

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宜黄县狮子山广升狮子湾 14 间柴间的涉执房地  
产市场价值评估

估价委托人：宜黄县人民法院

房地产估价机构：江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：江胜林（注册号 3620060003）

江欢（注册号 3620210003）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 14 日

估价报告编号：赣居易（2022）（司鉴）字第 143 号



江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

### 致委托方函

宜黄县人民法院：

受贵法院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对属江西广升房地产开发有限公司名下的位于宜黄县狮子山广升狮子湾 14 间柴间房地产市场价值进行了评估，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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依据科学的评估程序，选用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合评估经验，充分考虑影响房地产价值的各项因素，评估确定估价对象在 2022 年 8 月 26 日的房地产市场价值为¥453090 元，人民币（大写）：肆拾伍万叁仟零玖拾元整。详见下表：

评估结果一览表

| 序号 | 编号           | 产权人           | 坐落          | 栋号/房号     | 用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元) |
|----|--------------|---------------|-------------|-----------|----|------------------------|--------------------------|----------|
| 1  | 202209010715 | 江西广升房地产开发有限公司 | 宜黄县狮子山广升狮子湾 | 41 栋南 108 | 柴间 | 7.89                   | 3294                     | 25990    |
| 2  |              |               |             | 41 栋南 115 | 柴间 | 11.61                  | 3294                     | 38243    |
| 3  |              |               |             | 43 栋 C06  | 柴间 | 6.04                   | 3294                     | 19896    |
| 4  |              |               |             | 43 栋 C07  | 柴间 | 6.70                   | 3294                     | 22070    |
| 5  |              |               |             | 41 栋南 103 | 柴间 | 16.23                  | 3294                     | 53462    |
| 6  |              |               |             | 41 栋南 104 | 柴间 | 11.79                  | 3294                     | 38836    |
| 7  |              |               |             | 41 栋南 107 | 柴间 | 11.69                  | 3294                     | 38507    |
| 8  |              |               |             | 42 栋 C12  | 柴间 | 13.93                  | 3294                     | 45885    |

地址：南昌市红谷滩新区万达广场 A 区 A3 办公楼 1608 室

电话：88561883

邮编：330038



江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

|       |  |  |  |           |    |        |      |        |
|-------|--|--|--|-----------|----|--------|------|--------|
| 9     |  |  |  | 42 栋 C13  | 柴间 | 9.09   | 3294 | 29942  |
| 10    |  |  |  | 42 栋 C19  | 柴间 | 5.25   | 3294 | 17294  |
| 11    |  |  |  | 40 栋北 103 | 柴间 | 6.05   | 3294 | 19929  |
| 12    |  |  |  | 40 栋南 103 | 柴间 | 15.64  | 3294 | 51518  |
| 13    |  |  |  | 40 栋南 107 | 柴间 | 11.34  | 3294 | 37354  |
| 14    |  |  |  | 40 栋北 111 | 柴间 | 4.30   | 3294 | 14164  |
| 房地产合计 |  |  |  |           |    | 137.55 |      | 453090 |

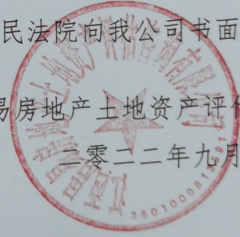
**特别提示:**

1、报告使用人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、当事人或其他利害关系人对本报告评估结果有异议的,可以在收到评估报告之日起五日内通过宜黄县人民法院向我公司书面提出。

江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二二年九月十四日





## 目 录

- 第一部分 估价师声明
- 第二部分 估价的假设和限制条件
- 第三部分 房地产估价结果报告
  - 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、注册房地产估价师
  - 十二、估价作业日期
  - 十三、估价报告应用的有效期
- 第四部分 附 件



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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、注册房地产估价师是按照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、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】以及“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】”的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、2022年8月5日，我公司人员已对本估价报告中的估价对象进行了第一次实地查勘，并做了现场勘察记录和现场拍照，于2022年8月25日对估价对象再次进行了实地查勘，2022年9月10日取得了估价所需要的基本资料。
- 6、在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、估价作业过程中严格遵守职业道德。
- 8、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不能用作其它用途。



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《宜黄县广升狮子湾14间柴间委托测量测量成果报告》（复印件），我们对其进行了必要的检查，但未向政府有关部门进行核实，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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本次评估假设估价对象房屋无基础、结构等方面的重大质量问题，房屋有关设施设备能保证正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、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。

6、依据估价委托人要求，本次估价的时点为2022年8月26日，与估价人员实地查勘完成之日不一致，本次估价假设价值时点之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

### （二）未定事项假设

1、估价委托人提供的相关资料未明确估价对象在价值时点是否存在欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、水电气费、物业管理费等），故本次估价假定估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

2、估价对象提供的资料未记载估价对象的建筑年代。本次估价以实



实际勘察及调查来确定估价对象的建筑年代约为 2007 年，如与实际不符，异议人应重新配合我司估价师进行现场查勘。

### （三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本估价报告有效期从出具估价报告之日起原则上为一年，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的权利转移等相关费用对价值的影响，按照相关法律规定，拍卖起价、保留价应由估价委托人集体决策确定。

5、当事人或其它利害关系人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

6、当事人或其他利害关系人对本报告的参照标准、计算方法或者评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过宜黄县人民法院向我公司书面提出。

7、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和机构管理部门审核之用。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：宜黄县人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

纳税人识别号：91360100731958511R

机构地址：南昌市红谷滩新区万达广场 A3 栋办公楼 1608 室

资格证书号：赣建房评字 38 号

机构资质等级：壹级

法定代表人：江胜林

联系电话：0791-88561883

邮政编码：330038

### 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、估价范围

本次估价范围为宜黄县狮子山广升狮子湾 14 间柴间房地产，建筑面积为 137.55 平方米。

#### 2、估价对象实物状况

估价对象坐落于宜黄县狮子山广升狮子湾 14 间柴间房地产，建筑总面积为 137.55 平方米，为混合结构，估价对象建筑外墙为粉刷，门为防盗门，天花刮瓷，墙面刮瓷，铝合金窗，地面为水泥，约建成于 2007 年。使用及维护状况一般，实际用途作为柴间。

#### 3、房地产权益状况



估价对象权属状况明细表

| 序号    | 编号           | 产权人           | 坐落          | 栋号/房号     | 用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------------|---------------|-------------|-----------|----|------------------------|
| 1     | 202209010715 | 江西广升房地产开发有限公司 | 宜黄县狮子山广升狮子湾 | 41 栋南 108 | 柴间 | 7.89                   |
| 2     |              |               |             | 41 栋南 115 | 柴间 | 11.61                  |
| 3     |              |               |             | 43 栋 C06  | 柴间 | 6.04                   |
| 4     |              |               |             | 43 栋 C07  | 柴间 | 6.70                   |
| 5     |              |               |             | 41 栋南 103 | 柴间 | 16.23                  |
| 6     |              |               |             | 41 栋南 104 | 柴间 | 11.79                  |
| 7     |              |               |             | 41 栋南 107 | 柴间 | 11.69                  |
| 8     |              |               |             | 42 栋 C12  | 柴间 | 13.93                  |
| 9     |              |               |             | 42 栋 C13  | 柴间 | 9.09                   |
| 10    |              |               |             | 42 栋 C19  | 柴间 | 5.25                   |
| 11    |              |               |             | 40 栋北 103 | 柴间 | 6.05                   |
| 12    |              |               |             | 40 栋南 103 | 柴间 | 15.64                  |
| 13    |              |               |             | 40 栋南 107 | 柴间 | 11.34                  |
| 14    |              |               |             | 40 栋北 111 | 柴间 | 4.30                   |
| 房地产合计 |              |               |             |           |    | 137.55                 |

### (3) 他项权利状况

至价值时点，估价对象已被查封，未发现其它他项权利登记。

### (4) 价格影响分析

估价对象现已查封，属架空层，无法办理产权证。除此之外，估价对象权属清晰，权益上不存在其他影响其房地产价值的瑕疵。

### 4、区位状况描述与分析

估价对象宜黄县狮子山广升狮子湾 14 间柴间房地产。其所处区域市政配套设施及商业服务网点较齐全，经济繁荣度一般，周边有宜黄国际大酒店、狮子山公园、宜黄县第一中学、宜黄三中等生活及商业配套设施，商业生活配套较为齐全，交通较为便利，可乘宜黄 2 路公交车。

## 五、价值时点

依据估价委托人要求，本次估价的价值时点为 2022 年 8 月 26 日，与估价人员实地查勘完成之日不一致，本次估价假设价值时点之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。



## 六、价值类型

本次评估采用公开市场价格标准,评估结果中的房地产价值是指估价对象在符合估价假设及限制前提下,于价值时点 2022 年 8 月 26 日的公开市场价值。

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。

公开市场价值:指在公开市场上最可能形成的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有: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。

### 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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 2、合法原则

遵循合法原则,首先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。遵循合法原则,具体来说有下列几个方面: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。

本次估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。



### 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。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

### 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的原则。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

### 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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时,往往容易忽视“法律上允许”这个前提,甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上,最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此,最高最佳利用原则与合法原则的关系是:遵循了合法原则,并不意味着会遵循最高最佳利用原则;而遵



循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会第三次修正）；

(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》（2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会第三次修正）；

(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) 《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）；

(6) 《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）；

(7) 《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日起施行）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

(9) 国家、地方等有关法律、行政法规。

### 2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；

(2) 《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；

(3) 《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】；



(4)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)《江西省宜黄县人民法院价格评估委托书》
- (2)《宜黄县广升狮子湾14间柴间委托测量测量成果报告》(复印件)

### 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。

## 九、估价方法

1、选用的估价方法：依据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等其他估价方法。根据委托方提供的资料及本次估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为柴间用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法。

2、选择理由：估价人员细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象所在地区房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈内类似物业交易比较活跃，根据《房地产估价规范》的有关规定，故选用比较法评估其房地产价格。

估价对象为已建成可投入使用的柴间类物业，其价值与现在及未来房地产市场行情关系密切，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代柴间房地产的价格水平，故不适宜选用成本法进行评估。

估价对象所在地区类似的房地产出租案例租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值。



江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价系数修正法进行估价。

3、本次选用估价方法定义及基本公式：

(1) 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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，最终确定估价对象在 2022 年 8 月 26 日的房地产市场价值为 **¥453090 元**，人民币（大写）：**肆拾伍万叁仟零玖拾元整**。详见下表：

评估结果一览表

| 序号 | 编号           | 产权人           | 坐落          | 栋号/房号     | 用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元) |
|----|--------------|---------------|-------------|-----------|----|------------------------|--------------------------|----------|
| 1  | 202209010715 | 江西广升房地产开发有限公司 | 宣黄县狮子山广升狮子湾 | 41 栋南 108 | 柴间 | 7.89                   | 3294                     | 25990    |
| 2  |              |               |             | 41 栋南 115 | 柴间 | 11.61                  | 3294                     | 38243    |
| 3  |              |               |             | 43 栋 C06  | 柴间 | 6.04                   | 3294                     | 19896    |
| 4  |              |               |             | 43 栋 C07  | 柴间 | 6.70                   | 3294                     | 22070    |
| 5  |              |               |             | 41 栋南 103 | 柴间 | 16.23                  | 3294                     | 53462    |
| 6  |              |               |             | 41 栋南 104 | 柴间 | 11.79                  | 3294                     | 38836    |

地址:南昌市红谷滩新区万达广场 A 区 A3 办公楼 1608 室 电话:88561883 邮编:330038



| 江西居易房地产土地资产评估咨询有限公司 |  |  |  |           |    |        |      |        |
|---------------------|--|--|--|-----------|----|--------|------|--------|
| 7                   |  |  |  | 41 栋南 107 | 柴间 | 11.69  | 3294 | 38507  |
| 8                   |  |  |  | 42 栋 C12  | 柴间 | 13.93  | 3294 | 45885  |
| 9                   |  |  |  | 42 栋 C13  | 柴间 | 9.09   | 3294 | 29942  |
| 10                  |  |  |  | 42 栋 C19  | 柴间 | 5.25   | 3294 | 17294  |
| 11                  |  |  |  | 40 栋北 103 | 柴间 | 6.05   | 3294 | 19929  |
| 12                  |  |  |  | 40 栋南 103 | 柴间 | 15.64  | 3294 | 51518  |
| 13                  |  |  |  | 40 栋南 107 | 柴间 | 11.34  | 3294 | 37354  |
| 14                  |  |  |  | 40 栋北 111 | 柴间 | 4.30   | 3294 | 14164  |
| 房地产合计               |  |  |  |           |    | 137.55 |      | 453090 |

1、报告使用人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、当事人或其他利害关系人对本报告评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过宜黄县人民法院向我公司书面提出。

#### 十一、注册房地产估价师

| 估价人员 | 职称       | 注册号        | 签字盖章 |
|------|----------|------------|------|
| 江胜林  | 注册房地产估价师 | 3620060003 |      |
| 江欢   | 注册房地产估价师 | 3620210003 |      |

#### 十二、估价作业日期

2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 14 日

#### 十三、估价报告应用的有效期

在市场无明显价格波动条件下，本估价报告应用有效期自提交报告之日起不超过一年，即 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日。

地址：南昌市红谷滩新区万达广场 A 区 A3 办公楼 1608 室

电话：88561883

邮编：330038





## 附 件

- (一) 估价对象现状照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 《江西省宜黄县人民法院价格评估委托书》（复印件）
- (四) 《宜黄县广升狮子湾 14 间柴间委托测量测量成果报告》（复印件）
- (五) 房地产评估机构《营业执照》（复印件）
- (六) 注册房地产估价师资格证书（复印件）
- (七) 房地产评估机构资质证书（复印件）



估价对象利用照片

