



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：赣力[2021]鉴估字第 060256 号

估价项目名称：位于抚州市东乡区舒同东路的涉案房地产市场价值评估

估价委托人：抚州市中级人民法院

房地产估价机构：江西省力仁房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：廖俊（注册房地产估价师）

朱恩进（注册房地产估价师）

估价报告出具日期：2021 年 06 月 07 日

致估价委托人函

抚州市中级人民法院：

受贵院委托，本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，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，对位于抚州市东乡区舒同东路（以下称估价对象）的涉案房地产价值进行了评估，具体情况如下：

一、价值时点：2021年05月20日（实地查勘之日）；

二、估价目的：为抚州市中级人民法院办理申请执行人艾萍华与被执行人乐剑等民间借贷纠纷一案确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产价值。

三、价值类型：本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在市场上最可能形成的客观合理价格。

四、估价方法：比较法、成本法

五、估价结果：估价对象于2021年05月20日的房地产市场价值为人民币（大写）：贰佰肆拾万零柒仟叁佰陆拾伍元整，人民币小写（¥2,407,365元）详见下表。

编号	产权人	房权证号	坐落	建筑结构	所在层/总层	设计用途	建筑面积(m ²)	评估总价(已取整)	
								单价(元/m ²)	总价
1	乐剑	房权证东房字第DMS-0312号	抚州市东乡区舒同东路	砖混结构	1-6层/6层	住宅	394.65	6,100	2,407,365
合计									2,407,365
地上建筑物价值									
编号	产权人	产权证号	坐落	建筑结构	所在层/总层	设计用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价
1	乐剑	房权证东房字第DMS-0312号	抚州市东乡区舒同东路	砖混结构	1-6层/6层	住宅	394.65	1,066	420,697
小计									420,697

土地使用权价值									
编号	产权人	产权证号	坐落	使用权类型	终止日期	土地用途	分摊土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价
1	乐剑	东土国用(2014)第 G236 号	舒同东路	出让	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-22	商业住宅	45.00	33,111.14	1,490,001
2	乐莉萍	东土国用(2015)第 G682 号	舒同东路	出让	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-21	商业住宅	5.00	33,111.14	165,556
3	乐华(乐建平)	东土国用(2015)第 G683 号	舒同东路	出让	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-21	商业住宅	5.00	33,111.14	165,556
4	乐莲娥	东土国用(2015)第 G684 号	舒同东路	出让	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-21	商业住宅	5.00	33,111.14	165,556
小计							60.00	——	1,986,668

六、特别提示

(一) 由于估价委托人未提供的估价对象《房屋所有权证》，本次估价所依据的房屋信息以估价委托人提供的抚州市东乡区不动产登记中心调取的《不动产产权情况表》为准，**特提请报告使用人注意！**

(二) 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值，即假定房地产在进行了适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点进行交易的金额。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及室内装饰装修，不包括估价委托人未委托的可移动物品、债权债务等其他财产或权益，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑交易税费以及税费转嫁负担的影响。

(三) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(四) 房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑是否拖欠水电费、管理费和转让过程中需缴纳的相关税费。

(五) 本估价报告使用期限自2021年06月07日至2022年06月06日，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。

江西省力仁房地产土地评估有限公司

二〇二一年六月七日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
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、估价对象概况.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告应用的有效期.....	16
1、房地产估价机构《营业执照》（复印件）	
2、房地产估价机构《资质证书》（复印件）	
3、房地产估价师《注册证书》（复印件）	
4、估价对象现状照片	
5、估价对象地理位置图	
6、抚州市中级人民法院价格评估委托书（2021）赣 10 执评 13 号（复印件）	
7、《不动产产权情况表》（复印件）	
8、《国有土地使用权证》（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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和影响。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、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。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T18508-2014】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司估价人员于2021年05月20日对本报告的估价对象进行了现场实地勘察（包括现场拍照等），估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

七、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关管理部门认定为准。

八、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

九、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。

十、本估价报告由江西省力仁房地产土地评估有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

（一）估价对象产权明晰，手续完善，可依法进行公开转让。

（二）估价委托人提供了估价对象的权属证明及相关资料复印件，我们已对其进行了审慎检查，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

（三）注册房地产估价师已对房屋安全、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。

（四）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。

（五）本次估价人员对委托人及报告使用方等有关人员现场指认和必要的询问，保证回答是真实、准确和全面的。另外，本公司没有接受进行房屋结构性测试和检验设施的要求，故本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

（六）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。

二、未定事项假设

（一）估价时没有考虑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评估价值的影响。

（二）本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

（三）本次估价中《不动产产权情况表》未记载建筑物的建成年份，经估

价人员现场查勘了解，估价对象建成于2003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。

三、背离事实假设

（一）估价结果未考虑估价对象及产权人已承担的债务、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。

（二）估价对象用途不变，并可长期使用。

（三）根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象已被查封，已被抵押。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。**

四、不相一致假设

根据估价人员提供的《不动产产权情况表》和《国有土地使用证》证载，估价对象房屋用途为住宅、土地用途为商业、住宅。根据估价人员现场查勘，估价对象房屋实际用途 1 层为商业、2-6 层为住宅，故本次评估以实际用途为准，特此说明。

若上述条件有变化，需重新估价，估价结果应调整

五、依据不足假设

无

六、本报告使用的限制条件

（一）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。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（二）本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（三）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，即假定房地产在进行了适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的

交易双方，以公平交易方式在价值时点进行交易的金额。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及室内装饰装修，不包括估价委托人未委托的可移动物品、债权债务等其他财产或权益，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑交易税费以及税费转嫁负担的影响。

（四）现实房地产交易中，一般难以达到理想的市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

（五）房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑是否拖欠水电费、管理费和转让过程中需缴纳的相关税费。

（六）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）本估价报告使用期限自2021年06月07日至2022年06月06日，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。

估价结果报告

编号：赣力[2021]鉴估字第 060256 号

一、估价委托人

估价委托人：抚州市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江西省力仁房地产土地评估有限公司

法定代表人：李丽

住 所：上饶市信州区胜利路 50 号

资质等级：二级

资执证书编号：赣建房评字 135 号

联系电话： 18707935678

三、估价目的

为抚州市中级人民法院办理申请执行人艾萍华与被执行人乐剑等民间借贷纠纷一案确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象概况

估价对象为位于抚州市东乡区舒同东路一栋商住房屋，包括了建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及室内装饰装修。房屋总建筑面积为 394.65 平方米，土地使用权面积为 60 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：

（一）估价对象区位状况

抚州市为江西省下辖地级市，长江中游城市群重要成员，位于江西省东部，行政区域南北长约 222 千米，东西宽约 169 千米，总面积 18816.92 平方千米，占全省总面积的 11.27%。抚州市下辖 2 个区、9 个县，总面积 18817 平方千米，2020 年常住人口 3614866 人。

估价对象所处的东乡区隶属抚州市，2017 年撤县设区，下辖 14 个乡镇（街道）、4 个垦殖场（林场）和 1 个省级经济开发区，全区总面积 1196 平

方千米。2019年末，东乡区户籍总人口为48.49万人。

估价对象位于抚州市东乡区舒同东路，为总层6层的自建商住楼，200米内有公交站台（十字街站），可乘东乡11路、东乡1路等公交线路，交通便捷度较好；附近的购物中心有锦绣时代广场等，商服繁华度一般；估价对象周边无特别自然景观，环境质量一般；估价对象水、电齐全，基础设施较完善；周边公共配套设施完备度较高，有东乡区中医院、中国工商银行、中国农业银行、孝岗一小、东乡二小等，居住便利性较好。

（二）估价对象实物状况

实物状况 编号及房屋座落	建成年代	建筑面 积 (m ²)	结构及 层数	评估所 在楼层	朝向或临街 状况	层高	成新率
1 抚州市东乡 区舒同东路	约2003年	394.65	砖混6层	1-6层	一面临街 南北朝向	1层层高4.2 米,2-6层层高 3.3米	七成

估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为商住，于价值时点室内进行了简易装修，维护保养状况一般。

（三）估价对象权属状况

1、房屋权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

编号	坐落	权属人	产权证号	建筑面积 (m ²)	设计 用途	建筑 结构	备注
1	抚州市东乡区 舒同东路	乐剑	房权证东房字第 DMS-0312号	394.65	住宅	砖混	---

2、土地权益状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》记载，土地权益状况如下：

土地权益状况表

编号	坐落	权属人	产权证号	土地 用途	分摊土地使 用权面积 (m ²)	终止日期	备注
1	抚州市东乡区 舒同东路	乐剑	东土国用(2014) 第G236号	商业 住宅	45	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-21	---
2	抚州市东乡区 舒同东路	乐莉萍	东土国用(2015) 第G682号	商业 住宅	5	商业: 2054-5-21 住宅: 2084-5-21	---

3	抚州市东乡区 舒同东路	乐华（乐 建平）	东土国用（2015） 第 G683 号	商业 住宅	5	商业：2054-5-21 住宅：2084-5-21	——
4	抚州市东乡区 舒同东路	乐莲娥	东土国用（2015） 第 G684 号	商业 住宅	5	商业：2054-5-21 住宅：2084-5-21	——

3、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，估价对象已被查封，已被抵押。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

2021 年 05 月 20 日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在市场上最可能形成的客观合理价格。

七、估价原则

（一）独立、客观、公平、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。

（二）合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使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。

（四）价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则：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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）国家法律法规；

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国税收征收管理法》；
- 6、《中华人民共和国契税暂行条例》；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 8、《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》。

（二）技术标准

- 1、《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- 2、《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】；
- 3、《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T50899-2013】。

（三）委托方提供的相关资料：

- 1、抚州市中级人民法院价格评估委托书（2021）赣 10 执评 13 号；
- 2、《不动产产权情况表》（复印件）
- 3、《国有土地使用权证》（复印件）

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准。经过反复研究，本次估价在评估方法选择上作如下考虑：

（一）评估采用方法的理由

估价对象房屋登记用途为住宅，实际用途为商住，其所处区域类似房产近期交易实例较多，根据房地产估价规范，本估价可选用比较法进行测算；

根据估价委托人委托要求，对估价对象房地产的土地使用权和地上建筑物价值进行分别评估，故在通过比较法测算得出房地产价值后，选用成本法测算地上建筑物价值，再通过分配法的方式得出土地使用权和地上建筑物的价值。

（二）评估不适合采用方法的理由

1、估价对象虽然理论上适用收益法，但估价对象周边的租赁案例多为单层分割出租，缺少整栋整体出租案例，且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、因估价对象为已竣工房地产，所以不适宜采用假设开发法评估；

综上所述，此次评估选用比较法进行测算得出房地产整体价值，再通过成本法分别测算得出土地使用权和地上建筑物的价值。

比较法，是指将估价对象与价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象房地产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。

成本法：求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

依照估价程序，遵循估价原则，根据估价目的，通过对估价对象进行现场勘察及市场调研，确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 05 月 20 日的房地产市场价值为人民币（大写）：**贰佰肆拾万零柒仟叁佰陆拾伍元整**，人民币小写（¥2,407,365 元），详见《致估价委托人函》。

十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册证书号	签章
廖俊	3620200030	
朱恩进	3620090001	

十二、实地查勘期

2021 年 05 月 20 日至 2021 年 05 月 20 日

十三、估价作业期

2021 年 05 月 20 日至 2021 年 06 月 07 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自2021年06月07日至2022年06月06日，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。