

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣地源[宜房估]字（2022）第 063 号

估价项目名称：高安市人民法院执行陈志强与邓晓扬 合同、无
因管理、不当得利纠纷一案涉及高安市太阳
镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地
一幢房产（含厨房及附房）处置司法评估

估价委托人：高安市人民法院

房地产估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：吴文忠 注册号：3620020047

聂一虹 注册号：3619970034

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十五日

致估价委托人函

高安市人民法院：

承蒙委托，我对位于高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地一幢房产（含厨房及附房）价值进行了估价，价值时点为 2022 年 10 月 14 日，估价对象建筑面积为 441.88 平方米。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。

我公司按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《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）和国家有关法律法规的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 14 日的价值为 **41.05 万元**，人民币大写：**肆拾壹万伍佰元整**。（评估结果详见下表）。

特别提示：

1. 估价对象所占土地为集体建设用地，即农村宅基地。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”农村村民一户只能申请一处宅基地，农民宅基地使用权由于是村民基于其身份而无偿取得的与集体经济组织成员的资格是联系在一起的。所以，农村房屋宅基地在一定条件下只可以在本村村民之间互相买卖流转，卖给非本村人的属于无效的买卖。故本次估价结果在特定条件下才具有参考价值，否则无任何法律意义。如受让人因不了解相关政策而遭受不必要的损失本估价机构不承担任何责任。

2. 本报告仅限于高安市人民法院执行该案件使用，不作他用。

3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅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。

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十五日

建筑物估价结果一览表

附表 1

序号	房屋坐落	房屋所有权证号	产权人	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	——	邓晓扬	住宅	1-4/4	砖混	441.88	929	41.05	建筑物价格

报 告 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
估价技术报告.....	15
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
三、最高最佳使用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误！未定义书签。
六、估价结果确定.....	错误！未定义书签。
附件.....	错误！未定义书签。
一、估价委托书复印件.....	错误！未定义书签。
二、估价对象位置图.....	错误！未定义书签。
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	错误！未定义书签。
四、估价对象权属证明复印件.....	错误！未定义书签。
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	错误！未定义书签。
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	15



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师及估价人员于 2022 年 10 月 14 日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴文忠	3620020047		2022 年 月 日
聂一虹	3619970034		2022 年 月 日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价委托人提供了估价对象的《江西省村镇建设用地规划许可证》、《江西省建设用地批准书》、《农村居民建房用地申报表》和《房屋面积测绘报告》（编号：202210140001 高安市金地勘测规划有限公司），我们对权属证书上记载的权属、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) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊的附加出价。

(5) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(6) 我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用现状，对房屋安全、质量缺陷及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，在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、检测的情况下，本次估价以估价对象不存在安全隐患、无重大环境污染并处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

(7) 由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利的限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

2、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象于价值时点已被高安市人民法院查封，根据此次估价目的，本次评估未考虑估价对象查封等对评估价格的影响。

4、不相一致假设

估价委托人提供的《江西省村镇建设用地规划许可证》登记的产权人姓名为邓小洋，《江西省建设用地批准书》、《农村居民建房用地申报表》登记的产权人姓名为邓小羊，根据估价委托人提供的《委托书》及《常住人口变动库全项》，本次评估产权人姓名为邓晓扬。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、申请执行人、被申请人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(4) 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10月25日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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。

(5) 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；

7、其他需要说明的事项

(1) 本报告中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保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 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。

(6) 估价委托人未明确评估对象交易税费负担方式，根据估价人员调查，一般交易税费处理方式主要为按照法律法规规定由转让人和所有权人



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

各自负担或全部由所有权人负担；对财产处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般处理方式是法律、法规应由被执行人缴纳，但未缴清的相关费用，从拍卖款中扣除缴纳。故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及财产处置费用对房地产估价结果的影响。

(8) 根据估价委托人提供的《高安市人民法院委托书》[(2022)赣 0983 执恢 390 号]，本次评估仅评估地上建筑物的价值，未考虑土地的价值。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托单位：高安市人民法院

住所：高安市高安大道 112 号

联系人：刘丽娟

联系人电话：15170522225

二、房地产估价机构

估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 59 号

联系人：熊光平

联系电话：0795-3207878

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

1、估价对象概况

根据估价委托人提供的《江西省村镇建设用地规划许可证》、《江西省建设用地批准书》、《农村居民建房用地申报表》和《房屋面积测绘报告》（编号：202210140001 高安市金地勘测规划有限公司），估价对象位于高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地的一幢房产（含厨房及附房），本次评估房屋总建筑面积为 441.88 平方米，其中主房



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

面积为 401.38 平方米，厨房及附房面积为 40.50 平方米，权利人为邓晓扬，房屋总层数为 4 层，估价对象位于第 1-4 层。估价对象用地类型为宅基地，根据估价委托人提供的《高安市人民法院委托书》[(2022)赣 0983 执恢 390 号]，本次评估仅评估地上建筑物的价值，未考虑土地的价值。估价对象财产范围：包括房屋建筑物与房屋的正常使用不可分割的共用配套设施、保持现状情况下的固定装修(不可移动部分)。

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象土地形状规则，土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内“五通一平”(即通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整)，根据估价委托人提供的《江西省村镇建设用地规划许可证》、《江西省建设用地批准书》、《农村居民建房用地申报表》，估价对象坐落在太阳镇太阳圩，用地类型为宅基地。

根据估价委托人提供的《高安市人民法院委托书》[(2022)赣 0983 执恢 390 号]，本次评估仅评估地上建筑物的价值，未考虑土地的价值。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象为一幢房产(含厨房及附房)，各估价对象房屋建筑物状况如产权证号、产权人、建筑面积、房屋坐落、建筑结构、层数、建成年代、装修情况等详见表 2。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

表 2 建筑物基本状况一览表

序号	名称	权利人	产权证号	坐落	结构	规划用途	房屋总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	装修情况	建成年份	新旧程度	维护保养
1	1 层	邓晓扬	——	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	砖混结构	住宅	1/4	94.324	层高 3.2 米，外墙面为外墙瓷砖、木门木窗，内墙白灰粉刷，地面为水泥地面	2000 年	一般	较差
2	2 层	邓晓扬	——	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	钢混结构	住宅	2/4	114.752	层高 3.2 米，外墙面为外墙瓷砖，铝合金窗户，内墙白灰粉刷，地面为贴地板砖	2000 年	一般	较差
3	3 层	邓晓扬	——	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	钢混结构	住宅	3/4	114.752	层高 3.2 米，外墙面为外墙瓷砖，铝合金窗户，内墙白灰粉刷，地面为贴地板砖	2000 年	一般	较差
4	4 层	邓晓扬	——	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	钢混结构	住宅	4/4	77.552	层高 3.2 米，外墙面为外墙瓷砖，铝合金窗户，内墙白灰粉刷，水泥地面	2000 年	一般	较差
5	厨房及附房	邓晓扬	——	高安市太阳镇太阳圩邓小道西至付启哭南至马路北空地	钢混结构	——	1/1	40.50	层高 3.2 米，外墙面为白灰粉刷，铝合金窗户，内墙白灰粉刷，水泥地面	2000 年	一般	较差

维护保养较差，新旧程度较一般，标的物所处的位置交通较便利，周边生活配套设施和公共配套设施较完善，所在区域居住氛围较好，人流量较大。

经现场查勘，估价对象的结构、水电、设施设备未见明显质量缺陷，可正常使用，建筑物维修养护较好。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师现场调查，至价值时



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

点，估价对象房屋所有权清晰合法，现状为被申请人自居自用。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于2022年10月14日进行现场查勘，故确定价值时点为2022年10月14日，且该价值时点符合估价委托人对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于2022年10月14日、在本次估价假设和限制条件下形成的公开市场价格，即市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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、最高最佳利用原则

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



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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。

八、估价依据

（一）法律、法规、政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

令第 743 号第三次修订,2021 年 7 月 2 日发布,自 2021 年 9 月 1 日起施行);

4、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 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四十六号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

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,2018 年 9 月 1 日起施行);

7、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号,2016 年 3 月 2 日);

8、《最高人民法院 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号);

9、《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);

(二) 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、《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014);

(三) 委托人提供的资料

1、估价委托人出具的《评估委托书》;

2、《江西省村镇建设用地规划许可证》、《江西省建设用地批准书》、《农村居民建房用地申报表》和《房屋面积测绘报告》(编号:202210140001 高安市金地勘测规划有限公司)等权属文件复印件;



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

3、委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场勘察和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、商类房地产市场交易等数据资料；
- 3、《高安市城区土地定级与基准地价更新成果报告》及基准地价图；

九、估价方法

本次估价的估价目的是为高安市人民法院执行陈志强与邓晓扬 合同、无因管理、不当得利纠纷一案涉及的房产处置参考价提供参考依据，根据估价委托人确定的估价目的，以及可能收集到的资料，采用适宜的估价方法进行估价。

1、估价方法的选择

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，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取	备注
比较法	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。	估价对象为地上建筑物，当地类似物业在转让等方面资料匮乏，故不适宜采用比较法评估。	不选取	
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法：本次估价对象仅为地上建筑物，区域内无建筑物出租案例，同时，考虑到估价对象所占土地性质为宅基地，宅基地市场交易案例不充分，宅基地地价较难确定，无法通过评估房地产价格扣除土地价格方式确定建筑物价格，故本次评估不选取收益法。	不选取	



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的待开发房地产，估价对象为已建成的住宅房地产，且为现状利用，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取	
成本法	测算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。	估价对象为独立开发建设的整体地上建筑物，成本资料比较容易收集，可按估价对象的重新开发建设成本为导向，通过测算其重置成本减去折旧来求取其价值，故可采用成本法进行评估。	选取	

2. 本次选用估价方法定义

成本法是测算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。

$$V=C \times q$$

式中：V—估价对象在价值时点的建筑物现值。

C—估价对象建筑物重置价格或重建价格。

q—建筑物成新率(%)。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点2022年10月14日的价值为**41.05**万元，人民币大写：**肆拾壹万伍佰元整**。

估价结果汇总表

表2

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果	估价结果
		成本法	
估价对象	总价(万元)	41.05	41.05
	单价(元/m ²)	929	929

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴文忠	3620020047		年 月 日
聂一虹	3619970034		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年10月14日

十三、估价作业日期

2022年10月14日至2022年10月25日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

传真：(0791) 82177805

附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、现场查勘表
- 5、估价对象权属证明复印件
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件