

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：关于九江经济技术开发区人民法院执行中国邮政储蓄银行股份有限公司九江市分行与被执行人成唤军借款合同纠纷一案中涉及成唤军位于九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802 住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：九江经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：肖娜 3620210047 段静 3620150028

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十七日

估价报告编号：赣恒方[2022]（司）字第 AFG06090669 号

致估价委托人函

九江经济技术开发区人民法院：

承蒙委托，我们对位于九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802 住宅房地产的市场价值进行了估价。

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值

估价对象：位于九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802 住宅房地产，房屋规划用途为住宅，评估房屋建筑面积为 92.49 m²，建筑结构为混合，房屋所有权人为成唤军。包括房屋的所有权和土地的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 09 月 14 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象市场价值为¥394932 元，人民币大写：叁拾玖万肆仟玖佰叁拾贰元整。

估价结果明细表

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
赣(2016)九江市不动产权第 0098594 号	成唤军	前进东路城南综合市场 C 栋 3802	住宅	混合	8/8	92.49	4270	394932

特别提示：

1、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效（即 2022 年 09 月 27 日起至 2023 年 09 月 26 日止）。

2、本估价报告仅用于九江经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他单位使用无效。

3、估价对象因曾遭遇火灾损毁，维护状况差，本次评估估价结果已考虑该状况对价值的影响，特提请报告使用方注意。

4、根据估价委托方提供的《不动产权证书》记载得知，由于原土地信息不完善，登记簿记载内容和证书内容不包括土地信息。如后续需补缴土地出让金，应另行计算，特提请报告使用方注意。

法定代表人



江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十七日



目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
一、估价对象位置图	
二、估价对象现状照片	
三、《江西省九江经济技术开发区人民法院委托书》（2022）赣 0491 执恢 82 号	
四、《不动产权证书》、《不动产查询不动产登记信息》、《不动产登记证明》	
五、估价委托人提供的其他资料	
六、注册房地产估价师资格证书	
七、房地产估价机构备案证书	
八、房地产估价机构企业营业执照	

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述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、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我司估价人员已于 2022 年 09 月 15 日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勘并进行记录，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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 8、本估价报告仅是在报告中说明的假设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披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
- 9、估价作业过程中严格遵守职业道德。

参加本次估价的估价师签名：

签 名（盖 章）

肖 娜 （房地产估价师 3620210047）

段 静 （房地产估价师 3620150028）



估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

(1) 假定估价委托人提供的权属资料复印件是合法的、真实的、准确和完整的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

(2) 本次评估关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设估价对象能安全使用，无基础、结构、环境等方面的重大问题。

(3) 本次估价价值时点为 2022 年 09 月 14 日，实地查勘日期为 2022 年 09 月 15 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(4) 本次评估涉执房地产处置中交易税费负担情况，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5) 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(6) 本次评估不考虑欠缴的税收、物业费、水电气费等税金及相关费用对评估结果的影响。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托方提供的《不动产查询不动产登记信息》、《不动产登记证明》中得知，估价对象已被抵押，抵押权利结束时间为 2041 年 12 月 21 日止，本次评估未考虑其影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告仅为九江经济技术开发区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

2、本报告使用期限为壹年(即 2022 年 09 月 27 日起至 2023 年 09 月 26 日止)。即自估价报告出具之日起壹年内有效，超过壹年，需重新进行评估。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表任何公开媒体上。

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、欠缴税费状况等于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、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。

7、本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

估价结果报告

一、估价委托人

九江经济技术开发区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

机构地址：江西省南昌市东湖区叠山路党家巷 119 号天河大厦 7 楼 A 座 01-02 房

备案等级：壹级

证书编号：赣建房评字 62 号

法定代表人：高艳艳

联系电话：0791-86701750

邮 编：330000

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值。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为成唤军所有的位于九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802 住宅房地产，建筑面积为 92.49 m²，包括房屋的所有权和土地的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

①坐落：九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802；

②建筑规模：92.49 m²；

③房屋用途：住宅；

④建筑结构、楼层：建筑结构为混合，总楼层为 8 层，所在楼层为 8 层；

⑤空间布局：良好；

⑥外观：外观良好；

⑦装修装饰：外墙：涂料；

⑧使用及维护状况：目前现状为遭遇火灾损毁，维护状况差。

3、估价对象权益状况

不动产权益状况表

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)
赣(2016)九江市 不动产第 0098594号	成唤军	前进东路城南综合市 场C栋3802	住宅	混合	8/8	92.49

4、估价对象区位状况

估价对象位于九江市前进东路城南综合市场C栋3802住宅房地产，附近有新华里购物中心、家家乐超市(十里店)、濂溪区第一小学、九江市卫生学校、庐山区人民医院、九江市第六人民医院-门诊部、招商银行(九江十里支行)、中国邮政储蓄银行(九江市前进东路支行)等配套设施。附近有2路、32路内环、32路外环、38路、58路、69路、76路、81路、101路、赛城湖旅游线路3等公交线。

五、价值时点

根据委托方提供的《江西省九江经济技术开发区人民法院委托书》，委托日期为2022年09月14日，本次评估确定价值时点为2022年09月14日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产公开市场价值，公开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

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高

最佳利用原则等技术性原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、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（如土地使用权出让合同）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。

3、最高最佳利用原则

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。

4、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。

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、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》（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）；

(2) 《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）；

(3) 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国契税法》（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二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（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二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(4) 《不动产登记证明》。

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) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

九、估价方法

根据国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合颁布的《房地产估价规范》，房地产评估通常有比较法，收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

1、未选用的估价方法及其理由：

假设开发法：估价对象为已开发完成房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估；

成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象区域内周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房屋价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估物业价值，故不适合采用成本法进行评估。

收益法：由于估价对象为住宅房地产，所在区域房地产市场租售比不合理，市场租金不能完全反映估价对象市场价值，不适宜采用收益法进行评估。

2、选用的估价方法的理由：

比较法：由于估价对象周边同类物业三级市场交投较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，通过比较修正、测算可得出估价对象的市场价值，故我们采用比较法进行评估。

3、估价原理：

比较法原理：比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

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 09 月 14 日的市场价值为¥394932 元，人民币大写：叁拾玖万肆仟玖佰叁拾贰元整。

估价结果明细表

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	结构	评估层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
赣(2016)九江市不动产权第0098594号	成唤军	前进东路城南综合市场C栋3802	住宅	混合	8/8	92.49	4270	394932

十一、注册房地产估价师

姓名	职称	证号
肖娜	房地产估价师	3620210047
段静	房地产估价师	3620150028



十二、实地查勘期

2022年09月15日

十三、估价作业期

2022年09月14日至2022年09月26日



附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现状照片
- 三、《江西省九江经济技术开发区人民法院委托书》（2022）赣 0491 执恢 82 号
- 四、《不动产权证书》、《不动产查询不动产登记信息》、《不动产登记证明》
- 五、估价委托人提供的其他资料
- 六、注册房地产估价师资格证书
- 七、房地产估价机构备案证书
- 八、房地产估价机构企业营业执照

估价对象现状照片



楼栋外观



单元门



入户门



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景



江西省九江经济技术开发区人民法院

委托书

(2022)赣 0491 执恢 82 号

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司九江市分行与成唤军 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

九江市前进东路城南综合市场 C 栋 3802 房产。



承办人：欧阳中学

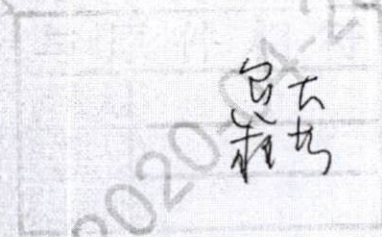
联系电话：

联系人：欧阳中学

联系电话：07928368697

权利人	成唤军
共有情况	单独所有
坐落	前进东路城南综合市场C栋3802
不动产单元号	
权利类型	/ 房屋所有权
权利性质	/ 存量房
用途	/ 住宅
面积	/ 房屋建筑面积: 92.49m ²
使用期限	
权利其他状况	<p>房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 86.330m², 分摊建筑面积: 6.160m² 房屋总层数: 8层, 所在层数: 8层</p> <p>由于原土地信息不完善, 登记簿记载内容和证书内容不包括土地信息。</p>

1、本不动产于 2016-12-16 通过[房屋转移登记]换发不动产证, 原不动产权证[庐1000070560]注销, 不动产权利人变更为[成唤军(360423197704013214)]。



不动产查询不动产登记信息

17

经查询九江市人口信息资源共享基础库, 结果如下:

不动产证号: 赣(2016)九江市不动产权第0098594号

查询人名称: 成唤军

查询人证件号码: 360423197704013214

用途: 住宅

坐落: 前进东路城南综合市场C栋3802

建筑面积(平方米): 92.49

权利性质: 存量房

抵押方式: 一般抵押

被担保主债权数额: 250000

抵押权人名称: 中国邮政储蓄银行股份有限公司九江市分行

抵押权人证件号码: 01121145

抵押不动产证明号: 赣(2016)九江市不动产证明第0021328号

权利起始时间: 2016/12/22 0:00:00

权利结束时间: 2041/12/21 0:00:00

2021-11-4

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2016 年12 月29 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 36000705313

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国邮政储蓄银行股份有限公司九江市分行
义务人	成唤军
坐落	前进东路城南综合市场C栋3802
不动产单元号	
其他	不动产权证号:赣(2016)九江市不动产权第0098594号 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:250000.00元 债务履行期限:2016年12月22日至2041年12月21日 抵押面积:房屋面积:92.49m ²
附记	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00280565

姓名 / Full name

徐霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362202198712250045

注册号 / Registration No.

3620160031

执业机构 / Employer

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-07-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00243566

姓名 / Full name

肖娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362423199104020024

注册号 / Registration No.

3620210047

执业机构 / Employer

江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature





房地产估价机构备案证书

机构名称:江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

详细地址:江西省南昌市东湖区叠山路党家巷119号天河大厦7楼
A座01-02房

统一社会信用代码: 913601007841169673 **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 260.0万元人民币 **法定代表人:** 高艳艳
(**出资数额**) (执行事务合伙人)

证书编号: 赣建房评字62号 **有效期:** 至2024年04月29日

备案等级: 壹级



证书信息通过支付宝搜索或微信搜索
“江西住建云个人服务平台”小程序
扫描二维码查询

发证机关:



2024年 04 月 29 日

江西住建云平台查询网址: <http://zjy.jxjst.gov.cn/>

证照编号: A002066306



统一社会信用代码
913601007841169673

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本) 1-1

名称 江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰陆拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年01月17日

法定代表人 高艳艳

营业期限 2006年01月17日至2036年01月16日

经营范围 房地产评估、咨询；土地评估、咨询；房地产营销策划；投资咨询（金融、证券、期货、保险除外）；资产评估；房地产经纪服务；房屋不动产登记代理服务；房屋拆除服务；土地总体规划服务；土地规划调查评价服务；工程测量服务；计算机系统服务；数据处理服务；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 江西省南昌市东湖区叠山路党家巷119号天河大厦7楼A座01-02房

登记机关



2022年07月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制