



房地产估价报告

估价项目名称：赣州市大余县南安镇东山街解放路城东商城一期
工程 B 座 28-29 号商铺经营用途、A 栋 7 号车库、
B 栋 3 号车库其他用途及 B 座 4 单元 607 号住宅用
途共四套房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：大余县人民法院

房地产估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 敏 注册号：3620060004

注册房地产估价师：黄 印 注册号：3620180026

价值时点：2022 年 03 月 09 日

估价报告出具日期：2022 年 03 月 17 日

估价报告编号：赣寰宇（2022）估字第 F30650 号



致估价委托人函

大余县人民法院：

受贵院委托，我司派专业估价人员对执行申请人江西大余农村商业银行股份有限公司与被执行人马万、肖雪梅借款合同纠纷一案中涉及的房地产进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产了解市场价值参考提供依据。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等标准规范，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法评估房地产价值，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 03 月 09 日的房地产市场价值为 **¥106.65 万元**，大写人民币：**壹佰零陆万陆仟伍佰元整**。

序号	《不动产权证书》编号	权利人	坐落	建筑 结构	建成 年代	评估层/ 总楼层	规划用 途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	赣(2016)大余县不动 产权第 0004280 号	马万、肖 学梅	大余县南安镇东山街解放路城东商 城一期工程 B 座 28~29 号商铺	钢和 钢混	2002 年	1/7	经营	52.44	7500	39.33
2	赣(2016)大余县不动 产权第 0004279 号		大余县南安镇东山街解放路城东商 场一期工程 A 栋 7 号车库	钢和 钢混	2001 年	1/7	其它	21.37	4600	9.83
3	赣(2016)大余县不动 产权第 0004278 号		大余县南安镇东山街解放路城东商 城二期工程 B 栋 3 号车库	其它	2002 年	1/7	其它	19.76	4600	9.09
4	赣(2016)大余县不动 产权第 0004277 号		大余县南安镇东山街解放路城东商 城一期工程 B 座 4 单元 607 号住宅	钢和 钢混	2002 年	6/7	住宅	142.36	3400	48.4
合计								235.93	/	106.65

注：1、估价结果未扣除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、发证费等应缴纳的税费。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、仿瓷等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。



3、本次评估目的为市场价值评估，不考虑抵押权和租赁权对评估价值的影响。

4、本估价报告仅限于申请人江西大余农村商业银行股份有限公司与被执行人马万、肖雪梅借款合同纠纷一案中使用，不作他用。

5、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。

特此函告。

估价机构法定代表人签章：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

2022年03月17日





目 录

致估价委托人函.....	1
目录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
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.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《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）、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 敏			2022年03月17日
黄 印			2022年03月17日



估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设：（1）本次估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》及《江西省大余县人民法院价格评估委托书》【（2020）赣0723 执 531 号】，注册房地产估价师对委托方所提供的资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定委托方所提供的资料是合法、真实、准确和完整、可在公开市场上自由转让的。

（2）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。

（3）本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

（4）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，即自愿的买卖双方、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；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价。

2、未定事项假设：本次评估不存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为人民法院确定财产了解市场价值参考提供依据，在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：至价值时点。估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》的总楼层为 0，房屋平面图总楼层为 7 层，经相关估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，起本次估价对象实际总楼层为 7 层。根据本次估价目的，设定估价对象总楼层为 7 层，特此提醒。



5、依据不足假设：本次评估不存在依据不足假设。

二、报告使用限制

1、本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、未经估价机构书面同意，本估价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。

5、凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

6、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，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。

7、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

8、本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：大余县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

住 所：江西省南昌市高新开发区火炬大道 138 号

法定代表人：黄印

估价机构资质级别：壹级

资格证书号：赣建房评字 124 号

联系电话：0791-83888360

三、估价目的

人民法院确定财产了解市场价值参考提供依据。

四、估价对象

估价对象位于赣州市大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程 B 座 28-29 号商铺经营用途、A 栋 7 号车库、B 栋 3 号车库其他用途及 B 座 4 单元 607 号住宅用途共四套房地产，本次估价包含建筑物及剩余年期的土地使用权市场价值。其实物状况及权益状况如下：

1、实物状况：

(1) 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地均位于赣州市大余县南安镇东山街解放路城东商城，估价对象土地使用权取得方式为出让，宗地地势平坦，形状较规则。估价对象所占用的土地登记用途为其他商务用地，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“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、场地平整）。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象 1 位于大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程 B 座 28~29 号商铺，用途为经营，估价对象总楼层为 7 层，位于第 1 层。建筑面积为 52.44 平方米，建成年份为 2002 年，钢和钢混结构。估



价对象为中档装修：地面铺设地砖，内墙乳胶漆，天花有吊顶。具体详见《估价对象现状照片》。

估价对象 2 位于大余县南安镇东山街解放路城东商场一期工程 A 栋 7 号车库，用途为其它，估价对象总楼层为 7 层，位于第 1 层。建筑面积为 21.37 平方米，，建成年份为 2001 年，钢和钢混结构。估价对象为中档装修：地面铺设地砖，内墙乳胶漆，天花有吊顶。具体详见《估价对象现状照片》。

估价对象 3 位于大大余县南安镇东山街解放路城东商城二期工程 B 栋 3 号车库，用途为其它，估价对象总楼层为 7 层，位于第 1 层。建筑面积为 19.76 平方米，，建成年份为 2002 年，钢和钢混结构。估价对象为中档装修：地面铺设地砖，内墙乳胶漆，天花有吊顶。具体详见《估价对象现状照片》。

估价对象 4 位于大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程 B 座 4 单元 607 号住宅，用途为住宅，估价对象总楼层为 7 层，位于第 6 层。建筑面积为 142.36 平方米，建成年份为 2002 年，钢和钢混结构。估价对象为中档装修：地面铺设地砖，内墙乳胶漆，天花有吊顶。具体详见《估价对象现状照片》。

2、权益状况

1) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，房屋权益状况如下：

序号	《不动产权证书》编号	权利人	坐落	建筑结构	建成年代	评估层/总楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	赣(2016)大余县不动产权第 0004280 号	马万、肖学梅	大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程 B 座 28~29 号商铺	钢和钢混	2002 年	1/7	经营	52.44
2	赣(2016)大余县不动产权第 0004279 号		大余县南安镇东山街解放路城东商场一期工程 A 栋 7 号车库	钢和钢混	2001 年	1/7	其它	21.37
3	赣(2016)大余县不动产权第 0004278 号		大余县南安镇东山街解放路城东商城二期工程 B 栋 3 号车库	其它	2002 年	1/7	其它	19.76
4	赣(2016)大余县不动产权第 0004277 号		大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程 B 座 4 单元 607 号住宅	钢和钢混	2002 年	6/7	住宅	142.36

2) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，土地权益状



况如下:

《不动产权证书》编号	权利人	坐落	权利性质	用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	终止日期
赣(2016)大余县不动产权第0004280号	马万、 肖学梅	大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程B座28~29号商铺	出让	其他商服用地	10.94	2002年12月30日起 2052年12月29日止
赣(2016)大余县不动产权第0004279号		大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程A栋7号车库	出让	其他商服用地	4.07	2002年12月30日起 2052年12月29日止
赣(2016)大余县不动产权第0004278号		大余县南安镇东山街解放路城东商城二期工程B栋3号车库	出让	其他商服用地	4	2002年12月30日起 2052年12月29日止
赣(2016)大余县不动产权第0004277号		大余县南安镇东山街解放路城东商城一期工程B座4单元607号住宅	出让	其他商服用地	29.69	2002年12月30日起 2052年12月29日止

3) 他项权状况

根据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。

五、价值时点

2022年03月09日(司法评估委托之日)

六、价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

市场价值:是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则:

1、独立、客观、公正原则:要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上,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。

2、合法原则:要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则:要求注册房地产估价师应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则:要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条



件下的正常价格。

5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《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表决通过了《中华人民共和国民法典》，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，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自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，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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，自2016年12月1日起施行）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令 第256号，1999年1月1日施行，根据2011年5月23日国务院令 第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）；

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人



民共和国主席令第 74 号公布，2008 年 1 月 1 日起施行)；

9、《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，2010 年 5 月 19 日起施行）；

10、《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）；

11、《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号发布。自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

12、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 28 日印发）。

（二）本次估价依据的技术标准

- 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/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

- 1.《不动产权证书》复印件；
- 2.《江西省大余县人民法院价格评估委托书》【（2020）赣 0723 执 531 号】。

（四）估价机构掌握的有关资料

- 1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2.估价对象所在地统计资料；
- 3.估价对象所在地城市规划资料；
- 4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

- 1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；



2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房地产交易的市场资料;

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况,并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后,确定采用收益法及比较法作为本次评估的测算方法,确定待估房地产的价值。理由如下:

(1) 选用方法的理由

估价对象所在区域近期内同类型房屋交易案例较丰富且周边同类型用房租赁案例较多,客观租金可通过市场调查取得,故本次评估可选用收益法及比较法进行测算。

(2) 未选用方法的理由

估价对象为市场化商品房,其价格主要由市场决定,而不是成本,采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值,故不宜选用成本法进行测算。

估价对象为已开发完成房地产,再投资开发潜力不高,故不宜选用假设开发法进行测算。

2、选用估价方法简介

(1) 比较法

比较法是将估价对象与价值时点有过交易的类似房地产进行比较,对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式:



估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×房地产状况调整。

(2) 收益法:

收益法也称为收益资本化法、收益法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值。通常把收益法测算出的价值简称为收益价格。净收益按一定比率递增、收益期限为有限的计算公式:

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V=估价对象价格

A=纯收益

Y=报酬率

n=收益年限

g=净收益逐年递增的比率

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用适当的估价方法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 03 月 09 日的房地产市场价值为 **¥106.65 万元**，大写人民币：**壹佰零陆万陆仟伍佰元整**。





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 敏			2022年03月17日
黄 印			2022年03月17日

十二、实地查勘期

2022年03月09日

十三、估价作业期

2022年03月09日至2022年03月17日



附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《大余县人民法院价格评估委托书》【（2020）赣 0723 执 531 号】
4. 《不动产权证书》复印件
5. 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. 估价师资格证书复印件



估价对象《位置图》





估价对象现状照片



