

# 房地产处置司法评估报告



估价项目名称：涉执夏润华单独所有的位于于都县贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室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：陈丽君 注册号：3620080028

陈良洲 注册号：3620170043

估价报告出具日期：2022年07月21日

估价报告编号：36700-江中浩评字[2022]第F127号



## 致委托方函

于都县人民法院：

贵院在执行申请执行人张家港凤凰镇创联机械设备厂诉夏润华、陈观良买卖合同纠纷一案中，我公司接受贵院的委托[委托函号：(2022)赣0731执76号]，对被执行人夏润华所有的位于于都县贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室[(权证号：00048061号)，住宅建筑面积97.72平方米、柴间建筑面积4.33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07月13日(现场勘查日)，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¥48.27万元(大写：人民币肆拾捌万贰仟柒佰元整)。

### 估价结果明细表

权证号	权利人	坐落	用途	结构	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)
00048061号	夏润华	于都县贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室	住宅	混合	7/7	97.72	4730	46.22
			柴间		1/7	4.33	4730	2.05
合计						102.05	/	48.27

此致

#### 特别提示：

估价对象因产权人原因未能进入室内现场查勘，根据建筑物外围观察估价对象已装修并入住使用，在本次评估中的设定建筑物室内为中档装修、室内无渗水开裂等现象，在此提醒报告使用人及利害关系人关注此项，自行核实防范相应风险。

江西中浩房地产资产评估有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

2022年07月21日

## 目 录

致 委 托 方 函	- 1 -
目 录	- 2 -
估 价 师 声 明	- 3 -
假 设 前 提 和 限 制 条 件	- 4 -
房 地 产 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	- 6 -
六、价值类型	- 6 -
八、估价依据	- 7 -
九、估价方法	- 8 -
十、估价结果	- 8 -
十一、注册房地产估价师	- 9 -
十二、实地查勘期	- 9 -
十三、估价作业日期	- 9 -
附 件 ( 复 印 件 )	- 10 -

## 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	 陈丽君	2022年07月21日
陈良洲	3620170043	 陈良洲	2022年07月21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：估价对象因产权人原因未能进入室内现场查勘，根据建筑物外围观察估价对象已装修并入住使用，故本次评估以室内建筑物中档装修、室内无渗水开裂等现象为前提，存在依据不足假设。

### 6、估价报告的使用限制

(1) 本估价报告是受于都县人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价值，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，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

估价对象为夏润华单独所有的位于“于都县贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室”的一处房产及其分摊土地使用权，住宅建筑面积为97.72平方米、柴间建筑面积为4.33平方米。

#### 2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于于都县贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室，宗地地势平坦，形状规则，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

估价对象为住宅用房，外立面为涂料粉刷，所在层为第七层，上落方式为楼梯，入户门为防盗门，铝合金窗，不锈钢防盗网，室内因产权人原因未能进入室内现场查勘，根据建筑物外围观察估价对象已装修并入住使用，在本次评估中的设定建筑物室内为中档装修、室内无渗水开裂等现象，通风采光良好。

估价对象柴间用房，所在层为第一层夹层，入户门为防盗铁门。

#### 4、权益状况描述与分析

##### 4.1 土地权益状况描述与分析

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》复印件证载，取得方式为市场化商品房，由此可确定估价对象的土地使用权类型为出让。

#### 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》复印件证载，估价对象房屋权利人为夏润华，共有情况为单独所有。

#### 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07月13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。本次估价的价值定义为估价对象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07月13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》(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)；

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)；

3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。

(三) 委托人提供的相关资料

1. 《江西省于都县人民法院价格评估委托书》((2022)赣0731执76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：

因估价对象为住宅用房及附属柴间，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

通过对于都县住宅用房及附属柴间类房地产进行了充分的调查，于都县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

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；

##### 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。

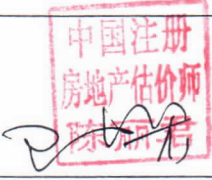

比较法技术路线：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{比较价值} = & \text{可比实例} & & \text{交易情况} & & \text{市场状况} & & \text{房地产状况} \\ & \text{成交价格} & \times & \text{修正系数} & \times & \text{调整系数} & \times & \text{调整系数} \\ & & & 100/( ) & & ( )/100 & & 100/( ) \end{array}$$

## 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**¥48.27万元**（大写：人民币肆拾捌万贰仟柒佰元整）。

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	 中国注册 房地产估价师 陈丽君	2022年07月21日
陈良洲	3620170043	 中国注册 房地产估价师 陈良洲	2022年07月21日

十二、实地查勘期：

2022年07月13日

十三、估价作业日期：

2022年07月13日至2022年07月21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、《江西省于都县人民法院价格评估委托书》（（2022）赣 0731 执 76 号）；
- 4、《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 5、委托方提供的其它相关资料；
- 6、房地产估价机构营业执照；
- 7、房地产估价机构执业资质证书；
- 8、房地产估价师资格证书。



2022006612

## 不动产登记信息查询结果

姓名/证件号	夏润华36213219710221 [REDACTED]		权证号	00048061	
共有人/证件号					
单元坐落	贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室				
登记面积	97.72	建筑年份	2009-01-01	登记时间	2011-09-06 00:00:00
取得方式	市场化商品房	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
附记	/				
抵押登记情况	他项权证号	赣(2019)于都县不动产权证明第0001631号	抵押权人	江西于都农村商业银行股份有限公司潭头支行	
	主债权数额	/	权利种类	最高额抵押	
	最高债权数额		最高债权数额	300000元	
	债权开始时间	2019-03-12	债权结束时间	2022-03-11	
查封登记情况	查封单位	于都县人民法院	查封文号	(2020)赣0731执1251号	
	查封时点	2021-03-19	附记	申请人:张家港凤凰镇创联机械设备厂。(2020)赣0731执1251号	
查封登记情况	查封单位	于都县人民法院	查封文号	(2022)赣0731执76号	
	查封时点	2022-02-28	附记	申请人:张家港凤凰镇创联机械设备厂。(2022)赣0731执76号	
限制登记情况	无限制				
异议登记情况	无异议				
居住权登记情况	无居住权登记				

备注:1.申请人请及时核对身份信息和结果信息,如对查询结果有疑问请及时向查询窗口工作人员提出,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。2.本证明的申请人及持有人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务,因保管不善或不当使用造成的法律后果,自行承担责任。

查询机构(盖章)

查询时点:2022/06/23 16:16:18





2022006612

## 不动产登记信息查询结果

姓名/证件号	夏润华36213219710221		权证号	00048061	
共有人/证件号					
单元坐落	贡江镇于山大道紫荆苑1单元701室				
登记面积	4.33	建筑年份	0001-01-01	登记时间	2011-09-06 10:31:59
取得方式	市场化商品房		权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
附记	/				
抵押登记情况	他项权证号	赣(2019)于都县不动产权证明第0001632号	抵押权人	江西于都农村商业银行股份有限公司潭头支行	
			权利种类	最高额抵押	
	主债权数额	/	最高债权数额	300000元	
	债权开始时间	2019-03-12	债权结束时间	2022-03-11	
查封登记情况	查封单位	于都县人民法院	查封文号	(2020)赣0731执1251号	
	查封时点	2021-03-19	附记	申请人:张家港凤凰镇创联机械设备厂。(2020)赣0731执1251号	
查封登记情况	查封单位	于都县人民法院	查封文号	(2022)赣0731执76号	
	查封时点	2022-02-28	附记	申请人:张家港凤凰镇创联机械设备厂。(2022)赣0731执76号	
限制登记情况	无限制				
异议登记情况	无异议				
居住权登记情况	无居住权登记				

备注:1.申请人请及时核对身份信息和结果信息,如对查询结果有疑问请及时向查询窗口工作人员提出,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。2.本证明的申请人及持有人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务,因保管不善或不当使用造成的法律后果,自行承担。

查询机构(盖章)

查询时点:2022/06/23 10:16:15

