

# 涉执房地产处置司法评估报告



**估价项目名称：**于都县人民法院涉执章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室住宅、于都县贡江镇红旗村易屋段安置地车库、于都县梓山镇中心村梭丘组住宅房地产处置司法评估报告

**估价委托人：**于都县人民法院

**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：**陈良洲      注册号：3620170043

陈丽君      注册号：3620080028

**估价报告出具日期：**2022 年 4 月 28 日

**估价报告编号：**36700-江中浩评字[2022]第 F058 号

## 致估价委托人函

于都县人民法院：

受贵院的委托[委托书号：(2021)赣 0731 执 3035 号]，本公司对坐落于章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室住宅、于都县贡江镇红旗村易屋段安置地车库、于都县梓山镇中心村梭丘组住宅房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 4 月 20 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 1、收益法对估价对象 2-3、成本法对估价对象 4 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评估总价 **¥186.94 万元**（大写人民币壹佰捌拾陆万玖仟肆佰元整）。

估价结果明细表

序号	产权证号	权利人	坐落	用途	所在层/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)
1	赣(2017)赣州市不动产权第 0094104 号	曾超俊、李聪萍	章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室	住宅	8/16	160.28	7859	125.96
2	赣(2017)于都县不动产权第 0002504 号	曾超俊、李聪萍	于都贡江镇县红旗村易屋段安置地	车库	1/7	18.55	9030	16.75
3	赣(2017)于都县不动产权第 0002505 号	曾超俊、李聪萍	于都贡江镇县红旗村易屋段安置地	车库	1/7	14.64	9030	13.22
4	赣(2020)于都县不动产权第 0144209 号	曾超俊、李聪萍	于都县梓山镇中心村梭丘组	住宅	1-3/3	306.15	1013	31.01
合计						499.62	/	186.94

特别事项提醒：

估价对象 4 土地权利类型为宅基地使用权，意向竞买人请关注宅基地

于都县人民法院涉执章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室住宅、于都县贡江镇红旗村  
易屋段安置地车库、于都县梓山镇中心村梭丘组住宅房地产处置司法评估报告

---

及其地上房屋流转的有关规定。

此致

江西中浩房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 4 月 28 日



## 目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
假设前提和限制条件	6
房地产估价结果报告	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	9
六、价值类型	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
附件（复印件）	16



## 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
陈良洲	3620170043		2022 年 4 月 28 日
陈丽君	3620080028		2022 年 4 月 28 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：无不相一致假设。

5、依据不足假设：

(1) 因故未能进入估价对象 3 的室内查勘，本次估价参照估价对象 2 的室内状况，以估价对象 3 室内状况为“层高 4.8 米，地面水泥找平，内墙、天花一般粉刷，水电已通”作为假设前提。

(2) 因故未能进入估价对象 4 的室内查勘，本次估价以估价对象 4 室内状况为普通装修作为假设前提。

### 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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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：于都县人民法院

### 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

估价对象为曾超俊、李聪萍共有的坐落于章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室住宅、于都县贡江镇红旗村易屋段安置地车库、于都县梓山镇中心村梭丘组住宅房地产，房屋建筑面积合计 499.62 平方米。

#### 2、估价对象土地状况

估价对象 1 所处宗地位于章贡区章江北大道 28 号联创城市花园，宗地地势平坦，形状较规则，呈矩形，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。估价对象 2-3 所处宗地位于于都县贡江镇红旗村易屋段安置地，宗地地势平坦，形状较规则，呈矩形，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”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。估价对象 4 所处宗地位于于都县梓山镇中心村梭丘组，宗地地势平坦，形状较规则，呈矩形，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”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

#### 3、估价对象建筑物状况



估价对象 1 为电梯房，所在层/总层数为 8/16，建成年份为 2004 年，房屋建筑面积 160.28 平方米，所在小区园林绿化较优，建筑物外立面为涂料粉刷，铝合金窗，入户防盗门，室内户型为三室两厅三卫一厨一阳台，地面地砖铺地，天花、内墙墙漆粉刷，水电厨卫器具齐全，通风采光效果较好，可观一线江景，视野无遮挡。估价对象 2-3 为底层车库，建成年份为 2010 年，房屋建筑面积分别为 18.55 平方米、14.64 平方米，建筑物外立面为一般粉刷，铝合金窗，入户卷闸门。估价对象 2 现出租给他人作为制衣车间使用，层高 4.8 米，地面水泥找平，内墙、天花一般粉刷，水电已通。因故未能进入估价对象 3 的室内查勘，本次估价假设估价对象 3 室内状况为层高 4.8 米，地面水泥找平，内墙、天花一般粉刷，水电已通。估价对象 4 为楼梯房，所在层/总层数为 1-3/3，建成年份为 2012 年，房屋建筑面积 306.15 平方米，建筑物外立面为一般粉刷，铝合金窗，入户双开不锈钢防盗门。因故未能进入估价对象 4 的室内查勘，本次估价假设估价对象 4 室内为普通装修。

#### 4、权益状况描述与分析

##### 4.1 土地权益状况描述与分析

估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》等复印件显示：估价对象 1-3 权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让；估价对象 4 权利类型为宅基地使用权。

##### 4.2 建筑物权益状况描述与分析

估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件显示，房屋所有权人为曾超俊、李聪萍。

##### 4.3 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：

2022 年 4 月 20 日

#### 六、价值类型：

(一) 价值定义：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。评估的价值定义为房地产市场价格评估。

(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 4 月 20 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修改，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第 46 号公布，2016 年 12 月 1 日起施行)；

5. 《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)；

6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

(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. 《于都县人民法院价格评估委托书》((2021)赣 0731 执 3035 号)；

2. 《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》等复印件。

(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，需根据估价对象的估价目的、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，最终选择采用比较法对估价对象 1、收益法对估

价对象 2-3、成本法对估价对象 4 进行估价。

### 估价对象 1

#### I、估价对象可选用的方法及理由：

估价对象 1 为赣州市中心城区国有建设用地上住宅，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

通过对赣州市中心城区住宅类房地产进行了充分的调查，赣州市中心城区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成本法

现时赣州市中心城区国有建设用地上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。

##### ③假设开发法

估价对象 1 为已开发完成物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

### 估价对象 2-3

#### I、估价对象可选用的方法及理由：

估价对象 2-3 所在区域内近期房地产市场出租比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期出租案例较多，且类似出租案例的可比性较强，故选用收益法进行评估。

#### II 不可选用的方法及理由：

##### ①比较法

估价对象 2-3 所在区域内，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期交易案例较少，故不宜采用比较法进行评估。

##### ②成本法



现时于都县贡江镇国有建设用地上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。

### ③假设开发法

估价对象 2-3 为已开发完成物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

估价对象 4

#### I、估价对象可选用的方法及理由：

由于区域内类似自建房屋的建筑成本等相关资料丰富，重置成本易于取得，各项贬值易于计算，故选用成本法进行评估。

#### II 不可选用的方法及理由：

##### ①比较法

估价对象 4 为宅基地上的房屋，交易受限，周边同一供需圈内较少发生交易，难以找到类似的成交案例，故不宜采用比较法进行评估。

##### ②收益法

估价对象 4 为宅基地上的房屋，所在区域内类似房屋自用为主，市场出租案例较少，故不宜采用收益法评估。

##### ③假设开发法

估价对象 4 为已开发完成物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## (二) 估价方法定义与公式

(1) 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。

比较法公式：

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

(2) 收益法定义：收益法是在估算房地产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价时点收益总和，从而求得该房地产价值的一种方法。

收益法公式：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

V-----房地产价值

a -----年纯收益

r -----报酬率

n-----收益年

s-----租金增长率

(3) 成本法定义：成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置两宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是待估房地产价值的衡量标准，即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

成本法公式：

房地产价值=房地产重新购建价格-建筑物折旧

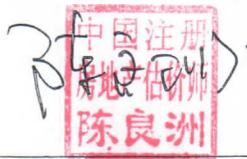
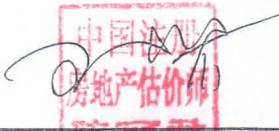
## 十、估价结果：

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估价对象在价值时点的评估总价**¥186.94 万元(大写人民币壹佰捌拾陆万玖仟肆佰元整)**。详见《致估价委托人函》中的《估价结果明细表》。

## 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

于都县人民法院涉执章贡区章江北大道 28 号联创城市花园 A 栋 802 室住宅、于都县贡江镇红旗村易屋段安置地车库、于都县梓山镇中心村梭丘组住宅房地产处置司法评估报告

陈良洲	3620170043		2022 年 4 月 28 日
陈丽君	3620080028		2022 年 4 月 28 日

十二、实地查勘期：

2022 年 4 月 20 日

十三、估价作业日期：

2022 年 4 月 20 日至 2022 年 4 月 28 日

## 附件（复印件）

- 1、 估价对象现场查勘照片；
- 2、 《于都县人民法院价格评估委托书》（（2021）赣 0731 执 3035 号）  
复印件；
- 3、 《不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用证》  
等复印件；
- 4、 房地产估价机构营业执照；
- 5、 房地产估价机构执业资质证书；
- 6、 房地产估价师资格证书。

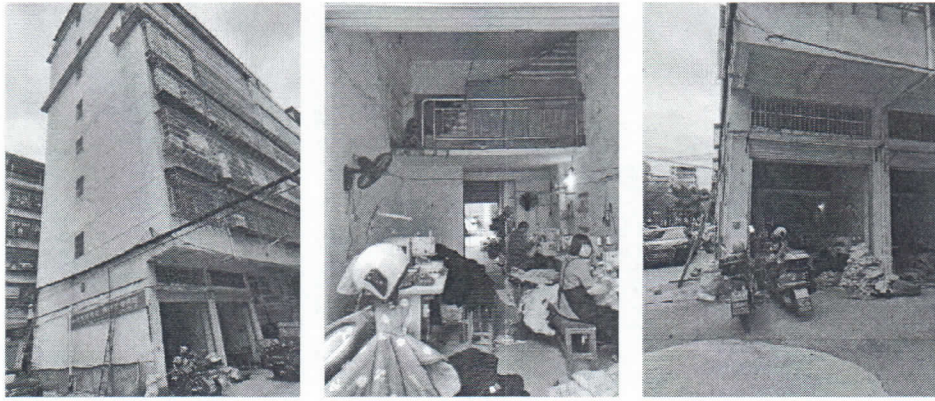


估价对象1 现场查勘照片





估价对象 2-3 现场查勘照片



估价对象 4 现场查勘照片

