



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 余广厦房估字（2022）第（0608）号

估价项目名称： 新余市御天城-蟠龙居北区属新余中瑞置业有限公司所有的涉案房地产（150个车位）估价报告

估价委托人： 新余市渝水区人民法院

房地产估价机构： 新余市广厦房地产土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师： 欧阳珍 3620080016  
陶玉晖 3620130023

估价报告出具日期： 2022年06月09日

## 致估价委托人函

余广厦房估字（2022）第（0608）号

新余市渝水区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对位于新余市御天城-蟠龙居北区，属新余中瑞置业有限公司所有的 150 个车位房地产价格进行了评估，估价目的是：为新余市渝水区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点是：2022 年 06 月 02 日。经过市场调查和实地查勘，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法律、法规和政策，遵循“独立、客观、公正、合法”等原则，选用市场比较法和收益法进行了评定估算。确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 12021000 元整，大写金额：人民币壹仟贰佰零贰万壹仟元整。（详见评估结果明细表）

**特别提示：**1、估价对象未办理《不动产权证书》，也未进行登记，根据估价委托人提供的《司法鉴定（评估）委托书》〔（2022）赣 0502 执 1918 号〕确定权利人为新余中瑞置业有限公司。本次估价假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷。

2、估价对象车位编号和位置等信息参照估价委托人提供的《御天城-蟠龙居北区地下车位信息表》和《御天城-蟠龙居北区地下车库电气平面图》复印件，并经权利人确认，估价对象地下停车位属非人防车位，如与事实不符，评估结果需作相应调整或重新估价。

3、本次评估假定估价对象可以正常过户，评估结果不包含因过户产生的一切费用。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、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。

6、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。

7、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。

法定代表人：

新余市广厦房地产土地估价咨询有限公司

二〇二二年六月九日

### 评估结果明细表

不动产权证号		权利人		房屋座落		用途
/		新余中瑞置业有限公司		御天城-蟠龙居北区		车位
序号	片区	栋号	车位编号	车位个数	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
1	A 车 库	7	1-6	6	80140	480840
2		8	13-18	6	80140	480840
3		9	47-52	6	80140	480840
4		12	144-149	6	80140	480840
5		13	111-116	6	80140	480840
6		14	79-84	6	80140	480840
7		18	160-165	6	80140	480840
8		19	135-140	6	80140	480840
9		20	105-110	6	80140	480840
10		23	166-171	6	80140	480840
11		24	207-212	6	80140	480840
12		25	213-218	6	80140	480840
13		27	299-304	6	80140	480840
14		28	245-250	6	80140	480840
15		29	349-354	6	80140	480840
16		30	355-360	6	80140	480840
17		31	374-379	6	80140	480840
18	B 车 库	10	80-85	6	80140	480840
19		15	15-20	6	80140	480840
20		16	21-26	6	80140	480840
21		21	98-103	6	80140	480840
22		22	115-120	6	80140	480840
23		26	137-142	6	80140	480840
24		32	202-207	6	80140	480840
25		33	223-228	6	80140	480840
小计				150	80140	12021000

## 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 本项估价的假设条件.....	5
(二) 本项估价的限制条件.....	6
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) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
(十四) 估价报告应用有效期.....	15
四、估价技术报告 .....	错误!未定义书签。
(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) 估价对象最高最佳利用分析.....	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。
五、附件 .....	错误!未定义书签。
(一) 司法鉴定(评估)委托书、地下车位信息表及图纸复印件	
(二) 估价对象实地查勘照片	
(三) 估价对象位置图	
(四) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(五) 注册房地产估价师资格证书复印件	

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与估价委托人及估价对象产权人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、新余市渝水区人民法院法官和注册房地产估价师共同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和现场拍照，但仅限于对房屋外观和使用状况的调查。注册房地产估价师不承担对房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。
- 7、本次估价依据的有关资料由估价委托人提供，其它相关信息数据通过其它途径搜集，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 8、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

注册房地产估价师签名：

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 本项估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本次评估假定估价对象产权证书齐全，未考虑估价对象办理产权证时可能存在的其他优先受偿情况。

(4) 我们对本次估价依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假定本次估价依据的估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(5) 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，本次估价假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(6) 本次估价价值时点为估价对象实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（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。

(7) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正

确的。

## 2、未定事项假设

（1）估价对象未办理《不动产权证书》，也未进行登记，根据估价委托人提供的《司法鉴定（评估）委托书》〔（2022）赣 0502 执 1918 号〕确定权利人为新余中瑞置业有限公司，本次估价假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷。

（2）估价对象车位编号和位置等信息参照估价委托人提供的《御天城-蟠龙居北区地下车位信息表》和《御天城-蟠龙居北区地下车库电气平面图》复印件，并经权利人确认，估价对象地下停车位属非人防车位，如与事实不符，评估结果需作相应调整或重新估价。

## 3、背离事实假设

本次评估未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情况对价格的影响，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。

## 4、不相一致假设

无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

无依据不足假设。

## （二）本项估价的限制条件

1、本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。



2、所有该报告中各项附件与报告书具有同等效力，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

3、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及注册房地产估价师不承担相应的责任。

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，报告解释权为本估价机构所有。

5、本估价报告自估价报告出具日期起有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。



### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

单位名称：新余市渝水区人民法院

联系人：新余市渝水区人民法院执行局 邱法官

联系电话：0790-6209812

#### （二）房地产估价机构

名称：新余市广厦房地产土地估价咨询有限公司

住所：江西省新余市仙女湖区钤阳管理处

法定代表人：傅新青

统一社会信用代码：9136050369848486XG

资质等级：贰 级

资质证书编号：赣建房评字 179 号

#### （三）估价目的

为新余市渝水区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、区位状况

地理位置	估价对象位于新余市御天城-蟠龙居北区。
四至	东邻劳动北路；南临道路；西临住宅；北临御天城老年公寓。
区域概况	城北区为孔目江以西，浙赣铁路以北部分，规划为行政、文教、生活居住区。总用地面积 15.6 平方公里。
基础设施完善度	水、电、通讯、燃气等基础设施配套完善，保证率高。
公用设施完备度	周边公用设施完备度高，分布有六小、高铁站等。
临路状况	劳动北路为混合型主干道。

交通便捷度	估价对象附近有 402、403 等路公交车通过，公交便捷度高。距火车站、汽车站、高速路口等均不是很远，对外交通便利度高。
环境质量优劣度	基本无污染。
人口状况	人口密度较高。
繁华程度	周边有帝海观澜、春江花月等知名商住小区，距商服中心不远，片区繁华程度较高。
楼幢、楼层和朝向	位于地下一层。

## 2、实物状况

建筑物	建筑规模	适 中	建筑结构	钢 混
	装饰装修	简 装	户 型	车 位
	设施设备	齐 全	新旧程度	九成新
	维护程度	完 好	物业管理	专 业
土地	面 积	对土地利用无不良影响	形 状	较规则
	地形地势	平 坦	开发程度	宗地内外 “六通一平”
其他事项	1、估价对象建筑年代约为 2016 年（具体时间以不动产登记局登记为准）； 2、室内装修情况如下： 内墙面：腻子粉； 地面：油漆地面； 天棚：腻子粉； 3、一般国家采用的标准车位大小是宽 2.5 米，长 5.0 米到 5.5 米之间的标准。经现场随机测量，估价对象车位宽度在 2.5 米至 2.7 米之间，长度在 5.0 米至 5.5 米之间。 估价对象车位多为两柱三车位设计，空间规则，布局良好，根据平面图标注 A 和 B 车库设 出入通道均为 3 个，出行便利度较好。详见附件（二）照片。			

## 3、权益状况

不动产权证号		权利人		房屋座落	用途
/		新余中瑞置业有限公司		御天城-蟠龙居 北区	车位
序号	片区	栋号	车位编号	车位个数	便捷程度
1	A 车库	7	1-6	6	便捷
2		8	13-18	6	便捷
3		9	47-52	6	便捷
4		12	144-149	6	便捷
5		13	111-116	6	便捷

6		14	79-84	6	便捷
7		18	160-165	6	便捷
8		19	135-140	6	便捷
9		20	105-110	6	便捷
10		23	166-171	6	便捷
11		24	207-212	6	便捷
12		25	213-218	6	便捷
13		27	299-304	6	便捷
14		28	245-250	6	便捷
15		29	349-354	6	便捷
16		30	355-360	6	便捷
17		31	374-379	6	便捷
18	B 车库	10	80-85	6	便捷
19		15	15-20	6	便捷
20		16	21-26	6	便捷
21		21	98-103	6	便捷
22		22	115-120	6	便捷
23		26	137-142	6	便捷
24		32	202-207	6	便捷
25		33	223-228	6	便捷
小计				150	
备注：估价对象未办理《不动产权证书》，也未进行登记，本次估价对象车位编号和位置等信息参照估价委托人提供的《御天城-蟠龙居北区地下车位信息表》和《御天城-蟠龙居北区地下车库电气平面图》复印件，经权利人确认，估价对象地下停车位属非人防车位。					

### （五）价值时点

2022 年 06 月 02 日，即估价对象实地查勘完成之日。

### （六）价值类型

1、本次估价采用了公开市场房地产价值标准，估价结果是估价对象

在价值时点的公开市场价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2、本次估价是为估价委托人办理案件提供房地产价值参考依据，该价格仅为房地产整体价格，不包含其他相关费用。

### （七）估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循独立、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：遵循合法原则，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：遵循价值时点原则，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：遵循最高最佳利用原则，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。

### （八）估价依据

#### 1、行为依据

《司法鉴定（评估）委托书》（2022）赣 0502 执 1918 号。

#### 2、有关法律、法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《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》；
- (5) 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- (6) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (7) 《江西省司法鉴定条例》。

### 3、有关估价标准依据

- (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) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

### 4、产权依据

《司法鉴定（评估）委托书》（2022）赣 0502 执 1918 号。

### 5、其他依据

- (1) 估价委托人提供的《御天城-蟠龙居北区地下车位信息表》和《御天城-蟠龙居北区地下车库电气平面图》复印件等其他估价所需资料；
- (2) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## （九）估价方法

### 1、估价方法选用分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特

点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估估价对象为地下车位，由于估价对象周边的同类房地产市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故可选用比较法；由于估价对象为收益性房地产，可出租获取稳定收益，故还可选用收益法。成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的估价对象和同类房地产交易很少或没有租金等经济收入的估价对象，故不宜选用；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的估价对象，故也不宜选用。

综上所述，本次估价选用估价方法为比较法和收益法。

## 2、估价方法的定义

（1）比较法基本原理：是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

（2）收益法基本原理：是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

## （十）估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，参照国家有关法律、法规、政策和有关估价标准，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，对影响房地产价格因素进行分析测算，结合市场调查及注册房地产估价师的经验，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币**12021000元整**，大写金额：**人民币壹仟贰佰零贰万壹仟元整**。

**评估结果明细表**

不动产权证号		权利人		房屋座落		用途
/		新余中瑞置业有限公司		御天城-蟠龙居北区		车位
序号	片区	栋号	车位编号	车位个数	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
1	A 车 库	7	1-6	6	80140	480840
2		8	13-18	6	80140	480840
3		9	47-52	6	80140	480840
4		12	144-149	6	80140	480840
5		13	111-116	6	80140	480840
6		14	79-84	6	80140	480840
7		18	160-165	6	80140	480840
8		19	135-140	6	80140	480840
9		20	105-110	6	80140	480840
10		23	166-171	6	80140	480840
11		24	207-212	6	80140	480840
12		25	213-218	6	80140	480840
13		27	299-304	6	80140	480840
14		28	245-250	6	80140	480840
15		29	349-354	6	80140	480840
16		30	355-360	6	80140	480840
17		31	374-379	6	80140	480840
18	B 车 库	10	80-85	6	80140	480840
19		15	15-20	6	80140	480840
20		16	21-26	6	80140	480840
21		21	98-103	6	80140	480840
22		22	115-120	6	80140	480840
23		26	137-142	6	80140	480840
24		32	202-207	6	80140	480840
25		33	223-228	6	80140	480840
小计				150	80140	12021000



(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
欧阳珍	3620080016		年 月 日
陶玉晖	3620130023		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年06月02日至2022年06月02日

(十三) 估价作业期

2022年05月27日至2022年06月09日

(十四) 估价报告应用有效期

本估价报告自出具之日（2022年06月09日）起壹年内有效。