

司法鉴定意见书

(房地产司法估价报告)

项目名称：位于高安市瑞州街办高安大道 139 号汽运城 6 幢 1 号
-4 号聂国军所有的一处商住楼市场价值评估

估价委托人：高安市人民法院

房地产估价机构：江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈 奕（注册号：3620160013）

姚轼平（注册号：3620110025）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 09 日

估价报告编号：首信（鉴）字第 20220910 号

（请本估价报告使用人详尽阅读报告全部内容）

致估价委托人函

高安市人民法院：

受贵方委托，我司对位于高安市瑞州街办高安大道 139 号汽运城 6 幢 1 号-4 号聂国军所有的一处商住楼市场价值进行司法鉴定，其建筑面积合计为 596.72 平方米（1 号至 4 号房屋建筑面积均为 149.18 平方米），土地使用权性质为出让。鉴定目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。鉴定基准日：2022 年 09 月 07 日。我公司针对特定的鉴定对象和鉴定目的，依据司法鉴定相关法律、法规、技术规范以及司法鉴定委托人提供的估价资料和鉴定人员收集的资料，遵循司法鉴定原则和司法鉴定程序，采用科学合理的司法鉴定方法，经鉴定人员现场勘查、市场调查和测算，结合估价师经验判断，确定鉴定对象现状条件下，并满足本意见书设定的鉴定假设和限定条件，于鉴定基准日时的市场价格为 **RMB 2,601,700** 元，大写人民币**贰佰陆拾万零壹仟柒佰元整**，详见《估价结果明细表》：

此致！

江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

2022 年 09 月 09 日

估价结果明细表

序号	鉴定对象	不动产证号	产权人	房屋用途	楼层	建成年份	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	汽运城 6 幢 1 号	高房权证瑞字第 0012092-6-5 号/高 国用 (2007) 字第 0322 号	聂国军	商住	第 1-3/3 层	2003	149.18	4,360	650,425
2	汽运城 6 幢 2 号		聂国军	商住	第 1-3/3 层	2003	149.18	4,360	650,425
3	汽运城 6 幢 3 号		聂国军	商住	第 1-3/3 层	2003	149.18	4,360	650,425
4	汽运城 6 幢 4 号		聂国军	商住	第 1-3/3 层	2003	149.18	4,360	650,425
合计	-	-	-	-	-	-	596.72	-	2,601,700

特别提示:

1、请本估价报告使用人详尽阅读报告全部内容，尤其关注本估价报告已声明的价值类型和定义、估价假设和限制条件以及已披露的相关信息，合理采信估价结果。本估价报告使用人因不正确使用本报告而造成的损失，我公司不承担任何责任。

2、本估价结果成立以报告中声明的估价假设和限制条件均成立为前提条件。

3、本估价结果成立以假设估价对象可合法转让且按本报告设定用途持续使用为前提条件。

4、鉴定人员已对鉴定对象进行了现场勘察，房屋存在出租情况，本次估价不考虑出租对房屋的价值影响；此外，房屋存在装修情况，本次评估考虑了装修对房屋的价值影响。请估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人、报告使用人高度重视此项风险，如对此持有异议，应提出书面异议。

5、若估价对象的实际情况与估价委托人提供的估价资料以及本报告中已声明的估价假设和限制条件、已披露的信息等方面不一致，则不得使用本估价报告，应对估价对象的市场价值进行重新评估。

6、若估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人、报告使用人对本报告的估价结果和相关内容持有疑问或异议，可自收到本估价报告之日起 5 日内向我公司申请解释或申请复核，持有异议的应提交书面异议书（列明异议内容、理由并附相关证据材料）。我公司将对提出的书面异议，按照司法鉴定和房地产估价有关程序、原则进行估价报告复核。

7、在异议期内，如估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人没有向我公司申请估价报告解释，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本估价报告的全部内容，并对本报告的估价结果和全部内容没有异议。

8、异议期满，如估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人没有向我公司申请估价报告解释，也没有提交书面异议书的，则本估价报告正式生效。

9、本次评估的是不含过户税费的评估价值。请估价委托人、竞买人、本报告使用人，使用本估价报告前应先实地查勘估价对象，核对本估价报告的全部内容。然后再向不动产登记、不动产交易、不动产纳税等相关部门了解有关法律、政策规定，以及其他必要事宜之后，最终确定是否使用本估价报告。

10、本估价报告复印件无效。

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估 价 假 设 和 限 制 条 件	2
一、一般性假设	2
二、估价特殊类假设	2
三、估价报告使用限制.....	3
估 价 结 果 报 告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
（一）实物状况描述	6
（二）权益状况描述	7
（三）区位因素描述	8
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
一、《委托书》复印件.....	12
二、《房屋所有权证》复印件.....	12
三、《国有土地使用权证》复印件.....	12
四、《不动产档案信息表》复印件.....	12
五、鉴定对象位置示意图.....	12
六、鉴定对象现状照片.....	12
七、鉴定机构营业执照复印件.....	12
八、鉴定机构行业资质证书复印件.....	12
九、注册房地产估价师注册证书复印件.....	12

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，没有虚假记载、误导性陈述，但受估价委托人提供的估价资料的真实性和完整性影响；

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估价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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、2022年09月07日，估价人员对估价对象进行了实地查勘，但查勘仅限于现状，未对其房屋质量结构缺陷进行查勘鉴定。

6、鉴定人员在委托方的带领下对鉴定对象进行了现场勘察。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、请报告使用人详尽阅读报告全部内容，正确、完整使用估价报告，对报告使用人不正确使用本报告而造成的损失，估价师不承担任何责任。

估价假设和限制条件

一、一般性假设

(一) 估价委托人及相关人所提供的估价资料 and 情况为本次估价的重要依据，估价人员没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未对所提供的估价资料 and 情况到相关单位或个人进行核实。本次估价假设估价委托人及相关人对其所提供的估价资料 and 情况是合法、真实、准确和完整的。估价委托人及相关人对其所提供的估价资料 and 情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

(二) 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。估价委托人没有提供专业机构有关房屋安全、环境污染等鉴定、检测的文件，估价人员也没有理由怀疑估价对象存在安全隐患，故假设估价对象房屋安全且无重大环境污染因素。

(三) 鉴定人员已对鉴定对象进行了现场勘察，房屋存在出租情况，本次估价不考虑出租对房屋的价值影响；此外，房屋存在装修情况，本次评估考虑了装修对房屋的价值影响。请估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人、报告使用人高度重视此项风险，如对此持有异议，应提出书面异议。

二、估价特殊类假设

(一) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（二） 背离事实假设

本次估价根据估价目的及注册房地产估价师的实地查勘情况，无需做背离事实假设，故本估价报告无背离事实事项的假设。

（三） 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（四） 依据不足假设

本次估价根据委托人提供的相关资料，依据充分，估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足事项的假设。

三、 估价报告使用限制

（一） 估价结果受本估价报告中已披露的相关信息、估价假设和限制条件、价值类型和定义等方面限制。请报告使用人详尽阅读报告全部内容，尤其关注本报告中已声明的价值类型和定义、估价假设和限制条件以及已披露的相关信息，合理采信估价结果。报告使用人因不正确使用本估价报告而造成的损失，我公司不承担任何责任。

（二） 本估价报告除在“估价假设和限制条件”部分声明了估价假设和限制条件外，在报告的其他部分也可能声明了其他的估价假设和限制条件。

（三） 若估价对象的实际状况与估价委托人提供的估价资料以及本报告已声明的估价假设和限制条件、已披露的信息等方面不一致，则不得使用本估价报告，应对估价对象的市场价值进行重新评估。

（四）本估价报告仅对本次估价活动和特定估价目的有效，不得用于抵押、抵债、融资等其他目的。若用于其他目的，对报告使用人造成的损失，我公司不承担任何责任。

（五）非为法律、行政法规规定，本估价报告的全部或部分内容未经我方同意不得修改或提供给其他单位或个人，亦不得见诸于公开媒体。

（六）若估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人、报告使用人对本估价报告的估价结果和内容持有疑问或异议，可自收到本报告之日起 5 日内向我公司申请报告解释或申请复核，持有异议的应提交书面异议书（列明异议内容、理由并附相关证据材料）。我公司将对提出的书面异议，按照司法估价和房地产估价有关程序、原则进行估价报告复核。

（七）在异议期内，如估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本报告全部内容，并对本报告的估价结果和全部内容没有异议。

（八）异议期满，如估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，则本估价报告正式生效。

（九）本估价报告有效期限为一年，自本报告出具之日起计算。在报告有效期内，如遇估价对象所处区域类似房地产市场价格发生了明显变化，或国家房地产宏观调控政策、地方地府房地产政策发生了变化，则不得使用本估价报告，应对估价对象的市场价值进行重新评估。

（十）本次评估的是不含过户税费的评估价值。请估价委托人、竞买人、本报告使用人，使用本估价报告前应先实地查勘估价对象，核对本估价报告的全部内容。然后再向不动产登记、不动产交易、不动产纳税等相关部门了解有关法律、政策规定，以及其他必要事宜之后，最终确定是否使用本估价报告。

（十一）本估价报告复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：高安市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：姚轼平

住所：江西省宜春市袁州区高安路 218 号

资质等级：贰级

资质证书号：赣建房评字 111 号

联系电话：0795-3589126

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

鉴定对象为位于高安市瑞州街办高安大道 139 号汽运城 6 幢 1 号-4 号聂国军所有的一处商住楼，其建筑面积合计为 596.72 平方米（1 号至 4 号房屋建筑面积均为 149.18 平方米），土地使用权性质为出让。

（一）实物状况描述

鉴定对象所属同一楼栋，总楼层为 3 层，房屋结构为框架结构，外墙涂料，外窗铝合金窗，建筑面积合计为 596.72 平方米（1 号至 4 号房屋建筑面积均为 149.18 平方米），房屋内部装修条件为简易装修（地面地砖、墙面乳胶漆，天花石膏板吊顶/矿棉吊顶等），详见附图：

设备设施情况：水电暗设, 电话接口、有线电视接口、宽带网接口、地面停车位。

注：本次评估考虑了装修对房屋的价值影响，评估结果含装修价值（不含（可搬动）办公家具家电（如办公桌、电脑、打印机、沙发、书架、档案柜等）。请估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人、报告使用人高度重视此项风险，如对此持有异议，应提出书面异议。

（二）权益状况描述

依据委托方提供的《房屋所有权证》/《国有土地使用权证》，房屋权属情况见下表：

不动产权证号	高房权证瑞字第 0012092-6-5 号/高国用（2007）字第 0322 号
权利人	聂国军
坐落	位于高安市瑞州街办高安大道 139 号汽运城 6 幢 1 号-4 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场商品房
用途	综合用地/商住
面积	分摊宗地面积：196.32 平方米/房屋建筑面积：596.72 平方米（1 号至 4 号房屋建筑面积均为 149.18 平方米）
使用期限	土地使用终止日期：2052 年 04 月 18 日
权利其他状况	独用土地使用权面积：196.32 平方米
	房屋结构：框架结构
	房屋总楼层：3 层，所在楼层：1-3 层
	共有情况：单独所有
	建成年份：2003 年

鉴定对象产权清晰，鉴定对象抵押于江西高安农村商业银行股份有限公司凤凰湖支行。

租赁情况：现租赁经营“红梅物流”。

注：本次估价不考虑出租对房屋的价值影响；

（三）区位因素描述

鉴定对象位于高安市瑞州街办高安大道 139 号汽运城,地理位置一般。北临高安大道（混合型主干道），交通便利。周边住宅小区不多，居住氛围一般，区域人流量一般，商业氛围较差。周边配套有：中国农业银行(高安汽运城分理处)、高安三中、高安中学、瑞州幼儿园等，周边配套设施一般。

五、价值时点

2022 年 09 月 07 日（现场勘察日）

六、价值类型

本报告估价结果价值类型为市场价值。

本报告估价对象市场价值是指，估价对象经适当营销后，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自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告遵循房地产估价的独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则。

独立、客观、公正原则是指，要站在中立的立场上，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的价值或价格的原则。

合法原则是指，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

替代原则是指，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

价值时点原则是指，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）估价委托人提供的有关资料

- （1）《委托书》（【2022】赣 0983 执恢 2692 号）
- （2）《房屋所有权证》复印件
- （3）《国有土地使用权证》复印件
- （4）《不动产档案信息表》复印件

（二）有关的法律、法规

（1）《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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

（3）《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；

（5）《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（江西省十一届人大常委会第二十次会议第二次修订，2010 年 11 月 26 日）；

（6）《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）；

（7）《人民法院委托评估工作规范》【法办（2018）273 号】；

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）

(9) 《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日修订）；

(10) 《江西省司法鉴定条例》（2002 年 6 月 1 日江西省第九届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

(11) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(12) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(13) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(14) 《江西省 2017 年工程定额》；

(三) 估价人员实地查勘收集的资料

(四) 估价人员市场调查收集的资料

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，针对特定估价目的，结合估价委托人提供的估价资料和估价人员实地查勘、市场调查收集的资料，本次估价选用成本法和收益法估算估价对象的市场价值。

成本法，即求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我公司针对特定的鉴定对象和鉴定目的，依据司法鉴定相关法律、法规、技术规范以及司法鉴定委托人提供的估价资料和鉴定人员收集的资料，遵循司法鉴定原则和司法鉴定程序，采用科学合理的司法鉴定方法，经鉴定人员现场勘查、市场调查和测算，结合估价师经验判断，确定鉴定对象现状条件下，并满足本意见书设定的鉴定假设和限定条件，于鉴定基准日时的市场价格为 RMB 2,601,700 元，大写人民币贰佰陆拾万零壹仟柒佰元整，详见《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈奕	3620160013		2022年09月09日
姚轼平	3620110025		2022年09月09日

十二、实地查勘期

2022年09月07日-09月08日

十三、估价作业期

- (1) 2022年09月02日，我公司接受委托，了解评估基本情况；
- (2) 2022年09月07日，我公司估价人员在估价委托人的带领下进行了实地查勘；
- (3) 2022年09月08日—2022年09月09日，估价人员市场调查、价格测算、撰写《司法鉴定意见书》；
- (4) 2022年09月09日出具《司法鉴定意见书》，并向估价委托人、诉讼当事人双方、估价利害关系人征求意见。

附 件

- 一、《委托书》复印件
- 二、《房屋所有权证》复印件
- 三、《国有土地使用权证》复印件
- 四、《不动产档案信息表》复印件
- 五、鉴定对象位置示意图
- 六、鉴定对象现状照片
- 七、鉴定机构营业执照复印件
- 八、鉴定机构行业资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件