

213

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：玉山县人民法院因司法处置涉及位于上饶市信州区
滨江西路 66 号 7-10 幢 10#、凤凰东大道 475 号共
十五处房地产市场价格评估项目

估价委托人：玉山县人民法院

房地产估价机构：江西智城房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡炳权 3620120003

周 伟 3620110022

估价报告出具日期：二〇二二年八月十二日

估价报告编号：赣智城评字（2022）第 F0805 号



致估价委托人函

玉山县人民法院：

我公司对委托标的位于上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#、凤凰东大道 475 号共十五处房地产在价值时点 2022 年 06 月 28 日的市场价格进行评估，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。经过市场调查和实地勘察，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，按照估价程序，根据估价目的，结合估价师的经验，采用比较法最终确定估价对象于 2022 年 06 月 28 日的房地产权价格为 RMB：1060.68 万元，大写人民币：壹仟零陆拾万零陆仟捌佰元整。（此次评估价格包含应分摊土地使用权价格。）

房地产评估结果明细表

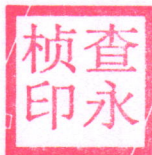
估价对象	产权人	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	不动产权证号	所在层数	建筑面积(m ²)	单价(元)	总价(万元)
1	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-2, 10#2-2	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第 0007058 号	1-2	120.31	12139	146.04
2	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-4, 10#2-4	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第 0007059 号	1-2	124.76	12139	151.45
3	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-5, 10#2-5	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第 0007057 号	1-2	124.76	12139	151.45
4	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-905	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第 0010740 号	9	68.21	9011	61.46
5	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-907	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第 0010741 号	9	66.10	9011	59.56
6	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-909	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第 0010738 号	9	50.25	9011	45.28
7	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-910	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第 0010739 号	9	50.25	9011	45.28
8	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-911	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第 0010737 号	9	50.25	9011	45.28
9	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-912	钢筋混凝土	其它	上房权证字第 3093616 号	9	50.25	9011	45.28
10	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-913	钢筋混凝土	其它	上房权证字第 3093615 号	9	50.25	9011	45.28

11	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-914	钢筋混凝土	其它	上房权证字第3093613号	9	48.17	9011	43.41
12	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-915	钢筋混凝土	其它	上房权证字第3093623号	9	50.25	9011	45.28
13	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-916	钢筋混凝土	其它	上房权证字第3093612号	9	50.25	9011	45.28
14	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-918	钢筋混凝土	其它	上房权证字第3093617号	9	68.21	9011	61.46
15	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-919	钢筋混凝土	其它	上房权证字第3093618号	9	76.45	9011	68.89
合计:							1048.72	——	1060.68

特别提示:

- 1、本次评估价格中包含标的物应分摊土地使用权价格。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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会使用。
- 5、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会使用。
- 6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告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专业技术评审。
- 7、此估价报告中估价结果受估价的假设和限制条件约束，请报告使用人注意。

法人代表:



江西智城房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十二日



目 录

Contents

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(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) 实地查勘日期	
(十四) 估价报告应用的有效期	
四、附 件.....	18

六、附 件

- 1、估价对象区域位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《玉山县人民法院价格评估委托书》
- 4、物业产权证资料（复印件）
- 5、评估机构资格证书（复印件）
- 6、估价师资格证书（复印件）

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《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，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师在估价业务中遵守估价职业道德且勤勉尽责，并在其专业知识和业务能力范围内力求真实、准确。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、我公司注册房地产估价师于2022年06月28日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

姓名	注册证书号	签名	签名日期
胡炳权	3620120003	胡炳权	2022.8.12
周伟	3620110022	周伟	2022.8.12

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人未能提供估价对象权属证书原件,仅提供了评估委托书和《上饶市房地产权属登记信息查询结果》复印件,估价人员未向政府相关部门进行核实,经估价人员现场查勘,估价对象建筑面积与权证记载建筑面积大体相当,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下,本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的为假设前提。估价委托人、案件相关人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致,具有唯一性。

2、估价人员已对房屋安全、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重大安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

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:

3.1 交易双方自愿地进行交易:

3.2 交易双方处于利己动机进行交易:

3.3 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情:

3.4 交易双方有较充裕的时间进行交易:

3.5 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的批露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定应以不动产登记管理部门为准。

5、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

6、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

(二) 未定事项假设

估价对象无未定事项假设,故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权因素对估价结果的影响。

2、本次估价未考虑装修及租赁因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

估价对象无不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价人员现场调查估价对象1-3房屋建成时间约为2011年，估价对象4-15房屋建成时间约为2010年。本次估价设定其估价对象1-3建成年份为2011年；估价对象4-15建成年份为2010年。

2、估价对象4-15的标的，承租人已将房屋内部空间布局进行了改变，故无法对应具体每处涉执标的界址。故此次评估假设涉执标的空间布局为改变前提下。

3、涉执标的 10#1-2, 10#2-2、10#1-4, 10#2-4 一楼内部格局已改变，现已于其他相邻的店铺联通改成整体餐厅。原通往二楼的楼梯是从一楼内部上去，现已被改装去除，二楼现已无通道上去。

二、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告是按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需重新评估。

3、估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起不超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价报告需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格报告，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

5、未考虑拍卖过程中或成交后所发生的应缴各种税费及交易税费负担方式。

6、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现的差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果继续使用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：玉山县人民法院
- 2、申请执行人：玉山县人民法院
- 3、被执行人：苏嘉斌

二、房地产估价机构

受托估价机构：江西智城房地产土地资产评估有限公司

机构地址：上饶市凤凰中大道37号1-3幢4-1

估价资格等级：二级

证书编号：赣建房评字153号

法定代表人：查永楨

邮 编：334000

三、估价对象

受玉山县人民法院委托，本次涉执被执行人苏嘉斌等人犯组织、领导、参加黑社会性质组织罪等罪追缴违法所得一案所涉及的坐落于上饶市信州区滨江西路66号7-10幢10#、凤凰东大道475号共十五处房地产，估价对象财产范围包括：建筑物及应分摊土地使用权，不包括动产、债权债务等非房地产类财产或权益。

(1) 估价对象区位状况

根据委托方提供的《上饶市房地产权属登记信息查询结果》及我公司估价人员的现场查勘，估价对象1-15处房地产均地处上饶市信州区辖区内。信州区为江西省上饶市下辖市辖区，为上饶市主城区，是中共上饶市委、市政府驻地。全市政治、经济、商业、科教、文化、交通中心。信州区下辖6个街道，3个镇，有水南街道，东市街道，西市街道，北门街道，茅家岭街道，灵溪街道，沙溪镇，朝阳镇，秦峰镇。上饶境内主要有浙赣铁路、皖赣铁路、横福铁路穿过，京福高速铁路、沪昆高速铁路、九景衢铁路等铁路线均从上饶经过。上饶建有三清山机场，机场位于上饶市正南面的后门堂，行政区划属信州区茅家岭街道、广信区尊桥乡和皂头镇，距市中心直线距离8公里，为4C级民用支线机场，定位为旅游服务机场。

估价对象 1-3 位于上饶市信州区滨江西路 66 号（万达广场）。上饶万达广场位于上饶市老火车站区域，总建筑面积约 75 万 m²，打造囊括两栋 150 米信江双塔商务写字楼、万达嘉华酒店、约 17.5 万 m² 国际级购物中心、约 800 米长十六道金街、5 栋 SOHO 公寓、11 栋江景华宅等为一体的，功能配套齐全的城市综合体。万达广场大商业购物中心是集购物、休闲、餐饮、娱乐、商务、文化等多功能为一体的国际级购物中心，拥有包括万达影城 IMAX、大玩家超乐场、万达宝贝王、苏宁易购、步步高精品超市、杰之行、玛斯特健身、邦一名品等十一个主力店在内的 194 个品牌商家领衔入驻，其中有 107 个品牌是首次进入上饶，为上饶打造一站式消费、体验式消费、全客层消费的主流商业平台。有四个出入口与周边四条城市干道相连，交通四通八达。万达广场所处位置曾经是上饶的老火车站。距离上饶市行政中心约 1000 米。涉执标的紧临龙潭路。有 2 路、18 内环、18 外环、21 路、22 路、108 路、25 路、102 路（夜）公交车到万达广场南（老火车站南）。

估价对象 4-15 位于上饶市信州区凤凰东大道 475 号。涉执标的地处凤凰东大道与吉阳东路交汇处，紧临紫阳公园。位于上饶市信州城区东北部，东至吉阳路，南邻茶圣路，西至规划路，北靠凤凰大道。生活商业配套成熟，交通便利。周边配套设施有申康中西医结合医院、媧兮整形、德尔美客、徐氏中医、奥特曼儿童健康调理中心、贝斯特口腔门诊部、江西银行、紫阳公园、博晟紫阳小院、桃花源小区等。周边公车有 15、26、6、9、53、115 路车可达到。距离老城区中心广场约 1000 米。

（2）估价对象实物状况

① 建筑物实物状况

根据评估人员现场勘查，估价对象 1-3 位于上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-2, 10#2-2、10#1-4, 10#2-4、10#1-5, 10#2-5（万达广场）三处商铺，标的物处在 1-2 层。建筑年代大约 2011 年，登记建筑结构为钢筋混凝土，登记用途为商业服务，房号 10#1-2, 10#2-2 登记建筑面积 120.31 平方米；房号 10#1-4, 10#2-4 登记建筑面积 124.76 平方米；房号 10#1-5, 10#2-5 登记建筑面积 124.76 平方米。房屋目前现状为 10#1-5, 10#2-5 空置中；10#1-2, 10#2-2、10#1-4, 10#2-4 一楼出租他人经营餐馆，餐馆名为“周阿姨清补凉”；二楼为空置中无人使用。涉执标的 10#1-2, 10#2-2、10#1-4, 10#2-4 一楼内部格局已改变，现已于其他相邻的店铺联通改成整体餐厅。原通往二楼的楼梯是从一楼内

部上去，现已被改装去除，二楼现已无通道上去。

估价对象 4-15 位于上饶市信州区凤凰东大道 475 号共十二处房产，标的物均处 9 楼。建筑年代大约 2010 年，登记建筑结构为钢筋混凝土，登记用途为其它，实际用途为办公。房号 1-905、918 登记建筑面积均为 68.21 平方米；房号 1-907 登记建筑面积 66.1 平方米；房号 1-909 至 913、915、916 至登记建筑面积均为 50.25 平方米；房号 1-914 登记建筑面积均为 48.17 平方米；房号 1-919 登记建筑面积均为 76.45 平方米。房屋内部格局现状均已发生改变，无法明确每一个涉执标的的具体位置，目前均已出租他人做为办公场所使用。

②土地实物状况

根据《上饶市房地产权属登记信息查询结果》确定估价对象 1-3 土地性质为出让；土地用途为商服用地，终止日期为：2054 年 04 月 09 日。估价对象 1 土地分摊使用权面积 11.96 平方米；估价对象 2、3 土地分摊使用权面积均为 12.4 平方米。估价对象共有宗地四至：东至明叔大道，南至滨江路，西至广信大道，北至龙潭路。土地形状较规则，地质状况较好，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、通讯、供气），红线内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气，场地平整）。

估价对象 4-15 土地性质为出让；土地用途为商服用地，终止日期为：2048 年 01 月 30 日。估价对象 4 土地分摊使用权面积 9.5 平方米；估价对象 5 土地分摊使用权面积 9.2 平方米；估价对象 6-8 土地分摊使用权面积均为 6.99 平方米；估价对象 9、10、12、13 土地分摊使用权面积均为 7.09 平方米；估价对象 11 土地分摊使用权面积均为 6.8 平方米；估价对象 14 土地分摊使用权面积为 9.62 平方米；估价对象 15 土地分摊使用权面积为 10.79 平方米。估价对象共有宗地四至：东至桃花源小区，南至博晟紫阳小院，西至吉阳东路，北至凤凰东大道。土地形状较规则，地质状况较好，土地开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯），红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）。

（3）、估价对象权属状况

①建筑物权属状况

根据委托方提供的《上饶市房地产权属登记信息查询结果》及我公司估价人员的现场查勘，其房屋权属状况如下表。

估价对象权益状况表

估价对象	产权人	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	不动产权证号	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	苏声涛	上饶市信州区滨江西路66号7-10幢10#1-2, 10#2-2	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第0007058号	1-2	120.31
2	苏声涛	上饶市信州区滨江西路66号7-10幢10#1-4, 10#2-4	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第0007059号	1-2	124.76
3	苏声涛	上饶市信州区滨江西路66号7-10幢10#1-5, 10#2-5	钢筋混凝土	商业服务	赣(2018)上饶市不动产权第0007057号	1-2	124.76
4	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-905	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第0010740号	9	68.21
5	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-907	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第0010741号	9	66.10
6	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-909	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第0010738号	9	50.25
7	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-910	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第0010739号	9	50.25
8	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-911	钢筋混凝土	其它	赣(2018)上饶市不动产权第0010737号	9	50.25
9	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-912	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093616号	9	50.25
10	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-913	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093615号	9	50.25
11	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-914	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093613号	9	48.17
12	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-915	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093623号	9	50.25
13	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-916	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093612号	9	50.25
14	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-918	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093617号	9	68.21
15	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道475号1-919	钢筋混凝土	其它	上饶权证字第3093618号	9	76.45
合计:							1048.72

②土地权属状况

根据委托方提供的《上饶市房地产权属登记信息查询结果》及现场查勘，其土地权属状况如下表。

土地权益状况表

估价对象	土地所有权人	座落	土地用途	使用权类型	终止日期	分摊土地面积(m ²)
1	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-2, 10#2-2	商服用地	出让	2054 年 04 月 09 日	11.96
2	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-4, 10#2-4	商服用地	出让	2054 年 04 月 09 日	12.40
3	苏声涛	上饶市信州区滨江西路 66 号 7-10 幢 10#1-5, 10#2-5	商服用地	出让	2054 年 04 月 09 日	12.40
4	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-905	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	9.50
5	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-907	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	9.20
6	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-909	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	6.99
7	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-910	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	6.99
8	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-911	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	6.99
9	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-912	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	7.09
10	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-913	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	7.09
11	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-914	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	6.80
12	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-915	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	7.09
13	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-916	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	7.09
14	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-918	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	9.62
15	苏声涛	上饶市信州区凤凰东大道 475 号 1-919	商服用地	出让	2048 年 01 月 30 日	10.79

注：估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况：估价对象有租赁情况。

估价对象欠缴税金及相关费用情况：不详。

估价对象其他影响因素情况：估价对象房屋内部未腾空。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2022 年 06 月 28 日。

六、价值类型

地址：上饶市凤凰中大道 37 号 1-3 幢 4-1

电话：0793-8336100

本次评估的价值类型为市场价格。市场价格是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种（或）某宗房地产的市场价格，是该种（或某宗）房地产在现实市场上的平均交易价格，是剔除实际交易中不正常和偶然因素，并消除房地产交易日期及房地产状况不同所造成的价格偏差或差异。

七、估价依据

1、相关法律法规；

(1)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大第三次会议，自2021年1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日修正）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；

(4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年7月2日修订）；

(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，2016年7月2日）；

(6)《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日修订）；

(7)《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第6号，2010年12月1日）；

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；

(9)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日法办发【2007】5号）；

(10)《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）；

(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）；

(13)《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日发布，2015年12月24日修订，司法部令第107号、132号）。

(14)《对十三届全国人大三次会议第8471号建议的答复》（国家税务总局和最高人民法院2020年9月2日）

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)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学〔2021〕37号】；
- (4)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014；
- (5)中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014；
- (6)《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- (7)《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

3、委托方提供的相关资料：

- (1)玉山县人民法院评估委托书；
- (2)《上饶市房地产权属登记信息查询结果》复印件；

4、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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客观合理的价值或价格的原则。

2、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。

3、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。指在法律上允许，技术上可能，经济上可行的前提下，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。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

4、替代原则：要求房地产估价的结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：在估价作业上，必须假定市场情况停止于某一时点，所有评估资料的分析及运用均应以该时点为基准。