

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣重德房估字(2020)第 210 号

委托函号：(2020)赣 0123 执 164 号

估价项目名称：江西省安义县人民法院案件执行涉及的安义县
前进路 376-378 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：安义县人民法院

房地产估价机构：江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限
责任公司

注册房地产估价师：涂思雷（注册号：4420080055）

涂金生（注册号：3620140021）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十日



致估价委托人函

安义县人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托函号：（2020）赣 0123 执 164 号]，对贵院受理的申请执行人徐正国、刘凤兰与张英文、黄家秀民间借贷纠纷一案中涉及的安义县前进路 376-378 号房地产（建筑面积 892.05 平方米及相应分摊的 188.8 平方米土地使用权面积）进行市场价值评估，价值时点为 2020 年 6 月 3 日，估价目的是为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用收益法、比较法确定估价对象在价值时点的市场价值：

总价：4674698 元，大写：肆佰陆拾柒万肆仟陆佰玖拾捌元整

综合单价：5240 元/m²，币种：人民币



估价对象评估结果一览表

房屋所有权证号	房屋坐落	房屋所有人	所在层/总楼层	结构	用途	现状	建筑面积(m ²)	综合单价(元/m ²)	评估总价(元)(取整)
安房权证龙字第 1-5-0320 号	安义县前进路 376-378 号	张英文	1/7	砖混	商住	店面	114.39	9730	1706629
			6/7			住宅	129.61	4580	
安房权证龙字第 1-5-0758 号	安义县前进路 376-378 号	张英文	2、3、4、5、7/7	砖混	商住	住宅	648.05	4580	2968069
合计							892.05	5240	4674698

特别提示:

1、本次估价对象一楼店铺已出租；二楼三楼为复式，自住；四楼、五楼、六楼和七楼用于出租。由于一楼以上面积大体相似，得出估价对象一楼、六楼的面积。

2、本次估价结果未考虑办理产权证所需的一切税费和拍卖佣金。

3、本报告仅为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价格，运用于其它方向无效。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。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司

法定代表人:

二〇二〇年六月十日



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	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.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件.....	18
附件 1 估价对象照片	
附件 2 估价对象区域位置图	
附件 3 委托书复印件	
附件 4 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件 等资料	
附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件	
附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《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、参与本次估价项目的注册房地产估价师涂思雷、涂金生于 2020 年 6 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑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专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经



评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

姓名	注册号	签名	签名日期
涂思雷	4420080055		2020年6月10日
涂金生	3620140021		2020年6月10日



估价的假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值，是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓市场价值是指房地产满足下列条件进行交易最可能实现的价格：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、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安全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，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件中记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以《房屋所有权证》复印件为准。

4、本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及水气、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估价值为估价对象市场价值，现一楼店铺已出租；二楼三楼为复式，自住；四楼、五楼、六楼和七楼用于出租，本报告未考虑估价对象租约、被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。



五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本评估报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

4、本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。

5、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

6、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

8、本报告由江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司负责解释。



房地产估价结果报告

赣重德房估字(2020)第210号

一、估价委托人

名称：南昌市安义县人民法院

地址：南昌市安义县龙津镇前进路 18 号

二、房地产估价机构

估价机构：江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司

地址：江西省南昌市东湖区佘山路 66 号(纱厂仓库)

法定代表人：涂思雷

房产资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 70 号

统一社会信用代码：91360100739164628X

有效期：2018 年 06 月 05 日至 2021 年 06 月 04 日

联系人：黄静

联系电话：18970800006

三、估价目的

本次评估目的是为司法处置（诉讼）提供参考依据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资料并结合估价委托人的要求，本次估价对象的范围为张英文所属位于安义县前进路376-378号房地产，建筑面积为892.05平方米，相应分摊的土地使用权面积为188.8平方米，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象系位于安义县前进路 376-378 号房地产，建筑面积为 892.05 平方米，估价对象店面所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于 1 层，砖



混结构，房屋规划用途为商住，现状用途为店面，估价对象住宅所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于 2-7 层，砖混结构，房屋规划用途为商住，现状用途为住宅。于价值时点，张英文拥有估价对象的房屋所有权及国有出让土地使用权，权属状况明晰。

3、土地基本状况

3.1 名称、面积、用途等

估价对象所在宗地位于安义县前进路 376-378 号，根据估价委托人提供的资料，土地面积为 188.8 平方米，土地用途为商住。

3.2 四至及形状

估价对象所处商住四至：东至花园路，南至住宅、西至人民路农贸市场、北至前进路；形状呈较规则多边形。

3.3 地形地势及基础设施完备程度(土地开发程度)：

地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地红线内外“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整“一平”），土地利用强度较高。

4、建筑物基本状况

4.1 建筑物概况

估价对象为安义县前进路 376-378 号，该小区无物业管理。估价对象店面所在建筑总层数为 7 层建筑，所在层数为 1 层，层高约 4 米，建筑面积为 114.39 m²，估价对象住宅所在建筑总层数为 7 层建筑，所在层数为 2-7 层，层高约 3 米，建筑面积为 648.05 m²。

4.2 装饰装修

估价对象外墙为墙砖，地面为地砖、地板，天花为乳胶漆、吊顶，内墙乳胶漆、墙砖，房屋装修为普通装修。

4.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电、供气及卫生洁具设备，通电话与有线电视，排水通畅，设施设备能满足商业需要。

4.4 空间布局

估价对象所在楼幢南北朝向，楼幢之间保持合理的间距及走向，利于获得充足的日照和良好的通风或防风条件，并能有效地防止噪声污染。



估价对象内部空间布局较合理。

4.5 新旧程度、工程质量

估价对象现状完好，成新度较高；估价对象建筑结构为砖混，能有效适应火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

4.6 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象所在安义县前进路 376-378 号无物业管理。估价对象的建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

5、估价对象权益状况

5.1 建筑物权益状况

估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象建筑物及土地权益状况如下表：

建筑物及土地权益状况一览表

建筑物权益状况及土地权利状况	房屋所有权证号	安房权证龙字第 1-5-0320 号	安房权证龙字第 1-5-0758 号	
	房屋所有权人	张英文		
	房屋坐落	安义县前进路 376-378 号		
	建筑年代	/		
	权利类型	商住		
	权利性质	出让		
	所在楼层/总层数	1、6/7	2-5、7/7	
	面积 (m ²)	244 m ²	648.05 m ²	



5.2 土地权益状况

委托方未提供的估价对象《国有土地使用权证》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象土地权益状况如下表：

土地权益状况一览表

土地权益 状况	国有土地使用证号	安义国用（1997）字第 22633 号
	土地使用权人	张英文
	座落	前进路，电工村对面
	地号	/
	图号	/
	地类（用途）	商住
	使用权类型	/
	起始日期	1997 年 2 月 18 日
	使用权面积	188.8 m ²
	使用期限	70 年

5.3 限制权利状况

委托方提供材料未见有关限制权利信息。

6、估价对象区位状况

6.1 位置状况

6.1.1 坐落：估价对象为安义县前进路 376-378 号。

6.1.2 方位：估价对象位于安义县西部。

6.1.3 与重要场所的距离：估价对象距离安义县人民政府 1 公里。

6.1.4 临路状况：估价对象临前进路，临路状况较优。

6.1.5 楼幢：估价对象位于安义县前进路 376-378 号。

6.1.6 楼层：估价对象店面所在建筑物总层数为 7 层，估价对象位于 1 层，估价对象住宅所在建筑物总层数为 7 层，估价对象位于 2-7 层。

6.2 交通状况

6.2.1 道路状况：估价对象区域内有前进路城市主干道，道路密度较高，道路通达度较高。

6.2.2 公共交通状况：估价对象区域对外交通便利度一般。区域内有多条公交线路，主要公交站点有商城北公交站，公交便利度一般。

6.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

6.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较多，停车状况较优。

6.3 外部配套设施状况



6.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达98%以上，排水采用雨污分流制，排水管道管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

6.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域内有人民路农贸市场、江西省安义中学、安义县中医院等公用设施，公用设施状况较优。

6.3.3 商业服务设施状况：估价对象所在区域内有安义商城、安义县农村商业银行(兴安支行)、中国农业银行(龙津分理处)等商服设施，能满足人们生活的基本需求，目前区域内商服繁华程度一般。

6.4 环境状况

6.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量一般，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境较好。

6.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学各类教育设施配套一般，人文环境较完善。

6.4.3 区域景观：估价对象所在区域有零散的市政绿地，区域景观状况一般。

五、价值时点

本次估价以房地产估价师实地查勘之日2020年6月3日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1、根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是遵循估价原则采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，用途为店面、住宅，在价值时点2020年6月3日的房地产市场价格。

2、本次评估的房地产价值内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修的价值。

3、本次评估的房地产价值未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。



七、估价原则

本次估价遵循的估价原则主要为：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

1.2 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）



1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第三次修正，2019年8月26日公布）

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019年8月26日公布）

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（第二次修正，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

1.6 《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日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.7 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

1.8 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）

1.9 《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，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）。

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

3、估价委托人提供资料

3.1 安义县人民法院委托书

3.2 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件等资料

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

4.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料。



4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

4.5 注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

九、估价方法

1、估价方法选择

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。。

1.1 选用方法的理由

估价对象所在区域内近期房地产市场交易、出租比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场、出租交易案例较多，且类似交易、出租案例的可比性较强，故选用比较法和收益法进行评估。

1.2 未选用方法的理由

1.2.1 估价对象的法定用途和实际用途均为商住，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法评估。

1.2.2 估价对象为已建成的房地产，不属于具有投资开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法评估。

2、技术路线

2.1 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.1.1 具体步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(4)



进行交易情况修正→(5) 进行市场状况调整→(6) 进行房地产状况(区位状况、实物状况、权益状况)调整→(7) 计算比较价值

2.1.2 计算公式:

估价对象比较价格 (V') = 可比实例价格 (V_i) × 交易情况修正系数 (a) × 市场状况修正系数 (b) × 区位状况修正系数 (c) × 实物状况修正系数 (d) × 权益状况修正系数 (e)

2.2 收益法:

收益法是在估算房地产在未来每年预期纯收益的基础上, 以一定的资本化率, 将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价时点收益总和, 从而求得该房地产价值的一种方法。其计算公式为:

$$V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

V-----房地产价值

a -----年纯收益

r -----资本化率

n-----收益年限

s-----租金增长率

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料, 本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定, 在了解和分析估价对象实际情况的基础上, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 遵循必要的估价程序, 结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析, 采用收益法确定估价对象在价值时点的市场价值:

总价: 4674698 元, 大写: 肆佰陆拾柒万肆仟陆佰玖拾捌元整

综合单价: 5240 元/m², 币种: 人民币



估价对象评估结果一览表

房屋所有权证号	房屋坐落	房屋所有人	所在层/总楼层	结构	用途	现状	建筑面积(m ²)	综合单价(元/m ²)	评估总价(元)(取整)
安房权证龙字第 1-5-0320 号	安义县前进路 376-378 号	张英文	1/7	砖混	商住	店面	114.39	9730	1706629
			6/7			住宅	129.61	4580	
安房权证龙字第 1-5-0758 号	安义县前进路 376-378 号	张英文	2、3、4、5、7/7	砖混	商住	住宅	648.05	4580	2968069
合计							892.05	5240	4674698

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
涂思雷	4420080055		2020 年 6 月 10 日
涂金生	3620140021		2020 年 6 月 10 日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 3 日。

十三、估价作业期

自 2020 年 6 月 3 日起至 2020 年 6 月 10 日止



附 件

- 附件 1 估价对象照片评估委托书复印件
- 附件 2 估价对象区域位置图
- 附件 3 委托书复印件
- 附件 4 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》
复印件等资料
- 附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件



估价对象照片







估价对象区域位置图

