

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：萍乡市安源区人民法院委托的申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人彭图、文晓琴、彭恩、彭旭借款合同纠纷一案中涉及的位于江西省萍乡市安源区东大街南外社区新城路106室住宅房地产市场价格评估

估价委托方：萍乡市安源区人民法院

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

注册房地产估价师：高莹(注册号3620160033)

邬雅琴(注册号3620190026)

估价报告出具日期：2022年9月20日

估价报告编号：赣隆鑫房估字[2022]第0914号

## 致估价委托方函

萍乡市安源区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵单位委托的申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人彭图、文晓琴、彭恩、彭旭借款合同纠纷一案中涉及的位于萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室的房地产市场价格进行评估，依据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】及估价师现场查勘，估价对象不动产权人为彭图，房屋建筑面积为 94.54 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，估价对象详细状况见估价结果一览表。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》，本次价值时点设定为估价委托之日 2022 年 9 月 1 日；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而评估房地产市场价格。房地产市场价格是指在价值时点时公开市场上的交易价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自 2022 年 9 月 20 日起至 2023 年 9 月 19 日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值总价为人民币 36.77 万元，大写人民币叁拾陆万柒仟柒佰元整，房地产单价为 3889 元/m<sup>2</sup>。详见估价结果一览表。

## 估价结果一览表

序号	不动产权人	坐落	不动产权证号	建筑用途	土地使用权性质类型	建筑结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	彭图	萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室	赣 (2017) 萍乡市不动产权第 0007157 号	住宅	国有出让	混合	1/7	94.54	3889	36.77

备注：评估总价中包括附属于估价对象房地产的未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，提请报告使用方注意！

特别提示：1、上述估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，包括附属于估价对象房地产的未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照萍乡市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照萍乡市安源区以往同类涉执房地产处置惯例：标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生的税费由买方承担。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。水、电、物业管理等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。上述关于处置费用、税费情况为萍乡市安源区以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

2、本次估价对象的不动产权人、权利性质、建筑面积等根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣 (2017) 萍乡市不动产权第 0007157 号】确定为：估价对象不动产权人彭图，房屋建筑面积为 94.54 平方米，房屋用途为住宅，土地使用权利性质类型为国有出让建设用地使用权。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果作出调整并重新出具估价报告。

3、根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：1-13-11-3-971】登载：估价对象已抵押，据现场查勘，估价对象房地产不存在租赁权，至价值时点，结合本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。提醒报告使用方注意：如尚有抵押等他项权利债务未偿还，此债务应在司法处理时另行考虑。

4、经委托方领勘，我司估价人员在现场查勘时，产权方提出估价对象存在一间搭建房屋情况，搭建房屋面积未计入登记的建筑面积中。据现场查勘，上述搭建部分为房屋外部搭建，本次评估已考虑该未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，评估总价包含上述搭建房屋的价值，提请报告使用方注意！

5、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出具报告之日起一年内有效。

法定代表人：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

2022 年 9 月 20 日

# 目 录

致估价委托方函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托方.....	10
(二) 估价方.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
附    件.....	20
(一) 江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书.....	20
(二) 鉴定人承诺书.....	20
(三) 估价对象的地理位置示意图.....	20
(四) 估价对象外部状况照片.....	20
(五) 估价对象权属证明复印件.....	20
(六) 房地产估价机构营业执照复印件.....	20
(七) 房地产估价机构资质证书复印件.....	20
(八) 房地产估价师注册证书复印件.....	20

## 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、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。
- 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】、《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，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于 2022 年 9 月 1 日对估价对象进行了必要的实地勘察，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。
- 6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其他重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。
- 7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法确定资格核查审验估价委托方提供的资料之真伪，估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。
- 8、没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签名日期
高 莹	3620160033		2022 年 9 月 20 日
邬雅琴	3620190026		2022 年 9 月 20 日

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价对象的不动产权人、权利性质、建筑面积等根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】确定。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果作出调整并重新出具估价报告。
- (9) 注册房地产估价师于 2022 年 9 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，未进行专业面积测量和质量鉴定，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，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。
- (10) 委托方未明确估价对象房地产是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等。故本次估价假定评估对象房地产不存在欠缴税金及相关费用。

### 2. 未定事项假设

经委托方领勘，我司估价人员在现场查勘时，产权方提出估价对象存在一间搭建房屋情况，搭建房屋面积未计入登记的建筑面积中。据现场查勘，上述搭建部分为房屋外部搭建，根据人民法院意见，本次评估设定搭建房屋不属于违法建筑，本次评估已考虑该未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，评估总价包含上述搭建房屋的价值。若上述情况与实际不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

### 3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象存在抵押权，且已被法院依法查封。本次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，估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象房地产市场价值的影响。

### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

### 5. 依据不足假设

无依据不足假设。

### 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(3) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 9 月 20 日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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评估行业组织进行专业技术评审。

(8) 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字盖章后方可使用，由江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司负责解释。

(9) 本报告估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，包括附属于估价对象房地产的未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照萍乡市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照萍乡市安源区以往同类涉执房地产处置惯例：标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生的税费由买方承担。买受人自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。水、电、物业管理等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。上述关于

处置费用、税费情况为萍乡市安源区以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

(10) 本次估价对象的不动产权人、权利性质、建筑面积等根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】确定为：估价对象不动产权人彭图，房屋建筑面积为 94.54 平方米，房屋用途为住宅，土地使用权性质类型为国有出让。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询结果与实际不动产权登记不符，需对估价结果作出调整并重新出具估价报告。

(11) 至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权，且已被法院依法查封。本次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，估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象房地产市场价格的影响。

(12) 经委托方领勘，我司估价人员在现场查勘时，产权方提出估价对象存在一间搭建房屋情况，搭建房屋面积未计入登记的建筑面积中。据现场查勘，上述搭建部分为房屋外部搭建，根据人民法院意见，本次评估设定搭建房屋不属于违法建筑，本次评估已考虑该未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，评估总价包含上述搭建房屋的价值。

## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托方

委托方名称：萍乡市安源区人民法院

地址：萍乡市安源新区韶山西路 19 号

电话：17779919559

### （二）估价方

受托单位：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

单位地址：江西省南昌市红谷滩区九龙大道 1177 号绿地国际博览城 3#楼 110 室

资质等级：壹 级

法人代表：高 莹

资质证书编号：赣建房评字 89 号

联系电话：0791-83766806

### （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而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为位于萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室的住宅房地产，依据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】，估价对象不动产权人彭图，房屋建筑面积为 94.54 平方米，房屋用途为住宅，土地使用权性质类型为国有出让。估价对象实物范围包含估价对象分摊使用的国有出让土地使用权价值和房屋及与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，包括附属于估价对象房地产的未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，不包括可移动的家具、电器等物品及相关债权债务等。

#### 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象所处楼栋所处共用宗地位于萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室，宗地内坡度较小，地势较平坦。估价对象所处住宅楼栋周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件及未有矿产、文物等地下埋藏物的相关记录；宗地形状较规则，总面积适中，估价对象所处小区一面临城市生活性主干道。

至价值时点，估价对象所处住宅小区宗地上建有多层住宅楼，地质承载力能够满足现状使用。估价对象所处楼栋为地上 7 层的多层步梯住宅楼，估价对象位于地上第 1 层。至价值时点，宗地红线内外基础设施状况达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内已建住宅小区。

### (2) 建筑物实物状况

根据现场查勘的情况，估价对象为位于萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室的住宅房地产，现状用途为住宅，建成于 1993 年。至价值时点，估价对象建筑物设备、装修及现状使用状况详见下表：

序号	位置	结构	评估层/ 总楼层	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	设备及装修状况	现状使用状况
1	萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室	混合	1/7	94.54	估价对象所处楼栋外墙刷涂料，多层步梯。估价对象房屋入户门为单扇防盗门，室内为普通装修：地面为地砖，墙面及天花刷涂料。	住宅/目前为空置状态

经委托方领勘，我司估价人员在现场查勘时，产权方提出估价对象存在一间搭建房屋情况，搭建房屋面积未计入登记的建筑面积中。据现场查勘，上述搭建部分为房屋外部搭建，根据人民法院意见，本次评估设定搭建房屋不属于违法建筑，本次评估已考虑该未计入不动产登记建筑面积的搭建房屋的价值，评估总价包含上述搭建房屋的价值，提请报告使用方注意！

### (3) 估价对象实物状况对价格影响的分析

估价对象为住宅房地产，至价值时点，估价对象房地产基础稳定，无不均匀沉降，承重墙完好，非承重墙完好，屋面完好；外墙未见明显裂隙现象，楼栋楼梯间、过道等公共区域未见墙面、地面裂隙现象，楼栋内水、

电等管线能够正常使用。估价对象房屋入户门为单扇防盗门，室内为普通装修：地面为地砖，墙面及天花刷乳胶漆。估价对象房地产实物能够满足正常的居住需要，实物状况对房地产价格无不良影响。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 土地权属及登记状况

估价对象所在土地属国家所有，依据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】，估价对象不动产权人为彭图。据现场查勘，估价对象现状用途为住宅，估价对象不动产使用的土地为楼栋共用宗地。

#### (2) 建筑物权属及登记状况

根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】，估价对象的不动产权人为彭图。估价对象所处楼栋建成于 1993 年，估价对象房屋详细权属状况见下表。

房屋权属状况一览表

序号	不动产权人	不动产权证号	位置	权利性质	建成年代	结构	建筑用途	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	彭图	赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号	萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室	出让/集资建房	1993 年	混合	住宅	1/7	94.54

#### (3) 他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：1-13-11-3-971】登载：估价对象已抵押，据现场查勘，估价对象房地产不存在租赁权，至价值时点，结合本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。**提醒报告使用方注意：如尚有抵押等他项权利债务未偿还，此债务应在司法处理时另行考虑。**

#### (4) 估价对象权益状况对价格的影响分析

估价对象房地产已完成不动产权登记，根据委托方提供的《不动产登记信息》【证号：赣（2017）萍乡市不动产权第 0007157 号】及估价人员实地查勘，估价对象不动产权人彭图，房屋建筑面积为 94.54 平方米，房屋

用途为住宅，土地使用权性质类型为国有出让。至价值时点，估价对象已抵押，不存在租赁权，估价对象已被法院依法查封。本次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，估价对象原有抵押及查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的抵押及查封因素对估价对象房地产市场价值的影响。

#### 4、区位状况

##### （1）位置状况

估价对象登记地址为萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室。估价对象位于安源区东大街南外社区新城路，该住宅小区一面临城市生活性次干道，北侧临新城路。估价对象所处楼栋总楼层为 7 层，南北朝向，估价对象房屋位于地上第 1 层。

##### （2）交通条件

估价对象所处住宅小区周边 300 米范围内有 1 个公交站，共有 3 条公交线路（5 路、26 路、61 路）通过，距城南汽车客运站约 2 千米，距萍乡站约 4.5 千米。

##### （3）公共配套设施状况

估价对象所处小区北侧隔新城路毗邻、东侧隔萍乡市水务公司与城区小学毗邻，周边 1 公里范围内还有多家教育及医疗机构，多家大型购物中心均在 2 公里范围内。

##### （4）环境条件

估价对象所处小区为集资建房，毗邻萍水河，周边分布有多个公园，自然环境条件良好。

##### （5）估价对象权益状况对价格的影响分析

综上，估价对象所处的区域位置良好；小区附近距生活购物场所较近，商服繁华程度较优；周边有较多公交车线路通过，且小区一面临路，乘坐公共交通出行便捷程度较优；周边分布有多所中小学及医疗教育场所；小区内部绿化率较好，所处区域环境条件良好。综上：估价对象作为住宅房地产，能够满足正常的生活需要。

## （五）价值时点

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、及《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》，在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将委托方委托的价值时点或估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期确定为价值时点。估价人员实地查勘完成时间为 2022 年 9 月 1 日，委托方委托的价值时点为 2022 年 9 月 1 日，与估价人员实地查勘完成时间一致，本次评估价值时点确定为委托的价值时点 2022 年 9 月 1 日。

## （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持现状用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 9 月 1 日房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

## （七）估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托方在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为不动产权人带来不同收益量，且房地产不动产权人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象登记用途为住宅，据现场查勘，估价对象现状用途为住宅，登记用途与现状用途、设计布局及实际用途相符，作为住宅房地产使用符合最高最佳使用原则。

### 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。

### 5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

## （八）估价依据

本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

（1）《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》，自2022年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三

次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(4)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(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，自 2016 年 12 月 1 日起实施)

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(7)《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》(国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订)；

(8)《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过)；

(9)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号) [2005 年 1 月 1 日起实施]；

(10)《司法鉴定程序通则》(2016 年 5 月 1 日司法部第 139 号令)[2016 年 5 月 1 日起施行]；

(11)《江西省契税具体适用税率等有关事项的方案》(2021 年 7 月 28 日，江西省十三届人大常委会第三十一次会议表决通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

## 2. 技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知[中房学(2021)37号];

(5) 《房地产估价报告评审标准(试行)》。

### 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》[(2022)赣 0302 恢 2863 号];

(2) 《不动产登记信息》【证号：赣(2017)萍乡市不动产权第 0007157 号】;

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

(1) 萍乡市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;

(2) 萍乡市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

### (九) 估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察,以及遵循房地产市场价值评估方法的确定原则,如《房地产估价规范》中规定:有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时,我们有以下考虑:

1、估价对象位于萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室,与估价对象处于同一小区同期修建、权利及实物状况类似的住宅房地产市场交易较为活跃,可以收集到相关类似的成交案例,故可采用比较法测算估价对象住宅房地产市场价值。

2、估价对象为已建成使用的房地产,符合土地利用规划及城市规划;且目前使用状况正常,再开发可能性较小,不具有开发或再开发潜力,故不宜采用假设开发法。

3、估价对象为具有收益或潜在收益物业，但市场接受能力有限：虽估价对象所在片区类似物业的租赁活动较为活跃，但租金收益不稳定，租售比偏低，租金收益不能反映估价对象真实价值水平，因此，估价对象不宜采用收益法评估。

4、近几年，随着房地产市场的快速发展，住宅类房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前住宅房地产的正常的价格水平。

5、目前房地产市场为快速发展后的调整期，不宜采用长期趋势法。

6、估价思路：鉴于上述选取估价方法之缘由，我公司在本次估价过程中，采用比较法对估价对象住宅房地产的市场价值进行估价。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格  $\times K_1 \times K_2 \times K_3$

式中：

K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

#### （十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象萍乡市安源区东大街南外社区新城路 106 室住宅房地产于价值时点的市场价值总价为人民币 36.77 万元，大写人民币叁拾陆万柒仟柒佰元整，房地产单价为 3889 元/m<sup>2</sup>。详见上文“致估价委托方函—估价结果一览表”。

## (十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
高 莹	3620160033		2022 年 9 月 20 日
邬雅琴	3620190026		2022 年 9 月 20 日

## (十二) 实地查勘期

2022 年 9 月 1 日

## (十三) 估价作业期

2022 年 9 月 1 日至 2022 年 9 月 20 日

## 附 件

- (一) 江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书
- (二) 鉴定人承诺书
- (三) 估价对象的地理位置示意图
- (四) 估价对象外部状况照片
- (五) 估价对象权属证明复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件