

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣怡信[房估]字(2022)第 10038 号

估价项目名称：上高县人民法院执行陈华星与甘少修、陈会连借款合同纠纷一案，需对甘晓燕名下的位于上高县锦江大道 111 号（B 区）（锦江农产品批发市场二期）20 栋 1 单元 402 室住宅房地产价值评估

估价委托人：上高县人民法院

房地产估价机构：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邵 勇 注册号：3520000070

查韶婷 注册号：3620000021

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日

致估价委托人函

上高县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于上高县锦江大道 111 号（B 区）（锦江农产品批发市场二期）20 栋 1 单元 402 室住宅房地产进行了估价，价值时点为 2022 年 10 月 11 日，估价对象房屋建筑面积为 122.04 平方米，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。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法进行评估，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 11 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为 **68.80 万元**，人民币大写：**陆拾捌万捌仟元整**，具体详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

表 1

不动产权证号	产权人	坐落	建筑结构	设计用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
赣(2021)上高县不动产权证明第 0005231 号	甘晓燕	锦江大道 111 号(B 区) (锦江农产品批发市场二期) 20 栋 1 单元 402 室	钢混	住宅	4/7	122.04	5500	67.12
家具家电明细表								
名称	项目	单位	数量	综合单价(元)	总价(元)	备注		
家具家电	餐桌、椅子	套	1.00	1800.00	1,800	-		
	木凳	条	8.00	20.00	160	-		
	冰箱	台	1.00	2700.00	2,700	-		
	热水器	台	1.00	1300.00	1,300	-		
	洗衣机	台	1.00	2400.00	2,400	-		
	油烟机	台	1.00	1500.00	1,500	-		
	燃气灶	台	1.00	1100.00	1,100	-		
	电饭煲	个	2.00	150.00	300	-		
	电视机	台	1.00	3300.00	3,300	-		
	沙发茶几	套	1.00	3700.00	3,700	-		
	电风扇	台	3.00	150.00	450	-		
	烤火器	台	3.00	45.00	135	-		
	空调	台	3.00	2750.00	8,250	-		
铝合金楼梯	台	1.00	120.00	120	-			

	摇椅	张	1.00	100.00	100	-
	保险柜	台	1.00	1100.00	1,100	-
	床	张	3.00	1500.00	4,500	-
	藤椅	张	1.00	120.00	120	-
	饮水机	套	1.00	200.00	200	-
	茶台机	套	1.00	400.00	400	-
项目小计					33,635	-
成新率					50%	-
项目小计(取整)					16,818	-
房地产价值+家具家电价值(取整)、(单位:万元)					68.80	-

特别提示:

1. 本报告仅限于上高县人民法院执行陈华星与甘少修、陈会连借款合同纠纷一案使用, 不作他用;

2. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体, 报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告, 以对本报告有一个全面正确的了解。

3. 本报告评估价格不包含司法拍卖费、交易费、税费等相关费用。

江西怡信房地产土地资产评估有限公司

法人代表: 邵勇

二〇二二年十月十七日

报 告 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
附件	12
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照复印件	
6、房地产估价机构资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按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)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以委托估价人提供的不动产登记资料查询结果证明复印件为依据，估价师未对相关资料进行审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，此次评估估价对象的权属、面积、用途等资料以委托方提供的不动产登记资料查询结果证明复印件为准。

(2) 估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格，因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于实地查勘仅限于其表面特征，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

2、未定事项假设

因被执行人不配合，估价人员未进入室内查勘，本次评估按委托方要求设定估价对象为普通装修。

3、背离事实假设

估价对象于价值时点被上高县人民法院查封，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

4、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、申请执行人、被执行人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、其他需要说明的事项

(1) 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对房地产估价的影响。

(2) 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

委托方：上高县人民法院

二、房地产估价机构

名称：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

住所：江西省南昌市东湖区青山南路7-9号A栋3.4号

法定代表人：邵勇

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字2号

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、估价对象概况

估价对象为住宅房地产，估价对象位于上高县锦江大道111号（B区）（锦江农产品批发市场二期）20栋1单元402室，建筑面积为122.04平方米，权利人为甘晓燕，土地使用权类型为出让。

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象位于上高县锦江大道111号（B区）（锦江农产品批发市场二期）20栋1单元402室，所在土地四至为东至繁锦路、南至锦塔大道、西至中国石化、北面至上高客运西站。估价对象土地形状较规则，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯）及红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯及场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象建筑结构为钢

混，用途为住宅，精装修；总层数7层，位于第4层，估价对象建筑物新旧程度、维护保养及物业管理良好，建筑面积为122.04平方米。

至价值时点，根据委托方提供的资料及评估人员现场调查，估价对象不存在抵押权等他项权利存在。

4、估价对象区位状况

1)、位置状况描述：

(1) 坐落：上高县锦江大道111号(B区)(锦江农产品批发市场二期)20栋1单元402室；

(2) 方位：处于锦江大道旁，地理位置一般；

(3) 朝向：住宅坐北朝南；

(4) 临街状况：周边目前处于已开发状态，小区为临路；

(5) 楼层：总层数为地上7层，列入本次估价范围的估价对象位于第4层；

(6) 与重要场所距离：距离上高县政府直线距离3.5公里，距离上高客运西站直线距离0.1公里。

2)、交通状况描述：

(1) 道路：周边有锦江大道、繁锦路等主次干道。

(2) 出入可利用交通工具：周边有上高1路、2路等公交车停靠，的士，交通便利度较好。

(3) 交通管制：无。

(4) 停车方便程度：小区内设有停车位、停车便捷度一般。

3)、环境状况描述：

(1) 自然环境：周边自然环境一般。

(2) 人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：区域内绿化、景观一般。

4)、繁华程度描述：

(1) 学校：周边有锦江中心小学、上高三中等。

(2) 银行：中国邮政储蓄银行、农商银行等。

(3) 医院：上高河南医院、上高县妇幼保健院等。

(4) 其他：有银海生活超市、春牯超市等配套设施。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于2022年10月11日进行现场查勘，故确定价值时点为2022年10月11日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于2022年10月11日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者

在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）[2015年4月8日发布，自2015年12月1日起实施]；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；

6、《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，2016年12月1日起施行）

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号2004年11月15日）；

8、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号2016年3月2日）；

9、国家、地方等有关法律、行政法规；

10、上高县人民法院出具的《司法评估委托书》（2022）赣0923执恢88号；

11、不动产登记资料查询结果证明复印件；

12、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

(1)比较法：估价对象作为住宅物业，经估价人员现场调查，估价对象所在区域内房地产交易市场上该类物业有一定数量的交易案例，因此可采用比较法进行评估。

(2)收益法：由于估价对象当地租售比严重失衡，现实租金水平难以真实反映当地实际房价情况，故不适宜采用收益法评估。

(3)成本法：成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法，成本法适用的估价对象包括独立开发建设的整体房地产，很少发生交易而限制了比较法运用的房地产，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产，如

工厂、码头、机场以及公益、公用为目的医院、公园、军队营房等房地产。考虑到估价对象现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本较难准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

(4)假设开发法：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，故不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取比较法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

2、估价技术路线：

比较法：是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点2022年10月11日的市场价值为**68.80万元**，人民币大写：**陆拾捌万捌仟元整**，具体详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

表 2

不动产权证号	产权人	坐落	建筑结构	设计用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
赣(2021)上高县不动产证明第0005231号	甘晓燕	锦江大道111号(B区)(锦江农产品批发市场二期)20栋1单元402室	钢混	住宅	4/7	122.04	5500	67.12
家具家电明细表								
名称	项目	单位	数量	综合单价(元)	总价(元)	备注		
家具家电	餐桌、椅子	套	1.00	1800.00	1,800	-		
	木凳	条	8.00	20.00	160	-		
	冰箱	台	1.00	2700.00	2,700	-		
	热水器	台	1.00	1300.00	1,300	-		
	洗衣机	台	1.00	2400.00	2,400	-		
	油烟机	台	1.00	1500.00	1,500	-		
	燃气灶	台	1.00	1100.00	1,100	-		
	电饭煲	个	2.00	150.00	300	-		
	电视机	台	1.00	3300.00	3,300	-		
	沙发茶几	套	1.00	3700.00	3,700	-		
	电风扇	台	3.00	150.00	450	-		
	烤火器	台	3.00	45.00	135	-		
	空调	台	3.00	2750.00	8,250	-		
	铝合金楼梯	台	1.00	120.00	120	-		
	摇椅	张	1.00	100.00	100	-		
	保险柜	台	1.00	1100.00	1,100	-		
	床	张	3.00	1500.00	4,500	-		
	藤椅	张	1.00	120.00	120	-		
	饮水机	套	1.00	200.00	200	-		
茶台机	套	1.00	400.00	400	-			
项目小计					33,635	-		
成新率					50%	-		
项目小计(取整)					16,818	-		
房地产价值+家具家电价值(取整)、(单位:万元)					68.80	-		

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	签名日期
邵 勇	3520000070		2022年10月17日
查韶婷	3620000021		2022年10月17日

十二、实地查勘期

2022年10月11日

十三、估价作业日期

2022年10月11日至2022年10月17日

附 件

- 附件一：司法技术委托书复印件
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
- 附件五：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件六：房地产估价机构资质证书复印件
- 附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件