



房地产估价报告

估价项目名称：宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼
12 层 2-1201 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

产 权 人：张小军、江辉霞

估 价 方：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

估 价 人 员：施锦刚 3620180022

蒋利霞 3620110015

估价报告出具日期：2021 年 6 月 10 日

估价报告编号：新洪房估字[2021]第 216 号



致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

应贵院的书面委托[案号：（2021）赣 0902 执 207 号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理申请执行人许长坤与被执行人张小军借款合同纠纷一案涉及的被执行人张小军和案外人江辉霞名下共有的位于宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室住宅房地产的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据。

由实地查看取得的及估价委托人提供的资料，结合平时估价实践中积累的资料、经验，我公司房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，对估价对象在 2021 年 6 月 4 日的客观合理价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象评估价值为大写人民币壹佰壹拾伍万捌仟柒佰元整（¥115.87 万元）。

（详见 P3《估价结果一览表》）

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2022 年 6 月 9 日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

此致！

估价机构法定代表人签章：

江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

（机构公章）

2021 年 6 月 10 日



估价结果一览表

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	房屋结构	房屋用途	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	评估价格 (元/m ²)	评估价值 (万元)
2-20121485	张小军 江辉霞	宜春市宜春北路 99号9号楼12 层2-1201室	框架	住宅	12/17	130.93	8850	115.87

备注：1、表中信息来源于估价委托人提供的《不动产权情况表》，本次评估价值为房地合一的价值，包含估价对象所对应的土地使用权价值。

2、上表信息根据估价委托人提供的《不动产权情况表》、《房屋测绘图》确定，最终以不动产登记为准，特此说明。



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值定义.....	10
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师及其他评估专业人员.....	14
(十二) 实地查勘日期.....	15
(十三) 估价作业日期.....	15
四、附件.....	16
(一) 《评估委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象现状照片	
(四) 估价对象产权材料(复印件)	
(五) 评估机构《营业执照》(复印件)	
(六) 房地产评估机构备案证书(复印件)	
(七) 房地产估价师注册证书(复印件)	



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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，是我公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场价格信息外，主要依据估价委托人提供的有关资料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、准确性、合法性和完整性承担全部法律责任。

6、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员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。

7、没有其他行业的专业人员对估价报告提供了重要专业帮助。

8、相关权利人在收到报告后对估价报告有异议，五天内提交书面意见；逾期未提交，视为对本次估价报告无意见。

评估师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
施锦刚	3620180022		2021年6月10日
蒋利霞	3620110015		2021年6月10日



二、估价的假设和限制条件

（一）一般性假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价对象合法、持续使用；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 4、估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》、《房屋测绘图》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了必要的审慎检查，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。
- 5、估价人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

（二）未定事项假设

由于被执行人未配合，我们（法院及估价人员）未能进入该房产内部进行查勘拍照，无法确定该房地产内部装修情况。应估价委托人的要求，故本次假设估价对象房屋内部装修为普通装修。若上述情况变动，则估价结果需调整，提请报告使用人注意。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》记载估价对象已被



抵押，已被查封，结合本次估价目的，本次估价未考虑法院查封对估价对象价值的影响。

（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

本次估价委托人提供的《不动产权情况表》未记载估价对象建筑物的建成年份，经估价人员市场调查得估价对象建成于2012年，仅限于本报告中使用，不作其它任何用途。

若上述条件有变化，需重新估价，估价结果应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为宜春市袁州区人民法院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，若此期间，法律法规和相关政策以及房地产市场等发生较大变化，估价结果需作调整或重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供。本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。本公司拥有估价报告的最终解释权。

4、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）需要特别说明的事项

本次估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应交缴纳的拍卖费、评估费、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应交纳的有关税费及费用。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

(二) 估价方

估价机构：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

备案等级：房地产一级[建房估证字（2012）122号]

统一社会信用代码：913601000958893237

法定代表人：严兴中

单位地址：江西省南昌市高新开发区紫阳大道 3088 号泰豪科技广场
B 栋 12 楼 1211 室

联系电话：0791-86166688 0791-86100755

(三) 估价目的

为估价委托人对估价对象进行司法处置(拍卖)提供价值参考依据。

(四) 估价对象

估价对象为张小军、江辉霞名下的位于宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室住宅，包括了房屋所有权、对应的剩余土地使用权、房屋装修。房屋建筑面积为 130.93 平方米。现将估价对象区位状况、实物状况、权益状况概述如下：

1、区位状况

(1) 坐落

估价对象位于宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室。



（2）楼层

估价对象为 17 层建筑物的第 12 层。

（3）交通

估价对象附近可乘 8 路、3 路、7 路内线等公交车，距离宜春汽车西站约 1.5 公里，交通较便利。

（4）环境及配套设施

估价对象位于宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室，市政基础设施及生活配套设施较完善，具体如下：

教育：江西省宜春实验中学、宜春市第六小学、宜春八中；

购物：国光百货、步步高、华润万家、比一比购物中心；

医院：宜春市第五人民医院、宜春市人民医院、宜春市中医院；

银行：中国银行、中国工商银行、中国建设银行；

其他：永生璞琚概念酒店、化成洲湿地公园、森林公园等。

2、实物状况

估价对象位于宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室，根据估价人员现场查勘，由于被执行人未配合，我们（法院及估价人员）未能进入该房产内部进行查勘拍照，无法确定该房地产内部装修情况。应估价委托人的要求，故本次假设估价对象房屋内部装修为普通装修，建筑面积为 130.93 平方米。其所处楼栋总楼层为 17 层，评估层为第 12 层，房屋用途为住宅，为框架结构，层高约 3.0 米，于 2012 年建成，成新度约为八五成新，朝向为南北，采光、通风较好。具体情况详见《估价对象现状照片》。

至价值时点，根据对估价对象的外部观察，建筑物供水、供电等设施较完善，估价对象所在整栋建筑物维护保养较好。

3、权益状况



(1) 不动产权益状况

根据委托人提供的《不动产产权情况表》、《房屋测绘图》记载，不动产权益状况如下：

不动产权益状况表

不动产坐落	宜春市宜春北路99号9号楼12层2-1201室
不动产权证书号(房屋)	2-20121485
不动产权证书号(土地)	宜春国用(2015)字第00001178号
所有权人	张小军、江辉霞
土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地
土地权利性质	出让
房屋用途	住宅
房屋性质	市场化商品房
评估层/总楼层	12/17
建筑面积(m ²)	130.93
房屋结构	框架
建成年代	2012年
土地使用期限	2077年4月2日止
分摊建筑面积(m ²)	21.14
土地使用权面积(m ²)	7.16

(2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象已被抵押且已被查封。结合本次估价目的，本次评估未考虑他项权利的影响，提请估价委托人注意。

(五) 价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人所出具的委托书，本次评估价值时点与估价师实地查勘之日一致，为2021年6月4日。

(六) 价值定义

在估价的假设和限制条件下的市场价值。



市场价值：是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

公开市场：指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

（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》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定第三次修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《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）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国税收征收管理法》（2015 年 4 月 24 日中华人民共和国主席令第 23 号发布）；

（6）《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）；

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



(8) 《中华人民共和国拍卖法》(由中华人民共和国主席令第 24 号发布,自 2015 年 4 月 24 日起施行);

(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》(2009 年 8 月 24 日法释〔2009〕16 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、估价委托人提供的相关资料

(1) 宜春市袁州区人民法院提供的相关资料;

(2) 《不动产产权情况表》、《房屋测绘图》复印件。

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) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(八) 估价原则

1、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。

2、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公平合理价值或价格的原则。

3、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。



4、价值时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界定。

5、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

（九）估价方法

1、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。

估价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，确定采用比较法作为本次评估的测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

估价对象房屋用途为住宅，所在区域近期内同类型房屋交易案例较丰富，故本次评估可选用比较法进行测算。

（2）未选用方法的理由

估价对象房屋登记用途为住宅，采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值，故不宜选用成本法；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法；由于近年来房价涨幅远远超过租金的涨幅，采用收益法难以反映房屋的市场价值，故不宜选用收益法。

2、选用估价方法简介

比较法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×市场状况调整修正系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数。

（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，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 6 月 4 日，在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——评估价值为**大写人民币壹佰壹拾伍万捌仟柒佰元整（¥115.87 万元）**，具体详见下表：

估价结果汇总表

相关结果		估价对象	宜春市袁州区宜春北路 99 号鸿运星城 9 号楼 12 层 2-1201 室
测算结果	评估单价（元/m ² ）		8850
	评估价值（万元）		115.87

（十一）注册房地产估价师及其他评估专业人员

姓名	注册号	签名	签名日期
施锦刚	3620180022		2021 年 6 月 10 日
蒋利霞	3620110015		2021 年 6 月 10 日
吴志强	-		2021 年 6 月 10 日



(十二) 实地查勘日期

2021年6月4日。

(十三) 估价作业日期

2021年6月4日至2021年6月10日。



四、附 件

- (一) 《评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 估价对象产权材料（复印件）
- (五) 评估机构《营业执照》（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）