

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**赣州市中级人民法院涉执长宁镇城北秀丽江花园房地产处置司法评估报告

**估价委托人：**赣州市中级人民法院

**房地产估价机构：**江西中浩房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**陈丽君 注册号：3620080028

陈良洲 注册号：3620170043

**估价报告出具日期：**2022年04月22日

**估价报告编号：**36700-江中浩评字[2022]第F052号

## 致委托方函

### 赣州市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托函号：（2021）赣 07 执 31 号]，对贵院受理申请执行人胡华林与被执行人詹皇增、刘志雄等房地产开发经营合同纠纷一案涉及的坐落于长宁镇城北秀丽江花园房地产（建筑面积 1633.59 平方米及相应分摊的土地使用权面积）进行市场价值评估，价值时点为 2022 年 04 月 15 日（实地查勘完成之日），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。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价 **¥759.62 万元**（大写人民币柒佰伍拾玖万陆仟贰佰元整）。

### 估价结果明细表

寻房权证长宁字	房屋所有权人	坐落	用途	房屋结构	所在层	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
第 20110966-1/2	钟宇宁	长宁镇城北秀丽江花园	住宅	钢混	1-6/6	1633.59	4650	759.62
第 20110966-2/2	詹皇增							

此致

江西中浩房地产资产评估有限公司

法定代表人：陈

2022年04月22日

## 目 录

致委托方函	2
估价师声明	4
假设前提和限制条件	5
房地产估价结果报告	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	7
六、价值类型	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
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
房地产估价技术报告	10
附件（复印件）	11

## 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）等有关房地产估价标准及相关法律法规的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028		2022年04月22日
陈良洲	3620170043		2022年04月22日

## 假设前提和限制条件

### 1、一般假设

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 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。

2、未定事项假设：无未定事项假设。

3、背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：无依据不足假设。

### 6、估价报告的使用限制

(1) 本估价报告是受估价委托人的委托，评估估价对象的房地产市场价格价值，为估价委托人执行相关案件确定房地产市场价格价值提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，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，亦不得以其他方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

名称：赣州市中级人民法院

### 二、房地产估价机构：

单位名称：江西中浩房地产资产评估有限公司

法人代表：陈丽君

单位地址：赣州市长征大道6号金鹏雅典园2栋1单元501室

资质证书编号：赣建房评字96号

资质等级：二级

### 三、估价目的：

为估价委托人执行相关案件确定房地产市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象：

#### 1、估价对象范围

估价对象为詹皇增、钟宇宁共同共有的位于长宁镇城北秀丽江花园的一处房产及其分摊土地使用权，房屋建筑面积为1633.59平方米。

#### 2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于长宁镇城北秀丽江花园，宗地四至：东临菖蒲街、西临民宅、南临巷道、北临巷道，宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

#### 3、估价对象建筑物状况

估价对象为楼梯房（一梯两户），现为案外人正常居住使用，无小区物业管理，建筑物整体外观状况良好，配备有约30m<sup>2</sup>的院子。

建筑底层原为车库，现作多味中晚餐经营使用中（前段临菖蒲街为大厅、包间，后段临民宅为储藏室、厨房），外墙为瓷砖贴面，入户卷闸门及玻璃双开推拉门，铝合金窗，防盗网；内墙涂料粉刷，地面瓷砖，水电齐全，南北朝向，通风采光效果较好。

建筑物二至六层为住宅，均已分户装修入住，水电亦已分户，临菖蒲街一侧的套房配备有双阳台，楼梯间墙面为瓷砖贴面，地面瓷砖装饰，不锈钢楼梯扶手，玻璃幕墙采光，住宅入户门为防盗门，阳台配备平移铝合金门，铝合金窗，客厅、餐厅、过道地面铺设瓷砖，墙面及天花为墙漆涂

料粉刷，卧室地面为木地板/地面瓷砖，墙面及天花为墙漆涂料粉刷，厨房、卫生间墙面贴瓷到顶，天花为长条塑料扣板吊顶，地面为防滑砖。

第六层住宅临民宅一侧的卧室内墙有渗水痕迹，顶部天花粉刷存在部分脱落。

#### 4、估价对象区位状况描述

估价对象为詹皇增、钟宇宁共同共有的位于长宁镇城北秀丽江花园，附近有寻乌县文化艺术中心、寻乌县皮肤医院、寻乌县公安局、城关小学（城北一路）等市政配套设施，周边生活、商业配套设施较完善，区域内交通便利，周边基础设施和生活设施及市政配套设施完善，属于寻乌县城区现阶段较理想的商住区域之一

#### 5、权益状况描述与分析

##### 5.1 土地权益状况描述与分析

估价委托人提供的《赣州市寻乌县房屋所有权登记及商品房网上备案情况查询证明》、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件证载，估价对象土地权属性质为国有。

##### 5.2 建筑物权益状况描述与分析

估价委托人提供的《赣州市寻乌县房屋所有权登记及商品房网上备案情况查询证明》、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件证载，房屋所有权人为詹皇增、钟宇宁，共有情况为共同共有。

##### 5.3 他项权状况

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，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

#### 五、价值时点：

本次估价以房地产估价师实地查勘之日2022年04月15日作为本次评估的价值时点。

#### 六、价值类型：

（一）价值定义：本次估价是为估价委托人执行相关案件确定房地产市场价值提供参考依据。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价值评估。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限

制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以规划用途在价值时点 2022 年 04 月 15 日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按房屋交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

2. 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响；

3. 币种：人民币。

## 七、估价原则：

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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

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；

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定时间的价值或价格；

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；

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。

## 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，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）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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修改，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 日中华人民共和国主席令 46 号公布，2016 年 12 月 1 日起施行）；



(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)；

(三) 委托人提供的相关资料

1. 《赣州市中级人民法院委托书》((2021)赣07执31号)；
2. 《赣州市寻乌县房屋所有权登记及商品房网上备案情况查询证明》、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘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、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法：

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择比较法测算估价对象价值。分析如下：

I、估价对象可选用的方法及理由：

因委估对象为住宅物业，周边同一供需圈内有较多类似成交案例，故适宜采用比较法进行评估。

II 不可选用的方法及理由：

①收益法

通过对寻乌县城区住宅类房地产进行了充分的调查，寻乌县城区住宅住宅类房地产租售比失衡，难以确定客观的房地产的资本化率，收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值，故不宜采用收益法评估。

②假设开发法

待估物业为已开发完成物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

③成本法

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评估。

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

比较法技术路线：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{100 / ( )} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{100 / ( )} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{( ) / 100} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{100 / ( )}$$

十、估价结果：

根据本次评估目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验确定委估对象的评估价值为**¥759.62万元（大写人民币柒佰伍拾玖万陆仟贰佰元整）**。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028		2022年04月22日
陈良洲	3620170043		2022年04月22日

十二、实地查勘期：

2022年04月15日

十三、估价作业日期：

2022年04月15日至2022年04月22日

## 附件（复印件）

- 1、 估价对象地理位置示意图；
- 2、 估价对象现场查勘照片；
- 3、 《江西省赣州市中级人民法院委托书》（（2021）赣 07 执 31 号）；
- 4、 《赣州市寻乌县房屋所有权登记及商品房网上备案情况查询证明》；
- 5、 《中华人民共和国房屋所有权证》复印件；
- 6、 委托方提供的其它相关资料；
- 7、 房地产估价机构营业执照；
- 8、 房地产估价机构执业资质证书；
- 9、 房地产估价师资格证书。

