



## 致估价委托人函

大余县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大余县南安镇伯坚大道嘉福国际 1 号楼 2 单元 1106 室、地下车位 A 部 158 号房地产市场价值进行了估价，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。

价值时点：2022 年 3 月 24 日，为实地查勘完成之日。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 3 月 24 日的估价结果为 **¥79.86 万元**，人民币大写**柒拾玖万捌仟陆佰元整**。

特别提示：

1、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；

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会使用；

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会使用；

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。

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月十四日

### 估价结果明细表

权证号	权利人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )	评估单价(元/M <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
赣(2019)大余县不动第0001364号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道嘉福国际1号楼2单元1106室	钢和钢混	2014年	住宅	11/18	134.72	5408	72.86
赣(2018)大余县不动第0005681号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道北段嘉福国际地下车位A部158号	钢和钢混	2015年	车位	-1/1	28.12	/	7
合计								62.84	79.86



## 目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
附件	12

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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估价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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）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）本次估价未考虑除已披露事项外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。

（8）本报告以估价委托人领勘准确为估价前提。

（9）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（10）估价人员于 2022 年 3 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（11）涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税

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。本次估价人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不应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情况，因为查封因拍卖而解除、原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

（1）本报告仅适用于所述估价目的，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。

（3）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。

（4）估价报告中相关证明资料、基础数据等，由估价委托人提供并对其准确性和真实性负责。

（5）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 4 月 14 日起为壹年。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。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括室外附属工程、可移动的家具、电器等物品价值，不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

(7) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

(8) 本报告只有盖章原件有效，其他复印件等均无法律效力。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

大余县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道 1 号中航国际广场 14 楼

法定代表人：龚兆华

统一社会信用代码：91360125772378871N

备案证书编号：赣建房评字 033 号

备案等级：壹级

赣州分公司住所：赣州市赞贤路森林公馆 8 栋 2 单元 503 室

联系电话：0797-8386107（赣州分公司）

#### (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. 估价对象范围

估价对象为大余县南安镇伯坚大道嘉福国际 1 号楼 2 单元 1106 室、地下车位 A 部 158 号房地产，包括房屋及相应的土地使用权，登记建筑面积为 162.84 平方米。

##### 2. 估价对象权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书（存根）》复印件，估价对象权益状况如下：

不动产权益状况表

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )	共有宗地面积(M <sup>2</sup> )	分摊土地面积(M <sup>2</sup> )	权利性质	共有情况
赣(2019)大余县不动产第0001364号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道嘉福国际1号楼2单元1106室	钢和钢混	2014年	住宅	11/18	134.72	22626.63	13.48	出让/市场化商品房	共同共有
赣(2018)大余县不动产第0005681号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道北段嘉福国际地下车位A部158号	钢和钢混	2015年	车位	-1/1	28.12	22626.63	/	出让/市场化商品房	共同共有

他项权利状况：由于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，故本次评估不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

### 3. 估价对象实物状况

估价对象住宅建筑面积为 134.72 平方米，建成年份 2014 年，钢和钢混结构，位于一栋十八层住宅楼的第十一层，外墙瓷砖，入户防盗门，铝合金窗，户型为四室两厅两卫两阳台，客厅室内装修：天花吊顶及涂料、内墙墙砖、地面砖铺地，卧室室内装修：天花吊顶、内墙涂料、复合地板铺地，厨房及卫生间装修：天花铝扣板吊顶、内墙墙砖、地面砖铺地，法定用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象车位建筑面积为 28.12 平方米，建成年份 2015 年，钢和钢混结构，位于负一层，法定用途为车位，实际用途为车位。

### 4. 区位状况描述与分析

估价对象位于大余县南安镇伯坚大道嘉福国际，临伯坚大道，其在区域市政配套设施及商业服务网点较完善。周边有财富公馆、尚水龙城住宅小区及大余县中医院、大余市民森林公园、中国石化加油站、银行、超市、餐饮生活配套设施。区域交通便利，有 3 路、8 路公交路线。

#### （五）价值时点

2022 年 3 月 24 日，此价值时点为实地查勘完成之日。

#### （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 3 月 24 日房地产市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

#### （七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

##### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进

行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 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点时间的价值或价格的原则。

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不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

#### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 5. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为

最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最佳最有效利用进行了分析。

## （八）估价依据

### 1.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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9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》（中华人民共和国国务院令 第732号，自2020年11月29日起实施）；

（6）《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）

（7）《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

（8）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发【2007】5号，自2007年9月1日施行）；

（9）《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财

产的规定》（法释【2004】15号，2005年1月1日起施行）；

（10）《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，自2005年1月1日起施行）；

（11）《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号，自2005年12月21日起施行）；

（12）《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【2009】16号，自2009年11月20日起施行）；

（13）《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，自2017年1月1日起施行）；

（14）《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，自2018年9月1日起施行）；

（15）《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号，2018年12月10日起施行）。

（16）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）。

## 2.技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3.估价委托人提供的有关资料

（1）《江西省大余县人民法院价格评估委托书》；

（2）《不动产权证书（存根）》复印件。

## 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

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法

比较法是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。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 3 月 24 日的估价结果为 **¥79.86 万元**，人民币大写柒拾玖万捌仟陆佰元整。

估价结果明细表

权证号	权利人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )	评估单价(元/M <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
赣(2019)大余县不动第0001364号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道嘉福国际1号楼2单元1106室	钢和钢混	2014年	住宅	11/18	134.72	5408	72.86
赣(2018)大余县不动第0005681号	罗慧娟、胡海涛	大余县南安镇伯坚大道北段嘉福国际地下车位A部158号	钢和钢混	2015年	车位	-1/1	28.12	/	7
合计							162.84		79.86

### (十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
姚蒙	3620210023		2022年4月14日
王云	3620110034		2022年4月14日

### (十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 24 日

### (十三) 估价作业期

2022 年 3 月 24 日至 2022 年 4 月 14 日

## 附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象实地查勘照片；
3. 《江西省大余县人民法院价格评估委托书》复印件；
4. 《不动产权证书（存根）》复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构备案证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。



## 估价对象位置图



### 估价对象实地查勘照片



