

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：赣天平房估字[2021]第 YC0615-1 号

估价项目名称：宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-1 室、空-2 室、  
76 号 1 层两间, 2 幢 2 层 2-1 室, 2 幢 3 层 1-102  
室、201 室、202 室共八处房地产司法鉴定估价

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李小斌（注册证号：4420110230）  
王小辉（注册证号：3520090038）  
钟定成（注册证号：3320070001）

估价报告出具日期：二〇二一年八月十六日



办公地址：宜春市袁州区宜春南路 838 号青年谷创意产业园 211 室  
联系电话：0795-3129088

## 致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

依据贵院网络司法评估服务工作委托书[案号：(2021)赣 0902 执恢 406 号]，我机构受托对施瑞平、宜春市夹板门厂所有的位于宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-1 室、空-2 室、76 号 1 层，2 幢 2 层 2-1 室，2 幢 3 层 1-102 室、201 室、202 室共八处房地产进行司法鉴定估价，建筑面积合计：1014.15 m<sup>2</sup>。现鉴定工作已完成，报告如下：

估价目的：为司法处置提供价格参考而评估房地产市场价值。

价值时点：2021 年 06 月 15 日(现场查勘之日)。

依据我国有关法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，选取科学合理的评估方法(比较法、收益法)，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对该房地产的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象在价值时点、符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下已含地价的评估价值为：合计总价 RMB **847.53** 万元（大写：人民币捌佰肆拾柒万伍仟叁佰元整）。详见下页房地产评估结果明细表。

备注：1、报告有效期为自出具之日起一年，在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2、报告使用人若对本估价报告及结果提出异议，可自收到本估价报告之日起 **5** 日内以书面形式(请详细列明异议内容及理由、并提供相关证据材料)向我公司申请复核，我公司将按照估价程序进行复核。异议期满后，若报告使用人及利害关系人未提出书面异议，则本报告正式生效。

江西天平房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：王小辉

二〇二一年八月十六日

## 房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权证书号	国有土地使用证书号	坐落	房屋所有权人	性质	用途	建成年份	结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	1-11266	根据委托方提供的资料，土地总证号为宜春国用200900001224号。(土地使用权人宜春市夹板门厂)	宜春市袁山大道东路76号 1层空-1室	施瑞平	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/商业	1997	砖混	1/4	41.93	16509	69.22
2	1-11267		宜春市袁山大道东路76号 1层空-2室	施瑞平	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/商业	1997	砖混	1/4	83.62	16509	138.05
3	1-11268		宜春市袁山大道东路76号 1层	施瑞平	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/商业	1997	砖混	1/2	83.62	16509	138.05
4	1-11269		宜春市袁山大道东路76号 1层	施瑞平	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/商业	1997	砖混	1/4	83.62	16509	138.05
5	1-04781		宜春市袁山大道东路76号 2幢2层2-1室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/办公	1997	砖混	2/4	287.21	5358	153.89
6	1-04780		宜春市袁山大道东路76号 2幢3层1-102室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1997	砖混	3/4	154.58	4970	76.83
7	1-13696		宜春市袁山大道东路76号 2幢4层1-201室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1997	混合	4/4	124.99	4773	59.66
8	1-04782		宜春市袁山大道东路76号 2幢4层1-202室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1997	砖混	4/4	154.58	4773	73.78
合计										1014.15		847.53

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、 估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	3
(三) 不相一致假设 .....	3
(四) 依据不足假设 .....	3
(五) 估价报告使用限制 .....	3
(六) 其它需要说明的事项 .....	4
三、 司法鉴定估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业日期 .....	13
四、附    件 .....	14

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本司法鉴定估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本司法鉴定估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本司法鉴定估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本司法鉴定估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事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》和相关司法拍卖、鉴定规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价机构评估人员已于2021年06月15日对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、委托方提供的产权证等评估资料是本次估价的重要依据，委托方应对资料的真实性、可靠性负完全责任。

姓名	注册号	签章	日期
李小斌	4420110230		2021年8月16日
王小辉	3520090038		2021年8月16日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、委托方向房地产估价机构提供的房地产司法鉴定估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本司法鉴定估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

3、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以委托方提供的房地产权登记信息等为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价对象若为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

5、本司法鉴定估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

6、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确

性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）不相一致假设

根据估价目的，司法处置日一般在现场查勘日和报告出具日之后，故假定几个时点的房地产状况一致。

## （四）依据不足假设

现场勘察时因被执行人原因，无法进入住宅室内查看户型及装修情况。根据当事人介绍及法院确认，装修情况为简单装修。本次估价暂按满足居住条件的简单装修估价。若实际装修情况与假定不符，估价结果应进行调整。

## （五）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为委托方司法处置提供价格参考而评估房地产市场价值，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。同时，评估报告复印件无效。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分

内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，不得以其他方式公开发表。

3、估价结果包含房屋应分摊的地价，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

4、本次评估是基于上述假设和限制条件成立。

5、本报告应用有效期为出具报告之日起一年，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

6、估价报告中对估价对象权益状况的描述，不可作为权属确认的依据。

#### **(六) 其它需要说明的事项**

1、估价过程中未考虑司法处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费等。

2、本次估价已考虑室内固定装饰装修对房地产价值的影响。

3、报告使用人若对本估价报告及结果提出异议，可自收到本估价报告之日起5日内以书面形式(请详细列明异议内容及理由、证据材料)向我公司申请复核，我公司将按照估价程序进行复核。异议期满后，若利害关系人未提出异议，则本报告正式生效。

4、商业、办公房房屋登记用途与土地登记用途不一致，请报告使用人向相关部门充分了解房屋、土地用途不一致以及土地性质为划拨对交易过户产生的影响。该事项因政管理权限及查询权限原因，估价机构及估价人员不承担相关责任。提请报告使用人充分关注该事项的风险。

5、土地使用权人为宜春市夹板门厂。房屋所有权人分别为宜春市夹板门厂和施瑞平。请报告使用人向相关部门充分了解土地是否已分割、能否分割以及该事项对交易过户产生的影响。该事项因政管理权限及查询权限原因，估价机构及估价人员不承担相关责任。



### 三、司法鉴定估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：宜春市袁州区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

法人代表：王小辉

资格等级：房地产评估国家级壹级、土地评估全国范围 A 级

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：工程造价咨询业务，测绘服务，建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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）一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，房地产经纪，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，土地整治服务，土地使用权租赁，物业服务评估，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，招投标代理服务，市场调查，市场营销策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

宜春办公地址：江西省宜春市袁州区宜春南路 838 号青年谷创意产业园 211 室

联系电话：0795-3129088

#### (三) 估价目的

根据报告使用人相关经济行为，估价目的是为委托方司法处置提供价格参考而评估房地产市场价格。

#### (四) 估价对象

1. 权属状况：详见权益状况一览表

权益状况一览表

序号	房屋所有权证书号	国有土地使用证书号	坐落	权利人	性质	登记时间	用途
1	1-11266	总证号为宜春国用 200900001224号(土地使用权人宜春市夹板门厂)	宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-1 室	施瑞平	划拨/市场化商品房	2005/12/13	城镇住宅用地/商业
2	1-11267		宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-2 室	施瑞平	划拨/市场化商品房	2005/12/13	城镇住宅用地/商业
3	1-11268		宜春市袁山大道东路 76 号 1 层	施瑞平	划拨/市场化商品房	2005/9/8	城镇住宅用地/商业
4	1-11269		宜春市袁山大道东路 76 号 1 层	施瑞平	划拨/市场化商品房	2005/9/8	城镇住宅用地/商业
5	1-04781		宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 2 层 2-1 室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	2005/9/2	城镇住宅用地/办公
6	1-04780		宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 3 层 1-102 室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	2005/9/2	城镇住宅用地/住宅
7	1-13696		宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 4 层 1-201 室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	2007/11/14	城镇住宅用地/住宅
8	1-04782		宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 4 层 1-202 室	宜春市夹板门厂	划拨/市场化商品房	2005/9/2	城镇住宅用地/住宅
它项权利			已被抵押，已被查封。				

## 2. 区位状况

(1) 区域概况：宜春地处赣西北部，辖袁州区、樟树市、丰城市、高安市、靖安县、奉新县、上高县、宜丰县、铜鼓县、万载县 10 个县市区和宜春经济技术开发区、宜阳新区、明月山温泉风景名胜区 3 个特色区，中心城区常住人口达到 108.13 万人，全市城镇化率达到 51.22%。2020 年全市生产总值 2789.87 亿元，增长 3.7%，经济水平仍保持增长趋势。

(2) 四至：东为房屋，南临袁山中路，西为房屋，北为房屋；

(3) 基础设施：供水、供电等充足，区域基础设施较完善；

(4) 周边环境与景观：环境质量及景观较好；

(5) 交通便利度：临袁山中路，交通出行便利；

(6) 楼层与朝向：共 4、2 层，估价对象位于第 1、2、3、4 层；

(7) 商业繁华情况：传统老街区级商业街，繁华度较高；

(8) 停车便利度：无地下停车，地面停车位相对充足

(9) 生活配套设施：附近有建设银行、农业银行、农商银行、工商银行、九江银行，宜春体育中心、袁山公园，青龙商厦购物广场、商城、贸易广场，宜春第八小学、宜春七中，宜春城北医院、区红十字医院，商城农贸市场、十运农贸市场，以及街区级酒店、餐饮、超市等生活配套。

### 3. 实物状况

实物状况一览表

坐落	建成年份	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修情况
宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-1 室	1997	砖混	1/4	41.93	地面铺地砖、墙面贴瓷砖、扣板吊顶
宜春市袁山大道东路 76 号 1 层空-2 室	1997	砖混	1/4	83.62	
宜春市袁山大道东路 76 号 1 层	1997	砖混	1/2	83.62	
宜春市袁山大道东路 76 号 1 层	1997	砖混	1/4	83.62	
宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 2 层 2-1 室	1997	砖混	2/4	287.21	地面铺地砖，墙面墙纸，夹板吊顶
宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 3 层 1-102 室	1997	砖混	3/4	154.58	暂按满足居住条件的简单装修。
宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 4 层 1-201 室	1997	混合	4/4	124.99	
宜春市袁山大道东路 76 号 2 幢 4 层 1-202 室	1997	砖混	4/4	154.58	

### (五) 价值时点

根据估价目的，此次估价以现场查勘之日作为价值时点，即价值时点为二〇二一年六月十五日。

## （六）价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

公开市场：指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比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他性。

## （七）估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 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的原则。

### 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应在合理范围内的原则。

### 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

### 1、法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第59号，2007年10月28日全国人民代表大会常务委员会第一次修正，2016年8月31日第二次修正，2017年6月27日第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年12月09日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施）；

(5) 《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）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）。

### 2、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/T50899-2013）。

### 3、委托方提供及估价人员所掌握和搜集的估价所需资料

(1) 委托人提供的资料(网络司法评估服务工作委托书、估价对象权利证

明等资料)；

- (2) 价值时点当地房地产市场相关价格信息；
- (3) 估价人员实地查勘、拍照和记录；
- (4) 估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

## (九) 估价方法

### ①住宅用房估价方法

#### (1) 不选用的估价方法与理由

1、住宅类房地产租赁案例较多，按目前市场状况，租金和售价比不匹配(投资者购买房产目的多为保值增值)，故不宜采用收益法进行估价；

2、成本法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据估价对象现有开发程度，估价假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有估价对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，可操作性较强，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与其实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法。

3、至价值时点，估价对象为已建成物业，并已投入使用。法律上不具备再开发或者重新开发不经济，故不适宜采用假设开发法进行估价。

#### (2) 选用的估价方法与理由

1、估价对象所处同一供求圈内类似物业近期买卖交易实例较多，且交易较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，故估价人员认为只采用比较法进行估价比较适宜。

### ②办公用房估价方法

办公房根据住宅评估价格进行楼层、用途等系数调整。

### ③商业用房估价方法

#### (1)不选用的估价方法与理由

1、估价对象所处同一供求圈内类似物业近期买卖交易实例较少，故估价人员不采用比较法进行估价；

2、成本法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据估价对象现有开发程度，估价假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有估价对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，可操作性较强，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与其实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法。

3、至价值时点，估价对象为已建成物业，并已投入使用。法律上不具备再开发或者重新开发不经济，故不适宜采用假设开发法进行估价。

#### (2)选用的估价方法与理由

1、区域商业用房地产租赁案例较多，租金透明，且各项出租费用容易获取，故宜采用收益法进行估价。

#### (3)选用的估价方法定义及公式

比较法原理：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。

$$\text{计算公式：} P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法原理：收益法，也称收益资本化法、收益还原法。是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：根据房地产估价规范，结合估价人员市场分析，根据最高最佳利用原则，本次估价采用报酬资本化法中的收益递增公式。

$$P = \frac{A}{(r-g)} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

P：房地产价格

A：房地产年净收益

r：资本化率

g：年收益增长率（经数理统计分析，确定年收益增长率）

n：剩余收益年期

## （十）估价结果

估价对象为宜春市袁山大道东路 76 号共八处房地产，房地产用途为住宅、商业、办公，建筑面积合计为：1014.15 平方米，根据估价目的，经评估测算该房地产在价值时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下已含分摊地价的评估价值为：合计总价 RMB 847.53 万元（大写：人民币捌佰肆拾柒万伍仟叁佰元整）。详见估价结果明细表。



### (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	签章	日期
李小斌	4420110230		2021年8月16日
王小辉	3520090038		2021年8月16日

### (十二) 实地查勘期

实地查勘期为二〇二一年六月十五日

### (十三) 估价作业日期

本次估价的作业日期为 2021 年 06 月 15 日至 2021 年 8 月 16 日。

2021 年 6 月 15 日，在法院工作人员、辅拍人员、申请人代表及被执行人引领下完成现场查勘。2021 年 06 月 16 日至 2021 年 08 月 16 日完成评估报告制作，经三级审核后出具正式估价报告。

## 四、附 件

- (一) 宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书[案号：  
(2021)赣 0902 执恢 406 号]
- (二) 估价对象区域位置示意图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 《不动产登记（合同备案）情况表》复印件
- (五) 《国有土地使用证》复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (八) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件