

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：关于钱志兵、刘星星位于芦溪镇麦园社区（时代经典 16#105）一处住宅物业房地产市场价值估价报告

估价委托人：江西省芦溪县人民法院

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：郭云柏 3620170038 段静 3620150028

估价报告出具日期：二〇二〇年五月八日

估价报告编号：恒方评字[2020](FD)PX05003号

## 致估价委托人函

江西省芦溪县人民法院：

承蒙委托，我们对位于芦溪镇麦园社区（时代经典 16#105）一处住宅物业的市场价值进行评估，估价目的为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。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，结合估价师的经验，选用比较法，认真分析现有资料，经过周密准确的测算，在综合分析影响估价对象价格因素的基础上，最终确定估价对象在 2020 年 4 月 16 日的市场价值，其评估总值为：¥359,637 元，大写人民币：叁拾伍万玖仟陆佰叁拾柒元整。

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，请见附后《估价结果报告》。

估价结果明细表

房屋所有权证	房屋所有权人	房屋坐落	房屋用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186 号	钱志兵	芦溪镇麦园社区（时代经典 16#105）	住宅	混合	1/6	123.29	2,917	359,637
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186-1 号	刘星星							

特别提示：

- 1、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。
- 2、本估价报告仅用于江西省芦溪县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

二〇二〇年五月八日

# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
(十四) 估价报告应用的有效期.....	11
四、附件.....	12
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 江西省芦溪县人民法院委托书 ((2020) 赣 0323 执恢 107、108、109、111、112、113 号)	
(四) 估价对象产权资料	
(五) 注册房地产估价师资格证书	
(六) 房地产估价机构资质证书	
(七) 房地产估价机构营业执照	

## 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、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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16日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、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。
- 8、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。

签 名（盖 章）

参加本次估价的估价师签名：

郭云柏           （房地产估价师   3620170038）

段  静           （房地产估价师   3620150028）





## 二、估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设

(1) 估价委托人提供的估价对象权属证书复印件是合法的、真实的、准确和完整的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

(2) 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，估价人员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。

(3) 本次评估涉执房地产处置中交易税费负担情况按照以往同类涉执房地产处理惯例负担。

(4) 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

因无法进入估价对象房屋内部，我司估价人员未能进入房屋内部进行查勘。经向案件相关人员进行询问得知估价对象已进行装修，本次评估设定估价对象装修状况为普通装修。

## 二、估价报告使用限制

- 1、本报告仅为江西省芦溪县人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。
- 2、本报告使用期限为壹年。即自估价报告出具之日起壹年内有效，超过壹年，需重新进行评估。
- 3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，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发表任何公开媒体上。
- 4、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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

江西省芦溪县人民法院

#### (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：330006

#### (三) 估价目的

为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钱志兵、刘星星拥有的位于芦溪镇麦园社区（时代经典 16#105）一处住宅房地产，建筑面积为 123.29 m<sup>2</sup>，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

根据现场查勘，估价对象为芦溪镇麦园社区（时代经典 16#105）一处住宅房地产，估价对象东、西自管墙，南北共墙。

估价对象地址	设计用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	目前使用状况	空间布局	设施设备	装饰装修	使用及维护状况	完损状况
芦溪镇麦园社区(时代经典 16#105)	住宅	混合	1/6	123.29	入住	合理	室内水、电等设施较齐全	室内为普通装修	维护保养较好	完好房

### 3、估价对象权益状况

房屋权益状况表

房屋所有权证	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	建筑结构	评估楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186 号	钱志兵	芦溪镇麦园社区(时代经典 16#105)	住宅	混合	1/6	123.29
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186-1 号	刘星星					

### 4、估价对象区域状况

估价对象位于芦溪镇麦园社区(时代经典 16#105)，物业道路通达性和交通便捷度较好。周围自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，环境较为整洁，空气质量优良。周围人文环境较好、整体人群文化素质较高，治安状况良好。

估价对象商业生活配套设施种类齐全、功能较为完善，主要有沙湾汽车站、芦溪县中医院、芦溪镇二中、财富广场等生活及商业配套设施。周边交通较为便利。

#### (五) 价值时点

2020年4月16日(司法评估委托书)

#### (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、最高最佳使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，估价机构和估价



人员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）司法部颁布的《司法鉴定程序通则》、《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书(示范文本)》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国物权法》（2007 年 03 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 01 日施行）；

（5）《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 05 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 05 月 19 日施行）；

（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》（2014 年 7 月 29 日第二次修正）。

##### 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、估价委托人提供的相关资料

(1) 江西省芦溪县人民法院委托书 ((2020) 赣 0323 执恢 107、108、109、111、112、113 号);

(2) 《房屋所有权证》。

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等数据资料。

#### (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物业的特点和实际状况，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×个别因数修正系数×区域因数修正系数。



(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，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 2020 年 4 月 16 日的市场价值为¥359,637 元，大写人民币：叁拾伍万玖仟陆佰叁拾柒元整。



估价结果明细表

房屋所有权证	房屋所有权人	房屋坐落	房屋用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186 号	钱志兵	芦溪镇麦园社区 (时代经典 16#105)	住宅	混合	1/6	123.29	2,917	359,637
芦房权证芦溪镇字第 LF201502186-1 号	刘星星							

(十一) 注册房地产估价师

姓名	职称	证号
郭云柏	(房地产估价师)	3620170038)
段静	(房地产估价师)	3620150028)



(十二) 实地查勘期

2020 年 4 月 16 日

(十三) 估价作业期

2020 年 4 月 16 日至 2020 年 5 月 8 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效





## 四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 江西省芦溪县人民法院委托书((2020)赣 0323 执恢 107、108、109、111、112、113 号))
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 注册房地产估价师资格证书
- (六) 房地产估价机构资质证书
- (七) 房地产估价机构企业营业执照

# 委估物业位置图





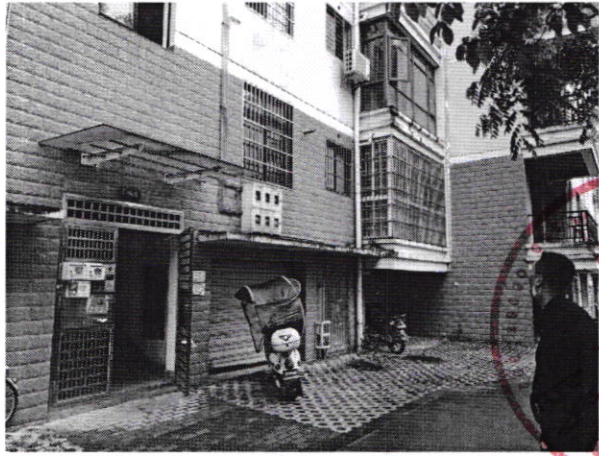
估价对象现状照片



物业现状



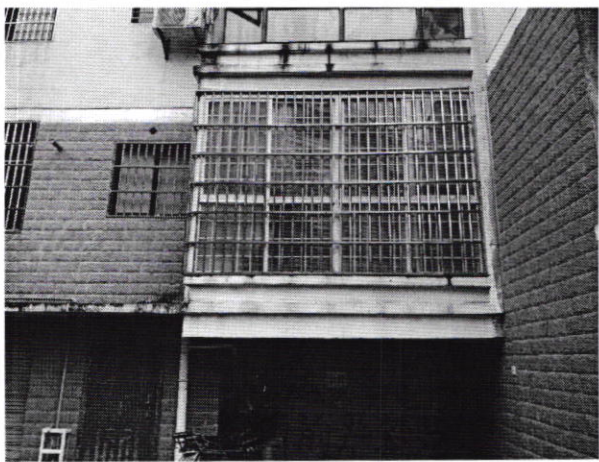
物业现状



物业现状



物业现状



物业现状



物业现状



# 江西省芦溪县人民法院

## 委托书

(2020)赣 0323 执恢 107、108、109、111、112、113 号  
江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行被执行人邓宝春、钱志兵、邓勇罚金纠纷，被执行人吴启文、吴丽萍、陈勇峰没收财产纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

1. 吴丽萍所有的位于江西省芦溪县芦溪镇温埠村袁河西大道的安置地（未办证）；
2. 陈勇峰与刘希共有的位于江西省芦溪县芦溪镇卫前街[不动产权证号为赣（2016）芦溪县不动产权第0000229号]的国有土地使用权及其地上附着建筑物；
3. 陈勇峰与刘希共有的位于江西省芦溪县芦溪镇古城管理处香溢花城小区旁的安置地及其地上附着建筑物；
4. 吴启文与钟宇共有的位于江西省芦溪县芦溪镇东桥社区居委会（五环星城）1幢1单元1602的房产（未办

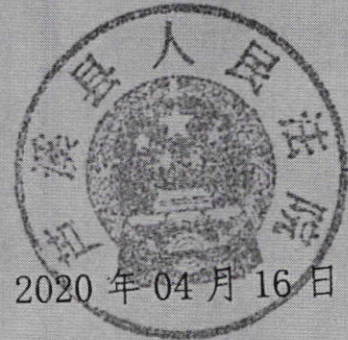


证);

5. 钱志兵与刘星星共有的位于江西省芦溪县芦溪镇麦园社区(时代经典 16#105)、产权证号为芦房权证芦溪镇字第 LF201502186 号的房产;

6. 邓勇所有的位于江西省芦溪县芦溪镇麦园社区居委会(时代经典 9#101#)、产权证号为芦房权证芦溪镇字第 LF201301394 号的房产;

7. 邓宝春与陈林翠共有的位于江西省芦溪县芦溪镇东桥社区(芦溪湾)8幢2单元804号的房产(未办证)。



承办人: 颜强 联系电话:

联系人: 刘华萍 联系电话: 18279981211

本院地址: 江西省萍乡市芦溪县人民法院

邮 编: 337200



芦溪镇 房权证 字第 LF201602186 号

房屋所有权人	钱志兵		
共有情况	按份共有		
房屋坐落	芦溪镇菜园社区(时代经典16#105)		
登记时间	2015-12-9		
房屋性质	私产		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	6	其他
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	123.29	第1层
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限

附 记

东南西北共管楼, 2013年建造, 2014年购买芦溪县溢源房  
地产公司房屋, 结构: 混合, 共有人: 刘星星, 产权各占  
50%.



产 房权证 芦源镇

字第 LF201502186-1 号

刘星星

按份共有

芦源镇麦园社区(时代经典16#105)

2015-12-9

私产

住宅

房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	土地使用年限
房屋	6	123.29		第1层	2024-1-1 至 2044-1-1

土地取得方式

土地使用年限

附 记

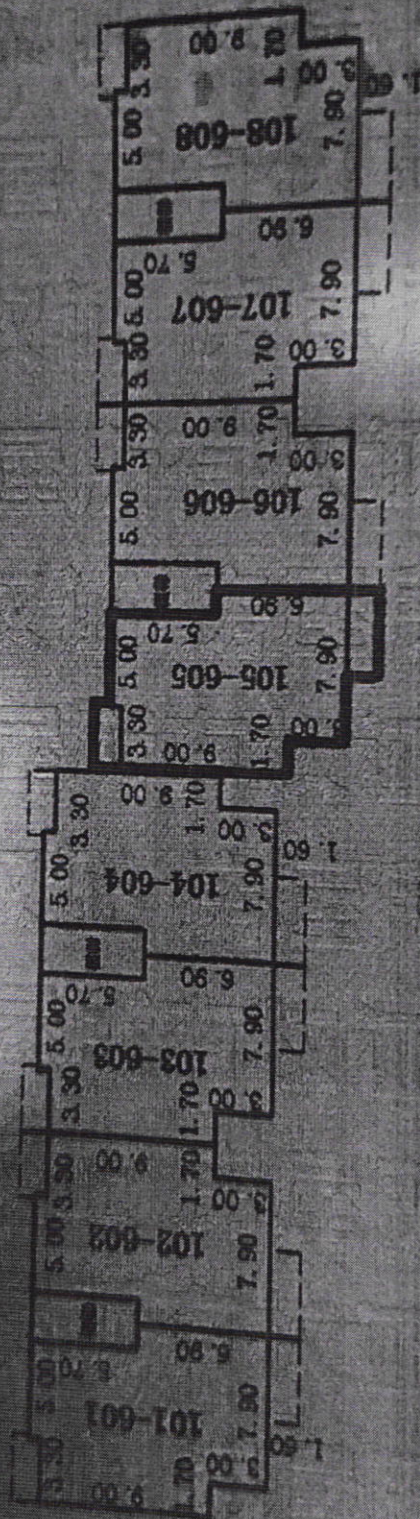
东南西北共管楼, 2013年建造, 2014年购买芦源县溢源房地产生公司房屋, 结构: 混合; 共有人: 钱志兵, 产权各占50%.



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_

丘权号: 时代经典16#



第1-6层平面图 (24墙)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00169736

姓名 / Full name

郭云柏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362428198311044114

注册号 / Registration No.

3620170038

执业机构 / Employer

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00169731

姓名 / Full name

段静

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

360103198211235428

注册号 / Registration No.

3620150028

执业机构 / Employer

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

持证人签名 / Bearer's signature



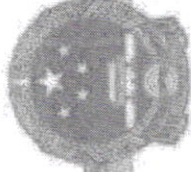
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

机构名称	江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	高艳艳
住所	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
邮政编码	330038
联系电话	0791-86701750
统一社会信用代码	913601007841169673
组织形式	有限责任公司
成立日期	2006年01月17日
注册资本 (出资数额)	260万元人民币
备案等级	壹级
证书编号	赣建房评字62号
有效期限	2018年05月14日至2021年05月13日

证照编号: A002011597



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913601007841169673



扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高旭旭

经营范围

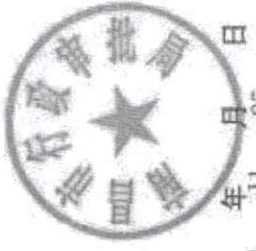
房地产评估、咨询；土地评估、咨询；房地产营销策划；房地产经纪（含金融、期货、保险除外）；资产管理；房地产经纪服务；不动产经纪服务；房地产经纪服务；土地评估服务；土地调查服务；土地登记服务；土地测绘服务；土地数据管理服务；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰陆拾万元整

成立日期 2006年01月17日

营业期限 2006年01月17日至2036年01月16日

住所 江西省南昌市东湖区叠山路尧家巷119号天河大厦7楼A座01-02房



登记机关

2019年11月25日

国家企业信用信息公示系统网址:

[http://www.gsxt.gov.cn](http://gsxt.gov.cn)

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制