

房地产估价报告

估价报告编号：赣地源[司房估]饶字（2020）第 011-1 号

估价项目名称：玉山县人民法院执行（2020）赣 1123 执 138 号蔡

小文与王其华、廖水仙民间借贷纠纷一案涉及

位于江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈 A

角（产权证号：20111124009、20111124010、

20111124008）的房地产价值评估

估价委托人：玉山县人民法院

房地产估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：聂一虹 注册号：3619970034

邹英海 注册号：3620160028

估价报告出具日期：二零二零年八月十二日



致估价委托人函

玉山县人民法院：

受贵方委托，本公司对贵院执行的(2020)赣 1123 执 138 号蔡小文与王其华、廖水仙民间借贷纠纷一案涉及位于江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈 A 角（产权证号：20111124009、20111124010、20111124008）的房地产进行评估，为贵院执行该案提供房地产价值参考。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法（住宅部分）、收益法（商业部分）、成本法（楼顶建筑物），通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 8 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为 590.72 万元，人民币大写：伍佰玖拾万零柒仟贰佰元整。（具体评估结果详见下表）

特别提示：

1、本报告仅限玉山县人民法院执行(2020)赣 1123 执 138 号纠纷一案使用，不作他用。

2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

3、现将估价成果报告函告贵法院，若有异议，请至送达双方当事人签收之日起 10 日内提出，特此函告。

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

法定代表人：甘志强

二零二零年八月十二日



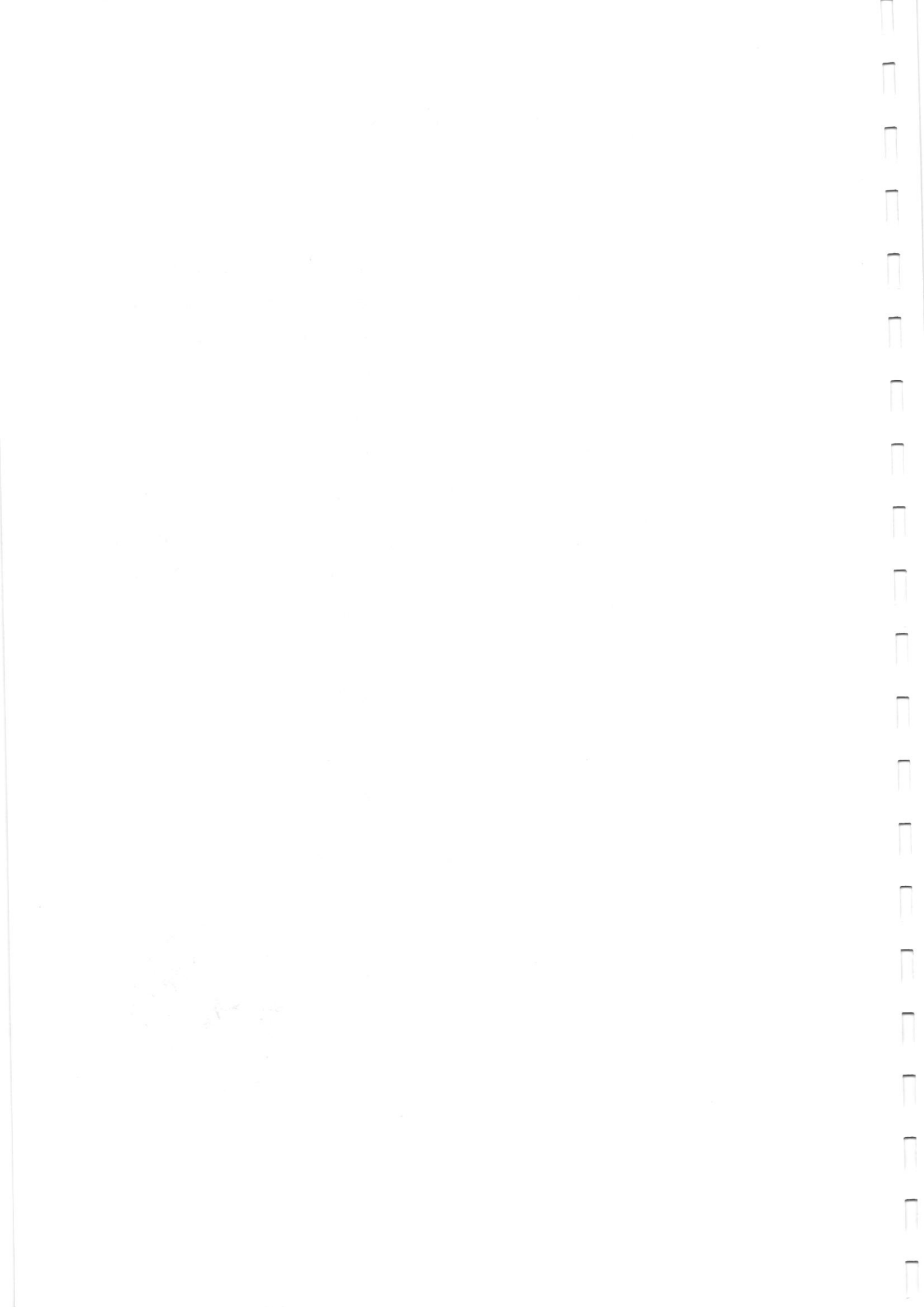


表 1

房地产预估结果一览表

编号	项目名称	产权证号	权利人	坐落	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	20111124008号	玉房权证玉山县字第20111124008(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124008(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角一层	商业	砖混	1/8	80.52	15680	126.26	-
2	20111124009号	玉房权证玉山县字第20111124009(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124009(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角2-4层	住宅	砖混	2-4/8	312.3	6103	190.60	-
3	20111124010号	玉房权证玉山县字第20111124010(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124010(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外A角5-8层	住宅	砖混	5-8/8	416.64	6103	254.28	-
4	楼顶建筑物	-	-	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角(美佳大厦顶层)	-	砖混	-	200	979	19.58	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	1009.46	-	590.72	-

估价结果汇总表

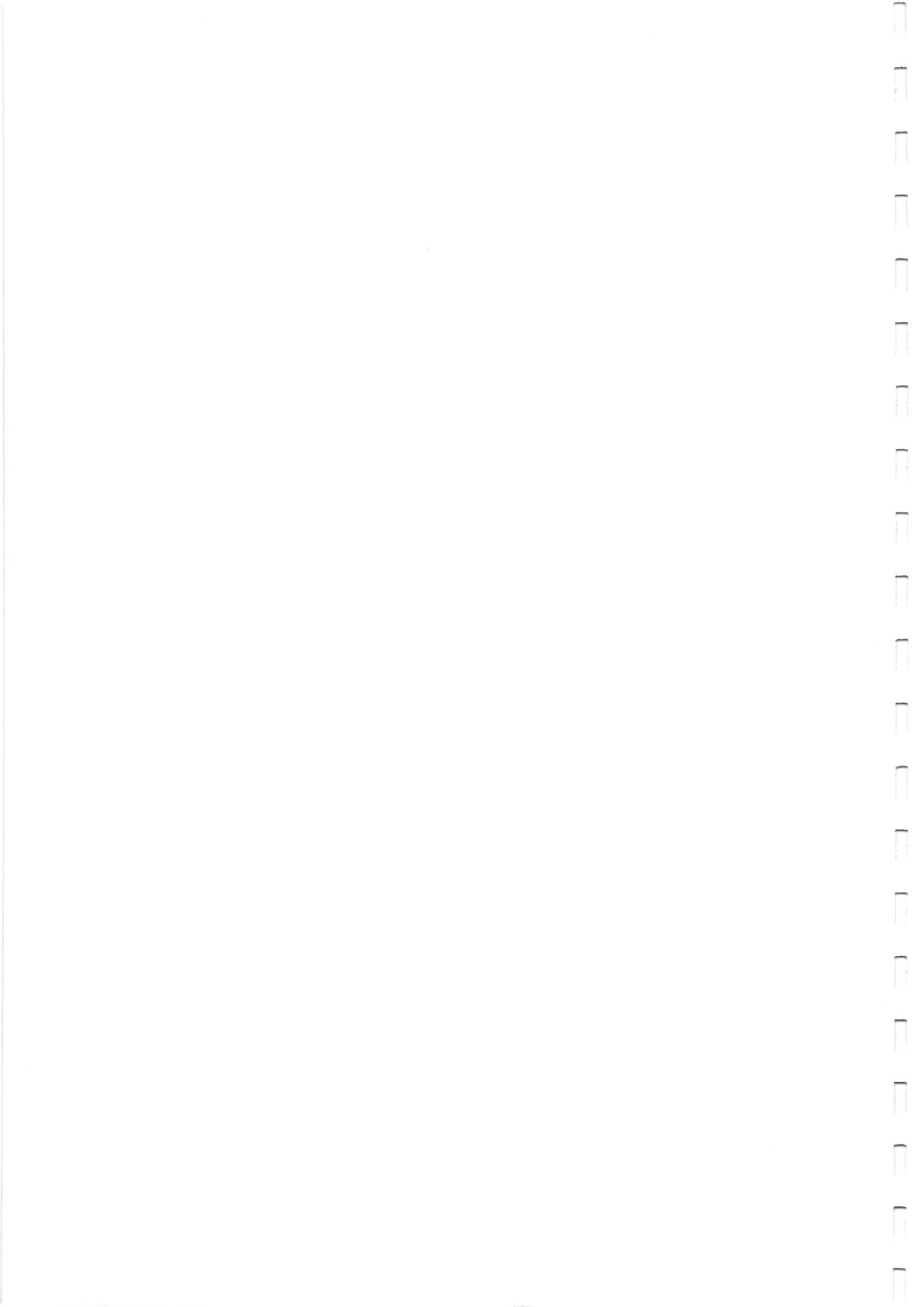
表 2

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法			
		收益法	比较法	成本法	
估价对象 1	20111124008号	总价(万元)	126.26	-	-
		单价(元/m ²)	15680	-	-
估价对象 2	20111124009号	总价(万元)	-	190.60	-
		单价(元/m ²)	-	6103	-

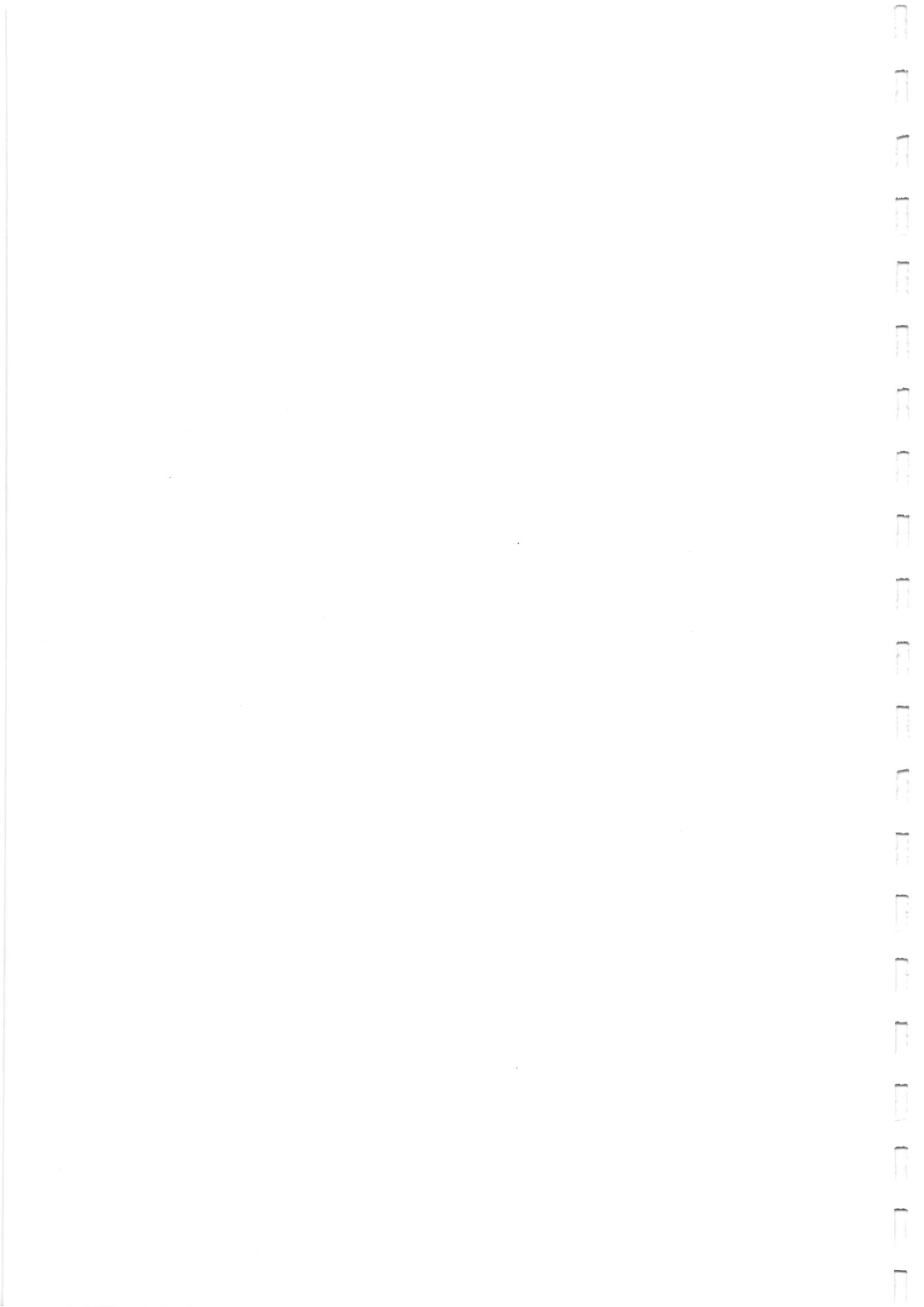


估价对象 3	20111124010 号	总价(万元)	-	254.28	-
		单价(元/m ²)	-	6103	-
估价对象 4	楼顶建筑物	总价(万元)	-	-	979
		单价(元/m ²)	-	-	19.58
合计	-	总价(万元)	590.72		



报 告 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
附件.....	19
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，亦未依据相关专业意见。





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(2) 根据估价人员现场勘察估价对象大楼（美佳大厦）顶层有一建筑物，由于该建筑物至价值时点未办理产权证，故其面积以委托方提供的异议书（标的物楼顶未登载在房产证上的约 200 平方米房产）进行计算评估，如实际面积与委托方提供的相应资料不符，则估价结果作相应调整。

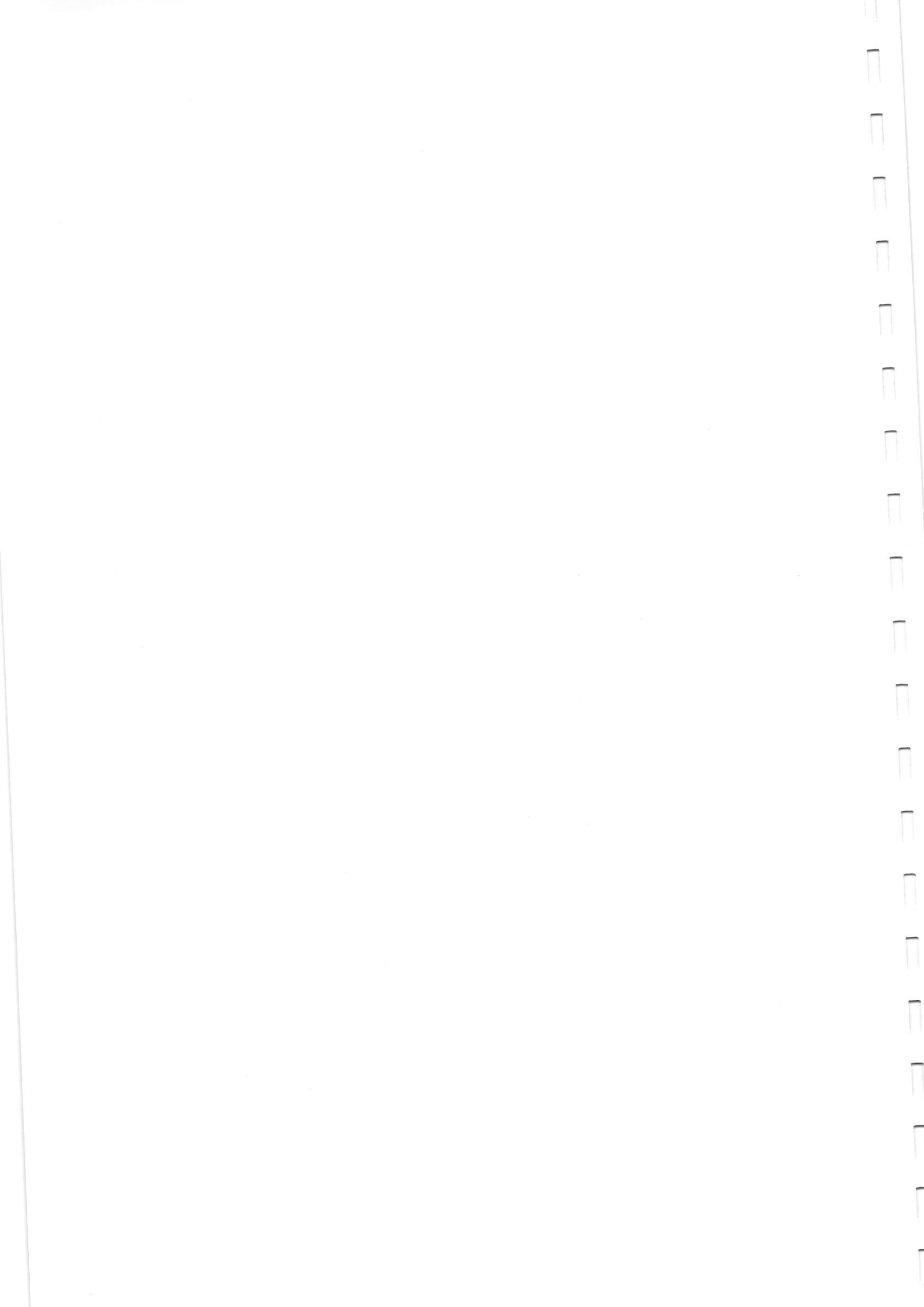
(3) 我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

2、未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象 1-4 均位于同一栋建筑物（美佳大厦），其所分摊土地均位于同一块土地中（即美佳大厦所占土地）。

根据估价对象 1-3《房屋所有权证》复印件资料，估价对象 1 规划用途为商业，估价对象 2-3 规划用途为住宅，经估价人员在玉山县不动产登记中心咨询调查及根据委托方提供的《国有土地使用证》，住宅用地使用年限为 2070 年 9 月 26 日止，土地使用权性质为出让，故本次评估估价对象 2-3 土地用途设定为住宅用地，土地使用权性质为出让，商服用地终止年限为 2040 年 9 月 26 日，土地使用权性质为出让，如与实际或相关材料不符，则估价结果作相应调整。

3、背离事实假设





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

根据估价委托人提供相关资料，估价对象现已被玉山县人民法院查封。本次评估未考虑估价对象查封对评估价格的影响。

4、不相一致假设

本次估价对象无不一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、（申请执行人、被执行人）及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

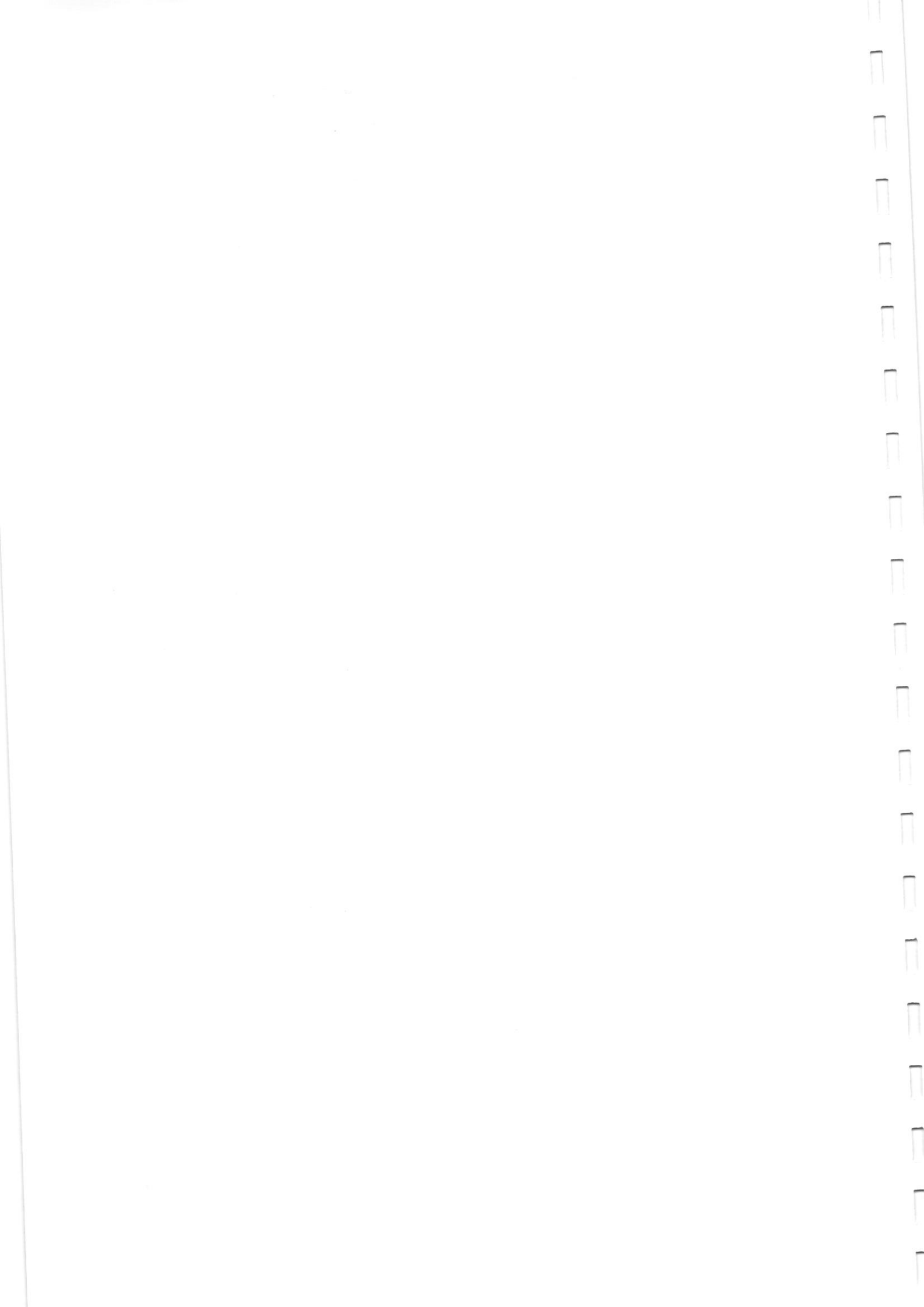
(3) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行合一，主要是为满足估价委托人执行(2020)赣 1123 执 138 号纠纷一案的要求，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(4) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(5) 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 2020 年 8 月 12 日起为壹年。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。

7、其他需要说明的事项

(1) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算





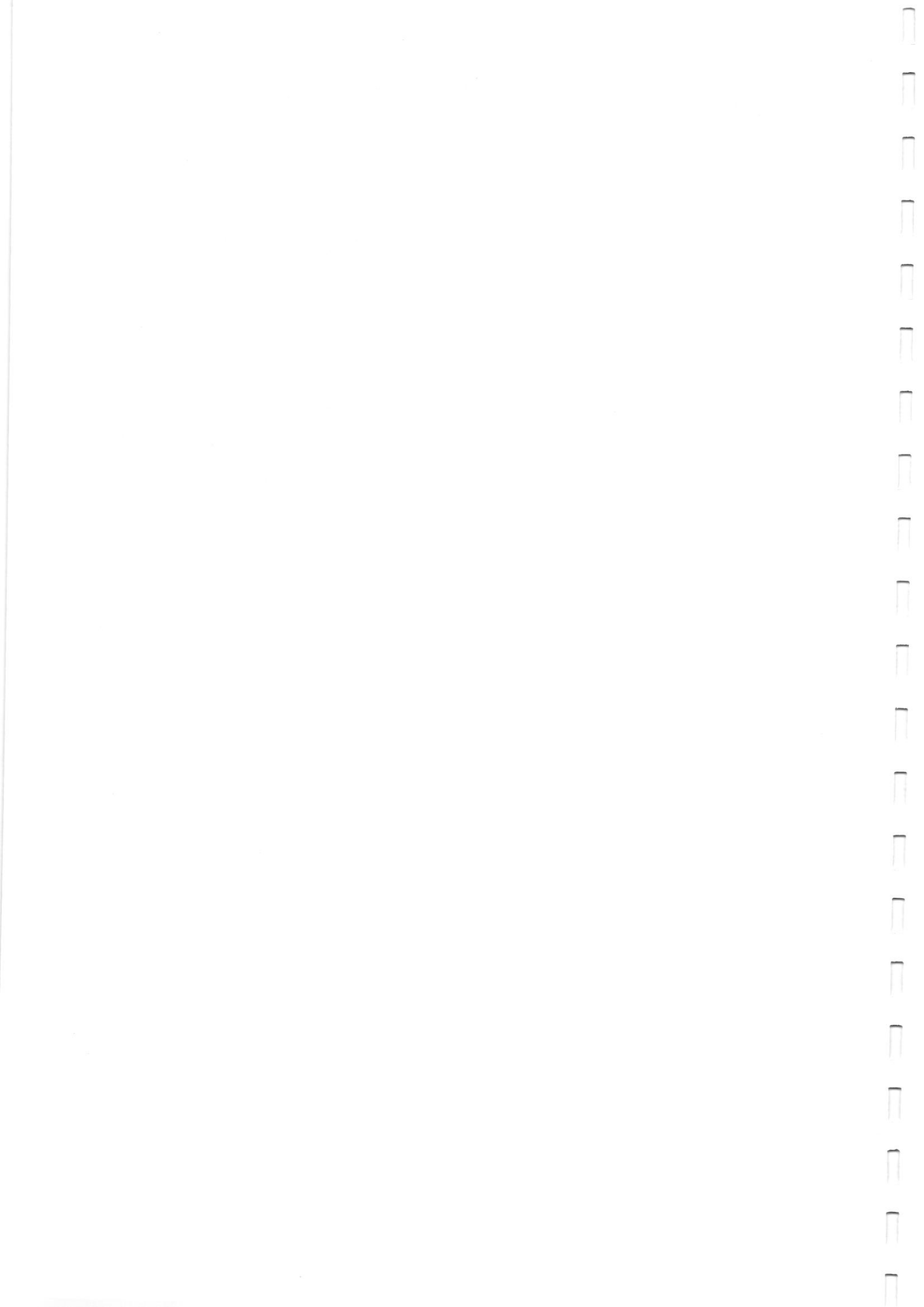
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(2) 根据估价人员现场勘察估价对象大楼（美佳大厦）顶层有一建筑物，由于该建筑物至价值时点未办理产权证，故其面积以委托方提供的异议书（标的物楼顶未登载在房产证上的约 200 平方米房产）进行计算评估，如实际面积与委托方提供的相应资料不符，则估价结果作相应调整。

(3) 根据委托方提供的位于同栋建筑物（美佳大厦）的其他相关房产证（结构均登记为砖混），故本次估价对象 1-4 结构为砖混。





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号 办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：玉山县人民法院

地址：玉山县端明大道

二、房地产估价机构

名称：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 59 号

司法鉴定许可证号：360103004

联系人：邹英海

联系电话：(0793) 8267476

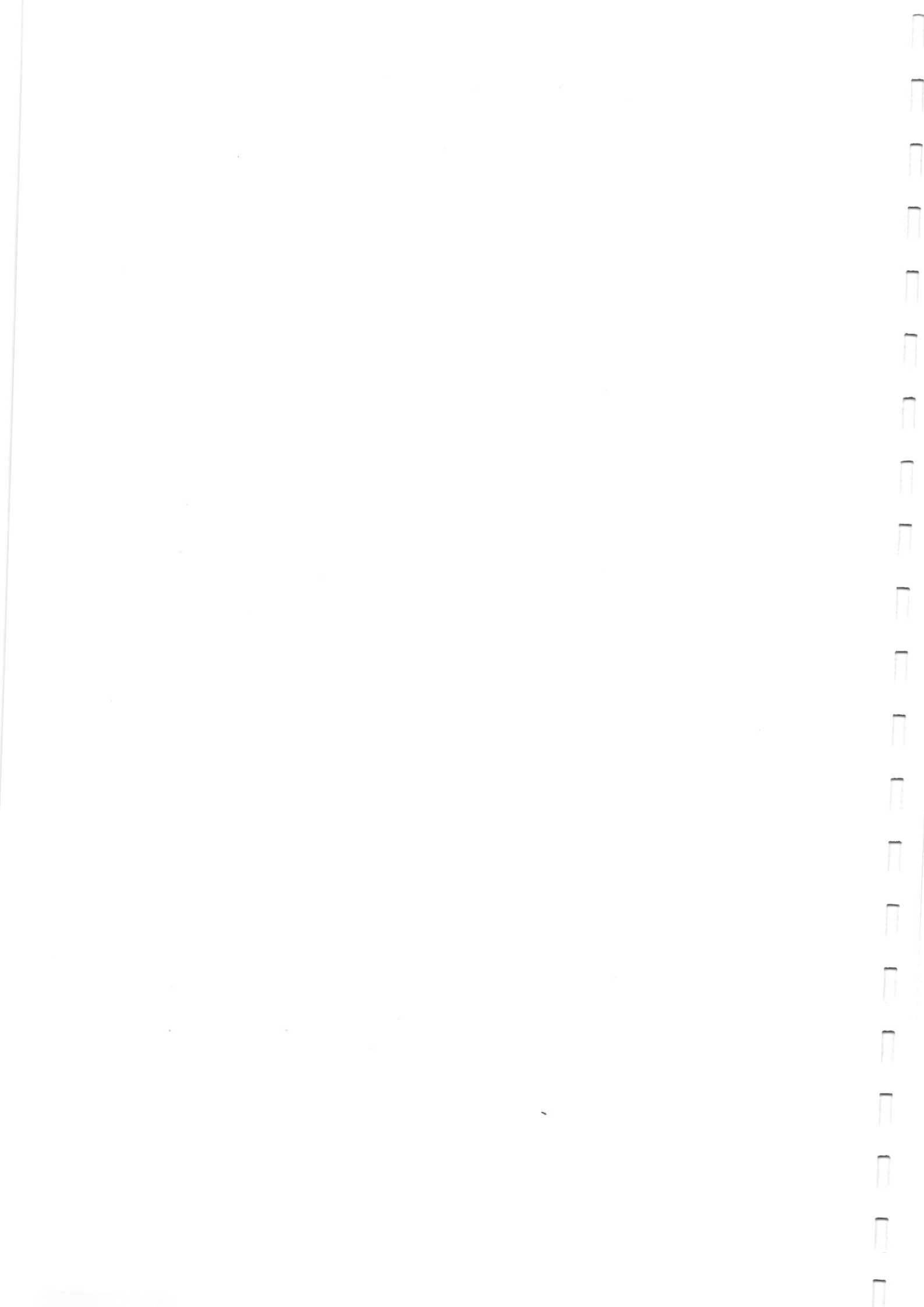
三、估价目的

为玉山县人民法院执行(2020)赣 1123 执 138 号纠纷一案涉及的房地产提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象概况

编号	项目名称	产权证号	权利人	坐落	用途	共有情况	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	分摊土地使用年限	至估价期日剩余使用年限	备注
----	------	------	-----	----	----	------	----	----------	-----------------------	----------	-------------	----





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

1	20111124008号	玉房权证玉山县字第20111124008(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124008(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西南苑四区外圈A角一层	商业	共同共有	砖混	1/8	80.52	2040年9月26日	20.4年	-
2	20111124009号	玉房权证玉山县字第20111124009(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124009(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西南苑四区外圈A角2-4层	住宅	共同共有	砖混	2-4/8	312.3	2070年9月26日	50.4年	-
3	20111124010号	玉房权证玉山县字第20111124010(1/2)号、玉房权证玉山县字第20111124010(2/2)号	王其华、廖水仙	江西省玉山县冰溪镇西南苑四区外圈A角5-8层	住宅	共同共有	砖混	5-8/8	416.64	2070年9月26日	50.4年	-
4	楼顶建筑物	-	-	江西省玉山县冰溪镇西南苑四区外圈A角(美佳大厦顶层)	-	-	砖混	-	200	-	-	-

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象 1-4 均位于同一栋建筑物（美佳大厦），其所分摊土地均位于同一块土地中（即美佳大厦所占土地）。该块土地形状较规则，地势平坦，四至为东至商住楼、南至商住楼、西至博爱路、北至芳苑路，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象建筑结构均为砖混，估价对象 1-4 所在大楼为美佳大厦，根据委托方提供的《房屋所有权证》等相关资料及现场勘察，估价对象 1 所在大厦一层装饰装修情况为简装：地面铺设地砖，墙柱贴瓷砖、仿瓷、，玻璃隔断。估价对象 2-3





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

装饰装修情况为简装：地面铺设地砖，墙面仿瓷，铝扣板吊顶，实木门；估价对象 4 位于楼顶顶层，装饰装修情况为简装：地面铺设地砖，墙面仿瓷，石膏吊顶，普通木门。建筑物整体外部装修情况：玻璃幕墙、外墙瓷砖。估价对象所在建筑物建筑年代约为 2002 年，维护保养一般，新旧程度为七成新，建筑物通风、采光条件较好。

经估价人员调查，估价对象所在建筑物（美佳大厦）位于江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈 A 角，所在区域有较多类似房地产，商铺及多家经营性宾馆、酒店、住宅较多。估价对象位于玉山县冰溪镇城区，繁华度较优，人流量较大；周边设有停车场，停车较方便。估价对象 1-4 所在大楼（美佳大厦）整体为两面临街（博爱路、芳苑路交汇处，均为次干道），公共交通较便捷，环境较优。。

经现场查勘，估价对象的结构、水电、设施设备未见明显质量缺陷，均可正常使用，建筑物维修养护一般。

至价值时点，根据估价委托人提供的资料及评估人员现场调查，估价对象现已被玉山县人民法院查封。本次评估未考虑估价对象查封等对评估价格的影响。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于 2020 年 5 月 8 日进行现场查勘，故确定价值时点为 2020 年 5 月 8 日，且该价值时点符合估价委托人对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于 2020 年 5 月 8 日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：





1、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。

2、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利用，这种最可能的利用是法律上允许、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。

3、价值时点原则

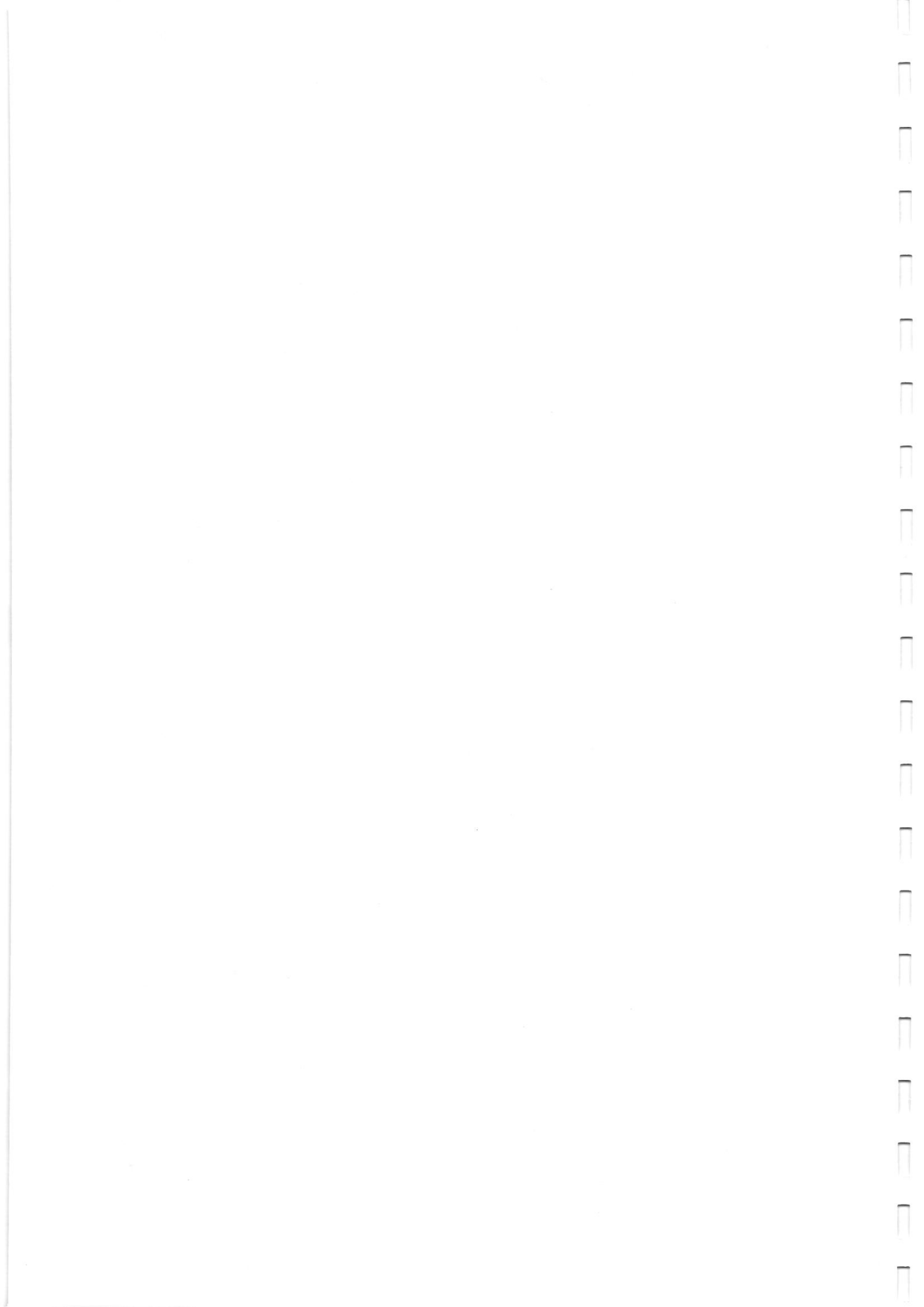
房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站地中立的产场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

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





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808 邮编：330038

传真：(0791) 82177805

地产价格也同时遵循替代规律，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。

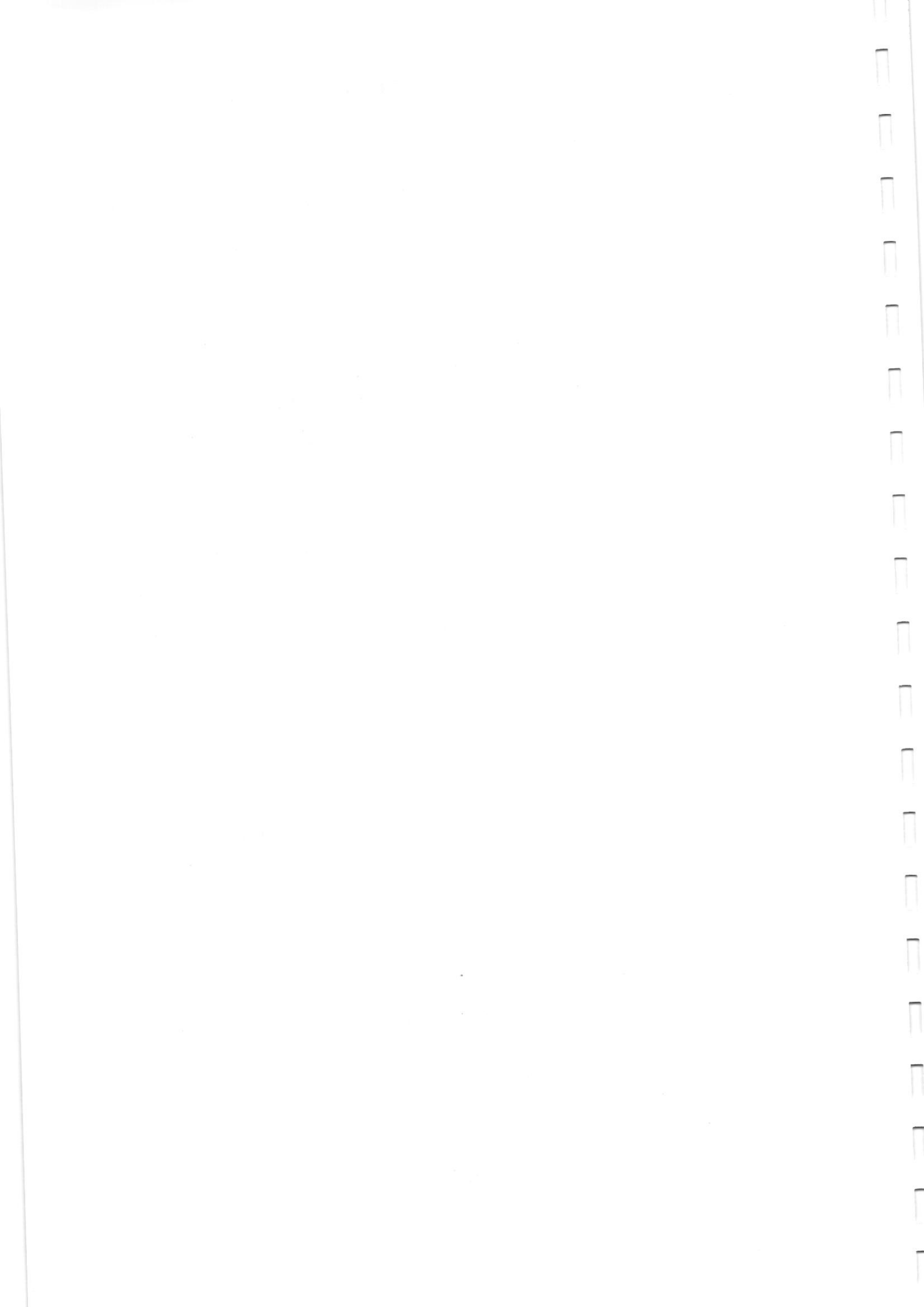
八、估价依据

- 1、《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、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；
- 4、《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 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正)；
- 6、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；
- 7、《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 2004 年 11 月 15 日)；
- 8、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号，2016 年 3 月 2 日)；
- 9、江西省玉山县人民法院出具的《司法评估委托书》(2020 赣玉评法技委字第 9-1 号)；
- 10、《房屋所有权证》等相关复印件资料；
- 11、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

九、估价方法

1、方法选用分析

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808 邮编：330038

传真：(0791) 82177805

设开发法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

(1)比较法：估价对象 2-3 登记用途为住宅，区域内房地产交易市场上该类物业交易案例多，商业用途房地产较多用于出租，区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较稀少，故估价对象 1 不宜采用比较法进行评估，估价对象 2-3 适宜采用比较法进行评估。

(2)收益法：经估价人员现场及周边调查，估价对象 1 区域内存在较多数量相类似经营性房地产，可通过相关资料测算估价对象净收益，且收益期可以确定；估价对象 2-3 所在区域内住宅基本以自用为主，较少用于出租，且租金水平较低，租售比差异较大，故估价对象 2-3 不适宜采用收益法，估价对象 1 可采用收益法。

(3)假设开发法：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故估价对象不适宜采用假设开发法。

(4)成本法：估价对象 1-3（有产权证）为商业、住宅用途，实际市场价格与成本法积算价格有较大差异，故不适宜以采用成本法。但对于估价对象 4（顶楼建筑物）由于没有产权证，为顶楼建筑物，可按该物业建设成本为导向，根据重置成本结合综合成新率来求取其价值，故估价对象 4 可采用成本法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取收益法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象 1 价值，选取比较法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象 2-3 价值，选取成本法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象 4 价值，。

2、本次选用估价方法定义





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

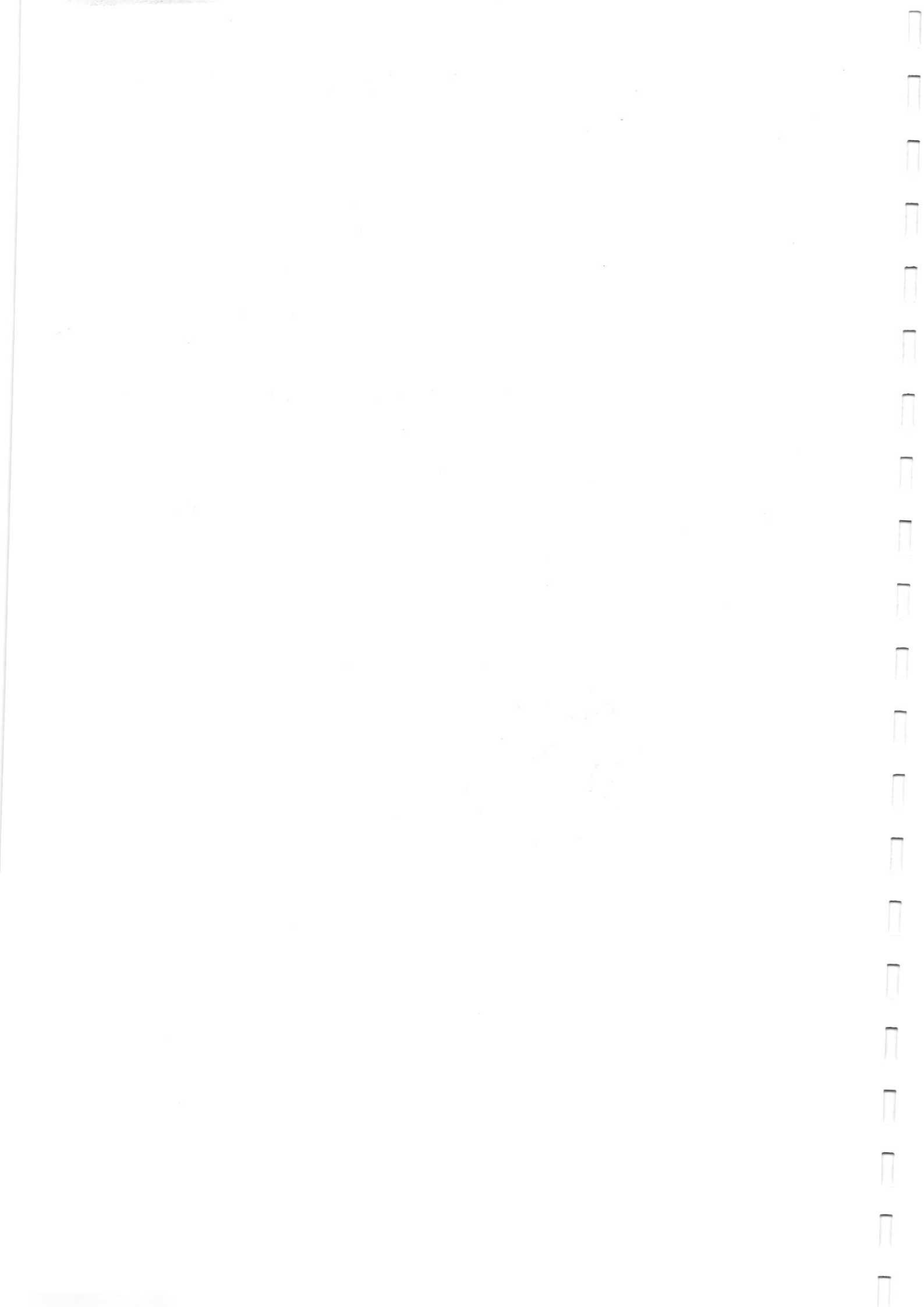
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即成本法是以开发或建造估价对象建筑物或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，在加上正常的利润和应纳税金得出估价对象建筑物及构筑物价格的一种估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 8 日的市场价值为 590.72 万元，人民币大写：伍佰玖拾万零柒仟贰佰元整（详见表 1-2）。







估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(2) 我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察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。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

2、未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象 1-12 均位于同一栋建筑物（美佳大厦），其所分摊土地均位于同一块土地中（即美佳大厦所占土地）。

根据估价对象 1-12《房屋所有权证》复印件资料，设计用途为商业、营业，经估价人员在玉山县不动产登记中心咨询调查，美佳大厦所占土地使用年限为 2040 年 9 月 26 日止，土地使用权性质为出让，土地用途为商服用地，故本次评估设定估价对象 1-12 土地用途设定为商服用地，土地使用权性质为出让，商服用地终止年限为 2040 年 9 月 26 日，如与实际或相关材料不符，则估价结果作相应调整。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供相关资料，估价对象现已被玉山县人民法院查封。本次评估未考虑估价对象查封对评估价格的影响。

4、不相一致假设

本次估价对象无不一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、（申请执行入、被执行人）及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行合一，主要是为满足估价委托人执行(2020)赣 1123 执 138 号纠纷一案的要求，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

(4) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(5) 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 2020 年 6 月 5 日起为壹年。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。

7、其他需要说明的事项

(1) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号 办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：玉山县人民法院

地址：玉山县端明大道

二、房地产估价机构

名称：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 59 号

司法鉴定许可证号：360103004

联系人：邹英海

联系电话：(0793) 8267476

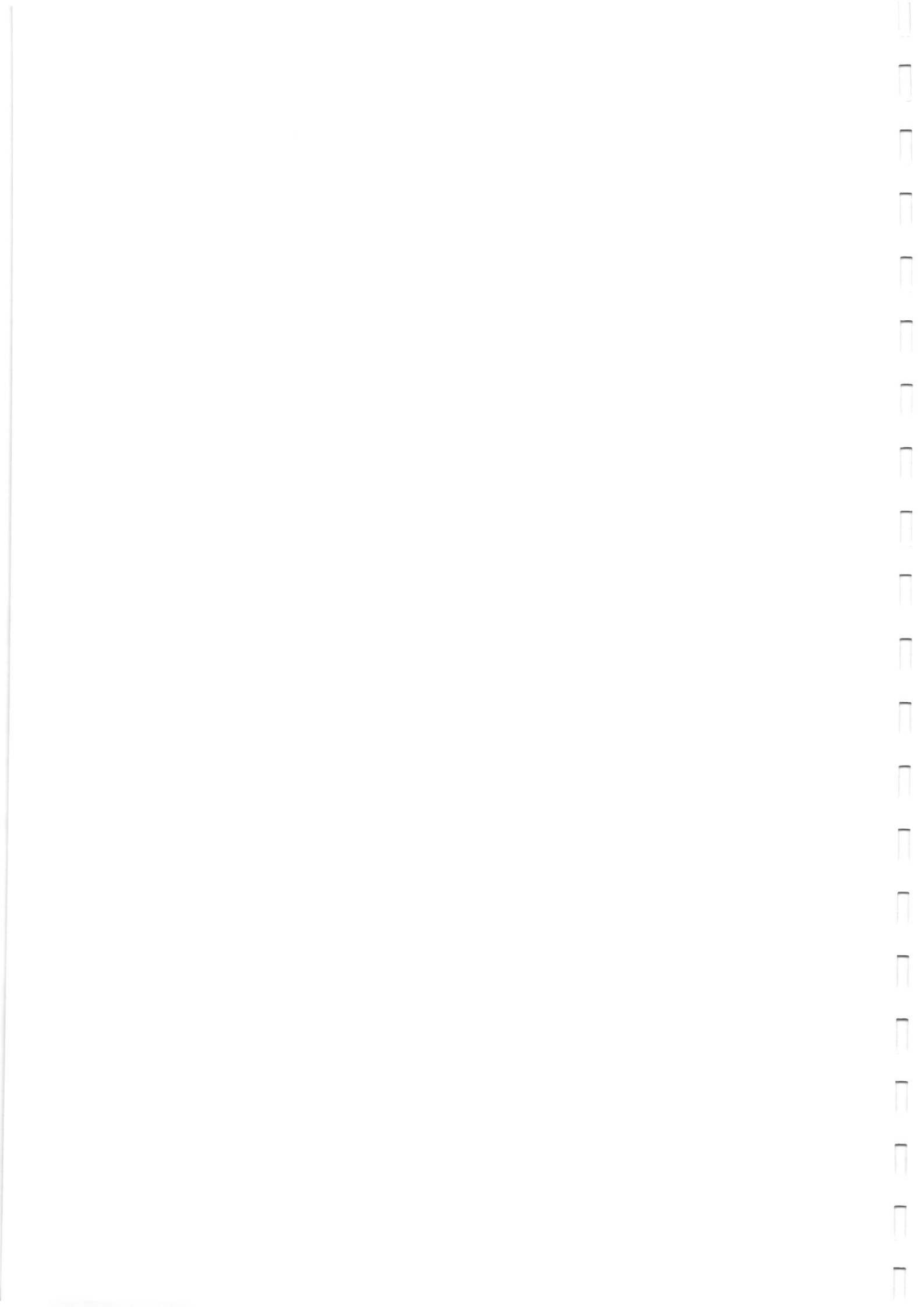
三、估价目的

为玉山县人民法院执行(2020)赣 1123 执 138 号纠纷一案涉及的房地产提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象概况

编号	项目名称	产权证号	权利人	坐落	用途	产别	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	分摊土地使用年限	至估价期日剩余使用年限	备注
----	------	------	-----	----	----	----	----	----------	-----------------------	----------	-------------	----





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

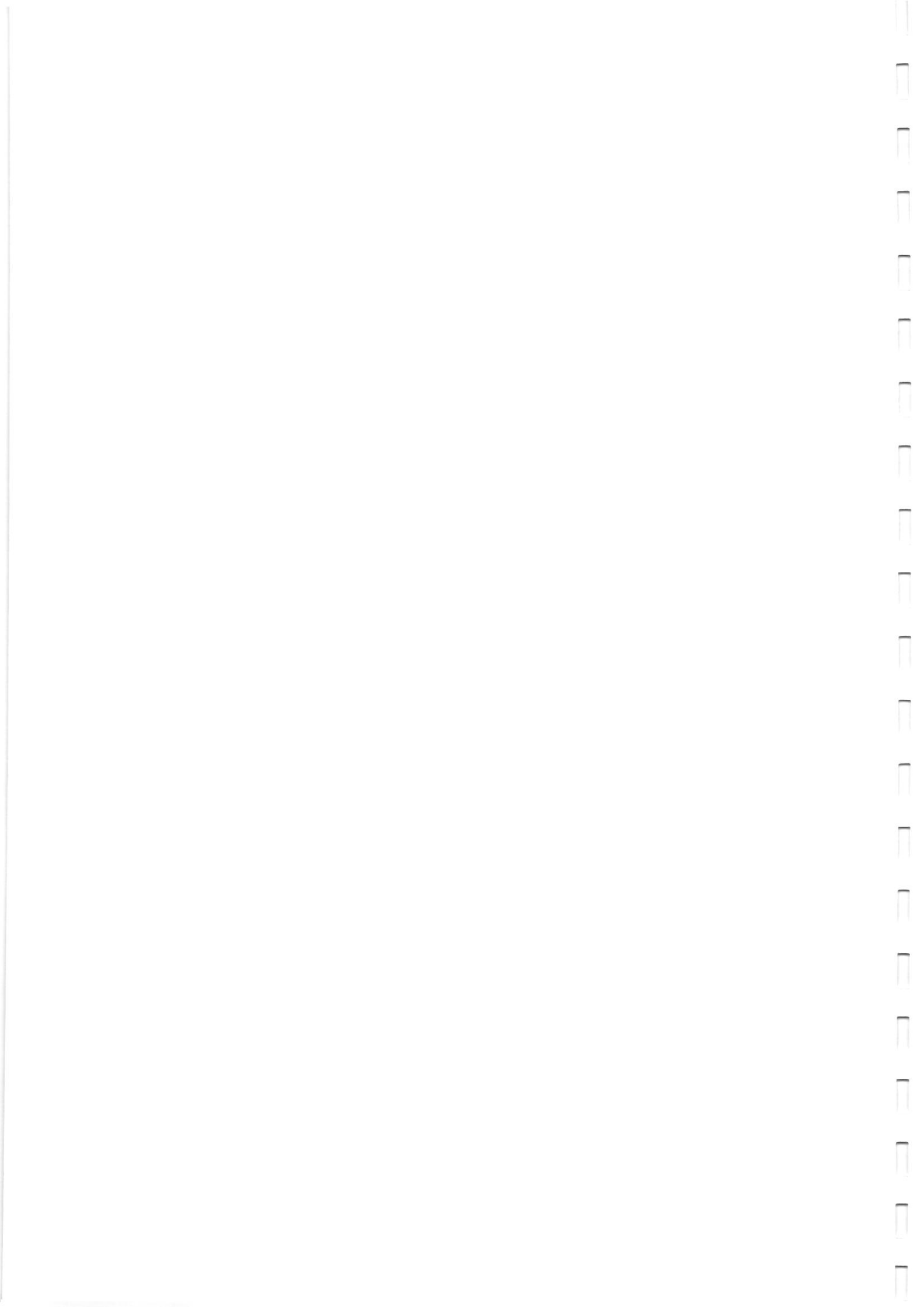
地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

传真：(0791) 82177805

1	313176号	赣玉房权证冰溪镇字第313176号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	商业	私产	砖混	1/9	104.12	2040年9月26日	20.4年	-
2	313154号	赣玉房权证冰溪镇字第313154号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	商业	私产	砖混	1/9	92.60	2040年9月26日	20.4年	-
3	316240号	赣玉房权证冰溪镇字第316240号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	商业	私产	砖混	1/8	17.56	2040年9月26日	20.4年	-
4	306482号	赣玉房权证冰溪镇字第306482号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	2/9	127.64	2040年9月26日	20.4年	-
5	313153号	赣玉房权证冰溪镇字第313153号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	2-3/9	236.33	2040年9月26日	20.4年	-
6	316239号	赣玉房权证冰溪镇字第316239号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	2-4/8	99.96	2040年9月26日	20.4年	-
7	313149号	赣玉房权证冰溪镇字第313149号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	3-5/9	384.96	2040年9月26日	20.4年	-
8	313148号	赣玉房权证冰溪镇字第313148号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	4-5/9	236.33	2040年9月26日	20.4年	-





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

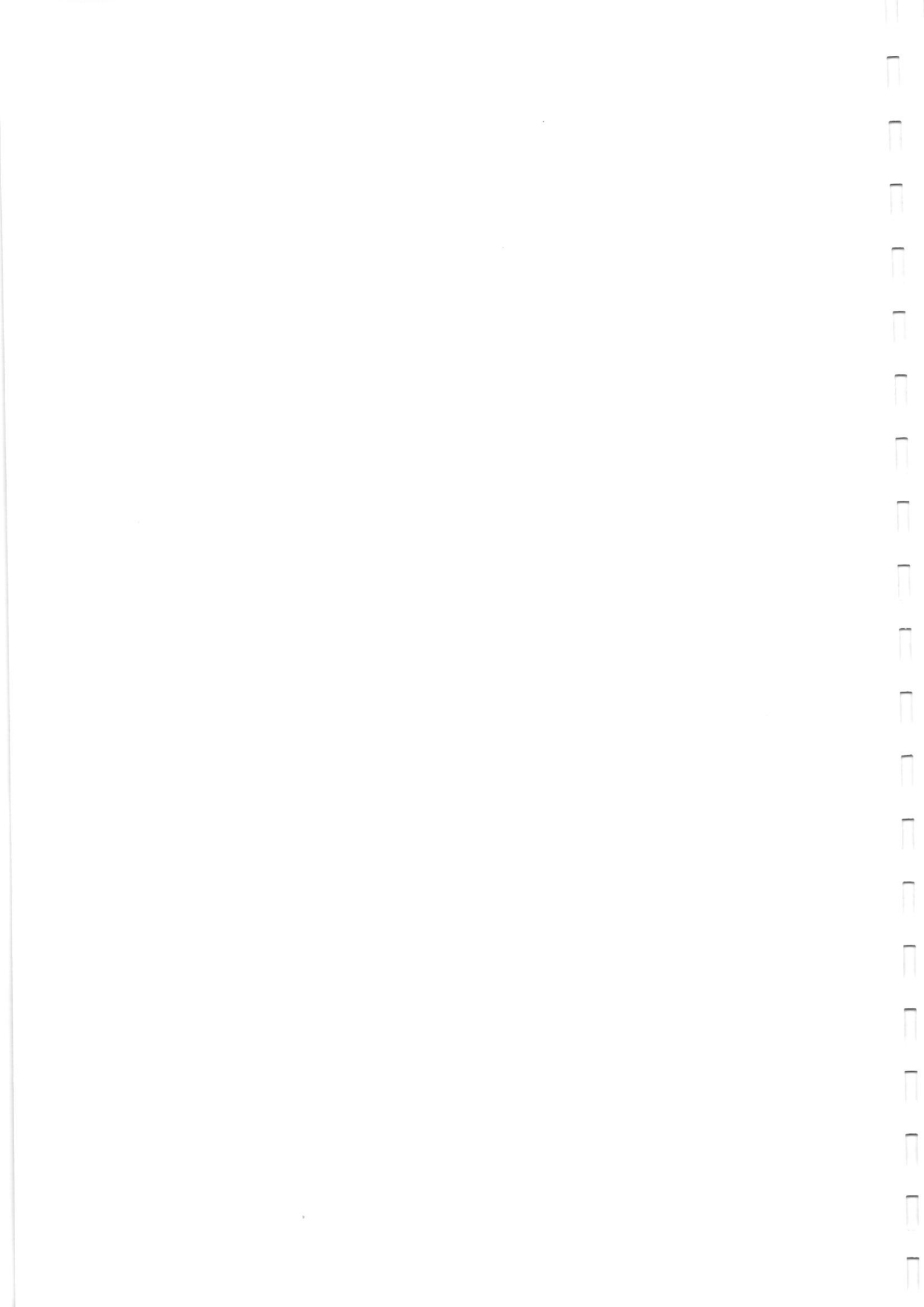
9	313152号	赣玉房权证冰溪镇字第313152号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	6-7/9	236.33	2040年9月26日	20.4年	-
10	313150号	赣玉房权证冰溪镇字第313150号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	6-9/9	513.28	2040年9月26日	20.4年	-
11	313151号	赣玉房权证冰溪镇字第313151号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	8-9/9	236.33	2040年9月26日	20.4年	-
12	316238号	赣玉房权证冰溪镇字第316238号	王其华	江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈A角	营业	私产	砖混	5-8/8	133.28	2040年9月26日	20.4年	-

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象 1-12 均位于同一栋建筑物（美佳大厦），其所分摊土地均位于同一块土地中（即美佳大厦所占土地）。该块土地形状较规则，地势平坦，四至为东至商住楼、南至商住楼、西至博爱路、北至芳苑路，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象建筑结构均为砖混，估价对象 1-12 所在大楼为美佳大厦，根据委托方提供的《房屋所有权证》及现场勘察，估价对象所在建筑物（美佳大厦）总层数为 9 层，经估价人员现场勘查，实际为地上 9 层； 1-2 层为裙楼，3-9 层为塔楼，





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

至估价期日估价对象 1-12 现状为空置。

根据委托方提供的 12 份《房屋所有权证》复印件资料平面图，该房屋产权来源于分层，其装修难以分割描述，故在对建筑物装修描述中以整体进行描述。

估价对象所在大厦一层装饰装修情况为简装：地面铺设地砖、部分大理石，墙柱贴瓷砖、仿瓷、木质装饰材料，玻璃隔断，石膏吊顶。二层至九层装饰装修情况为简装：地面铺设地砖，墙面仿瓷、部分背景墙，铝扣板吊顶，实木门。建筑物整体外部装修情况：玻璃幕墙、外墙瓷砖。估价对象所在建筑物建筑年代约为 2002 年，维护保养一般，新旧程度为七成新，建筑物通风、采光条件较好。

经估价人员调查，估价对象所在建筑物（美佳大厦）位于江西省玉山县冰溪镇西商苑四区外圈 A 角，所在区域有较多类似房地产，即商铺及多家经营性宾馆、酒店。估价对象位于玉山县冰溪镇城区，繁华度较优，人流量较大；周边设有停车场，停车较方便。估价对象 1-12 所在大楼（美佳大厦）整体为两面临街（博爱路、芳苑路交汇处，均为次干道），估价对象 1-3 为大厦一层，其估价对象 1（313176 号）位于两路交汇处，估价对象 2-3（313154 号、316240 号）分别临博爱路、芳苑路。

经现场查勘，估价对象的结构、水电、设施设备等未见明显质量缺陷，均可正常使用，建筑物维修养护一般。

至价值时点，根据估价委托人提供的资料及评估人员现场调查，估价对象现已被玉山县人民法院查封。本次评估未考虑估价对象查封等对评估价格的影响。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于 2020 年 5 月 8 日进行现场查勘，故确定价值时点为 2020 年 5 月 8 日，且该价值时点符合估价委托人对估价报告、估价价值、估价目的的使用要





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

传真：(0791) 82177805

求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于 2020 年 5 月 8 日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、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。

2、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利用，这种最可能的利用是法律上允许、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。

3、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。

4、独立、客观、公正原则





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站地中立的产场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

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、《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、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 4、《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 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行,2009 年 8 月 27 日第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 7、《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 2004 年 11 月 15 日）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，2016 年 3 月 2 日）；
- 9、江西省玉山县人民法院出具的《司法评估委托书》（2020 赣玉评法技委字第 9 号）；





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

10、《房屋所有权证》等相关复印件资料；

11、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

九、估价方法

1、方法选用分析

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

(1)比较法：估价对象登记用途为商业或营业，现状用途为商业店铺或宾馆，区域内房地产交易市场上该类物业（商铺、宾馆）交易案例少，故估价对象均不适宜采用比较法进行评估。

(2)收益法：估价对象登记用途为商业或营业，现状用途为商业店铺或宾馆，所在区域内存在较多数量出租类似经营性房地产（商铺、宾馆），可通过相关资料测算估价对象净收益，且收益期可以确定，故估价对象均可采用收益法。

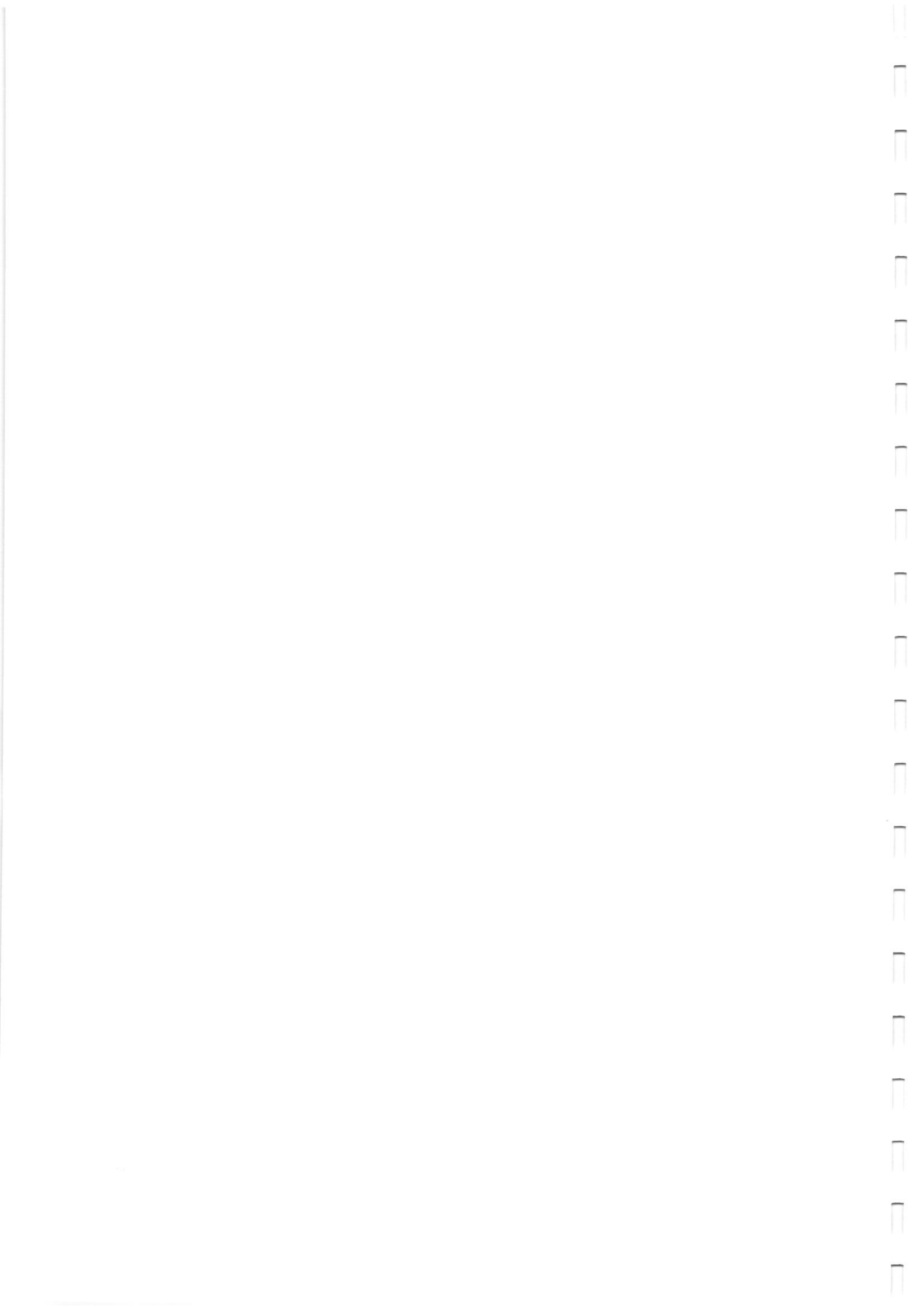
(3)假设开发法：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故估价对象不适宜采用假设开发法。

(4)成本法：估价对象实际均为经营性房地产，因经营性房地产市场价格与成本价格有较大差异，故估价对象不适宜以采用成本法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取收益法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

2、本次选用估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘





江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

传真：(0791) 82177805

数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2023 年 5 月 8 日的市场价值为 1836.38 万元，人民币大写：壹仟捌佰叁拾陆万叁仟捌佰元整（详见表 1-2）。

