

人民法院委托司法执行财产处置参考价

房地产估价报告

估价项目名称:崇义县阳岭大道 20 号(新世界购物公园 14 栋 204 室) 房地产的评估报告

产 权 人: 蒋冬梅

委 托 方: 深圳市南山区人民法院

估 价 方: 江西鼎信房地产咨询评估有限公司

估 价 人 员: 廖 波、唐欢、张垂福

估价作业日期: 2021 年 10 月 09 日至 2021 年 10 月 18 日

估价报告编号: 360700-鼎信评咨字[2021]6143 号



目 录

一、致委托方函	1-2
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4-6
四、估价结果报告	
(一) 委托方	7
(二) 估价方	7
(三) 估价范围及概况	7-8
(四) 估价目的	8
(五) 价值类型	8
(六) 价值时点	8
(七) 估价原则	8-9
(八) 估价依据	9-10
(九) 估价方法	10-11
(十) 估价结果	11
(十一) 估价人员	11
(十二) 估价作业日期	11
(十三) 估价报告应用的有效期	11
六、附件	12

致委托方函

深圳市南山区人民法院：

本公司受贵院的委托，对贵院执行的“申请执行人严飞、宋竹清与被执行人卢和江、蒋冬梅借款合同纠纷执行”一案中，需被执行人蒋冬梅名下登记的位于赣州市崇义县文竹路南侧新世界购物公园 14 栋 204 室[不动产权证号：赣（2019）崇义县不动产权第 0002817 号]的房产进行价格评估。

估价目的：为人民法院确定估价对象财产处置参考价而评估该估价对象的市场价值。

估价对象：根据《广东省深圳市南山区人民法院价格评估委托书》（2021）粤 0305 执恢 1040 号的记载及相关产权资料得知：委估对象具体情况如下（详见附件）：

《中华人民共和国不动产权证书》记载情况								
地址	不动产权证号	房屋所有权人	结构	层数	建筑年代	建筑面积 (m ²)	共有情况	用途
阳岭大道 20 号（新世界购物公园 14 栋 204 室）	赣（2019）崇义县不动产权第 0002817 号	蒋冬梅	钢混	2-3/4	2017 年	143.14	单独所有	办公

本次评估范围包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有出让建设用地使用权，包含满足估价对象功能需要的水、电、气、通讯、消防等配套设施价值以及附着在估价对象房产上的装修，不包含非房产成分：动产（如室内可移动家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

价值时点：2021 年 10 月 09 日。

价值类型：公开市场价值，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。

估价方法：市场比较法。

估价结果：本着独立、客观、公正、公平的原则，依据我国现行有关法律、法规、政策的规定，委托方提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的

资料，采用市场比较法对委估对象进行了分析计算。现将评估结果报告如下：

截止于估价时点 2021 年 10 月 09 日，委估房地产价值为大写人民币：壹佰贰拾捌万贰仟壹佰元整（¥128.21 万元）。

评估结果明细表

地址	结构	建筑年代	所在层数	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	结果单价 (元/m ²)	总价 (万元)
阳岭大道 20 号 (新世界购物公 园 14 栋 204 室)	钢混	2017 年	2-3/4	赣(2019)崇 义县不动产权 第 0002817 号	143.14	8956.69	128.21

特别说明：

- 1、本估价报告仅限于委托方在委托目的下参考使用，不作他用。
- 2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请仔细阅读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、在本次评估中未考虑委估对象应缴纳或拖欠的物业费、水电费、契税、维修基金等相关费用。也未考虑变现若需所产生的存在或潜在各项应缴费用（含过户费用），提醒报告使用人及相关利害关系人关注此项，自行核实此费用，控制相关风险！
- 4、本评估报告中所采用的《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2019）崇义县不动产权第 0002817 号）仅为复印件，未能核实其原件，本次评估以其真实反映为假设前提，提醒竞买人核实其原件。

涉执当事人如对估价报告有异议，请在收到报告之日起 10 日内向法院递交书面申请异议。如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议，则视为认可本报告内容。

此 函

江西鼎信房地产咨询评估有限公司
法人代表：雷素萍
二〇二一年十月十八日

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论,但受到本报告中已说明的假设和限制条件的制约。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象和有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,也与估价委托人及估价利害关系人无个人利益且没有偏见。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 6、房地产估价师已于2021年10月09日对本报告中的估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观,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。除非另有协议,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料,估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 9、本报告不作土地、房产权属确认的依据。

中国注册房地产估价师签章:
(注册证号: 3620030080)



中国注册房地产估价师签章:
(注册证号: 3620040071)



假设前提和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

（一）一般假设

1、假定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：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方出于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并且了解交易对象，知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

3、注册房地产估价师已对估价所依据的估价委托方提供的估价对象《中华人民共和国不动产权证书》资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设其合法、真实、准确和完整。

4、注册房地产估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大表见因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、估价对象应由估价委托方有关人员现场指认，我估价人员会对可见的楼盘名称、门牌、栋号等与委托方提供的资料进行核对，对于现场门牌、栋号等标识不明的以估价委托方领勘准确为估价前提。如有出入需重新评估。

7、本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

8、由于价值时点与拍卖处置有一定的时间差，价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、环境、房地产市场供求关系、市场结构、相关政策保持稳定，未发生重大变化或实质性改变为评估前提。如遇上述重大改变需重新评估。

(二) 未定事项假设

1、假设估价对象于价值时点无抵押、担保情况或原有的抵押、担保已注销。

(三) 背离事实假设

根据估价目的及注册房地产估价师的实地查勘情况, 无需对估价对象在价值时点的状况做不一致的合理假定, 故本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

估价对象的现状名称、地址与证载名称、地址一致, 估价对象的实际用途与登记用途一致, 不同权属证明上的权利人一致, 无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价人员于 2021 年 10 月 09 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘, 委估对象位于崇义县横水镇阳岭大道 20 号 (新世界购物公园 14 栋 204 室)。

二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”, “估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用, “估价技术报告”不提供给估价委托人, 仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成, 估价报告使用人应明确本次估价的价值类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容, 严格按照本估价报告全部内容完整地应用, 估价人员不对任何割裂使用的行为负责, 由此引起的后果与本公司无关。

3、本报告估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有出让建设用地使用权的价值, 包含满足估价对象功能需要的水、电、气、通讯、消防等配套设施价值以及附着在估价对象房产上的装修, 不包含非房产成分: 动产 (如室内可移动家具、家电等)、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、如对估价对象进行快速变现, 涉执当事人须考虑短期强制处置等因素的影响, 可能会导致委估房地产快速变现价格低于其公开市场价格。

6、本报告估价结果未扣除估价对象可能存在的物业费、水电费、燃气费、通讯费以及其他等因物业使用而产生的拖欠费用。

7、本次估价结果未考虑估价对象处置时的转让税费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

8、本报告未经我公司同意，不得向委托方、拍卖方及案件当事人以外的人员或单位提供，并不得公开发表。

9、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价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。

10、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

11、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

12、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终以合计结果为准。

13、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差错时，请通知本公司进行更正。

14、本评估报告的最终解释权归属江西鼎信房地产咨询评估有限公司。



房地产估价结果报告

一、委托方:

名称: 深圳市南山区人民法院

二、估价方:

机构名称: 江西鼎信房地产咨询评估有限公司

法定代表人: 雷素萍

住 所: 赣州市兴国路 18 号财智广场 A 座 601 室

统一社会信用代码: 9136070072393320X4

备案等级: 贰级

证书编号: 赣建房评字 20 号

三、估价范围及概况:

1、估价对象权属状况:

根据《深圳市南山区人民法院司法技术委托书》(2021)粤 0305 执恢 1040 号的记载及相关产权资料得知: 委估对象具体情况如下 (详见附件):

《中华人民共和国不动产权证书》记载情况								
地 址	不动产权证号	房屋所有 权人	结 构	层 数	建筑 年代	建筑 面积 (m ²)	共有情况	用途
阳岭大道 20 号 (新世界购物公园 14 栋 204 室)	赣 (2019) 崇义县不动产权第 0002817 号	蒋冬梅	钢混	2-3/4	2017 年	143.14	单独所有	办公

2、本次评估范围:

本次评估范围包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有出让建设用地使用权, 包含满足估价对象功能需要的水、电、气、通讯、消防等配套设施价值以及附着在估价对象房产上的装修, 不包含非房产成分: 动产 (如室内可移动家具、家电等)、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

3、估价对象建筑物现状:

(1) 建筑结构: 估价对象为钢混结构。

(2) 现状用途: 证载用途为办公, 实际用途为复式楼 (内部三层) 住宅。

(3) 平面布局：功能分区布置较合理，经楼板浇筑改变原设计，现格局为三层复式楼带院子，院子约 24 m²；二层为一室两厅一厨一卫，三层（约 10.56 m² 为楼板浇筑形成）为三室一厅一卫一阳台，四层为楼板浇筑后形成一厅一卫，使用面积约 64 m²（斜屋顶，层高最高处 2.5 米）。

(4) 设施设备：估价对象具备供水、供电、通讯覆盖等设施设备能满足住宅需要。

(5) 装饰装修：

委估对象位于新世界购物公园（某装修公司）楼上，现用途为复式住宅。院落门为不锈钢防盗门，入户门为防盗门，铝合金窗。客厅、餐厅、厨卫为釉面砖地面，卧室竹地板地面。天花吊顶，中央空调、乳胶漆墙面，厨卫墙面贴瓷砖，集成吊顶。房屋通水电，通风采光效果良好。

(6) 维护、保养、使用情况：估价对象为钢混结构房屋，估价对象的主体结构维修保养较好，使用状况较好。

(7) 物业管理：有。

4、估价对象区位状况：

委估对象位于崇义县横水镇阳岭大道 20 号（新世界购物公园 14 栋 204 室），周边有崇义县博物馆、崇义县阳岭外语学校、崇义县民政局、崇义中学等。

四、估价目的：为人民法院确定该估价对象财产处置参考价而评估该估价对象的市场价值。

五、价值类型：公开市场价值，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。

六、价值时点：2021 年 10 月 09 日

七、估价原则：本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

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公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

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。

3、价值时点原则

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。

4、替代原则

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。

5、价值时点也称为估价时点、评估基准日、评估期日，是指一个估价项目中所评估的价值对应的某一特定时间。

6、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年）；

5、《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》（经 2002 年 2 月 22 日由最高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过）；

6、《最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知》（法发[2001]23 号）；

7、《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》（法释[2011]21 号）；

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释

[2016]18 号)；

9、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）；

10、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

11、《涉执房地产处置司法评估指导意见》

（二）本次估价采用的技术规程或标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《深圳市南山区人民法院司法技术委托书》（2021）粤 0305 执恢 1040 号；

2. 《中华人民共和国不动产权证书》（赣〔2019〕崇义县不动产权第 0002817 号）。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

4. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

5. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法：市场比较法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定：房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

考虑到当前住宅房屋租赁市场中的实际成交的租金未能体现最高最佳利用

原则，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用收益法。估价对象属于已建成房地产，故不宜采用假设开发法。估价对象的法定用途和实际用途均为住宅，考虑到该类似房地产的土地成本和开发商利润等较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法。由于估价对象所在区域类似房产的交易案例较多，能比较客观地反映其客观市场价值，故适宜选用市场比较法。

所谓市场比较法，是指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。

十、估价结果：

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验综合得出委估房地产在估价时点的现值为大写人民币：壹佰贰拾捌万贰仟壹佰元整（¥128.21 万元）。

十一、估价人员（签章）：

姓名	估价师证书号
----	--------

廖波	3620030080
----	------------

唐欢	3620040071
----	------------



十二、估价作业日期：2021 年 10 月 09 日至 2021 年 10 月 18 日

十三、估价报告应用有效期：

估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或者价值可能发生很大的变化。因此，估价报告应用的有效期自出具报告日起原则上规定为一年，但在市场状况变化很大的场合，估价报告应用的有效期一般不超过半年。

附 件

- 1、《深圳市南山区人民法院司法技术委托书》(2021)粤 0305 执恢 1040 号;
- 2、《中华人民共和国不动产权证书》(赣(2019)崇义县不动产权第 0002817 号);
- 3、现场勘察照片;
- 4、位置示意图;
- 5、《注册房地产估价师注册证书》复印件;
- 6、估价方《企业法人营业执照》复印件;
- 7、《房地产价格评估机构资格证书》复印件。