



微信扫一扫 报告辨真伪

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赣州市安远县站前路 5 号商住楼、福满家园  
9-A302 住宅房地产市场价格评估

估价委托人：江西省赣州市中级人民法院

产 权 人：欧阳学斌

估 价 方：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

估 价 人 员：张泗芳 4420110222

万 鹏 3620170036

估价报告出具日期：2022年9月7日

估价报告编号：新洪房估字[2022]第 339 号



## 致估价委托人函

江西省赣州市中级人民法院：

应贵院的书面委托[案号：（2021）赣 07 执恢 57 号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院在执行唐渭东与熊永盛、赣州市博达温州街投资置业有限公司、梅州市盛丰贸易有限公司、欧阳学斌、李苑英民间纠纷一案（原案号：2016 赣 07 执 259 号）涉及被执行人欧阳学斌名下的位于安远县站前路 5 号商住楼、福满家园 9-A302 住宅房地产的市场价格进行评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

由实地查看取得的及估价委托人提供的资料，结合平时估价实践中积累的资料、经验，我公司房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，对估价对象在 2022 年 7 月 20 日的客观合理价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象评估价值为大写人民币壹佰捌拾陆万零捌佰元整（¥186.08 万元）。

详见 P3<估价结果一览表>。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 9 月 6 日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

此致！

估价机构法定代表人签章：



江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司





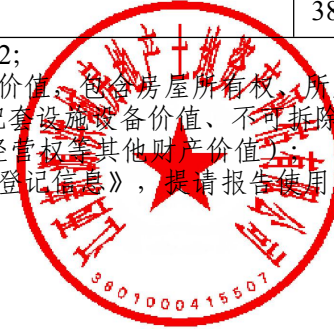
## 估价结果一览表

序号	《房屋所有权证》证号	产权人	房屋坐落	评估层/总楼层	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	安房权证欣字第2002-0412号	欧阳学斌	安远县站前路5号	1-4/4	商住	261.5	4657	121.78
2	安房权证欣字第2007-01005号	欧阳学斌	安远县福满家园9-A302	3/7	住宅	124.91	5148	64.3
合计						386.41	/	186.08

注：1、估价对象按上表顺序为估价对象1-2；

2、本次估价对象评估价值为房地合一价值，包含房屋所有权、所对应的土地使用权价值以及室内装修价值（水、电、消防等房屋配套设施设备价值、不可拆除的装饰装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产价值）；

3、本次评估房屋信息来源于《不动产登记信息》，提请报告使用人注意。





## 目 录

一、估价师声明 .....	5
二、估价的假设和限制条件 .....	6
三、估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 估价方 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价依据 .....	12
(八) 估价原则 .....	14
(九) 估价方法 .....	15
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师及其他评估专业人员 .....	16
(十二) 实地查勘日期 .....	16
(十三) 估价作业日期 .....	17
四、附件 .....	18
(一) 《江西省赣州市中级人民法院司法技术委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象现状照片	
(四) 估价对象产权材料 (复印件)	
(五) 评估机构《营业执照》 (复印件)	
(六) 房地产评估机构备案证书 (复印件)	
(七) 房地产估价师注册证书 (复印件)	



## 一、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：

1、我们在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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，是我们公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、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，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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场价格信息外，主要依据估价委托人提供的有关资料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，估价委托人应对其提供的全部资料和领勘指界的真实性、准确性、合法性和完整性承担全部法律责任。

6、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7、没有其他行业的专业人员对估价报告提供了重要专业帮助。

8、若相关权利人在收到报告后对估价报告有异议，五天内提交书面意见；逾期未提交，视为对本次估价报告无意见。

注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
张泗芳	4420110222		2022年9月7日
万 鹄	3620170036		2022年9月7日



## 二、估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象合法、持续使用；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

4、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了必要的审慎检查，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。

5、估价人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中我们对房屋安全等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

6、估价委托人提供的资料中未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

### 二、未定事项假设

1、本次估价对象已被法院查封，考虑到本次估价目的，本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响，提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》中未写明估价



对象2房屋用途，记载取得方式为市场化商品房，根据估价人员现场查勘及收集的信息得知，估价对象房屋用途为住宅，提请报告使用人注意。

### 三、背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

### 四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为江西省赣州市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用；报告使用人应当按照法律规定和报告所载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告；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、本估价报告自出具之日起一年内有效。在报告使用期限及估价结果有效期内，或者估价报告和估价结果未使用之前，如果估价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后才可使用。

3、若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估价对象状况、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后才可使用。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供。本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。本公司拥有估价报告的最终解释权。

5、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。

## 七、需要特别说明的事项

1、本估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、诉讼费、律师费、发证费以及税收、物业费、水电气费等法律、法规规定应缴纳的有关税费及费用。

2、本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。





### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：江西省赣州市中级人民法院

#### (二) 估价方

机构名称：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

证书编号：建房估证字[2012]122号

备案等级：壹级

统一社会信用代码：913601000958893237

法定代表人：严兴中

详细地址：江西省南昌市高新开发区紫阳大道3088号泰豪科技广场  
B栋12楼1211室

联系电话：0791-86166688、0791-86100755

#### (三) 估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

估价对象为欧阳学斌位于安远县站前路5号、福满家园9-A302两套房地产，包括了房屋所有权和所分摊土地在剩余使用年期的使用权、以及房屋内部装修。房屋总建筑面积为386.41平方米。现将估价对象区位状况、实物状况、权益状况概述如下：

##### 1、区位状况

###### (1) 坐落

估价对象2套房产分别位于安远县站前路5号、福满家园9-A302，均位于安远县欣山镇。

###### (2) 楼层



估价对象 1 为 4 层建筑物的第 1-4 层；估价对象 2 为 7 层建筑物的第 3 层。

### （3）交通

估价对象 1 附近可乘 2、3 路线公交车，交通便利；估价对象 2 附近可乘 1、4 路线公交车，交通便利。

### （4）环境及配套设施

估价对象 1 位于安远县站前路 5 号，周边环境状况较优，市政基础设施及生活配套设施较完善，具体如下：

教育：东江源小学、安远县九龙小学等；

购物：坚强超市、百家缘购物广场等；

医院：安远杏春门诊、安远县中医院等；

银行：中国农业银行、安远农商银行等；

其他：安远县总工会等。

估价对象 2 位于安远县福满家园 9-A302，周边环境状况较优，市政基础设施及生活配套设施较完善，具体如下：

教育：安远县第二中学、安远三中等；

购物：顺安超市、百盛超市等；

医院：安远县妇女儿童医院、安远县中医院等；

银行：赣州银行、安远农商银行等；

其他：安远县体育训练场等。

## 2、实物状况

估价对象 1 位于安远县站前路 5 号，建筑面积为 261.50 平方米，为砖混结构。其所处楼栋总楼层为 4 层，评估层为第 1-4 层，根据估价人员现场查勘，该房屋目前已出租，室内普通装修。于 1998 年建成，估价对象成新率约为六成新，房屋登记用途为住宅，实际为一栋四层商



住用房，其中第一层用作为商业、第二至四层为住宅。层高约 3 米，朝向为东，采光、通风较好。

室内：地面为地砖、水泥地、墙面为墙砖、乳胶漆、天花为网格吊顶、乳胶漆；

门窗：入户门为钢化玻璃门、房间门为木门、铝合金窗；

估价对象 2 位于安远县福满家园 9-A302，建筑面积为 124.91 平方米，为钢混结构。其所处楼栋总楼层为 7 层，评估层为第 3 层，根据估价人员现场查勘，该房屋目前自用且与第 2 层打通，原第 3 层入户门已封，室内中装，于 2006 年建成，估价对象成新率约为七五成新。房屋登记用途为住宅，层高约 3 米，朝向为东，采光、通风较好。

室内：地面为复合木地板、墙面为乳胶漆、天花为夹板吊顶、乳胶漆；

门窗：房间门为木门、铝合金窗；

卫生间：地面为地砖，墙面为瓷砖到顶，天花为扣板吊顶；

具体情况详见《估价对象现状照片》。

至价值时点，根据对估价对象的外部观察，供电等设施较完善，估价对象所在整栋建筑物维护保养一般。

### 3、权益状况

#### (1) 房屋权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》记载，房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

《房屋所有权证》证号	产权人	房屋坐落	评估层/总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
安房权证欣字第 2002-0412 号	欧阳学斌	安远县站前路 5 号	1-4/4	商住	261.5
安房权证欣字第 2007-01005 号	欧阳学斌	安远县福满家园 9-A302	3/7	住宅	124.91



## （2）他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》和估价人员实地查勘，截至价值时点，估价对象已被查封。结合本次估价目的，估价人员未考虑查封等他项权利的影响，在此提请报告使用人注意。

## （五）价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人所出具的委托书，本次估价价值时点与估价师实地查勘之日一致，为 2022 年 7 月 20 日。

## （六）价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价格。

**市场价格：**简称市场价或市价，是某种房地产在市场上的平均交易价格，以一些类似房地产的成交价格为基础测算，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

## （七）估价依据

### 1、相关法律法规

（1）《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《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，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《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）；

（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《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，2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国税收征收管理法》（2015年4月24日中华人民共和国主席令第23号发布）；

(6) 《中华人民共和国契税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；

(7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(8) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第24号发布，自2015年4月24日起施行）；

(9) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日法释〔2009〕16号）。

(10) 《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》（2018年8月28日法释〔2018〕15号）。

## 2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(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（中房学〔2021〕37号）。

## 3、估价委托人提供的相关资料

(1) 《江西省赣州市中级人民法院司法技术委托书》复印件；



- (2) 《不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》复印件；
- (3) 江西省赣州市中级人民法院提供的相关资料。

#### 4、估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### (八) 估价原则

#### 1、合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。  
合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

#### 2、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价值或价格的原则。

#### 3、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

#### 4、价值时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界定。

#### 5、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。



## （九）估价方法

### 1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，确定采用比较法作为本次估价的测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

#### （1）选用方法的理由

估价对象现状用途为商住、住宅，所在区域近期内类似房地产交易案例较丰富，故本次评估可选用比较法进行测算。

#### （2）未选用方法的理由

估价对象房屋现状用途为商住、住宅，采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值，故不宜选用成本法；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法；由于同类房屋市场价格上涨幅度远大于租金情况，采用收益法难以体现商住、住宅的价值，故不宜选用收益法。

### 2、选用估价方法简介

比较法是将估价对象与估价时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整修正系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数。



## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点2022年7月20日，在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——评估价值为大写人民币壹佰捌拾陆万零捌佰元整（¥186.08万元），具体详见下表：

估价结果汇总表

估价对象 相关结果		站前路5号	福满家园9-A302	合计
		测算 结果	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	4657
	评估价值 (万元)	121.78	64.3	186.08

## (十一) 注册房地产估价师及其他评估专业人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张泗芳	4420110222		2022年9月7日
万 鹏	3620170036		2022年9月7日
胡 杰	-	-	2022年9月7日

## (十二) 实地查勘日期

2022年7月20日。





### （十三）估价作业日期

2022年7月20日（受理估价委托之日）至2022年9月7日。



#### 四、附件

- (一) 《江西省赣州市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 估价对象产权材料（复印件）
- (五) 评估机构《营业执照》（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）