

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高安市人民法院委托的位于宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室住宅及 1#-23 号储藏室房地产市场价格价值评估

估价委托方：高安市人民法院

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

注册房地产估价师：高莹(注册号 3620160033)

邬雅琴(注册号 3620190026)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 2 日

估价报告编号：赣隆鑫房估字[2022]第 0904 号

致估价委托方函

高安市人民法院：

承蒙委托，我公司对贵方委托的位于宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室住宅及1#-23号储藏室房地产市场价值评估，依据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）及估价师现场查勘，估价对象不动产权人为罗云宝，共有情况为按份共有，共有份额50%，设计用途为住宅，建筑面积为119.98 m²，建成年份为2006年，1#-23号储藏室建筑面积8.22 m²，估价对象详细状况见估价结果一览表。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》，本次价值时点设定为估价委托之日2022年6月23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而评估房地产市场价值。房地产市场价值是指在价值时点时公开市场上的交易价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2022年9月2日起至2023年9月1日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、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值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行估价测算，确定估价对象宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室住宅及1#-23号储藏室房地产于价值时点的市场价值总价为人民币81.18万元，大写人民币捌拾壹万壹仟捌佰元整，详见“估价结果一览表”。

估价结果一览表

序号	不动产权人	不动产权证编号	共有情况	共有份额	位置	建成年代	房屋结构	房屋用途	评估层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	罗云宝	筠 1000868-1-2 、高国用 (2010)字第 2844号	按份 共有	50%	江西省宜春市高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室	2006年	混合	住宅	2/7	119.98	6486	77.82	
					江西省宜春市高安市筠阳街办建设路升宇佳园1#-23号储藏室	2006年	混合	储藏室	—	8.22	4085	3.36	
合计						—						81.18	

特别提示：1、上述估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，包括附属储藏室价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照高安市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例：办理过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、营业税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水、电等欠费由买受人承担。上述关于处置费用、税费情况为高安市以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

2、本次估价对象的不动产权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）确定为：估价对象位于高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室及1#-23号储藏室，不动产权人罗云宝，共有情况为按份共有，共有份额50%，登记用途为住宅，住宅建筑面积119.98平方米，建成年份为2006年，1#-23号储藏室建筑面积8.22m²。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询表与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

3、根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）登记，估价对象房地产未抵押。至价值时点，估价对象不存在抵押权，因产权人不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开，估价对象租赁权状况不明，且估价对象目前已被法院依法查封。

4、因产权方不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开导致无法进入室内进行现场查勘，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，本次评估设定估价对象住宅房地产室内为普通装修，储藏室同样未开门，评估设定储藏室室内为毛坯。若室内实际装修状况与设定不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

5、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出具报告之日起一年内有效。

法定代表人：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

2022年9月2日



目 录

致估价委托方函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托方	10
(二) 估价方	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
附 件	19
(一) 估价委托书	19
(二) 估价对象的地理位置示意图	19
(三) 估价对象内外部状况照片	19
(四) 估价对象权属证明复印件	19
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	19
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	19
(七) 房地产估价师注册证书复印件	19

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独立、客观、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、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、注册房地产估价师于2022年8月30日对估价对象进行了实地查勘，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。本次估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象外观、估价对象所处区位、房屋使用现状的一般性查勘。

6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托方提供的资料之真伪，估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
高莹	3620160033		2022年9月2日
邬雅琴	3620190026	邬雅琴 	2022年9月2日

估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本次估价对象的房屋所有权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）确定。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询表与产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。
- (8) 注册房地产估价师于2022年8月30日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，未进行专业面积测量和质量鉴定，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象已被法院依法查封。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的查封因素对估价

对象房地产市场价格价值的影响。

4. 不相一致假设

本次估价价值时点为接受委托之日 2022 年 6 月 23 日，实地查勘日期为 2022 年 8 月 30 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定估价对象价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

5. 依据不足假设

因产权方不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开导致无法进入室内进行现场查勘，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，本次评估设定估价对象住宅房地产室内为普通装修，储藏室同样未开门，评估设定储藏室室内为毛坯。若室内实际装修状况与设定不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格价值，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(3) 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 2022 年 9 月 2 日起为壹年。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并重新出具估价报告。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 评估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。

(7) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(8) 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字盖章后方可使用，由江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司负责解释。

(9) 本报告估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，包括附属储藏室的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(10) 按照高安市以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确估价对象交易税费负担方式，按照高安市以往同类涉执房地产处置惯例：办理权证过户过程中按规定应交纳或补交的有关税费和所涉及的一切关联费用（含委托人、原产权人、买受人应承担的综合税、增值税、契税、印花税、需补缴的土地出让金、交易手续费、权证费、评估测绘费及可能存在的其它税费等）及可能涉及的二次过户费用和其他可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。按国家规定应当由原产权人、买受人支付的一切税、费作为交易价格的约定全部由买受人另行承担。上述关于处置费用、税费情况为高安市以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

(11) 本次估价对象的不动产权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）确定为：估价对象位于高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室及1#-23号储藏室，不动产权人罗云宝，共有情况为按份共有，共有份额50%，登记用途为住宅，住宅建筑面积119.98平方米，建成年份为2006年，1#-23号储藏室建筑面积8.22 m²。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述查询表与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

(12) 根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）登记，估价对象房地产未抵押。至价值时点，估价对象不存在抵押权，因产权人不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开，估价对象租赁权状况不明，且估价对象目前已被法院依法查封。

(13) 因产权方不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开导致无法进入室内进行现场查勘，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，本次评估设定估价对象住宅房地产室内为普通装修，储藏室同样未开门，评估设定储藏室室内为毛坯。若室内实际装修状况与设定不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

房地产估价结果报告

（一）估价委托方

委托方名称：高安市人民法院

地址：高安市高安大道 112 号

（二）估价方

受托单位：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

单位地址：江西省南昌市红谷滩区九龙大道 1177 号绿地国际博览城 3#
楼 110 室

资质等级：壹 级

法人代表：高 莹

资质证书编号：赣建房评字 89 号

联系电话：0791-83766806

（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而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室住宅及 1#-23 号储藏室房地产，依据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件），估价对象不动产权人为罗云宝，共有情况为按份共有，共有份额 50%，住宅建筑面积为 119.98 m²，1#-23 号储藏室建筑面积 8.22 m²。估价对象实物范围包含估价对象使用的国有土地使用权价值和房屋，及与房屋有关的土建、安装及装饰装修、院落的价值，包含储藏室的价值，不包括可移动的家具、电器等物品及相关债权债务等。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象所处宗地位于宜春高安市筠阳街办建设路升字佳园，宗地内坡度较小，地势较平坦。估价对象所处住宅楼栋周边区域近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件及未有矿产、文物等地下埋藏物的相关记录；宗地形状规则，总面积适中，估价对象所处楼栋使用的共用宗地四面临住宅社区内道路。

至价值时点，估价对象所处宗地建有总楼层为 7 层的住宅楼，地质承载力能够满足现状使用。至价值时点，宗地红线内外基础设施状况达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内已建住宅小区。

(2) 建筑物实物状况

根据现场查勘的情况，估价对象位于宜春高安市筠阳街办建设路升字佳园 1 幢 2 层 102 室及 1#-23 号储藏室，住宅建筑面积为 119.98 m²，另有 1#-23 号储藏室建筑面积 8.22 m²。至价值时点，估价对象建筑物设备、装修及现状使用状况详见下表：

建筑物设备、装修及现状使用状况

序号	位置	结构	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	设备及装修状况	现状使用状况
1	宜春高安市筠阳街办建设路升字佳园 1 幢 2 层 102 室	混合	2/7	119.98	估价对象所处楼栋外墙贴条形面砖，单元门为单开铁门，公共门厅、楼梯间墙面刷乳胶漆。估价对象住宅房屋入户门为单扇防盗门。因产权方不配合，估价人员现场查勘时房门未开，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，本次评估设定估价对象房地产室内为普通装修。	住宅/估价人员现场查勘时房门未开，估价对象房地产室内装修及使用状况不明
	宜春高安市筠阳街办建设路升字佳园 1#-23 号储藏室	混合	—	8.22	估价对象所处楼栋外墙贴条形面砖。因产权方不配合，估价人员现场查勘时房门未开，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，评估设定储藏室室内为毛坯。	

(3) 估价对象实物状况对价格影响的分析

估价对象为住宅房地产，至价值时点，估价对象房地产基础稳定，无不均匀沉降，承重墙完好，非承重墙完好，屋面完好；外墙未见明显裂隙现象。因产权方不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开导致无法进入

室内进行现场查勘，估价对象房地产室内装修及使用状况不明，本次评估设定估价对象住宅房地产室内为普通装修，另有 1#-23 号储藏室建筑面积 8.22 m²，同样未开门，评估设定储藏室室内为毛坯。

3、估价对象权益状况

(1) 土地权属及登记状况

根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）记载，估价对象的不动产权人为罗云宝，位于宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室住宅及 1#-23 号储藏室。

(2) 房屋权属及登记状况

根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）记载，估价对象的不动产权人为罗云宝，共有情况为按份共有，共有份额 50%，住宅建筑面积为 119.98 m²，另有 1#-23 号储藏室建筑面积 8.22 m²。估价对象房屋详细权属状况见下表；

房屋权属状况一览表

序号	房屋所有权人	产权证号	共有情况	共有份额	坐落	结构	房屋用途	评估层/总楼层	建筑面积 (m ²)	备注
1	罗云宝	筠 1000868-1-2、 高国用(2010) 字第 2844 号	按份共有	50%	宜春高安市筠阳街办 建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室	混合	住宅	2/7	119.98	另有 1#-23 号储藏室建 筑面积 8.22 m ²

(3) 他项权利状况

根据委托方提供的《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）登记，估价对象房地产未抵押。至价值时点，估价对象不存在抵押权，因产权人不配合，估价人员进行现场查勘时房门未开，估价对象租赁权状况不明，且估价对象目前已被法院依法查封。

4、区位状况

(1) 位置状况

估价对象登记地址为高安市筠阳街办建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室住宅及 1#-23 号储藏室。升宇佳园北侧临筠泉路、南侧临支路、西侧临建

设路、东侧临支路。估价对象所处小区东侧距高安市第一小学 200 米、距高安市中医院 330 米、距高安市第四中学 800 米，南侧距高安市筠阳实验学校 660 米，东南侧距高安市骨伤医院 800 米。估价对象所处楼栋总楼层为 7 层，估价对象位于第 2 层，南北朝向。

(2) 交通条件

估价对象所处升字佳园北侧临筠泉路、南侧临支路、西侧临建设路、东侧临支路，周边有高安 1 路、2 路、3 路、6 路等多条公交车线路通过，距高安汽车南站约 1.6 千米，距高安汽车站 4 千米，距高安站约 5.9 千米。

(3) 公共配套设施状况

估价对象所处小区 200 米范围内有艳春超市、上海苏家爱华超市、宏达手机广场、高安市顺泰百货等购物场所，周边有中山商贸城、季季红火锅等生活购物及休闲娱乐场所。估价对象所处小区东侧距高安市第一小学 200 米、距高安市中医院 330 米、距高安市第四中学 800 米，南侧距高安市筠阳实验学校 660 米，东南侧距高安市骨伤医院 800 米。

(4) 环境条件

估价对象所处小区内绿化条件一般，自然环境条件一般。

(5) 估价对象权益状况对价格的影响分析

综上，估价对象所处的区域位置较优：小区附近距农贸市场、生活购物场所较近，距大中型商超较近，商服繁华程度较优；周边有较多公交车线路通过，且小区四面临路，乘坐公共交通出行便捷程度较优；周边分布有中小学及医疗教育场所；小区内部绿化率一般，所处区域环境条件一般，综上，估价对象作为住宅房地产，能够满足正常的生活需要。

(五) 价值时点

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、及《估价委托书》，在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将委托方委托的价值时点或估价作业期内特别是实地查看估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。估价人员实

地查勘完成时间为2022年8月30日，委托方委托的价值时点为2022年6月23日，与估价人员实地查勘完成时间不一致，本次评估价值时点确定为2022年6月23日。

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持现状用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年6月23日房地产市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托方在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象登记用途为住宅，据现场查勘，估价对象现状用途为住宅，登记用途与现状用途、设计布局及实际用

途相符，作为住宅房地产使用符合最高最佳使用原则。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（八）估价依据

本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

- （1）《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （2）《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通过，2021年1月1日起施行）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（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十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起实施）

- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (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) 《城市房地产转让管理规定》；
- (9) 《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日司法部第139号令）[2016年5月1日起施行]；
- (10) 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]。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；
- (4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》。

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 高安市人民法院委托书（2022）赣0983执恢22号；
- (2) 《房权信息列表》、《房屋详细信息表》（高安市不动产登记中心，复印件）。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

- (1) 宜春高安市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料
- (2) 宜春高安市房地产市场信息及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

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻

近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，以及遵循房地产市场价值评估方法的确定原则，如《房地产估价规范》中规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、估价对象位于宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园 1 幢 2 层 102 室及 1#-23 号储藏间，与估价对象同期修建、权利及实物状况类似的住宅及储藏室房地产存在市场交易情况，可以收集到相关类似的成交案例，故可采用比较法。

2、估价对象为已建成使用的房地产，符合土地利用规划及城市规划；且目前使用状况正常，再开发可能性较小，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法。

3、估价对象所处区域类似的住宅及储藏室房地产租赁情况很少，租赁市场不活跃，难以采用收益法评估。

4、近几年，随着房地产市场的快速发展，住宅房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前住宅房地产的正常的价格水平。

5、目前房地产市场为快速发展后的调整期，不宜采用长期趋势法。

6、估价思路：鉴于上述选取估价方法之缘由，我公司在本次估价过程中，采用比较法对估价对象住宅及储藏室的市场价值进行估价。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

式中：

K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

(十) 估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、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值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行估价测算，确定估价对象宜春高安市筠阳街办建设路升宇佳园1幢2层102室住宅及1#-23号储藏室房地产于价值时点的市场价值总价为人民币81.18万元，大写人民币捌拾壹万壹仟捌佰元整，详见本报告“致估价委托方函—估价结果一览表”。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高莹	3620160033		2022年9月2日
邬雅琴	3620190026		2022年9月2日

(十二) 实地查勘期

于2022年8月30日

(十三) 估价作业期

2022年6月23日至2022年9月2日

附 件

- (一) 估价委托书
- (二) 估价对象的地理位置示意图
- (三) 估价对象内外部状况照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件