

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称: 兴国县潞江镇背街8-26号(现门牌为红岭村30号)住宅

的涉执房地产处置司法评估报告

产权人: 陈里达

委托人: 赣州经济技术开发区人民法院

估价方: 江西首佳房地产资产评估有限公司

估价人员: 周权、朱玉梅

估价作业日期: 2022年8月18日至2022年8月20日

估价报告编号: 赣首佳[2022](赣州估)字第0114号

目 录

一、致委托方函	3-4
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6-8
四、估价结果报告	
(一) 委托方	9
(二) 估价方	9
(三) 估价范围及对象概况	9-11
(四) 估价目的	11
(五) 估价时点	11
(六) 价值定义	11
(七) 估价依据	11-12
(八) 估价原则	12-13
(九) 估价方法	13-14
(十) 估价结果	14
(十一) 估价人员	15
(十二) 估价作业日期	15
(十三) 估价报告应用的有效期	15
五、估价技术报告	
(一) 个别因素分析	16-17
(二) 区域因素分析	18
(三) 市场背景分析	18-19
(四) 变现能力分析	19
(五) 最高最佳使用分析	19
(六) 估价方法选用	19
(七) 估价测算过程	19-21
(八) 估价结果确定	22
六、附件	22

致委托方函

赣州经济技术开发区人民法院：

根据贵院的书面委托〔（2022）法技委字 273 号〕，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理的申请人廖虔亮与被执行人陈里达、陈枫、北京冷杉梦奇文化传媒有限公司借款合同纠纷一案〔（2021）赣 0791 执 3032 号〕，所涉及的陈里达所有的位于兴国县潯江镇背街 8-26 号（现门牌为红岭村 30 号）住宅的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置提供房地产价值参考依据。

估价对象：估价对象为位于兴国县潯江镇背街 8-26 号（现门牌为红岭村 30 号）的房地产，所有权人为陈里达，包括 613.8 m²的住宅用地，住宅用房二栋，共二层，总建筑面积 369.08 m²（其中混合结构房屋 239.08 m²，砖木结构房屋 130.00 m²），未办证房屋一栋，共一层，混合结构，建筑面积 37.29 m²。本次评估的对象包括房屋的所有权（含搭建的无证房屋）、613.8 m²的土地使用权、室内固定装饰装修及围墙、大门、院坪、水电等配套设施。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

估价时点：设定为估价对象实地查勘完成之日 2022 年 8 月 18 日。

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，采用比较法进行了分析计算。在综合分析影响估价对象房地产价值各项因素的基础上，对其在价值时点的客观合理价值进行估算和判定，得出估价对象的市场价值合计为大写人民币：**壹佰陆拾贰万柒仟柒佰元整（¥162.77 万元）**，具体见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

权证号	产权人	房屋座落	用途	评估层/总 楼层	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
兴房权证 (浚)字第 LJ877号	陈里达	兴国县潯江镇 背街8-26号住 宅	住宅	1-2/2	混合	239.08	4610	110.22
				2/2	砖木	130.00	4042	52.55
合 计						369.08	-	162.77

特别提示:

1、估价对象的面积、用途等信息以委托方提供的兴国县《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上30号）记载信息为依据。

2、由于兴国县《不动产登记信息查询结果》上未注明房屋结构、楼层，委估房屋的楼层、结构等由我估价人员现场查勘确认。

3、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“假设前提和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

4、以上评估结果为估价对象为完全产权房地产市场价值，包括房屋所有权（含搭建的无证房屋）、其在院落内的土地使用权、室内固定装饰装修及围墙、大门、院坪、水电等配套设施，不包含可移动的家具家电及设施设备。

5、上述估价结果中不包含处置时的诉讼费、拍卖费、律师费、评估费等财产处置费用。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表：明经信

二〇二二年八月二十日

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明:

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、我们与本估价报告中的估价对象没有（或有已载明的）现实或潜在的利害关系，也与估价委托方及估价利害人没有（或有已载明的）利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]和《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写评估报告。

5、我司估价人员已于2022年8月18日对本报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，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且估价师不具备资质条件，我们不对委估宗地面积、委估房屋建筑面积的准确性负责，也不对委估房屋建筑质量是否合格承担责任，不承担对其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、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。

7、本估价报告的依据《赣州经济技术开发区人民法院司法技术委托书》[(2022)法技委字 273 号]及相关产权资料均由委托方提供，由委托方对其真实性和准确性负责。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设前提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，估价对象权属界定要以不动产管理部门认定的为准。

9、本报告的评估结果为委托方了解待估房地产客观、公正、合理的市场价格提供参考依据，不得做其他用途，没有考虑将来可能出现并影响物业价值的其它因素。未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
周 权	3619970099		年 月 日
朱玉梅	3620190077		年 月 日

假设前提和限制条件

（一）估价假设前提：

1、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）有大量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。

2、估价委托方未提供估价对象的不动产权证，提供了估价对象的兴国县《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上30号）复印件，我们对上述材料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3、注册房地产估价师未对估价对象进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的兴国县《不动产登记信息查询结果》、用地面积以《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上30号）所载明面积为准，因办证时间较长，土地面积和房屋面积可能会有变化请报告使用人注意。

4、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观的现场查勘和部分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

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缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、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）背离事实假设

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、遇有自然灾害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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

（四）不相一致假设

估价对象由估价委托方工作人员现场指认，委估对象的地址，《中华人民共和国国有土地使用证》记录是“潯江镇背街居委会红岭上 30 号”，《不动产登记信息查询结果》上为“潯江镇背街 8-26 号”，估价人员查勘时的门牌号为“红岭村 30 号”评估时假设上述描述的为同一处物业。以估价委托方领勘准确为估价前提。

（五）依据不足假设

1、委估方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上 30 号），注明委估宗地的使用年限为 70 年未写明起止日期，评估时假设其土地使用权性质为出让，使用权年限从 1999 年 10 月 18 日起（发证之日）计 70 年。

2、委估方提供的《不动产登记信息查询结果》上未注明委估房屋的详情，经实地查勘，评估时假设委估房屋包括住宅用房二栋，共二层，一栋砖木混结构，一栋混合结构，房屋建于 1990 年，混合结构房屋 239.08 m²，成新率 60%，砖木结构房屋 130.00 m²，成新率 55%；未办证房屋一栋，共一层，混合结构，根据委托方提供的《江西省兴国县房产所有权登记现场查勘表》测算得出其建筑面积约 37.29 m²（3.3×11.3=37.29）。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为赣州经济技术开发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。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

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。

4、本报告由江西首佳房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：赣州经济技术开发区人民法院

二、估价方

受托估价机构：江西首佳房地产资产评估有限公司

机构地址：江西省南昌市西湖区八一大道 96 号 14 楼 1407 室

赣州分司地址：赣州市赞贤路 8-8#

法人代表：明经信

证书编号：赣建房评字[2012]089 字

资质等级：国家一级

联系电话：0791-86267672

赣州分公司电话：0797-8088038

三、估价范围及对象概况

1、估价对象范围

估价对象为位于兴国县潯江镇背街 8-26 号(现门牌为红岭村 30 号)的房地产，所有权人为陈里达，委估对象包括 613.8 m²的住宅用地，住宅用房二栋，共二层，总建筑面积 369.08 m²(评估时假设混合结构房屋 239.08 m²，砖木结构房屋 130.00 m²)，未办证房屋一栋，共一层，混合结构，根据委托方提供的《江西省兴国县房产所有权登记现场查勘表》测算得出其建筑面积约 37.29 m²，评估时假设其建筑面积 37.29 m²。本次评估的对象包括房屋的所有权(含搭建的无证房屋)、613.8 m²的土地使用权、室内固定装饰装修及围墙、大门、院坪、水电等配套设施。

2、权益状况描述

(1) 委估宗地权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用证》(潯江镇背街居委会红岭上 30 号)，可知委估宗地的土地使用者为陈里达，土地座落在潯江镇背街居委会红岭上 30 号，土地用途为住宅，土地使用权面积 613.8 m²，其中建筑占地 238 m²，使用年限 70 年，评估时假设其土地使用权性质为出让，宗地四至：见宗地图。

(2) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的兴国县《不动产登记信息查询结果》，估价对象房屋权

益状况如下:

兴国县不动 产登记信息 查询结果表	姓名	陈里达
	不动产权证书号	兴房权证(浚)字第LJ877号
	单元坐落	浚江镇背街8-26号
	登记面积	369.08平方米
	取得方式	其他
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
	抵押登记情况	无抵押

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及现场调查,估价对象于价值时点已被法院查封。根据本次估价目的为司法处置,本次评估未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的影响。

3、土地实物状况

委估宗地位于兴国县浚江镇红岭村30号,宗地四周均为居民自建房,宗地西侧有一条宽约1.6米的水泥路与巷道相通。宗地地势较平坦,形状较规则。实际开发程度为宗地外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),宗地内场地内平整。

4、房屋实物状况描述

经估价人员实地查勘,委估对象为兴国县浚江镇红岭村的壹处自建房,共二栋,每栋二层。一栋为砖木混结构即一层为混合结构、二层为砖木结构,南北朝向,层高一层约3米,二层约2.5米,每层均为四间一厅格局,木门窗、水泥地面部分贴地砖,内墙刷白灰,南侧外墙清水墙,其余外墙刷白灰设有水泥墙裙;一栋为混合结构,东西朝向,层高约3米,木门窗、水泥地面部分贴地砖,内墙刷白灰,外墙清水墙,建筑面积混合结构房屋239.08 m²,砖木结构房屋130.00 m²。宗地北侧有未办证房屋一栋,共一层,混合结构,建筑面积约37.29 m²。

委估混合结构房屋主体及装饰设施维护条件一般,成新率60%;砖木结构房屋主体尚可,天棚多处粉刷崩落,屋顶局部有漏水现象,成新率55%。

5、区位状况

（1）位置状况

估价对象所在区域为兴国县。隶属于赣州市，处区赣州北部区域，东临宁都县，东南邻于都县，南邻赣县区，西邻万安县，西北邻泰和县，北接吉安市青原区、永丰县，距赣州中心城区 82 公里，距南昌市 346 公里。全县面积 3215 平方公里，辖 25 个乡镇、1 个经济技术开发区、303 个行政村、20 个城市社区，2020 年末兴国县常住人口总数为 71.51 万人。

（2）交通状况

兴国县拥有 319、238、356 三条国道，泉南、兴赣高速公路，京九铁路、昌赣客专、兴泉铁路等多条铁路，交通条件较好。估价对象附近区域有潏江大道、平川大道、瑶岗东路等城市道路，距离较近，路面状况较好，通达性较好，附近区域道路无特殊交通管制。由于进出委估对象的道路较小，附近路边停车位较少，停车方便度一般。

（3）外部配套设施状况

区域内基础设施达到“五通”（通路、供水、供电、排水、通讯），外部基础设施较完备。周围有太平洋购物广场、五福广场、兴国县实验小学、兴国第五中学、兴国县中医院、中国工商银行、泰康人寿等公共服务设施，商业环境较好，人流量一般，生活配套较齐全。

（4）周围环境状况

附近区域为居民自建房集中区，没有企业或污染源，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。近区域居住居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅为主。

四、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值

五、估价时点

2022 年 8 月 18 日（实地查勘之日）

六、价值定义

遵循自愿、平等原则的公开市场中的房地产市场价格。

七、估价依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自 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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年01月01日起施行);

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

(5)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,自发布之日起施行);

(6)《人民法院委托评估工作规范》(2018年12月10日,法办〔2018〕273号);

(7)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,中房学〔2021〕37号;

(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》(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)房地产估价报告评审标准(试行)。

3、估价委托人提供的相关资料

(1)江西省赣州经济技术开发区人民法院司法技术委托书〔(2022)法技委273号〕;

(2)兴国县《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》(潞江镇背街居委会红岭上30号)。

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

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1、合法原则

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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站地中立的产场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法

1、估价方法确定：

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，针对本次估价对象为住宅，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法。

1、估价方法的选用

(1) 选用方法的理由

比较法: 估价对象为住宅物业, 区域内房地产交易市场上该物业交易实例较多, 可找到足够的交易案例, 因此适宜采用比较法。

(2) 未选用方法的理由

收益法: 估价对象为住宅, 所在区域内同类型物业出租较少, 租金较低, 现行租赁行情不能客观反映正常市场价值, 故不宜采用收益法。

成本法: 估价对象为住宅, 其价值与现在及未来房地产市场行情关系密切, 不宜采用成本累加方式得出积算价格来替代住宅的价格水平, 故此次评估不宜先用成本法进行估价。

假设开发法: 估价对象为已开发完成的房地产, 非待开发建设物业, 不产生后续开发成本, 故不宜选用假设开发法进行估算。

2、方法简介:

比较法, 是选取一定数量的可比实例, 将他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修正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价值时点的评估总价值为大写人民币(取整): **壹佰陆拾贰万柒仟柒佰元整(¥162.77万元)**, 具体见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

权证号	产权人	房屋座落	用途	评估层/总 楼层	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
兴房权证 (浚)字第 LJ877号	陈里达	兴国县潯江镇 背街8-26号住 宅	住宅	1-2/2	混合	239.08	4610	110.22
				2/2	砖木	130.00	4042	52.55
合 计						369.08	-	162.77

十一、估价人员（签章）

姓 名	估价师证书号	签 字
周 权	3619970099	
朱玉梅	3620190077	

十二、估价作业日期

2022年8月18日至2022年8月20日

十三、估价报告应用的有效期限

本估价报告有效期壹年. 在报告有效期内，报告使用人应合理使用评估价值，定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产的抵押价格进行再评估。

房地产估价技术报告

一、个别因素分析

1、权益状况描述

(1) 委估宗地权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上 30 号），可知委估宗地的土地使用者为陈里达，土地座落在潯江镇背街居委会红岭上 30 号，土地用途为住宅，土地使用权面积 613.8 m²，其中建筑占地 238 m²，使用年限 70 年，评估时假设其土地使用权性质为出让，宗地四至：见宗地图。

(2) 委估房屋权益状况

根据估价委托人提供的兴国县《不动产登记信息查询结果》，估价对象房屋权益状况如下：

兴国县不动 产登记信息 查询结果表	姓名	陈里达
	不动产权证书号	兴房权证（潯）字第 LJ877 号
	单元坐落	潯江镇背街 8-26 号
	登记面积	369.08 平方米
	取得方式	其他
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	抵押登记情况	无抵押

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及现场调查，估价对象于价值时点已被法院查封。根据本次估价目的为司法处置，本次评估未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的影响。

2、土地实物状况

委估宗地位于兴国县潯江镇红岭村 30 号，宗地四周均为居民自建房，宗地西侧有一条宽约 1.6 米的水泥路与巷道相通。宗地地势较平坦，形状较规则。实际开

发程度为宗地外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地内平整。

3、房屋实物状况描述

经估价人员实地查勘，委估对象为兴国县潯江镇红岭村的壹处自建房，共二栋，每栋二层。一栋为砖木混结构即一层为混合结构、二层为砖木结构，南北朝向，层高一层约 3 米，二层约 2.5 米，每层均为四间一厅格局，木门窗、水泥地面部分贴地砖，内墙刷白灰，南侧外墙清水墙，其余外墙刷白灰设有水泥墙裙；一栋为混合结构，东西朝向，层高约 3 米，木门窗、水泥地面部分贴地砖，内墙刷白灰，外墙清水墙，建筑面积混合结构房屋 239.08 m²，砖木结构房屋 130.00 m²。宗地北侧有未办证房屋一栋，共一层，混合结构，建筑面积约 37.29 m²。

4、房屋成新率的确定

对每项房屋建筑物成新率的评估，是在调查自竣工以来维修保养情况、查看各项建筑物主体结构和内外装修的现状基础上，结合使用年限法和现场勘查打分法，综合确定成新率。

根据 1984 年 11 月 8 日原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》房屋完损等级根据房屋的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目的完好、损坏程度划分五类，见下表。

房屋成新评定说明表

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	结构状况完全可靠，整体性好，房屋或板缝不露水，装修设备完整、基本无损的房屋，虽存在一定的陈旧现象或个别构件有轻微损坏但在允许值之内，不存在安全居住和正常使用的，通过小修即能修复的房屋。	十成新	100%
		九成新	90-99%
		八成新	80-89%
基本完好房	结构安全可靠，个别部件的损坏程度稍有超过设计允许但已稳定，房屋局面渗漏，装修、设备基本良好，个别部位有影响使用的损坏，通过在原有构件或部位上的修补即可恢复使用功能的房屋。	七成新	70-79%
		六成新	60-69%
一般损坏房	部分结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化，强度不足，存在危险隐患，屋面或板缝局部露雨，外装修和设备局部损坏的房屋。	五成新	50-59%
		四成新	40-49%
严重损坏房	部分结构构件严重倾斜、开裂、变形或强度不够，个别构件已处在危险状态，屋面或板缝严重漏雨，内外装修、设备明显损毁、残缺、存在局部危险的房屋。	三成新	30-39%
危险房	主体结构构件的强度严重不足，稳定性很差，随时有倒塌的可能，采用局部的加固修理仍不能保证安全，需要拆除、翻修或大修的整栋房屋。	不足三成	3-29%

通过估价人员的现场勘察及了解，对照上表，采用现场观察打分法确定估价对象建筑物的成新率。委估混合结构房屋主体及装饰维护条件一般，室内门窗、供电

等部分需维护，估算其成新率 60%；砖木结构房屋主体尚可，天棚多处粉刷崩落，屋顶局部有漏水等现象，维护保养状况略差，成新率 55%。

二、区域因素分析

（1）位置状况

估价对象所在区域为兴国县。隶属于赣州市，处区赣州北部区域，东临宁都县，东南邻于都县，南邻赣县区，西邻万安县，西北邻泰和县，北接吉安市青原区、永丰县，距赣州中心城区 82 公里，距南昌市 346 公里。全县面积 3215 平方公里，辖 25 个乡镇、1 个经济技术开发区、303 个行政村、20 个城市社区，2020 年末兴国县常住人口总数为 71.51 万人。

（2）交通状况

兴国县拥有 319、238、356 三条国道，泉南、兴赣高速公路，京九铁路、昌赣客专、兴泉铁路等多条铁路，交通条件较好。估价对象附近区域有潞江大道、平川大道、瑶岗东路等城市道路，距离较近，路面状况较好，通达性较好，附近区域道路无特殊交通管制。由于进出委估对象的道路较小，附近路边停车位较少，停车方便度一般。

（3）外部配套设施状况

区域内基础设施达到“五通”（通路、供水、供电、排水、通讯），外部基础设施较完备。周围有太平洋购物广场、五福广场、兴国县实验小学、兴国第五中学、兴国县中医院、中国工商银行、泰康人寿等公共服务设施，商业环境较好，人流量一般，生活配套较齐全。

（4）周围环境状况

附近区域为居民自建房集中区，没有企业或污染源，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。近区域居住居民素质较高，治安状况较好，相邻房地产的利用状况以住宅为主。

三、市场背景分析

2021 年全国楼市进入到了销售缓慢、增长乏力的时期。与此同时，二手房挂牌量开始与日俱增，部分城市的二手房挂牌量恢复到了 4 年前的高位水平。2021 年 12 月 6 日中共中央政治局召开分析研究 2022 年经济工作的会议，强调 2022 年经济工作要稳字当头、稳中求进。房地产方面，会议明确要推进保障性住房建设，

支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。随后央行下调了存款准备金率 0.5 个百分点，2022 年初下调了 LPR 的报价利率，购房者房贷利率也将有所下降。

受新冠疫情和电商冲击的多重影响，近年来兴国县的房地产销售有所回落，在政府稳地价稳房价的政策陆续出台后，预计 2022 年兴国县的房地产市场将保持相对稳定的局面。

四、变现能力分析

委估对象为住宅用房，该类物业通用性、独立使用性较高，市场需求量较大，变现能力较高。如用于拍卖，预计变现时间相对较短，但短期强制变现会对其价值将造成一定影响。

五、最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用方式。根据兴国县城市总体规划及估价对象的区位条件，从委估对象的自身状况和目前市场需求，我们认为以估价对象保持现状并持续使用为最高最佳使用。

六、估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），对房产进行估价，通常采用市场比较法、收益法等估价方法。估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，确定运用比较法作为本次估价的基本方法。

七、估价测算过程

八、估价结果确定

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评估对象在价值时点的评估总价为大写人民币（取整）：**壹佰陆拾贰万柒仟柒佰元整（¥162.77 万元）**。

附 件

- 1、江西省赣州经济技术开发区人民法院司法技术委托书〔（2022）法技委字 273 号〕复印件；
- 2、兴国县《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》（潯江镇背街居委会红岭上 30 号）、《江西省兴国县房产所有权登记现场查勘表》复印件；
- 3、委估对象的相片及所在区域示意图；
- 4、房地产估价师资格证书复印件；
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、估价机构房地产价格评估机构资格证书复印件。