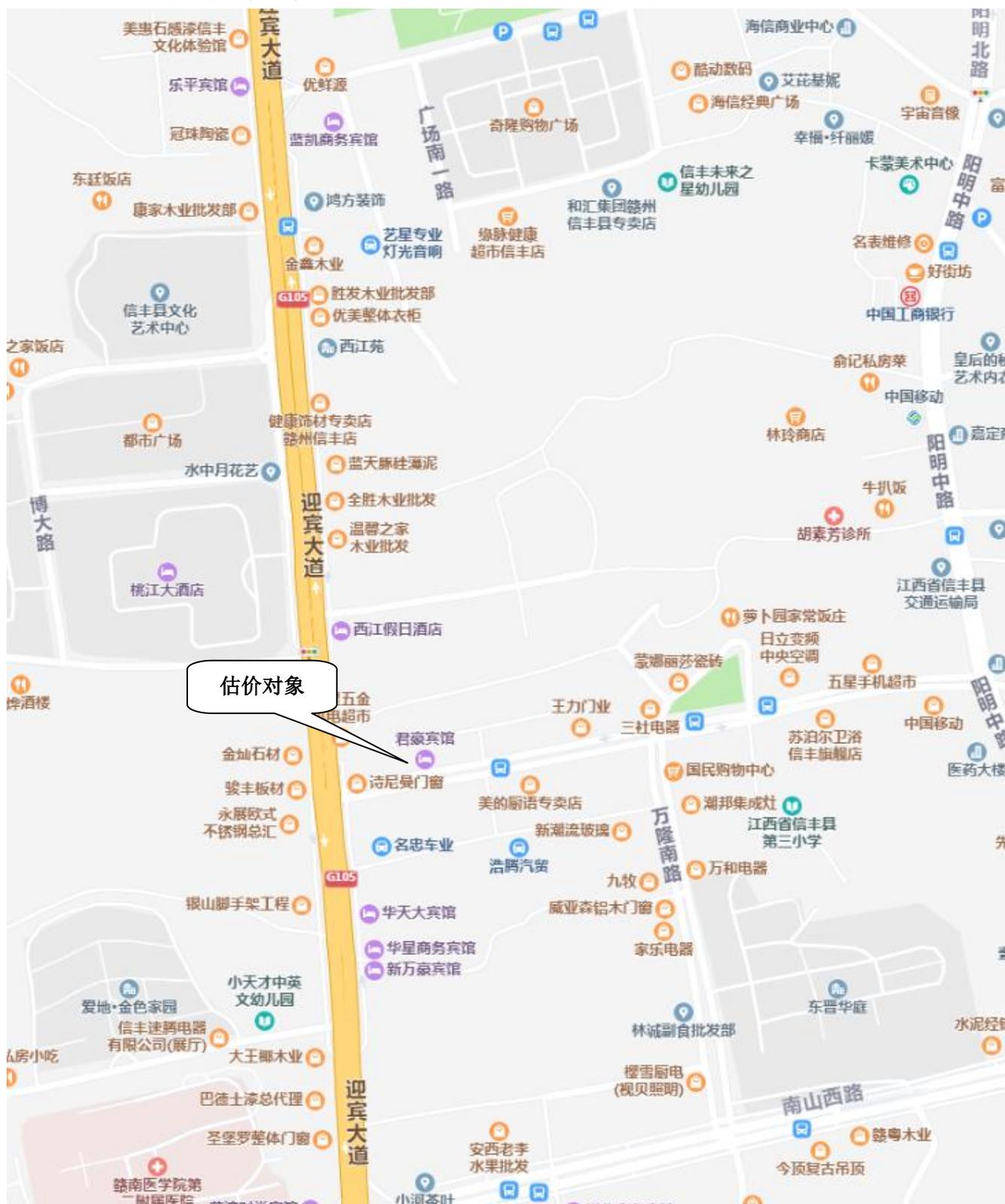


住宅内况



住宅内况

估价对象位置图（嘉定镇建设路物业）



估价对象现状照片（嘉定镇建设路物业）



临路状况



临路状况



整幢建筑外观



店面内况



第1层内况



第1层内况



第 1 层内况



第 1 层内况



第 1 层内况



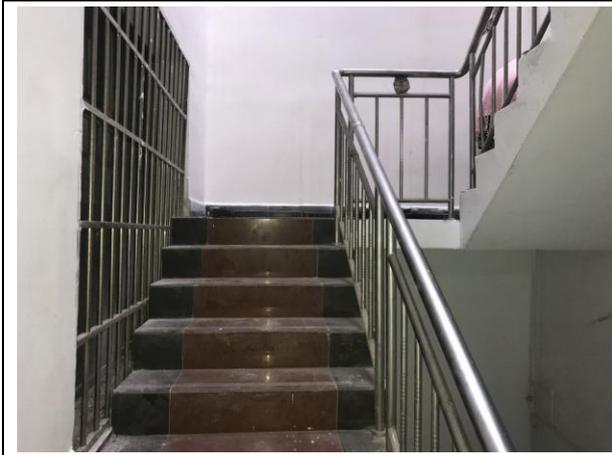
第 1 层内况



第 1 层内况



第 1 层内况



第 2 层内况



第 2 层内况



第 2 层内况



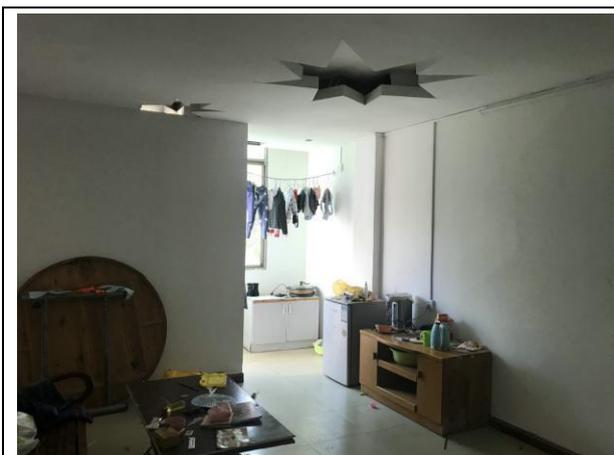
第 2 层内况



第 3 层内况



第 3 层内况



第 3 层内况



第 3 层内况



第 4 层内况



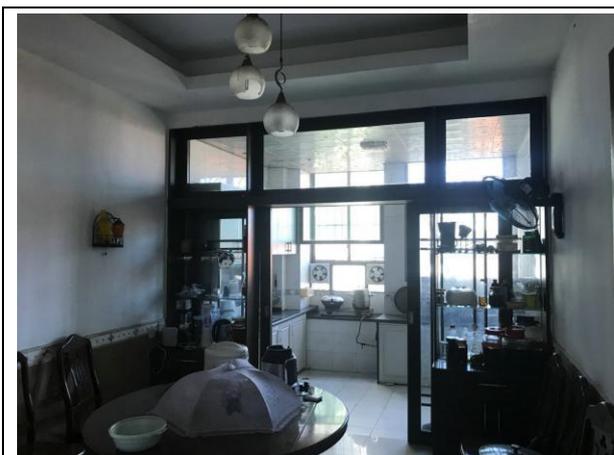
第 4 层内况



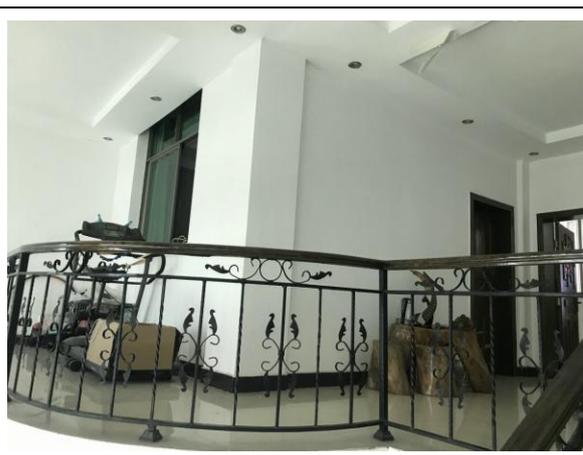
第 4 层内况



第 4 层内况



第 4 层内况



第 5 层内况



第 5 层内况



第 5 层内况



第 6 层内况



第 6 层内况



第 6 层内况



第 6 层内况