涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣诚达 [2022]（估）字第 D08012 号

估价项目名称：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)住宅房地产市场价值评估

估价委托人：吉安县人民法院

房地产估价机构：江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王志旺（注册号：3620210024）

卢金钢（注册号：4420120153）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 10 日

致估价委托人函

吉安县人民法院：

承蒙委托，本机构对吉安县城赣江大道北侧（658 小区)住宅房地产进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)住宅房地产；财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 133.30 ㎡；登记用途为住宅，实际用途为住宅，位于楼幢总层数 7 层的第 7 层；建筑结构为钢混；房屋所有权人为刘秋生、焦琴。

价值时点：2022 年 7 月 22 日。

价值类型：本次评估采用的是市场价值类型，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和贵方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，经评定、估算确定估价对象在价值时点满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为**￥546530 元，大写人民币：伍拾肆万陆仟伍佰叁拾元整**。详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/m2）	评估总价（元）
吉安县房权证敦厚镇字第 B01010776 号	刘秋生、焦琴	吉安县城赣江大道北侧（658 小区）	钢混	住宅	7/7	133.30	4100	546530

特别提示：

1、本报告使用期限为自估价报告出具之日起计算一年内有效。

2、本估价报告评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、和估价结果有关、估价报告使用者注意的其他特别说明详见报告估价假设和限制条件，欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

二 O 二二年八月十日

目　录

估价师声明 - 4 -
估价假设和限制条件 - 6 -
估价结果报告 - 9 -
一、估价委托人 - 9 -
二、房地产估价机构 - 9 -
三、估价目的 - 9 -
四、估价对象 - 9 -
五、价值时点 - 10 -
六、价值类型 - 11 -
七、估价原则 - 11 -
八、估价依据 - 12 -
九、估价方法 - 13 -
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、估价作业期 - 15 -
附件 - 16 -
一、司法评估委托书复印件
二、估价对象位置图
三、估价对象实地查勘情况和相关照片
四、估价对象权属证明复印件
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
六、房地产估价师估价注册证书复印件

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依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)、《房地产估价规范》(GB/T50291－2015) 和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖　章)	日　　期
王志旺	3620210024		年　月　日
卢金钢	4420120153		年　月　日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象产权清晰，手续齐全，可持续使用，可在公开市场自由转让。

3、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致评估结果失准。

4、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、本次估价中，估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

6、本次估价，估价委托人未提供估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的材料，估价人员已在能力范围内对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况进行了尽职调查，仍未发现、掌握相关情况，本次评估设定估价对象不存租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本次估价，估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气等及其滞纳金，本次设定估价对象不存欠缴税金及相关费用。

8、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。

9、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

10、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或试产运作失当对其价值的影响。

（二）未定事项假设

至价值时点，估价委托人未能提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，未记载估价对象的土地用途。因本次估价对象房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅，故最可能的土地用途为住宅用地，故此次评估估价对象土地用途设定为城镇住宅用地。

（三）背离事实假设

根据本次估价目的及相关法律法规规定，不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；故本次评估不考虑查封、原有的担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

1、估价对象权属资料未记载建筑物的建筑年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价人员实地调查，本次估价对象建筑物的建筑年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、估价人员进行了尽职调查，但可比实例的室内二次装修、年代等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师的实地查勘经验进行判断。

二、估价报告使用限制

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任

2、本报告使用期限为自估价报告出具之日起计算一年内有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估

对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整或重新评估。

3、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

5、本报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、本估价报告由江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9、本报告中所使用的币种为人民币。

三、其他需要特殊说明事项

1、本报告估价结果未扣除估价对象处置时的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

2、本报告出具的价格已包含国有建设用地使用权价格。

3、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，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

吉安县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司

住　　所：南昌市东湖区省府大院农业厅 3 号楼 420 室

统一社会信用代码：91360100772380867Y

法人代表人：宋晓云

证书编号：赣建房评字 128 号

备案等级：壹级

有效期限：至 2025 年 01 月 29 日

联系电话：0791-86312071

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

（一）估价对象财产范围

估价对象位于吉安县城赣江大道北侧（658 小区)住宅房地产，财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)一套住宅房地产。

2、坐落：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)。

3、规模：房屋总建筑面积为 133.30 平方米。

4、用途：登记用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权属：土地使用权人和房屋所有权人为刘秋生、焦琴，为单独所有。

6、利用现状：于实地查勘之日，估价对象土地上有房屋等附着物。估价对象房屋为自用。

7、他项权利：至本次价值时点，无抵押权，无地役权、典权等其他他项权

利。

8、估价对象产权登记状况

房屋权益状况表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	结构	规划用途	所在层/总楼层	建筑面积（㎡）	其他
吉安县房权证敦厚镇字第 B01010776 号	刘秋生、焦琴	吉安县城赣江大道北侧（658 小区）	2014-01-14	钢混	/	7/7	133.30	住宅 G-2-701

（三）土地基本状况

1、名称：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)所属宗地；

2、四至：估价对象所在宗地四至：东至住宅楼、西至道路、北至住宅楼、南至赣江大道；

3、形状：土地形状为较规则形状；

4、开发程度：宗地红线外“五通”（通路、供水、供电、排水、通讯）及红线内“五通一平”（ 通路、供水、供电、排水、通讯及场地平整）；

5、土地用途：设定用途为城镇住宅用地。

（四）建筑物基本状况

1、坐落：吉安县城赣江大道北侧（658 小区)；

2、建筑结构：钢混结构；

3、设施设备：估价对象室内水电、通信设施较齐全；

4、装饰装修：建筑物外墙为刷白，室内地面为地砖；厨房、卫生间墙面为墙面砖，其余内墙面为刮瓷；天花均为刮瓷；

5、用途：估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅；

6、面积：房屋建筑面积 133.30 ㎡；

7、楼层：所在楼幢总层数为 7 层，估价对象所在层数为第 7 层；

9、使用与维护情况：目前为自用，使用正常，维护状况一般。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条规定：人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价

值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次评估人民法院未明确价值时点，我司估价人员于2022年7月22日对估价对象进行了现场查勘，按照规定，确定本次价值时点为2022年7月22日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改＜中华人民共和国建筑法＞等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行；根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

8、关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，2016 年 05 月 01 日施行）；

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、《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办[2018]273 号）；

11、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房

学〔2021〕37 号）。

（二）估价标准依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料依据

1、《江西省吉安县人民法院司法评估委托书》[(2022 赣 0821 执评委 33 号]；

2、《房屋所有权证》；

3、估价委托人提供的其他材料。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

3、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

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通常的估价方法有比较法、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》的要求，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适当选择。

（一）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最大为有利为

前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，理论上不适用假设开发法，故不适宜采用假设开发法。

3、不选用收益法的理由

估价对象房地产为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，但是租金收益价格不能完全体现出估价对象的正常市场行情，故不适合选用收益法。

（二）选用的估价法及理由

1、选用比较法的理由

估价对象为住宅物业，当地类似物业很多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

（三）估价方法的定义

1、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。

十、估价结果

估价人员根据国家及政府有关部门颁布的法律法规、政策、标准和估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，经分析、测算和判断确定估价对象在价值时点（2022 年 7 月 22 日）满足本报告设定的估价假设和限制条件下的市场价值为**￥546530 元，大写人民币：伍拾肆万陆仟伍佰叁拾元整**。详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/m2）	评估总价（元）
吉安县房权证敦厚镇字第 B01010776 号	刘秋生、焦琴	吉安县城赣江大道北侧（658 小区）	钢混	住宅	7/7	133.30	4100	546530

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋室内装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

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(盖　章)	日　期
王志旺	3620210024		年　月　日
卢金钢	4420120153		年　月　日

十二、实地查勘期

二0二二年七月二十二日

十三、估价作业期

二0二一年七月二十二日至二O二二年八月十日

附　件

一、司法评估委托书复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、估价对象权属证明复印件

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、房地产估价师估价注册证书复印件