

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大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 14 车库、15 车库、16 车库、17 车库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：陈良洲 注册号：3620170043

陈丽君 注册号：3620080028

估价报告出具日期：2022 年 6 月 1 日

估价报告编号：36700-江中浩评字[2022]第 F093 号

致估价委托人函

赣州市中级人民法院：

受贵院的委托[委托书号：(2022)赣 07 执 103 号]，本公司对坐落于大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 14 车库、15 车库、16 车库、17 车库房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 5 月 27 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，采用收益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评估总价¥37.64 万元(大写人民币叁拾柒万陆仟肆佰元整)。

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 ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	/	大余县广大房地产开发有限公司	大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 14 车库	车库	1/4	16.61	4900	8.14
2	/	大余县广大房地产开发有限公司	大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 15 车库	车库	1/4	19.38	4900	9.5
3	/	大余县广大房地产开发有限公司	大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 16 车库	车库	1/4	20.4	4900	10
4	/	大余县广大房地产开发有限公司	大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 17 车库	车库	1/4	20.4	4900	10
合计						76.79	/	37.64

特别事项提醒：

实地查勘过程中未能进入估价对象的内部查勘，本次估价以估价对象室内状况为地面水泥找平、天花内墙一般粉刷作为假设前提。

赣州市中级人民法院涉执大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 14 车库、15 车库、16 车库、17 车库房地产处置司法评估报告

此致

江西中浩房地产资产评估有限公司

法定代表人:

2022 年 6 月 1 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	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
附件（复印件）	13

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 6 月 1 日
陈丽君	3620080028		2022 年 6 月 1 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：

实地查勘过程中未能进入估价对象的内部查勘，本次估价以估价对象室内状况为地面水泥找平、天花内墙一般粉刷作为假设前提。

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值，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：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

估价对象为大余县广大房地产开发有限公司所有的坐落于大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园 20 号楼 14 车库、15 车库、16 车库、17 车库房地产，房屋建筑面积合计 76.79 平方米。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于大余县南安镇伯坚大道陶园路星河嘉园，宗地地势平坦，形状较规则，呈矩形，实际开发程度为宗地外“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 1-4 为底层车库，临陶园路的附属道路（星河嘉园小区南侧），建成年份为 2011 年，房屋建筑面积分别为 16.61 平方米、19.38 平方米、20.4 平方米、20.4 平方米，建筑物外立面为涂料粉刷，入户卷闸门，实地查勘过程中未能进入估价对象的内部查勘，本次估价以估价对象室内状况为地面水泥找平、天花内墙一般粉刷作为假设前提。

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》复印件显示：估价对象权利类型为国有建设用地使用权。

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，房屋所有权人为大余县广大房地产开发有限公司。

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 5 月 27 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 5 月 27 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/T 50899-2013）；

（三）委托人提供的相关资料

1. 《赣州市中级人民法院价格评估委托书》（（2022）赣 07 执 103 号）；

2. 《不动产登记信息查询结果》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，最终选择采用收益法对估价对象进行估价。

I、估价对象可选用的方法及理由：

估价对象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

现时车库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

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

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**¥37.64万元(大写人民币叁拾柒万陆仟肆佰元整)**。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
陈良洲	3620170043	 中国注册 房地产估价师 陈良洲	2022年6月1日
陈丽君	3620080028	 中国注册 房地产估价师 陈丽君	2022年6月1日

十二、实地查勘期：

2022年5月27日

十三、估价作业日期：

2022年5月27日至2022年6月1日

附件（复印件）

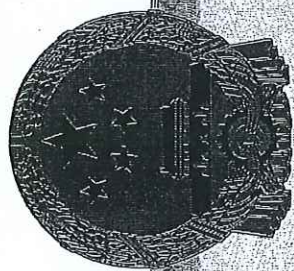
- 1、 估价对象地理位置示意图及现场查勘照片；
- 2、 《赣州市中级人民法院价格评估委托书》（（2022）赣 07 执 103 号）
复印件；
- 3、 《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 4、 房地产估价机构营业执照；
- 5、 房地产估价机构执业资质证书；
- 6、 房地产估价师资格证书。

估价对象地理位置示意图及现场查勘照片





证照编号: B001014684



营业执照

统一社会信用代码
91360700763379303C



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江西中浩房地产资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 陈丽君
 经营范围 房地产评估, 资产评估, 土地调查评估服务, 房地产咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2002年09月18日
 营业期限 2002年09月18日至2022年09月17日
 住所 江西省赣州市章贡区长征大道6号金鹏雅典园



登记机关
2021年05月11日



房地产估价机构备案证书

机构名称:江西中浩房地产资产评估有限公司

详细地址:江西省赣州市章贡区长征大道6号金鹏雅典园

统一社会信用代码: 91360700763379303C **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 100.0万元人民币 **法定代表人:** 陈丽君
(出资数额) (执行事务合伙人)

证书编号: 赣建房评字96号 **有效期:** 至2025年04月14日

备案等级: 贰级



证书信息通过支付宝搜索或微信搜索
“江西住建云个人服务平台”小程序
扫描二维码查询

发证机关:



2022年04月14日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00251230

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00251232

姓名 / Full name

陈丽君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362137198209140329

注册号 / Registration No.

3620080028

执业机构 / Employer

江西中浩房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

陈良洲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360721198705191619

注册号 / Registration No.

3620170043

执业机构 / Employer

江西中浩房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

