

# 房地产司法拍卖估价报告

项目名称：位于宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号杨后也、熊长英共有的 9 套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宜丰县人民法院

房地产估价机构：江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：柳小村（注册号：3619970107）

陈 奕（注册号：3620160013）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 13 日

估价报告编号：首信（鉴）字第 20220806 号

（请详尽阅读本报告全部内容）

## 致估价委托人函

宜丰县人民法院：

受你方委托，我对位于宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号杨后也、熊长英共有的 9 套住宅房地产市场价值进行了评估。我公司针对特定的估价对象和估价目的，依据房地产估价相关法律、法规、部门规章、技术规范以及估价委托人提供的估价资料和估价人员收集的资料，遵循估价原则和房地产估价程序，采用科学合理的估价方法，经估价人员实地查勘、市场调查和价值测算，结合估价师经验判断，估价结果如下：

估价对象	位于宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号杨后也、熊长英共有的 9 套住宅房地产						
估价目的	为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值				价值时点	2022 年 9 月 5 日	
估价方法	比较法、收益法				价值类型	市场价值	
物业名称	产权证号	产权人	用途	建成年份	估价面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估结果 (元)
2-3 号	赣(2017)宜丰不动产权第 0003133 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	138.06	1072	148000
2-4 号	赣(2017)宜丰不动产权第 0003132 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	114.18	1072	122401
2-5 号	赣(2017)宜丰不动产权第 0003129 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	120.19	1072	128844
2-7 号	赣(2017)宜丰不动产权第 0003131 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	196.37	980	192443
2-8 号	赣(2017)宜丰不动产权第 0003125 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	127.08	1072	136230

2-9号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003139号	杨后也 熊长英	住宅	2013	120.19	1072	128844
2-11号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003137号	杨后也 熊长英	住宅	2013	127.08	1072	136230
2-14号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003124号	杨后也 熊长英	住宅	2013	138.06	1072	148000
2-15号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003135号	杨后也 熊长英	住宅	2013	114.45	1072	122690
评估价值合计					1195.66		1263682
估价 结果	经估价人员实地查看、市场调查和价格测算,结合估价人员经验判断,确定估价对象在价值时点时的实物状况和本报告设定的权益状况下,且满足本报告设定的估价假设和限定条件下,于价值时点时的市场价值总额为人民币壹佰贰拾陆万叁仟陆佰捌拾贰元(小写:¥1263682元)。						
估价结果说明	1、上述估价结果不含估价对象转让时应缴(或补缴)的税、费。						

**特别提示:**

1、《致估价委托人函》仅为本报告的一部分,请详尽阅读本估价报告全部内容,尤其关注本估价报告已声明的估价目的、价值时点、价值类型和定义、估价假设和限制条件以及已披露的相关信息,合理采信估价结果。因估价报告使用人不正确使用本报告而造成的损失,我公司和估价师不承担任何责任。

2、本报告估价结果成立以报告中声明的估价假设和限制条件均成立为前提条件。

3、估价委托人没有提供附属估价对象的租赁合同(或协议),本次估价假设估价对象无租约限制。请估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、竞买人、估价报告使用人高度重视此项风险,如对此持有异议应提交书面异议。

4、估价对象已设立抵押、已被查封。针对本次特定估价目的,本次估价不考虑估价对象已设立抵押、已被查封,等因素对估价对象市场价值的影响,即假设估价对象没有被查封。请估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、竞买人、估价报告使用人高度重视此项风险,如对此持有异议应提交书面异议。

5、若估价对象的实际状况与估价委托人提供的估价资料以及本报告中已声明的估价假设和限制条件、已披露的信息等方面不一致,或者本估价报告存在重大遗漏事项的,则不得使用本估价报告,应及时通知我公司进行复核、纠正(或调整)。

6、请估价委托人、竞买人使用本估价报告前应先实地查勘估价对象,核对本估价报告的全部内容。然后再向不动产登记、不动产交易、不动产纳税等相关部门了解有关法律、政策规定和应缴(或补缴)的相关税、费,以及其他必要事宜之后,最终确定是否使用本估价报告,务必谨慎行事。

7、请估价委托人务必将本估价报告提交本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人详尽阅读和核对,尤其关注本报告估价资料的真实性、完整性

以及是否存在重大遗漏等事项。

8、若估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人对本估价报告持有疑问或异议，可自收到本估价报告之日起5日内向我公司书面申请解释或申请复核，持有异议的应提交书面异议书（列明异议内容、理由并附相关证明材料）。我公司将对提交的书面申请，按照相关法律法规和房地产估价有关程序、原则进行估价报告复核。

9、在异议期内，如估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人没有向我公司书面申请估价报告解释或复核，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本估价报告的全部内容，并对本估价报告没有异议，同时本估价报告正式生效。

此致！

江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：姚轼平

2022年09月13日

# 目 录

一、估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2
三、估价结果报告·····	6
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业日期	
四、附 件·····	15
(一) 《网络司法评估服务工作委托书》	
(二) 《不动产权证》复印件	
(三) 估价对象位置图、实地查勘照片	
(四) 房地产估价机构营业执照复印件	
(五) 房地产估价机构资格证书复印件	
(六) 注册房地产估价师证书复印件	
五、估价技术报告(估价技术报告不对外提供, 仅供估价机构存档)	

## 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，没有虚假记载、误导性陈述，但受估价委托人提供的估价资料的真实性和完整性影响；

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估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般性假设

1、估价委托人及相关单位（或个人）所提供的估价资料 and 情况为本次估价的重要依据。估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了符合性检查，没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性。故假设估价委托人及相关单位（或个人）所提供的估价资料 and 情况是合法、真实、准确和完整的。估价委托人及相关单位（或个人）对其所提供的估价资料 and 情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、估价人员对房屋安全、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。估价委托人没有提供专业机构对有关房屋安全、环境污染等鉴定、检测的文件，估价师也没有理由怀疑估价对象存在安全隐患，故假设估价对象房屋安全且未受到重大环境污染。

3、本报告估价结果成立以假设估价对象可合法转让且按住宅用途持续使用为前提条件。

### （二）依据不足假设

估价委托人没有提供附属估价对象的租赁合同（或协议），本次估价假设估价对象无租约限制。请估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、竞买人、估价报告使用人高度重视此项风险，如对此持有异议应提交书面异议。

### （三）背离事实假设

估价对象已设立抵押、已被查封。针对本次特定估价目的，本次估价

不考虑估价对象已设立抵押、已被查封等因素对估价对象市场价值的影响，即假设估价对象没有抵押、没有被查封。请估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、竞买人、估价报告使用人高度重视此项风险，如对此持有异议应提交书面异议。

#### （四）估价报告使用限制

1、请详尽阅读本估价报告全部内容，尤其关注本估价报告已声明的估价目的、价值时点、价值类型和定义、估价假设和限制条件以及已披露的相关信息，合理采信估价结果。因估价报告使用人不正确使用本报告而造成的损失，我公司和估价师不承担任何责任。

2、本估价报告由若干部分组成，请完整使用估价报告，切勿肢解报告、断章取义。因估价报告使用人不正确使用本报告而造成的损失，我公司和估价师不承担任何责任。

3、如估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人需要了解有关数据、参数的详细形成过程，可向我公司申请报告解释。

4、本估价报告除在“估价假设和限制条件”部分声明了估价假设和限制条件外，在报告的其他部分也可能声明了其他的估价假设和限制条件，请予以关注。

5、请估价委托人务必将本估价报告提交估价对象权利人、本案当事人、估价利害关系人、估价报告使用人详尽阅读和核对，尤其关注估价资料的真实性、准确性、完整性以及是否存在重大遗漏等事项。

6、若估价对象的实际状况与估价委托人提供的估价资料以及本报告中已声明的估价假设和限制条件、已披露的信息等方面不一致，或者本估价报告存在重大遗漏事项的，则不得使用本估价报告，应及时通知我公司进行复核、纠正（或调整）。

7、请使用本估价报告前应先实地查勘估价对象，核对本估价报告的全部内容。然后再向不动产登记、不动产交易、不动产纳税等相关部门了解有关法律、政策规定和应缴（或补缴）的相关税、费，以及其他必要事宜之后，最终确定是否使用本估价报告，务必谨慎行事。

8、本估价报告仅对本次估价活动和特定估价目的有效。若用于其他目的，估价报告无效。因估价报告使用人不正确使用本报告而造成的损失，我公司和估价师不承担任何责任。

9、若估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人对本估价报告持有疑问或异议，可自收到本估价报告之日起5日内向我公司书面申请解释或申请复核，持有异议的应提交书面异议书（列明异议内容、理由并附相关证明材料）。我公司将对提交的书面异议，按照相关法律法规和房地产估价有关程序、原则进行估价报告复核。

10、在异议期内，如估价委托人、本案当事人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用人没有向我公司书面申请估价报告解释或复核，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本估价报告的全部内容，并对本估价报告没有异议。同时本估价报告正式生效。

11、本估价报告的全部或部分内容未经我方同意不得修改、不得提供给其他单位或个人，亦不得见诸于公开媒体。请勿泄露本报告中涉及的单

**位（或个人）的信息。**

12、本估价报告有效期为六个月，自本估价报告出具之日起计算。若在报告有效期内，估价对象所处区域的房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生了较大变化，则不得使用本估价报告。估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

13、本估价报告复印件无效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：宜丰县人民法院

估价委托人地址：宜丰县新昌中大道 39 号

## 二、房地产估价机构

机构名称：江西首信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：姚轼平

住所：江西省宜春市袁州区高安路 218 号

资质等级：贰级

资质证书号：赣建房评字 111 号

联系电话：0795-3589126

## 三、估价目的

为估价委托人公开拍卖估价对象确定拍卖保留价提供参考依据，而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

根据《网络司法评估服务工作委托书》，本次估价对象为位于宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号杨后也、熊长英共有的 9 套住宅房地产。

估价对象描述如下：

类别	项目	内容
房屋	物业地址	宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号

坐落	方位	黄岗乡集镇农贸市场
	东邻	农贸市场
	西邻	农贸市场
	南邻	农贸市场
	北邻	道路
	土地使用者	杨后也、熊长英
	土地使用权类型	本次估价设定土地使用权类型为国有出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用权终止日期	2083-7-22
	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	2-3号分摊62.12、2-4号分摊51.37、2-5号分摊54.08、2-7号分摊88.35、2-8号分摊57.18、2-9号分摊54.08、2-11号分摊57.18、2-14号分摊62.12、2-15号分摊51.49.
	房屋所有权证号	2-3号赣(2017)宜丰不动产权第0003133号、2-4号赣(2017)宜丰不动产权第0003132号、2-5号赣(2017)宜丰不动产权第0003129号、2-7号赣(2017)宜丰不动产权第0003131号、2-8号赣(2017)宜丰不动产权第0003125号、2-9号赣(2017)宜丰不动产权第0003139号、2-11号赣(2017)宜丰不动产权第0003137号、2-14号赣(2017)宜丰不动产权第0003124号、2-15号赣(2017)宜丰不动产权第0003135号、
	房屋所有权人	杨后也
	房屋共有人	熊长英
	房屋规划用途	住宅
他项权利	估价对象已被查封、已设立抵押	
实物状况	空间布局	3室2厅1厨1卫
	产权面积(m <sup>2</sup> )	2-3号138.06m <sup>2</sup> 、2-4号114.18m <sup>2</sup> 、2-5号120.19m <sup>2</sup> 、2-7号196.37m <sup>2</sup> 、2-8号127.08m <sup>2</sup> 、2-9号120.19m <sup>2</sup> 、2-11号127.08m <sup>2</sup> 、2-14号138.06m <sup>2</sup> 、2-15号114.45m <sup>2</sup>
	建筑结构	混合

	建成年份	2013
	维护保养状况	正常
	房屋采光	差
	房屋通风	差
	房屋日照	差
	房屋视线	差
	室内装饰	毛坯
	室内通水	到户
	室内通电	到户
	室内管道燃气	到户
小区位状况	房屋幢号	估价资料没有载明房屋幢号
	房屋所在层次	2层/2层
	朝向	南北
	住宅小区规模	非住宅小区
	所处小区位内绿化率%	0%
	所处小区位内人造景观、园林建筑	无
	所处小区位内公用配套设施	无
	所处小区位内空气质量	一般
	所处小区位内“三废”污染	轻度生活污染
	所处小区位内噪音污染	轻微
	物业管理	简易管理
	估价对象出入便利性	一般
大区位	估价对象半径 200 米范围内主要经营行业	日用百货、餐饮、农贸市场
	估价对象半径 200 米范围内日均人流量(人次)	1920

状况	市内交通便捷度	一般
	周边公园	附近无
	周边农贸市场（购物中心）	黄岗乡集镇农贸市场
	划片小学学校	黄岗中心小学
	划片初中学校	黄岗中学
	重点高中学校	附近无
	周边环境公共绿地率%	5%
	周边城市亮化景观	一般
	周边城市道路建筑物美化	一般

## 五、价值时点

根据《网络司法评估服务工作委托书》特定委托事项和说明，结合估价人员实地查勘日期，本次估价设定价值时点为 2022 年 09 月 05 日。

## 六、价值类型

本报告估价结果价值类型为市场价值。

本报告估价对象市场价值是指，估价对象经适当营销后，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。

## 七、估价原则

本估价报告遵循房地产估价的独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则。

独立、客观、公正原则是指，要站在中立的立场上，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。

合法原则是指，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。

替代原则是指，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。

价值时点原则是指，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。

## 八、估价依据

### 1、有关的法律、法规、部门规章和政策文件

(1) 《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四十六号，2016年12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第三次修正）

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第七十四号，2008年1月1日起施行）

(4) 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）

(5) 《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第三次修正）

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 2011年1月8日修订）

(7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行）

(8) 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号，2015年3月1日起施行）

(9)《不动产登记暂行条例实施细则》(2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过,2016年1月1日施行)

(10)《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)

(11)《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)

(12)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

## 2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(2)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4)《房屋完损等级评定标准》

(5)《江西省2017年工程定额》

(6)《江西省建设工程造价信息》

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1)《网络司法评估服务工作委托书》

(2)《不动产权证》复印件

## 4、估价人员实地查勘收集的资料

## 5、估价人员市场调查收集的资料

## 九、估价方法

依据房地产估价有关技术标准，针对本次特定估价目的，结合估价委托人提供的估价资料和估价人员实地查勘、市场调查收集的资料，本次估价选用收益法和比较法估算估价对象的市场价格。

收益法，即预测估价对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

比较法，即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

我公司针对特定的估价对象和估价目的，依据房地产估价相关法律、法规、部门规章、技术规范以及估价委托人提供的估价资料和估价人员收集的资料，遵循估价原则和房地产估价程序，采用科学合理的估价方法，经估价人员实地查勘、市场调查和价格测算，结合估价师经验判断，估价结果如下：

<b>估价对象</b>	位于宜丰县黄岗乡集镇农贸市场 2-3 号、2-4 号、2-5 号、2-7 号、2-8 号、2-9 号、2-11 号、2-14 号、2-15 号杨后也、熊长英共有的 9 套住宅房地产						
<b>估价目的</b>	为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值				<b>价值时点</b>	2022 年 9 月 5 日	
<b>估价方法</b>	比较法、收益法				<b>价值类型</b>	市场价值	
<b>物业名称</b>	<b>产权证号</b>	<b>产权人</b>	<b>用途</b>	<b>建成年份</b>	<b>估价面积 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>评估单价 (元/m<sup>2</sup>)</b>	<b>评估结果 (元)</b>
2-3 号	赣 (2017) 宜丰不动产权第 0003133 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	138.06	1072	148000
2-4 号	赣 (2017) 宜丰不动产权第 0003132 号	杨后也 熊长英	住宅	2013	114.18	1072	122401

2-5号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003129号	杨后也 熊长英	住宅	2013	120.19	1072	128844
2-7号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003131号	杨后也 熊长英	住宅	2013	196.37	980	192443
2-8号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003125号	杨后也 熊长英	住宅	2013	127.08	1072	136230
2-9号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003139号	杨后也 熊长英	住宅	2013	120.19	1072	128844
2-11号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003137号	杨后也 熊长英	住宅	2013	127.08	1072	136230
2-14号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003124号	杨后也 熊长英	住宅	2013	138.06	1072	148000
2-15号	赣(2017)宜丰不动 产权第0003135号	杨后也 熊长英	住宅	2013	114.45	1072	122690
评估价值合计					1195.66		1263682
估价 结果	经估价人员实地查看、市场调查和价格测算,结合估价人员经验判断,确定估价对象在价值时点时的实物状况和本报告设定的权益状况下,且满足本报告设定的估价假设和限定条件下,于价值时点时的市场价值总额为人民币壹佰贰拾陆万叁仟陆佰捌拾贰元(小写:¥1263682元)。						
估价结果 说明	1、上述估价结果不含估价对象转让时应缴(或补缴)的税、费。						

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
柳小村	3619970107		2022年 月 日
陈奕	3620160013		2022年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022年09月05日

## 十三、估价作业期

2022年09月05日—2022年9月13日，其中：

(1) 2022年09月05日，我公司接受委托，了解估价项目基本情况，分派估价人员。

(2) 2022年09月05日，估价人员在估价委托人拍辅机构工作人员的组织下进行了实地查勘。

(2) 2022年09月05日—2022年09月13日，估价人员市场调查、价格测算、撰写房地产估价报告，并向相关方征求意见。

## 附 件

- 1、《网络司法评估服务工作委托书》复印件
- 2、《不动产权证》复印件
- 3、估价对象位置图、实地查勘照片
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构行业资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师证书复印件