

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：德兴市人民法院执行局因司法处置涉及位于德兴市
银城镇迎狮路 75 号 2 单元 101 室、1 单元 202 室共
2 处房地产市场价格评估项目

估价委托人：德兴市人民法院执行局

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：二〇二二年一月二十日

估价报告编号：饶国盛评字（2022）第 F0103-执恢 117 号

致估价委托人函

德兴市人民法院执行局：

我公司对委托标的位于德兴市银城镇迎狮路 75 号 2 单元 101 室、1 单元 202 室共 2 处房地产在价值时点 2021 年 12 月 17 日的市场价格进行评估，估价目的是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、收益法最终确定估价对象于 2021 年 12 月 17 日的房地产市场价格为 RMB：78.15 万元，大写人民币：柒拾捌万壹仟伍佰元整。（此次评估价格包含建筑物应分摊的土地使用权价格及不可移动的装饰装修相关配套设施价格。）

估价对象评估结果明细表

估价对象	房屋所有权人	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)	备注
1	洪忠本、 谢秀英	德兴市银城镇迎狮路 75号2单元 101室	框架	住宅	德房权证德兴市 字第 20150217013 (1/2)号、德房权证 德兴市字第 20150217013 (2/2)号	1/5	74.5	4992	37.19	——
2	陈贤美	德兴市银城镇迎狮路 75号1单元 202室	框架	住宅	德房权证德兴市 字第 20140109054号	2/5	74.55	5494	40.96	评估结果 含证载中 12.58平方 米地下室 价格
合计							149.05	——	78.15	

特别提示：

- 1、本次评估价格中包含标的物应分摊的土地使用权价格及不可移动的装饰装修相关配套设施价格。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。

否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托专业技术评审。

7、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。

法人代表：



上饶市国盛房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年一月二十日



目 录

Contents

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	9
(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) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(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.....	17

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、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。

5、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。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、我公司注册房地产估价师于2021年12月17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	胡炳权	2022.1.20
周淑益	3620190093	周淑益	2022.1.20

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《司法评估委托书》、《房屋所有权证》、《土地登记申请书》、《土地登记审批表》、《国有土地使用权登记卡》复印件，估价人员未向政府相关部门进行核实，经估价人员现场查勘，估价对象建筑面积与权证记载建筑面积大体相当，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。估价委托人、案件相关人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

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、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制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，估价对象权属界定应以不动产登记管理部门为准。

5、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。

6、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

(二) 未定事项假设

委托方未提供估价对象土地产权证，估价对象土地使用权类型不明确，根据《国有土地使用权登记卡》本次评估设定为划拨用地。

（三）背离事实假设

本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权因素对估价结果的影响。

（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

1、估价人员现场调查估价对象房屋建成时间约为2000年，本次估价设定其为2000年。

2、估价人员现场勘查，房产证未载明估价对象房屋建筑结构，本次估价设定其为框架结构。

3、我们对估价对象进行现场查勘时，未能进入估价对象内部进行实地查勘，未拍摄内部照片，根据电话询问被执行人之一（梁东华），估价对象内部装修状况均为一般，本次评估估价对象内部装修状况设定为一般装修，并以此为估价前提。

二、估价报告使用的限制条件

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缴各种税费及交易税费负担方式。

6、未考虑补缴地价款对估价结果的影响。

7、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。

8、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、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：德兴市人民法院执行局
- 2、申请执行人：上饶银行股份有限公司德兴支行
- 3、被执行人：陈贤美、洪忠本、谢秀英、梁东华

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

受德兴市人民法院执行局委托【案号：（2021）赣 1181 执恢 117 号】，本次涉执申请人上饶银行股份有限公司德兴支行与被执行人陈贤美、洪忠本、谢秀英、梁东华金融借款纠纷一案所涉及的位于德兴市银城镇迎狮路 75 号 2 单元 101 室、1 单元 202 室共 2 处房地产，估价对象财产范围包括：建筑物及其装饰装修相关配套设施、建筑物分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等非房地产类财产或权益。

（1）估价对象区位状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及我公司估价人员的现场查勘，估价对象位于德兴市银城镇迎狮路 75 号（德兴市人民银行宿舍楼）。区域内有迎狮路、泊水西路、朝阳路等道路纵横交错，周围有 2 路、5 路、8 路等多条公交线路途经区域，区域公共交通便利。区域内有德兴现代中西医结合医院、中国人民银行、德兴市老年活动中心、德兴市铜都中学、饶守坤公园、国贸大厦等配套设施，区域商业繁华度较高，区域配套设施完善。

（2）估价对象实物状况

①建筑物实物状况

1) 根据评估人员现场勘查，估价对象 1 位于德兴市银城镇迎狮路 75 号 2 单元 101 室，建筑物总层数 5 层及地下室 1 层，估价对象所在层数为 1 层（含

地下室实际为第 2 层），建筑年代大约 2000 年，建筑结构为框架，登记用途为住宅，建筑面积 74.5 平方米。

估价对象 1 建筑物外墙为刷墙漆，铝合金玻璃窗，入户为防盗铁门，根据电话询问被执行人之一（梁东华），估价对象 1 户型：两室两厅一厨一卫，朝向：南北朝向。估价对象 1 内部水磨石地面，墙面刷乳胶漆，石膏吊顶，卫生间普通装修，估价对象 1 整体装修状况一般。

估价对象 1 现状内部未腾空有人居住，建筑物维护保养情况较好。

2) 根据评估人员现场勘查，估价对象 2 位于德兴市银城镇迎狮路 75 号 1 单元 202 室，建筑物总层数 5 层及地下室 1 层，估价对象住宅所在层数为 2 层（含地下室实际为第 3 层），建筑年代大约 2000 年，建筑结构为框架，登记用途为住宅，建筑面积 74.55 平方米。估价对象地下室面积 12.58 平方米，位于层数为 1 层。

估价对象 2 建筑物外墙为刷墙漆，入户为防盗门，根据电话询问被执行人之一（梁东华），估价对象 2 户型：两室两厅一厨一卫，朝向：南北朝向。估价对象内部花岗岩地面，墙面贴墙纸，木制吊顶，卫生间普通装修，估价对象 2 整体装修状况一般。

估价对象 2 现状内部未腾空有人居住，建筑物维护保养情况较好。

②土地实物状况

委托方未提供估价对象土地产权证，估价对象所占土地使用者为市人民银行，位于德兴市迎狮路，所占土地四至：东至迎狮路，南至民房，西至银阳路，北至泊水西路。土地形状不规则，地质状况较好，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通讯、供气），红线内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气，场地平整）。

（3）、估价对象权属状况

①建筑物权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及我公司估价人员的现场查勘，其房屋权属状况如下表。

估价对象权益状况表

估价对象	房屋所有权人	共有情况	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(㎡)	备注
1	洪忠本、 谢秀英	共同共有	德兴市银城镇 迎狮路 75 号 2 单元 101 室	框架	住宅	德房权证德兴市字第 20150217013 (1/2)号、德 房权证德兴市字第 20150217013 (2/2)号	1/5	74.5	——
2	陈贤美	单独所有	德兴市银城镇 迎狮路 75 号 1 单元 202 室	框架	住宅	德房权证德兴市字第 20140109054 号	2/5	74.55	地下室面 积 12.58 平方米

②土地权属状况

委托方未提供估价对象土地产权证，根据估价委托人提供《土地登记申请书》、《土地登记审批表》、《国有土地使用权登记卡》，估价对象所占土地使用者为市人民银行，位于德兴市迎狮路，土地所有权性质为国有，土地用途为办公、住宅，土地面积 3630.625 平方米，土地使用权类型不明确，本次评估设定为划拨用地，至价值时点，土地剩余使用年限按无限年期设定。

注：估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况：不详。

估价对象欠缴税金及相关费用情况：不详。

估价对象其他影响因素情况：涉执标的房屋内部未腾空。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2021 年 12 月 17 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价格。市场价格是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种（或）某宗房地产的市场价格，是该种（或某宗）房地产在现实市场上的平均交易价格，是剔除实际交易中不正常和偶然因素，并消除房地产交易日期及房地产状况不同所造成的价格偏差或差异。

七、估价依据

1、相关法律法规：

(1)《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大第三次会议，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）；
 - (3)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；
 - (4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年7月2日修订）；
 - (5)《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）；
 - (6)《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，2001年8月15日修订）；
 - (7)《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第6号，2010年12月1日）；
 - (8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
 - (9)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日法办发【2007】5号）；
 - (10)《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）；
 - (11)《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）；
 - (12)《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
 - (13)《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日发布，2015年12月24日修订，司法部令第107号、132号）。
 - (14)《对十三届全国人大三次会议第8471号建议的答复》（国家税务总局和最高人民法院2020年9月2日）
- 2、技术标准、规程、规范
- (1)《房地产估价规范》【国标GB/T 50291-2015】；
 - (2)《房地产估价基本术语标准》国标GB/T 50899-2013】；
 - (3)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学〔2021〕37号】；
 - (4)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；

(5)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014；

(6)《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

(7)《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

3、委托方提供的相关资料：

(1)司法评估委托书；【案号：（2021）赣 1181 执恢 117 号】；

(2)《房屋所有权证》、《土地登记申请书》、《土地登记审批表》、《国有土地使用权登记卡》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

1、估价方法的选择

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：由于估价对象所在区域内近期类似房地产交易案例较多，故宜采用比较法评估。

(2)收益法：估价对象所在区域目前类似房地产租赁市场较活跃，故宜采用收益法进行评估。

(3)成本法：估价对象用途属住宅用房，有较高的投资回报率，故不宜采用成本法进行评估。

(4)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，故不宜采用假设开发法。

综上，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，在此次评估中选取比较法、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、估价方法

(1)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）

(2)收益法，即预测估价对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价时采用客观收益，而不用实际收益。收益法的理论依据是预期原理，即未来收益权利的现在价值。运用收益法评估房地产价格的估价步骤为：1、估计每年的潜在总收益；2、估计每年的有效总收益；3、估计每年的纯收益（又称净营业收入）；4、估计资本化率；5、选择具体的收益法公式计算估价对象价格。

收益法有限年收益递增公式：

$$V=A \div (R-S) \times \{1 - [(1+S) \div (1+R)]^n\}$$

收益法有限年收益不变公式：

$$V = A/R \times [1 - 1 \div (1+R)^{n2}]$$

式中：V—物业现值； A—年净收益； R—资本化率； S—净收益逐年递增的比例； n—获取净收益的持续年限； n1—净收益逐年递增的持续年限； n2—净收益不变的持续年限

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、收益法最终确定估价对象于2021年12月17日的房地产市场价格为RMB：78.15万元，大写人民币：柒拾捌万壹仟伍佰元整。（此次评估价格包含建筑物应分摊的土地使用权价格及不可移动的装饰装修相关配套设施价格。）

估价对象评估结果明细表

估价对象	房屋所有权人	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)	备注
1	洪忠本、 谢秀英	德兴市银城镇迎狮路75号2单元101室	框架	住宅	德房权证德兴市字第20150217013(1/2)号、德房权证德兴市字第20150217013(2/2)号	1/5	74.5	4992	37.19	—
2	陈贤美	德兴市银城镇迎狮路75号1单元202室	框架	住宅	德房权证德兴市字第20140109054号	2/5	74.55	5494	40.96	评估结果含证载中12.58平方米地下室价格
合计							149.05	—	78.15	