

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：分宜县人民法院因司法执行涉及位于分宜县钤景星
城 17 栋 2 单元 701 室房地产市场价格价值评估项目

估 价 委 托 人：分宜县人民法院

房地产估价机构：上饶市国盛房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡炳权 3620120003

周淑益 3620190093

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十四日

估价报告编号：饶国盛评字（2020）第 F0824-1118 号

致估价委托人函

分宜县人民法院：

我公司对委托标的位于分宜县钤景星城 17 栋 2 单元 701 室房地产在价值时点 2020 年 08 月 14 日的市场价值进行评估，估价目的是**为分宜人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值**。经过市场调查和实地勘察，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，按照估价程序，根据估价目的，结合估价师的经验，采用比较法最终确定估价对象于 2020 年 08 月 14 日的房地产市场价值为 **RMB:74.64 万元**，大写人民币：**柒拾肆万陆仟肆佰元整**。（此次评估价值包含标的物应分摊的土地使用权价值及不可移动的装饰装修价值。）

房地产评估结果明细表

所有权人	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	房屋所有权证号	层数/总层数	建筑面积(m ²)	单价(元)	总价(万元)
袁金金、黄梅	分宜县钤景星城 17 栋 2 单元 701 室	混合	住宅	0013449	7/7	136.2	5480	74.64

特别提示：

- 1、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过分宜县人民法院向我公司书面提出。
- 2、此估价报告中估价结果受估价的假设和限制条件约束，请报告使用人注意。
- 3、本次评估价值中包含标的物应分摊的土地使用权价值及不可移动的装饰装修价值。

法人代表：

上饶市国盛房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十四日

目 录

Contents

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值定义	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 估价作业日期	
(十三) 实地查勘日期	
(十四) 估价报告应用的有效期	
四、附 件	12

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

5、注册房地产估价师依照《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，撰写本评估报告。

6、注册房地产估价师在估价业务中遵守估价职业道德且勤勉尽责，并在其专业知识和业务能力范围内力求真实、准确。

7、我公司注册房地产估价师于2020年08月14日（实地查勘日期）已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看并进行记录，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，也不承担对其他被遮盖，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。

姓名	注册证书号	签名	签名日期
胡炳权	3620120003		
周淑益	3620190093		

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人未能提供估价对象权属证书原件，仅提供了评估委托书和分宜县房地产交易所档案复印件。估价人员在实地查勘时对该权属资料中登记的有关信息与估价对象实际情况进行了核对，登记信息与实际情况基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的为假设前提。

2、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重大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。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

3.1 交易双方自愿地进行交易；

3.2 交易双方处于利己动机进行交易；

3.3 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

3.4 交易双方有较充裕的时间进行交易；

3.5 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

(二) 未定事项假设

1、本次估价结果是为分宜县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格，未考虑因处分时点与价值时点不一致带来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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实体状况、区位状况以及权益状况发生变化对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

2、本次估价结果未考虑办理过户过程中所发生的税费等因素对估价结论的影响。我们所评估的是估价对象在完整和合法权利状态下的价值时点市场价格。

3、本次估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务（如拖欠水电费等）、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（三）背离事实假设：

在价值时点，估价对象已被分宜县人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（四）不相一致假设：

估价对象无不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

估价对象无依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设假设。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告是按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需重新评估。

3、估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起不超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价报告需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格报告，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

5、未考虑拍卖过程中或成交后所发生的应交各种税费。

6、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现的差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果继续使用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

分宜县人民法院

（二）房地产估价机构

受托估价机构：上饶市国盛房地产土地资产评估有限公司

机构地址：上饶市凤凰中大道 37 号 1-3 幢 4-1

估价资格等级：二 级

证书编号：赣建房评字 153 号

法定代表人：周 伟

邮 编：334000

（三）估价对象概况

受分宜县人民法院委托（2019）赣 0521 执 1118 号，本次涉执申请执行人程诚东诉被执行人袁金金金融借款合同一案所涉及的坐落于分宜县铃景星城 17 栋 2 单元 701 室房地产，其状况如下：

（1）估价对象区位状况描述及分析

根据委托方提供的评估委托书和分宜县房地产交易所档案复印件及我公司估价人员的现场查勘，估价对象位于分宜县天工北大道辖区范围。分宜县位于江西中部偏西，袁河中游，东经 114° 29' ~ 114° 51'，北纬 27° 33' ~ 28° 08' 之间，县境南北长约 65 公里，东西宽约 36 公里，全县国土面积 1389 平方公里。境属亚热带湿润气候，雨量充沛，日照充足，气候温和，全县森林覆盖率 64.3%。自然景观也特色鲜明，山、水、洞、古建筑样样皆有，植物基因丰富，被誉为亚热带植物基因库，设有全国仅二、全省唯一的国家级森林生态站。分宜先后获得国家园林县城、全省文明城市、美丽中国-首届江西生态文明建设十佳县、省级森林城市等殊荣，全国麻纺产业示范基地、全球电池级锂盐基地业已形成。

2019 年，分宜县全年实现地区生产总值增长 8.3%；财政总收入 24.97 亿元，其中税收增长 8.5%，税收占比达到 90.1%，税收质量显著提高；固定资产投资增长 10.5%；规上工业增加值增长 9.5%；社会消费品零售总额增长 12%；城镇居民人均可支配收入达到 34620 元、增长 8.1%，农村居民人均可支配收入达到 19024 元、增长 8.5%。

标的物位于分宜县天工北大道铃景星城小区。该小区周围配套设施完善，交通便利。邻近分宜县博物馆、分宜县文化中心影剧院、分宜体育中心、分宜县公共资源交易中心、国盛证券、银行、平价超市、公安局城东派出所等。周边道路有天工北大道、岭北西路、铃东路等城区生活主干道。

(2) 估价对象实物状况描述及分析

根据评估人员现场勘查，估价对象位于分宜县铃景星城 17 栋 2 单元 701 室的房地产。房屋证载所有权人：袁金金、黄梅，建筑结构为混合，证载用途为住宅，评估建筑总面积 136.2 平方米。根据委托方提供的调档材料，土地证号：2007-210，使用权类型为国有出让，终止日期：2076 年 07 月 09 日。本次评估包含涉执标的应分摊的土地使用权价值。

评估人员对估价对象进入查勘时，估价对象房门上锁，未能入室查勘，根据委托方分宜县人民法院执行法官口述及评估人员现场查看，该房屋现已有人入住，本次评估装修设定为一般装修。

(3)、估价对象权属状况描述及分析

根据委托方提供的评估委托书和分宜县房地产交易所档案复印件及我公司估价人员的现场查勘，其房屋权属状况如下表。

房屋权益状况表

所有权人	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	房屋所有权证号	层数/总层数	建筑面积(m ²)
袁金金、 黄梅	分宜县铃景星城 17 栋 2 单元 701 室	混合	住宅	0013449	7/7	136.2

他项权利状况及查封情况：

根据委托方提供的评估委托书和分宜县房地产交易所档案复印件，涉执标的位于分宜县铃景星城 17 栋 2 单元 701 室房地产的涉案房地产他项权利及查封状况如下：

抵押、质押、留置：已查封。

租赁和占用：无。

其他影响评估价格因素：无；

(四) 估价目的

为分宜县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

(五) 价值时点

2020年08月14日。

（六）价值定义

本次评估的房地产价格是指估价对象在价值时点2020年08月14日公开的房地产市场价格。

（七）估价依据

1、相关法律法规；

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007修正)(中华人民共和国主席令第72号,2007年8月30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)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年3月16日)；

(4)《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)；

(5)《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)

(6)《城市房屋租赁管理办法》(中华人民共和国建设部令第42号)

(7)《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》(2009年8月24日法释【2009】16号)

(8)《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)

(9)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】；

《房地产估价基本术语标准》国标GB/T 50899-2013】；

《城镇土地估价规程》【国标GB/T 18508-2014】；

3、委托方提供的相关资料：

(1)分宜县人民法院评估委托书；【(2019)赣0521执1118号】；

(2)分宜县房地产交易所档案复印件；

4、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

（八）估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的

对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是客观合理的价值或价格的原则。

2、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。

3、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。指在法律上允许，技术上可能，经济上可行的前提下，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；5 上述情形的某种组合。

4、替代原则：要求房地产估价的结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：在估价作业上，必须假定市场情况停止于某一时点，所有评估资料的分析及运用均应以该时点为基准。

（九）估价方法

估价方法通常有比较法，收益法，成本法及假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用有收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，估价对象实际用途为住宅，在价值时点近期内同一供需圈内有类似房地产进行交易，故确定比较法作为本次估价的基本方法

比较法，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正

得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比准价格=实例价格*交易情况修正*市场状况调整*房地产状况调整（区位状况、实物状况、权益状况）

（十）估价结果：

经过市场调查和实地勘察，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，按照估价程序，根据估价目的，结合估价师的经验，采用比较法最终确定估价对象于 2020 年 08 月 14 日的房地产市场价值为 RMB：74.64 万元，大写人民币：柒拾肆万陆仟肆佰元整。（此次评价值包含标的物应分摊的土地使用权价值及不可移动的装饰装修价值。）

房地产评估结果明细表

所有权人	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	房屋所有权证号	层数/总层数	建筑面积(m ²)	单价(元)	总价(万元)
袁金金、黄梅	分宜县铃景星城 17 栋 2 单元 701 室	混合	住宅	0013449	7/7	136.2	5480	74.64

十一、估价人员签名

姓名	注册证书号	签名	签名日期
胡炳权	3620120003		
周淑益	3620190093		

（十二）估价作业日期

二〇二〇年八月十四日至二〇二〇年八月二十四日

（十三）实地查勘日期

二〇二〇年八月十四日

（十四）估价报告应用的有效期

本估价报告自出报告之日起，有效期壹年。超过壹年需重新进行评估。

上饶市国盛房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十四日

附 件

- 1、估价对象区域位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《分宜县人民法院评估委托书》【(2019)赣 0521 执 1118 号】
- 4、物业产权证资料（复印件）
- 5、评估机构资格证书（复印件）
- 6、估价师资格证书（复印件）