

# 房地产估价报告

估价报告编号：赣地源[司房估]赣字(2022)第 002 号

估价项目名称：江西省赣州市中级人民法院执行赣州市金盛源融资担保集团有限公司与龙南县富利有色金属有限公司、许仰安等追偿权纠纷一案涉及龙南市龙南镇金新住宅区一处住宅房地产价值评估

估价委托人：江西省赣州市中级人民法院

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：李 梁 注册号：3620060053

郭小林 注册号：3620210018

估价报告出具日期：二〇二二年一月十二日



# 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

## 致估价委托人函

江西省赣州市中级人民法院：

受贵院委托，本公司对江西省赣州市中级人民法院执行赣州市金盛源融资担保集团有限公司与龙南县富利有色金属有限公司、许仰安等追偿权纠纷一案涉及龙南市龙南镇金新住宅区一处住宅房地产进行评估，估价时点为 2021 年 12 月 22 日，估价对象房屋建筑面积为 283.70 平方米。本次估价目的是为贵院执行该案提供房地产市场价值参考。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》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，此次评估采用市场比较法，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 2021 年 12 月 22 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为 247.16 万元，人民币大写：贰佰肆拾柒万壹仟陆佰元整，具体详见《估价结果一览表》。

### 特别提示：

1. 本报告仅限于江西省赣州市中级人民法院执行赣州市金盛源融资担保集团有限公司与龙南县富利有色金属有限公司、许仰安等追偿权纠纷一案使用，不作他用；
2. 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；
3. 本报告评估价格为出让土地使用权的房地产价格，不包含司法拍卖费、交易费、税费等相关费用。

## 估价结果一览表

表 1

币种：人民币

序号	坐落	房屋所有权证	所有权人	用途	房屋结构	所在层/总楼层	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	备注
1	龙南市龙南镇金新住宅区	龙南县房权证龙私字第 10121 号	许仰安	住宅	砖混	1-3F/3F	283.70	8617	247.16	-

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

法人代表：

二〇二二年一月十二日



# 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

## 报 告 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	5
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业日期 .....	10
附件 .....	11
1、价格评估委托书复印件	
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、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 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、注册房地产估价师已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### 二、未定事项假设

本次估价对象无未定事项，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，无依据不足假设。

### 六、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、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

3、本报告估价结果仅作为委托方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，估价报告不得向委托人、申请执行人、被执行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。

4、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。

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1月12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。

### **七、其他需要说明的事项**

1、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。

2、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对房地产估价的影响。

3、本报告测算的是估价对象现状下的房地产市场价格，并没有考虑因城市规划调整、抵押、短期处分、担保、租赁、债务及其他权利对估价对象价值的影响，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对物业价值的影响，因此本报告估价结果仅供参考。

4、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。



# 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

委托方：江西省赣州市中级人民法院

住 所：赣州市章贡区章江北大道 106 号

联系人：陈法官

联系电话：0797-8170253

### 二、房地产估价机构

名称：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号

统一社会信用代码：91360100716545145M

法定代表人：甘志强

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 59 号

司法鉴定许可证号：360103004

联系人：李梁

联系电话：（0797）8220239

### 三、估价目的

为江西省赣州市中级人民法院执行赣州市金盛源融资担保集团有限公司与龙南县富利有色金属有限公司、许仰安等追偿权纠纷一案涉及的房地产提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象概况

估价对象位于龙南市龙南镇金新住宅区，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[龙南县房权证龙私字第 10121 号]，建筑面积为 283.70 平方米，



# 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

用途为住宅，砖混结构，总楼层为 3 层，估价对象位于第 1 至 3 层。房屋所有人为许仰安所有。

## 2、土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[龙国用(2010)第 0031 号]，土地使用权人为许仰安，土地座落在龙南市龙南镇金都街金新住宅区，土地权利类型为出让，土地用途住宅用地，土地使用权面积为 183.0 平方米，土地使用终止日期为 2072 年 10 月 29 日，至价值时点剩余土地使用年限 50.85 年，根据评估人员现场勘查，宗地四至为东至巷道、南至巷道、西至房屋、北至巷道，宗地形状规则，地质状况较好，现状已达宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整）。

## 3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[龙南县房权证龙私字第 10121 号]，房屋所有权人为许仰安，估价对象坐落在龙南市龙南镇金新住宅区，建筑面积为 283.70 平方米，建筑物于 2004 年竣工，砖混结构，总楼层为 3 层，估价对象位于第 1 至 3 层。用途为住宅，房屋现状入户大门为不锈钢门，铝合金窗，室内地面为地砖、实木地板地面铺设，墙面为乳胶漆粉刷和瓷砖贴面，天花为石膏板装饰吊顶和铝扣板吊顶，属精装修。外部观察建筑物新旧程度为六五成新，东南朝向，建筑物新旧程度一般，通风、采光较优，房屋维护保养较好，现状较优。

## 五、价值时点

价值时点以估价委托人出具的江西省赣州市中级人民法院《委托书》[(2021)赣 07 执恢 38 号之一]时间为准，故确定价值时点为 2021 年 12 月 22 日。



## 六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于2021年12月22日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，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、最高最佳使用原则

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其在该时点



# 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

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

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)[2015年4月8日发布，自2015年12月1日起实施]；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；

3、《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修订，2020年1月1日起实施）；

4、《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修订，2020年1月1日起实施）；

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、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，自2021年1月1日起施行）；



# 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

7、《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2004年11月15日）；

8、《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）；

9、《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）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

11、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第59号2012年8月31日）；

12、国家、地方等有关法律、行政法规；

13、江西省赣州市中级人民法院出具的《委托书》〔（2021）赣07执恢38号之一〕；

14、估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等相关资料复印件；

15、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的确定

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：

(1)比较法：估价对象为住宅物业，当地类似物业较多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例多，因此可采用比较法进行评估。

(2)收益法：估价对象所在区域内相类似租赁房地产较少，无法获取相关



# 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

资料来测算估价对象客观净收益，故不可采用收益法。

(3) 成本法：估价对象为是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法：估价对象已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

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》，经研究，在此次评估中，住宅选取比较法作为本次估价采用的方法来求取估价对象价值。

## 2、本次选用估价方法技术路线

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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 2021 年 12 月 22 日的市场价值为 247.16 万元，人民币大写：贰佰肆拾柒万壹仟陆佰元整，具体详见《估价结果汇总表》。

### 估价结果汇总表

表 2

币种：人民币

序号	坐落	房屋所有权证	所有权人	用途	房屋结构	所在层/总楼层	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)	备注
1	龙南市龙南镇金新住宅区	龙南县房权证龙私字第 10121 号	许仰安	住宅	砖混	1-3F/3F	283.70	8617	247.16	-



# 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
李 梁	3620060053		年 月 日
郭小林	3620210018		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022年1月6日

## 十三、估价作业日期

2021年12月22日至2022年1月12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

附件一：价格评估委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况及相关照片

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件六：注册房地产估价师估价资格证书复印件