

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣森博房估字（2020）第 F244号

估价项目名称：宜春市高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦1幢
408号住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：高安市人民法院

房地产估价机构：江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：黄森林（注册号：3620050059）

游齐连（注册号：3620130029）

估价报告出具日期：二零二零年七月二十二日

致估价委托人函

高安市人民法院：

承蒙委托，我们对位于宜春市高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦1幢408号住宅涉执房地产的市场价值进行了评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过市场调查和实地查勘，结合平时估价实践中积累的经验，我公司评估专业人员遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《人民法院委托评估工作规范》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，选用比较法，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，测算出估价对象在价值时点**2020年07月13日**的市场价值为**¥48.69万元**，大写人民币：**肆拾捌万陆仟玖佰元整**。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

估价对象	不动产权证书号	权利人	评估楼层/总层数	设计用途	建成时间	建筑结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦1幢408号	赣(2016)高安市不动产权第0000316号	熊小敏	4F/6F	住宅	2015年	混合	133.14	3657	48.69

备注：

- 1、本估价报告自2020年7月22日起壹年内有效。
- 2、本估价报告仅用于人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他单位使用无效。
- 3、估价的有关情况和相关专业意见，请详见附本函后的估价报告。

法定代表人：

江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

二零二零年七月二十二日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
四、附 件.....	13

一、估价师声明

我们承诺，在我们知识和能力的最佳范围内：

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，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《中华人民共和国资产评估法》、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）以及《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司评估专业人员黄森林、游齐连已于2020年07月13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。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6、本估价报告中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

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、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄森林	3620050059		
游齐连	3620130029		

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场自由转让。

2、领勘人指认的物业位置与产权证所载物业位置一致，界址清晰。

3、本估价报告的价值时点设定为评估对象实地查勘完成之日，即2020年07月13日。本次评估假定人民法院拍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、本估价报告的价值类型为估价对象于价值时点的的房地产市场价格。房地产市场价格是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

5、估价委托人提供了估价对象的《不动产档案信息》、《不动产登记信息查询表》（查封），我们对《不动产档案信息》、《不动产登记信息查询表》（查封）上登记的权属、面积、用途、房屋座落、房屋状况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、评估专业人员已对房屋安全、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、评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了估价对象的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定估价对象有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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拟评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、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，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。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，作其他用途不具任何法律效力。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。如本估价报告使用期间，估价对象价格影响因素发生变化或设定因素发生改变，则估价对象价格应作调整，调整后方可使用；超过一年，需重新进行评估。

3、本估价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、估价利害关系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。

4、本估价报告经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后才能有

效，本公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件及未加盖公章、注册房地产估价师未签字的报告不承担责任。

5、本估价报告由江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司负责解释。

（七）评估结果使用特别提示

1、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。

2、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。

3、估价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依法不承担责任。

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

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

高安市人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司

估价机构住所：南昌市西湖区云锦路 508 号信华商务中心 1#楼 1722 室

法定代表人：黄森林

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 154 号

(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、估价对象的范围

根据估价委托人提供的《高安市人民法院委托书》及委托评估材料，纳入评估范围的房地产为熊小敏所拥有的位于宜春市高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦 1 幢 408 号住宅房地产，建筑面积为 133.14 平方米。

2、估价对象的区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于宜春市高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦 1 幢 408 号，处于宜春市高安市。

高安市位于江西省中部偏西北，属长江中下游平原，距南昌 35 千米。截至 2017 年末，高安市管辖面积 2439.33 平方千米，人口 87 万，下辖 20 个乡镇、2 个街道办事处、1 个风景名胜区管委会。高安是江右民系的重要聚居区和繁衍地，建县始于汉高祖六年（前 201 年），最早取名建成。

唐朝武德五年（622年），为避太子李建成名讳，改建成为高安。高安境内华林山—上游湖风景区、元青花博物馆、贾家古村被评为国家AAA级景区。

灰埠镇是江西省高安市下辖的一个镇，位于高安市市域西南。1984年3月撤乡设镇，镇政府设灰埠圩，距城区25千米。灰埠因地产石灰，并通过锦河码头外销而得名。镇域面积121.53平方公里，下辖20个村委会，1个居委会，182个村民小组。2012年，有耕地面积4099.93公顷，其中，水田2964.40公顷，旱地1135.53公顷；山林面积3989.80公顷；水域面积232.67公顷。常住人口38717人（2017年），通用赣语，均为汉族江右民系。

（2）交通状况

灰埠对外交通主要以公路为主，省道黄付公路贯穿镇域，串联镇区、荷山、塘下、铜塘、银树、凤岭等行政村，成为灰埠镇城乡发展的主要轴线，同时也是灰埠镇对外联系的主要通道；县道杨太线南北穿越镇域，向北通过卢圩大桥与杨圩镇相连，向南至太阳镇。沪昆高速铁路南北向穿越灰埠镇域西部，经过沙洲、锦州两个行政村，向北至高安，并在高安设站。

（3）周围环境状况

估价对象周边主要以商住、小区为主，周边主要有：振兴名居、灰埠中心广场花苑小区、振兴花园等；周边还有灰埠生态公园等，自然环境和人文环境较好。

（4）外部配套设施状况

估价对象位于宜春市高安市，周边生活配套设施较齐全，具体如下：

幼儿园：福娃幼儿园、小金星幼儿园等；

中小学：灰埠中学、灰埠镇中心小学等；

超市：万佳购物广场、家家乐批发超市等；

医院：灰埠中心卫生院等；

银行：中国邮政储蓄银行、中国农业银行（高安灰埠支行）等；

3、估价对象的实物状况

估价对象为宜春市高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦1幢408号住宅房地产。估价对象建成于2015年，至价值时点实际成新率为九成新，建筑结构为混合，总层数为6层，估价对象位于第4层，建筑面积为133.14平方米，设施设备维护保养较好，空间布局较合理，室内装饰装修情况为普通装修，具体详见房屋现状照片，装修情况具体如下：

入户门：不锈钢防盗大门；

地面：地砖；

墙面：乳胶漆、瓷砖；

天花板：二级吊顶；

厨房：地面地砖，墙面瓷砖；

卫生间：地面地砖，墙面瓷砖。

4、估价对象的权益状况

（1）房屋权益状况信息

房屋权益状况表

不动产权证书号	权利人	登记类型	房屋坐落	设计用途	建筑结构	评估楼层/总层数	建筑面积(m ²)	建成时间
赣(2016)高安市不动产权第0000316号	熊小敏	--	高安市灰埠镇胜利路以南五星大厦1幢408号	住宅	混合	4F/6F	133.14	2015年

（2）其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产档案信息》、《不动产登记信息查询表》（查封），可确定至价值时点估价对象权属清晰合法，未发现估价对象有租赁权、地役权、典当权等其他权利信息登记，但其已被查封，本次评估视为没有查封的财产进行评估；

（五）价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，即2020年07月13日。

（六）价值类型

涉执房地产处置司法评估的价值类型为在满足估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

房地产市场价格是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次评估主要遵循的估价原则是独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、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

遵循合法原则，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

遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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

遵循最高最佳利用原则，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的原则。

最高最佳利用指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

（2）《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32号，于2019年8月26日通过，2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，于2019年8月26日通过，2020年1月1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，2007年3月16日）；

（5）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号公布）；

（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年修订版）；

（8）《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；

（9）《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布）；

（10）《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）；

（11）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(12)《中华人民共和国民事诉讼法》(2012年8月31日,全国人大常委会十一届第二十八次会议表决通过了全国人大常委会关于修改民事诉讼法的决定,自2013年1月1日起施行);

(13)《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)[2005年1月1日起实施];

(14)《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)》(中华人民共和国最高人民法院法释[2016]5号);

(15)《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9月1日起施行];

(16)《最高人民法院办公厅与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(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/T50899-2013);

(3)《房地产估价报告评审标准》(试行);

(4)《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)《高安市人民法院委托书》((2020)赣0983执935号);

(2)《不动产档案信息》复印件;

(3)《不动产登记信息查询表》(查封)复印件;

4、评估专业人员调查收集的相关资料

(1)评估专业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

1、估价技术路线

本次估价根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

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、假设开发法等。

评估专业人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法测算估价对象的市场价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

①比较法：根据市场调查，估价对象所在区域近期内同类房地产有较多交易，且有三个以上可供选择的可比实例，可比性强，因此适宜选用比较法进行评估。

（2）未选用方法的理由

①收益法：虽然估价对象或其同类房地产有稳定的租金收入，但租金收入较低，运用租金收入进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用收益法进行评估。

②成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象所在区域周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房地产价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用成本法进行评估。

③假设开发法：由于估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不大，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

3、估价方法的定义

（1）比较法

比较法是指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。

比较法的计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整修正系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，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07月13日的市场价值为：¥48.69万元，大写人民币：肆拾捌万陆仟玖佰元整。（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		48.69
	单价（元/m ² ）		3657
评估价值	总价（万元）		48.69
	单价（元/m ² ）		3657

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄森林	3620050059		
游齐连	3620130029		

(十二) 实地查勘期

2020年07月13日至2020年07月13日

(十三) 估价作业期

2020年07月13日至2020年07月22日

四、附件

- 1、《高安市人民法院委托书》((2020)赣0983执935号)复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象现状照片
- 4、《不动产档案信息》复印件
- 5、《不动产登记信息查询表》(查封)复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件