

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室一套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司

估价报告编号：赣开元[2022][昌]房字第 10028 号

注册房地产估价师： 曾国盛      注册号：3620140027

汪 超      注册号：3620210015

估价报告出具日期：2022 年 10 月 26 日

致估价委托人函

## 宜春市袁州区人民法院：

承蒙委托，我公司选派注册房地产估价师曾国盛、汪超对贵单位委托的位于宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室一套住宅房地产进行了价值时点为 2022 年 10 月 21 日，估价目的是“为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据”的物业价值评估。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地勘查，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用比较法，并依据估价人员的专业经验，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 21 日，在满足全部假设和限制条件下的估价结果为 **¥85.34 万元**，人民币大写捌拾伍万叁仟肆佰元整。

### 估价结果明细表

(币种：人民币)

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	房屋结构	房屋用途	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)
2-15320	尹自华	宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室	混合	住宅	4/7	147.47	5787	85.34

特别提示：

- 1、上述估价结果中不包含估价对象处置时的司法诉讼费用、过户税费及其他应付费用等。
- 2、本估价报告自出报告之日起一年内有效。

法定代表人签章

江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年十月二十六日

# 目录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价对象 .....	8
(四) 估价目的 .....	9
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价依据 .....	10
(八) 估价原则 .....	10
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 估价人员 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业期 .....	12
四、附件 .....	13

## 一、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是真实和准确的，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。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是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/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师曾国盛已于 2022 年 10 月 21 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 在本次估价报告撰写过程中，没有外部专家和单位对本估价报告提供过重要专业帮助。
8. 注册房地产估价师在估价作业过程中严格遵守职业道德。

姓名	注册号	签字	日期
曾国盛	3620140027		2022 年 10 月 26 日
汪 超	3620210015		2022 年 10 月 26 日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价假设

#### 一般假设:

1. 假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时, 估价对象权属合法、清晰、无争议, 并能够正常上市交易。

2. 假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3. 以产权人合法取得估价对象权属文件, 且无权属纠纷, 符合法律、法规规定, 在市场上可转让为假设前提。

4. 本次估价中, 估价人员对估价对象进行了实地查勘, 同时对房屋安全、建筑质量、环境污染状况给予了必要关注, 估价人员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和检测, 故假定估价对象房屋是安全的, 周边环境是安全。

5. 估价人员对估价委托人提供的估价相关资料进行了审慎检查, 无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性, 但未向政府有关部门核实和查证, 故假定估价委托人所提供资料是合法、真实、准确和完整的, 估价委托人对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

6. 本次评估假设交易税费全部由买受人负担。

7. 本次评估假定在人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### 未定事项假设:

无未定事项假设

#### 背离事实假设:

本次估价报告不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

#### 依据不足假设:

1. 人民法院未提供查明的租赁权、用益物权，本次评估假设不存在租赁权、用益物权，不考虑估价对象原有租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。

2. 由于人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

3. 因客观原因未入户，本次设定估价对象室内装修为简装。

#### **不相一致假设：**

1. 因不动产登记（合同备案）情况表（房屋）中的土地用途与不动产登记（合同备案）情况表（土地）中的土地用途不一致，本次评估以不动产登记（合同备案）情况表（土地）为准，设定土地用途为城镇住宅用地。

#### **（二）限制条件**

1. 本估价报告仅应用于为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。

2. 未经估价机构和估价委托人书面同意，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。凡因报告使用人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

3. 若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

4. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

5. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，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，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

6. 本估价报告一式陆份。
7. 本估价报告自出报告之日起一年内有效。
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后方可使用。由江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。
9. 本次评估的是市场价值，使用本估价结果应适当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人可能不自愿配合交付的不利影响。

### **（三）其他说明事项**

1. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：宜春市袁州区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：颜松

房产资质级别：壹级

资质证书编号：赣建房评字 176 号

单位地址：江西省南昌市红谷中大道 1376 号（红谷经典 5 楼）

联系电话：0791-83900711

邮编：330038

#### (三) 估价对象

##### 1、实物状况描述与分析

根据委托方提供的“宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书”、“不动产登记（合同备案）情况表”、“房屋测绘图”和估价人员实地查勘，估价对象位于宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室。

估价对象建筑面积 147.47 平方米，建成于 2003 年，估价对象建筑外墙为涂料，建筑结构为混合结构。总楼层为 7 层，估价对象位于第 4 层，入户门为防盗门，因客观原因未入户，本次评估设定室内装修为简装。建筑防水、保温、隔热、隔声条件一般，朝向为南北，通风、采光、日照条件较好，估价对象房屋用途为住宅，保养情况较好，约七成新。

##### 2、权益状况描述与分析

根据委托方提供的“不动产登记（合同备案）情况表”、“房屋测绘图”及估价人员现场勘查，目前估价对象产权清晰。详见下表：

不动产权权属状况明细表（房屋）

不动产权证书号	所有权人	不动产坐落	房屋结构	房屋用途	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2-15320	尹自华	宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室	混合	住宅	4/7	147.47

**不动产权属状况明细表（土地）**

不动产权证书号	土地 使用 权人	不动产坐落	土地 用途	土地 权利 性质	土地使用期 限	土地权 利类型	土地使 用权 面积 (m <sup>2</sup> )
宜春国用 200900000209	尹自 华	袁州区高士北 路（汇丰楼）1 号楼 205 室	城镇 住宅 用地	出让	至 2071-08-15 止	国有建 设用地 使用权	20.33

**（2）他项权利状况**

根据估价委托人提供的“不动产登记（合同备案）情况表”，至价值时点，估价对象已被查封，已被抵押。

**（3）价格影响分析**

估价对象已被查封、已被抵押。根据估价目的，本次估价报告不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。除此之外，估价对象权属清晰，权益上不存在其他影响其房地产价值的瑕疵。

**3、区位状况描述与分析**

（1）坐落：宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室，南北朝向。

（2）交通：估价对象与高士路、北苑路、袁山中路相临，附近有 21 路、27 路、31 路、605 路公交等，交通较便利。

（3）环境：估价对象周边景观环境、人文环境一般，临近高士路、北苑路、袁山中路，有一定噪音影响。

（4）配套设施：区域内水、电、气等基础设施齐全，配套设施较完善，周边医院有袁州区红十字会医院、宜春学院第二附属医院等，学校有宜春市第八小学、宜春三中等，另有宜春商贸城、步步高(宜春店)、青龙商厦(中山路店)、天虹商场(宜春店)、樟树广场、袁山公园、宜春体育中心以及各银行网点等公共配套设施坐落在区域范围内。

**（四）估价目的**

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据

**（五）价值时点**

2022 年 10 月 21 日（实地查勘之日）

## （六）价值类型

本次评估的是估价对象在价值时点的市场价值，市场价值为估价对象由熟悉情况、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）估价依据

房地产估价的估价依据是指估价中所依据的有关法律、法规和政策文件、估价相关技术标准、估价委托人提供的有关资料及房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料，具体如下：

序号	类别	具体内容
1	法律、法规和政策文件	1.1《中华人民共和国民法典》 1.2《中华人民共和国土地管理法》 1.3《中华人民共和国城市房地产管理法》 1.4《中华人民共和国土地管理法实施条例》 1.5《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》 1.6《中华人民共和国资产评估法》 1.7《人民法院委托评估工作规范》 1.8《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》 1.9《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》
2	技术标准	2.1《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】 2.2《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】 2.3《房地产估价报告评审标准（试行）》 2.4《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
3	估价委托人提供的有关资料	3.1“宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书” 3.2“不动产登记（合同备案）情况表” 3.3“房屋测绘图” 3.4其它相关资料
4	房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料	4.1实地查勘资料 4.2估价作业期调查和搜集的资料 4.3房地产估价机构和注册房地产估价师平时积累和搜集的估价所需资料

## （八）估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

序号	估价原则	具体内容
1	独立、客观、公正原则	评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格
2	合法原则	评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格
3	价值时点原则	评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格
4	替代原则	遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内
5	最高最佳利用原则	评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定

## （九）估价方法

### 1、采用方法

## 比较法

### 2、方法适用性分析

根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】，房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行估价方法适用性分析后再确定。

比较法是依据了较多的比较实例，考虑了比较房地产可持续实现的价值，若估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法是以预期原理为理论基础，能够体现资产的长期持续性，若估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；

成本法是通过进行成本累加，能够体现资产的安全性和评估的保守性，若估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，若估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象为已建成使用的房产，不适合独立、重新开发建设，不适宜采用成本法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。理论上，比较法和收益法适用性较高。

### 3、使用方法理由

估价人员深入细致地分析了本次估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的产权确认资料及估价人员所掌握的资料。估价对象为已建成的住宅房地产，估价对象所在的区域类似住宅房市场比较成熟，周边存在较多的类似房地产交易，市场依据比较充分，故可选用比较法作为本次评估的基本方法之一；估价对象为住宅用房，且目前住宅房地产市场租售比低，租金收益不能客观反映估价对象真实价值水平，根据《房地产估价规范》的有关规定，本次评估不选用收益法评估其房地产价格；为使估价

结果具有科学性、准确性、客观性，此次评估我们决定采用比较法对估价对象进行评估。

#### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，对宜春市袁州区人民法院委托的位于宜春市高士北路西侧 1 幢 4 层 205 室一套住宅房地产选用比较法进行评定估算，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 21 日，估价目的是为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，在满足全部假设和限制条件下的估价结果为 **¥85.34 万元**，人民币大写 **捌拾伍万叁仟肆佰元整**。

#### （十一）估价人员

姓名	注册号	签字	日期
曾国盛	3620140027		2022 年 10 月 26 日
汪 超	3620210015		2022 年 10 月 26 日

#### （十二）实地查勘期

2022 年 10 月 21 日

#### （十三）估价作业期

2022 年 10 月 17 日起至 2022 年 10 月 26 日

#### 四、附件

- (一) 估价对象照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) “宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书”
- (四) “不动产登记（合同备案）情况表”
- (五) “房屋测绘图”
- (六) 估价对象权属证明
- (七) 注册房地产估价师注册证书
- (八) 估价机构备案证明
- (九) 估价机构营业执照

