



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高安市村前镇村宜公路以东滨江花园 2#701 室、801 室、802 室、803 室、904 室和 3#702 室、703 室共 7 套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：高安市人民法院

产 权 人：高安市红发房地产有限公司

估 价 方：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

估 价 人 员：王美龙 3620210062

万 鹃 3620170036

估价报告出具日期：2022 年 4 月 20 日

估价报告编号：新洪房估字[2022]第 139 号



## 致估价委托人函

高安市人民法院：

应贵院的书面委托[案号：（2022）赣 0983 执恢 184 号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理申请执行人朱园满、肖月兰、朱四九、黄二连、曾芬、朱学军、丁华英、陈木生、朱会芳、朱陆军、张保山、童逞英、张丽丽、杨波、王珊、晏媛媛、王彪、熊丽、王平、吴拥军、邹俊华、幸翔、涂利华、兰芳、刘全海、朱丽、金晶、黄东、幸礼平、杨燕平、姚由粮、胡秋香、朱小春、朱彩荣、方霞、肖飞、幸云、刘传能、丁辉、王春花、黄坤、伍小倩、邹芸、朱海江、姚由秋、熊守园、谢文秀、张慧娟、苏志勇、姚大战、朱秋连、姚德华、苏素、邓平、卢辉、姚慧、晏桂兰、杨道香等与被执行人高安市红发房地产有限公司买卖合同纠纷系列案中所涉及的高安市红发房地产有限公司名下的位于高安市村前镇村宜公路以东滨江花园 2#701 室、801 室、802 室、803 室、904 室和 3#702 室、703 室共 7 套住宅房地产的市场价格进行评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

由实地查看取得的及估价委托人提供的资料，结合平时估价实践中积累的资料、经验，我公司房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用成本法，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，对估价对象在 2022 年 4 月 13 日的客观合理价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象评估价值为大写人民币**贰佰贰拾陆万捌仟壹佰元整（¥226.81 万元）**。

（详见 P3《估价结果一览表》）

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 4 月 19 日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

此致！

估价机构法定代表人签章：

江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

（机构公章）

2022 年 4 月 20 日



## 估价结果一览表

序号	权利人	房屋坐落	评估层/ 总楼层	规划 用途	建筑 结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价格 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	高安市红发 房地产有限 公司	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#701 室	7/9	住宅	框架	110.07	2990	32.91
2		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#801 室	8/9			110.07	2990	32.91
3		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#802 室	8/9			110.07	2990	32.91
4		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#803 室	8/9			110.07	2990	32.91
5		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#904 室	9/9			110.07	2690	29.61
6		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 3#702 室	7/9			109.64	2990	32.78
7		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 3#703 室	7/9			109.64	2990	32.78
<b>合计</b>						<b>769.63</b>	<b>/</b>	<b>226.81</b>

备注：1、表中信息来源于估价委托人提供的《高安市人民法院委托书》和《房屋基础信息表》。

2、本次估价对象评估价值为完全产权条件下的房地合一价值，包含房屋所有权、所对应的土地使用权价值以及室内装修价值（水、电、消防等房屋配套设施设备价值、不可拆除的装饰装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产价值）。



## 目 录

一、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.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价方.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘日期.....	16
(十三) 估价作业日期.....	16
四、附件.....	17
(一) 《高安市人民法院委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象现状照片	
(四) 估价对象产权材料（复印件）	
(五) 评估机构《营业执照》（复印件）	
(六) 房地产评估机构备案证书（复印件）	
(七) 房地产估价师注册证书（复印件）	



## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的陈述是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析，意见和结论，是我公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、准确性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场价格信息外，主要依据估价委托人提供的有关资料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，估价委托人应对其提供的全部资料和领勘指界的真实性、准确性、合法性和完整性承担全部法律责任。

6、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7、没有其他行业的专业人员对估价报告提供了重要专业帮助。

8、相关权利人在收到报告后对估价报告有异议，五天内提交书面意见；逾期未提交，视为对本次估价报告无意见。

评估师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
王美龙	3620210062		2022年4月20日
万 鹏	3620170036		2022年4月20日



## 二、估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价对象合法、持续使用；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 4、估价委托人提供了估价对象的《房屋基础信息表》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了必要的审慎检查，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。
- 5、估价人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中我们对房屋安全等影响估价对象价值或价格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，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。
- 6、估价委托人提供的资料中未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。
- 7、估价委托人提供的资料中未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过现场查勘和尽职调查后也未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。



## 二、未定事项假设

由于被执行人未配合，我司估价人员未能进入 2#701 室、802 室、803 室、904 室及 3#702 室房产内部进行查勘拍照，无法确定该房地产内部装修情况。根据估价人员现场查勘及市场调查，应估价委托人的要求，故本次评估假设 2#701 室、802 室、803 室、904 室及 3#702 室房屋内部装修为毛坯。

若上述情况有变动，则估价结果需调整，提请报告使用人注意。

## 三、背离事实假设

1、根据我公司专业估价人员的现场查勘，本次估价对象现状为已完工现房，尚未办理产权登记手续。应估价委托人的要求，考虑到处置时的便利性，故本次估价假设估价对象能依法办理产权登记手续（取得《不动产权证书》）的现房，即完全产权条件下的现房，故请报告使用人自行关注该假设条件。

2、根据估价委托人介绍，估价对象已被查封，结合本次估价目的，本次估价未考虑法院查封对估价对象价值的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价委托人提供的资料中未记载估价对象建筑物的建成年份、建筑物总楼层、土地性质，经估价人员现场查勘及市场调查得估价对象建成于 2016 年、建筑物总楼层为 9 层、土地性质为出让，仅限于本报告中使用，不作其它任何用途。

若上述条件有变化，需重新估价，估价结果应调整。

## 六、估价报告使用限制



1、本估价报告仅为高安市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用；报告使用人应当按照法律规定和报告所载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告；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。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。在报告使用期限及估价结果有效期内，或者估价报告和估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

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

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。本公司拥有估价报告的最终解释权。

5、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## （七）需要特别说明的事项

1、本估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、诉讼费、律师费、发证费以及税收、物业费、供暖费、水电气费等法律、法规规定应缴纳的有关税费及费用。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。





### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：高安市人民法院

#### (二) 估价方

机构名称：江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

证书编号：建房估证字[2012]122号

备案等级：壹级

统一社会信用代码：913601000958893237

法定代表人：严兴中

详细地址：江西省高安市高新开发区紫阳大道3088号泰豪科技广场  
B栋12楼1211室

联系电话：0791-86166688、0791-86100755

#### (三) 估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

估价对象为高安市红发房地产有限公司名下的位于高安市村前镇村宜公路以东滨江花园2#701室、801室、802室、803室、904室和3#702室、703室共7套住宅房屋，包括了房屋所有权和所分摊土地在剩余使用年期的使用权、以及房屋内部装修。房屋总建筑面积为769.63平方米。现将估价对象区位状况、实物状况、权益状况概述如下：

##### 1、区位状况

###### (1) 坐落

估价对象位于高安市村前镇村宜公路以东滨江花园2#701室、801



室、802室、803室、904室和3#702室、703室。

## （2）楼层

估价对象为9层建筑物的第7、8、9层。

## （3）交通

估价对象临近村前大道、学府路，交通便捷度一般。

## （4）环境及配套设施

估价对象位于高安市村前镇村宜公路以东滨江花园2#701室、801室、802室、803室、904室和3#702室、703室，市政基础设施及生活配套设施状况一般，具体如下：

教育：村前中心幼儿园、村前初中、村前中心小学；

购物：诚信批发超市、福德隆连锁超市、新粮批发超市；

医院：村前卫生院；

银行：高安农商银行、中国邮政储蓄银行；

其他：永良大酒店、村前镇人民政府等。

## 2、实物状况

估价对象位于高安市村前镇村宜公路以东滨江花园2#701室、801室、802室、803室、904室和3#702室、703室，总建筑面积为769.63平方米，其中，2#701室、801室、802室、803室、904室的建筑面积均为110.07平方米，3#702室、703室的建筑面积均为109.64平方米。根据估价人员现场查勘，该房屋目前空置、毛坯。其所处楼栋总楼层为9层，评估层为第7、8、9层，房屋规划用途为住宅，为框架结构，层高约3.0米，于2016年建成，成新度约为九成新，朝向为南北，采光、通风均较好。

具体情况详见《估价对象现状照片》。

至价值时点，根据对估价对象的外部观察，供电等设施较完善，估价对象所在整栋建筑物维护保养较好。



### 3、权益状况

#### (1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋基础信息表》记载，房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

权利人	房屋坐落	评估层/ 总楼层	规划用途	建筑 结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代
高安市红发房地 产有限公司	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 2#701室	7/9	住宅	框架	110.07	2016年
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 2#801室	8/9			110.07	
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 2#802室	8/9			110.07	
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 2#803室	8/9			110.07	
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 2#904室	9/9			110.07	
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 3#702室	7/9			109.64	
	高安市村前镇村宜 公路以东滨江花园 3#703室	7/9			109.64	

#### (2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料及介绍，截至价值时点，估价对象被法院查封，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封等他项权利的影响。

#### (五) 价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人所出具的委托书，本次估价



价值时点与估价师实地查勘之日一致，为 2022 年 4 月 13 日。

## （六）价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价格。

**市场价格：**简称市场价或市价，是某种房地产在市场上的平均交易价格，以一些类似房地产的成交价格为基础测算，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

## （七）估价依据

### 1、相关法律法规

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（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》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（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）《中华人民共和国税收征收管理法》（2015 年 4 月 24 日中华人民共和国主席令第 23 号发布）；

（6）《中华人民共和国契税法》（由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）；

(7)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

(8)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第24号发布，自2015年4月24日起施行)；

(9)《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)。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3)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)《房屋基础信息表》复印件；

(2)高安市人民法院提供的相关资料。

## 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。

## (八) 估价原则

### 1、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。

### 2、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价值或价格的原则。

### 3、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

### 4、价值时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界定。

### 5、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

## （九）估价方法

### 1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，确定采用成本法作为本次估价的测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

#### （1）选用方法的理由

高安市房地产市场的土地取得费、建筑勘察设计费和前期工程费、建筑安装工程费、利息等资料和参数可以获取和确定，符合成本法的评估要求，故本次估价可选用成本法进行测算。

#### （2）未选用方法的理由

估价对象房屋规划用途为住宅，市场上同类型成交案例稀少，故不



宜选用比较法；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法；由于近年来房价涨幅远远超过租金的涨幅，采用收益法难以反映房屋的市场价值，故不宜选用收益法。

## 2、选用估价方法简介

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为新建房屋，故不计折旧，根据其实际完工程度，对价格作相应修正。

成本法公式：

房地产价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

## (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，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 4 月 13 日，在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——评估价值为人民币贰佰贰拾陆万捌仟壹佰元整（¥226.81 万元），具体详见下表：

估价结果汇总表

序号	权利人	房屋坐落	评估层/ 总楼层	规划 用途	建筑 结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价格 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	高安市红发 房地产有限 公司	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#701 室	7/9	住宅	框架	110.07	2990	32.91
2		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#801 室	8/9			110.07	2990	32.91
3		高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#802 室	8/9			110.07	2990	32.91



4	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#803 室	8/9			110.07	2990	32.91
5	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 2#904 室	9/9			110.07	2690	29.61
6	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 3#702 室	7/9			109.64	2990	32.78
7	高安市村前镇村 宜公路以东滨江 花园 3#703 室	7/9			109.64	2990	32.78
<b>合计</b>					<b>769.63</b>	<b>/</b>	<b>226.81</b>

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王美龙	3620210062		2022 年 4 月 20 日
万 鹏	3620170036		2022 年 4 月 20 日

## (十二) 实地查勘日期

2022 年 4 月 13 日。

## (十三) 估价作业日期

2022 年 4 月 13 日（受理估价委托之日）至 2022 年 4 月 20 日。





## 四、附件

- (一) 《高安市人民法院委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 估价对象产权材料（复印件）
- (五) 评估机构《营业执照》（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）