

致估价委托人函

庐山市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于庐山市府前路东侧环山公路南侧御景首府 6 栋 1-601 房地产市场价格价值进行了估价，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。

价值时点：2022 年 04 月 14 日，为委托评估之日。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 14 日的估价结果为 **¥840716 元**，人民币大写捌拾肆万零柒佰壹拾陆元整。

估价结果明细表

《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	用途	房屋 结构	所在层/ 总层数	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
赣 (2019) 庐山市 不动产第 0003353 号	徐清华 罗丽平	府前路东侧环山公 路南侧御景首府 6 栋 1-601	住宅	钢混	6/9	134.00	6274	840716

特别提示：

1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。特提请报告使用者注意。

2、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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。提请报告使用者注意。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。提请报告使用者注意。

5、本次估价对象相关信息以委托方提供的《不动产权情况表》为依据，若与实际情况不符，估价结果需做相应调整。

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月十八日

目录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
四、 附件	12

一、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，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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
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. 估价作业过程中严格遵守职业道德。

二、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) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 本报告以估价委托人领勘准确为估价前提。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员于 2022 年 04 月 14 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准，实地查勘时估价对象状况与价值时点时状况一致。

(11)本次估价对象的房屋权属及土地权属情况以《不动产产权情况表》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2. 未定事项假设

未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不应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情况，因为查封因拍卖而解除、原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

1. 本次估价对象的相关信息以委托方提供的《不动产产权情况表》为依据，其中未载明估价对象建筑物建成年份，根据委托方的介绍及估价人员的调查，估价对象建筑物建成于 2015 年。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2015 年，如实际情况与其不符，估价结果需做相应调整。

2. 本次估价对象相关信息以委托方提供的《不动产产权情况表》为依据，如实际情况与其不符，估价结果需做相应调整。

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，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。

(3) 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。

(4) 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 04 月 18 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(6) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

庐山市人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道 1 号中航国际广场 14 楼

房地产估价机构备案证书编号：赣建房评字 033 号

备案等级：壹级

备案证书有效期：至 2024 年 02 月 02 日

法定代表人：龚兆华

联系电话：0791-86801000

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. 估价对象范围

估价对象为庐山市府前路东侧环山公路南侧御景首府 6 栋 1-601 房地产，包括房屋及相应的土地使用权，建筑面积为 134.00 平方米。

2. 估价对象基本状况

根据委托人提供的《不动产权情况表》，估价对象基本状况详见下表：

估价对象基本状况表

《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	用途	房屋 结构	建成年份	评估层/ 总层数	建筑面积 (M ²)
----------------	-----	----	----	----------	------	-------------	---------------------------

赣 (2019) 庐山市 不动产权第 0003353 号	徐清华 罗丽平	府前路东侧环山公 路南侧御景首府 6 栋 1-601	住宅	钢混	2015 年	6/9	134.00
------------------------------------	------------	----------------------------------	----	----	--------	-----	--------

3. 土地基本状况表

《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	使用权 类型	土地 用途	土地终止日期	土地面 积 (m ²)
赣 (2019) 庐山市 不动产权第 0003353 号	徐清华 罗丽平	府前路东侧环山公路 南侧御景首府 6 栋 1-601	出让	住宅 用地	2081 年 05 月 28 日	17.79

4. 估价对象实物状况

估价对象位于庐山市府前路东侧环山公路南侧御景首府 6 栋 1-601，竣工时间为 2015 年，钢混结构，三室二厅，所在建筑物总楼层为 9 层，估价对象位于第 6 层。建筑物外墙为涂料，物业内部装修为天花吊顶，内墙墙布，客厅地面为地砖，卧室地面为地板，厨房及卫生间为地砖地面，墙砖墙面，铝合金窗，防盗门。估价对象现状为自用。

(五) 价值时点

2022 年 04 月 14 日，此价值时点为委托评估之日。

(六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 04 月 14 日房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

(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。

2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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。

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应在合理范围内的原则。

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。

(八) 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件:

(1) 《中华人民共和国民法典》已由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,于 2021 年 1 月 1 日正式实施;

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 08 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通过、2020 年 01 月 01 日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 08 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通过、2020 年 01 月 01 日起施行);

(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,自 2021 年 09 月 01 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 01 日起施行);

(6) 《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 07 月 05 日审议通过,自 1997 年 01 月 01 日起施行。2015 年 04 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会

第十四次会议修正)；

(7) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发【2007】5号，自2007年09月01日起施行)；

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释【2004】15号，2005年01月01日起施行)；

(9) 《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，自2005年01月01日起施行)；

(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》(法释【2009】16号，自2009年11月20日起施行)；

(11) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释【2016】18号，自2017年01月01日起施行)；

(12) 《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，自2018年09月01日起施行)；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号，2018年12月10日起施行)。

2.技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《江西省建设工程定额》(2020年修正)。

3.估价委托人提供的有关资料

(1) 《江西省庐山市人民法院司法技术委托书》[(2022)赣0483技委评字10号]复印件；

(2) 《不动产产权情况表》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

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象住宅物业房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途住宅，所在区域与估价对象相似的可比成交案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，其周边同类物业出租较少，不易收集、了解租金水平，故不选用收益法进行评估。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

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和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 14 日的估价结果为 **¥840716 元**，人民币大写捌拾肆万零柒佰壹拾陆元整。

估价结果明细表

《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	用途	房屋 结构	所在层/ 总层数	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
赣 (2019) 庐山市 不动产第 0003353 号	徐清华 罗丽平	府前路东侧环山公 路南侧御景首府 6 栋 1-601	住宅	钢混	6/9	134.00	6274	840716

特别提示：

1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。特提请报告使用者注意。

2、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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。提请报告使用者注意。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。提请报告使用者注意。

5、本次估价对象相关信息以委托方提供的《不动产权情况表》为依据，若与实际情况不符，估价结果需做相应调整。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈茂旻	3620060002		2022 年 04 月 18 日
毛夏明	3620210022		2022 年 04 月 18 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 04 月 14 日

(十三) 估价作业期

2022 年 04 月 14 日至 2022 年 04 月 18 日

四、附件

1. 估价对象状况照片
2. 估价对象位置示意图
3. 《江西省庐山市人民法院司法技术委托书》[(2022)赣 0483 技委评字 10 号]复印件
4. 《不动产产权情况表》复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象状况照片



小区进出口



估价对象外观



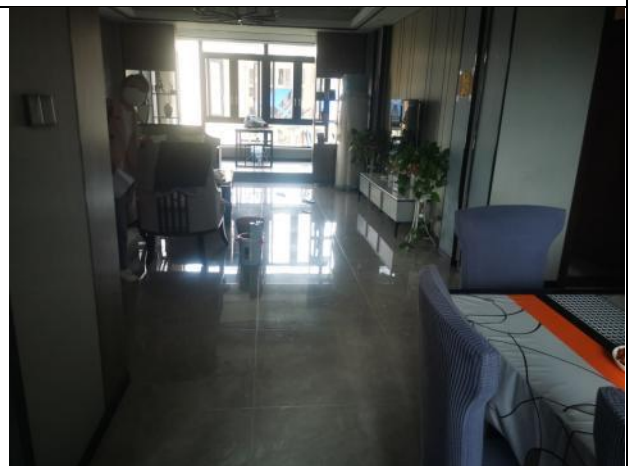
单元门



入户门



物业内部



物业内部



物业内部



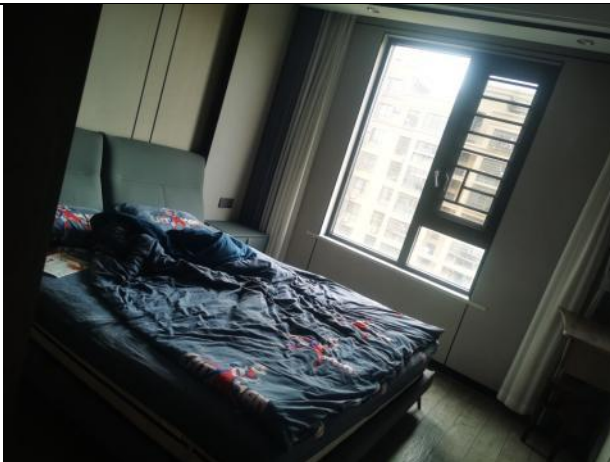
物业内部



物业内部



物业内部



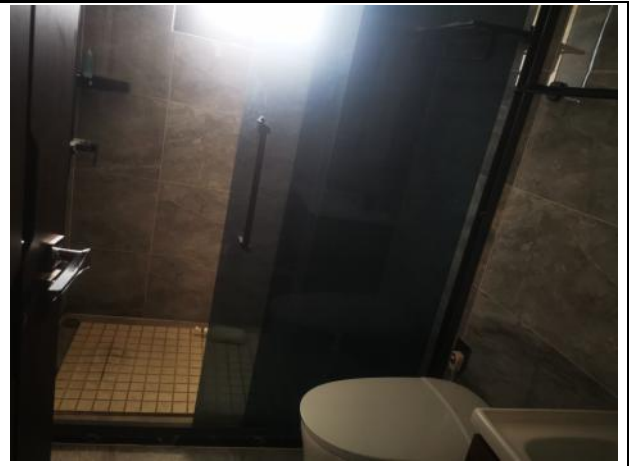
物业内部



物业内部



物业内部



物业内部

估价对象位置示意图

