

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：赣州市信丰县工业园绿源大道（贵源工业园住宅小区
B1 栋 104 号）的涉执房地产处置司法评估

产 权 人：谭启秀、韩呈

委 托 人：赣州市章贡区人民法院

估 价 方：江西首佳房地产资产评估有限公司

估 价 人 员：周权、朱玉梅、段明雪、邓淑芬

估价作业日期：2022 年 09 月 28 日至 2022 年 10 月 08 日

估价报告编号：赣首佳[2022]（赣州估）字第 0126 号

目 录

| | |
|-----------------------|-----|
| 一、致委托方函 | 3 |
| 二、估价师声明 | 4 |
| 三、估价的假设和限制条件 | 5-6 |
| 四、估价结果报告 | |
| (一) 委托方 | 7 |
| (二) 估价方 | 7 |
| (三) 估价范围及对象概况 | 7-8 |
| (四) 估价目的 | 8 |
| (五) 估价时点 | 8 |
| (六) 价值定义 | 8 |
| (七) 估价依据 | 9 |
| (八) 估价原则 | 10 |
| (九) 估价方法 | 10 |
| (十) 估价结果 | 11 |
| (十一) 估价人员 | 11 |
| (十二) 估价作业日期 | 12 |
| (十三) 估价报告应用的有效期 | 12 |
| 五、附件 | 13 |

致委托方函

赣州市章贡区人民法院：

根据贵院的书面委托〔（2015）章执字第1141号〕，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理的申请人曾昭英与被执行人仲六生、谭启秀、曹春丽、韩呈金融借款合同纠纷一案中，所涉及的谭启秀、韩呈名下共同所有的位于赣州市信丰县工业园绿源大道（贵源工业园住宅小区B1栋104号）的壹间商铺市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据。

估价目的：为人民法院确定司法处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

估价时点：涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日，2022年09月28日。

估价结果：本着独立、客观、公正、公平的原则，依据我国现行有关法律、法规、政策的规定，委托方提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料，采用比较法进行了分析计算。在综合分析影响估价对象房地产价值各项因素的基础上，对其在价值时点的客观合理价值进行估算和判定，得出估价对象的市场价值为大写人民币：**肆拾万玖仟陆佰元整（¥40.96万元）**。

评估结果明细表

| 房屋座落 | 结构 | 《不动产登记资料查询结果证明》 | 产权人 | 登记时间 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|---------------------------------|----|-----------------|--------|-----------|------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 赣州市信丰县工业园绿源大道(贵源工业园住宅小区B1栋104号) | 框架 | 权证号: 41475 | 谭启秀、韩呈 | 2015/1/23 | 1/8 | 55.75 | 7347 | 40.96 |

特别提示：

（1）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（2）本次评估对象财产范围包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等房屋配套设施设备价值以及附着在估价对象房屋上的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。

（3）上述估价结果中不包含处置时的诉讼费、拍卖费、律师费、评估费等司法处置费用。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表：明经信

二〇二二年十月八日

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

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、我们与本估价报告中的估价对象没有(或有已载明的)现实或潜在的利害关系,也与估价委托方及估价利害人没有(或有已载明的)利害关系,也对估价对象、估价委托方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]和《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]的规定进行估价工作,形成意见和结论,撰写评估报告。

5、我司估价人员已于2022年09月28日对本报告中的估价对象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,也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、随着时间、市场行情及相关条件的变化,该估价结果需做相应的调整。

7、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告的依据《赣州市章贡区人民法院司法技术委托书》[(2015)章执字第1141号]及《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》是委托方提供的,由委托方对其真实性和准确性负责。

9、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产权管理部门认定为准。

10、本报告的评估结果为委托方了解待估房地产客观、公正、合理的市场价格提供参考依据,不得做其他用途,没有考虑将来可能出现并影响物业价值的其它因素。未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意,估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师:

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 周 权 | 3619970099 | | 年 月 日 |
| 朱玉梅 | 3620190077 | | 年 月 日 |

估价的假设条件和限制条件

（一）估价假设条件：

1、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）有大量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。

2、估价委托方提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件，我们对上述材料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件所载明面积为准。

4、估价对象为整个房地产中的一部分，本报告以估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、路等共用设施的使用权为假设前提。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观的现场查勘和部分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，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，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。

（二）未定事项假设

1、估价结果未扣除处置时应缴纳的土地出让金，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、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应缴纳的有关税费及费用。

（三）背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

（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

评估专业人员进行了尽职调查，部分参数是评估专业人员的经验所得，部分参数受到各种因素的限制，只能根据评估专业人员的经验进行辅助判断；若因经验判断有较大误差影响估价结果，估价结果应做相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为江西省赣州市章贡区人民法院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、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。

4、本报告由江西首佳房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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。

房地产估价结果报告

一、委托方：

名称：赣州市章贡区人民法院

二、估价方：

受托估价机构：江西首佳房地产资产评估有限公司

机构地址：江西省南昌市西湖区八一大道 96 号 14 楼 1407 室

赣州分司地址：赣州市赞贤路 8-8#

法人代表：明经信

证书编号：赣建房评字[2012]089 字

资质等级：国家一级

联系电话：0791-86267672

赣州分公司电话：0797-8088038

三、估价范围及对象概况：

1、估价对象范围

估价对象为谭启秀、韩呈所有的位于江西省赣州市信丰县工业园绿源大道（贵源工业园住宅小区 B1 栋 104 号）的所有权、其分摊的土地使用权、室内固定装饰装修及房屋固定设施设备。

2、权益状况描述

（1）房屋权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

| 权证号 | 权利人 | 房屋坐落 | 建筑结构 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 规划用途 |
|-------|--------|-------------------------------------|------|------|------------------------|------|
| 41475 | 谭启秀、韩呈 | 赣州市信丰县工业园绿源大道（贵源工业园住宅小区 B1 栋 104 号） | 框架 | 1/8 | 55.75 | 商铺 |

（2）、他项权利状况

根据委托方提供的资料及现场调查，估价对象于价值时点已被法院查封，且存在抵押情况。根据本次估价目的为司法处置，本次评估未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的影响。

3、土地实物状况

估价对象所处宗地位于赣州市信丰县工业园绿源大道，东临工业厂房，南临民房，西临贵源商城小区，北临绿源大道，宗地地势较平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地处六通（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地场地内平整。

4、实物状况描述

至评估基准日，经估价人员实地查勘，入户门为卷闸门、成品门，房屋总层数为八层，委估商铺位于第一层（带有阁楼），层高 5.2 米，室内为简单装修，地面铺地砖，墙面、天花粉刷，卫生间设有淋浴器、洗脸盆等。

委估对象室内上下水、供电等设施维护较好，未见屋顶漏水等现象，建筑物维护保养状况好。

四、估价目的

为人民法院确定估价对象司法处置参考价而评估该估价对象的市场价值。

五、估价时点

2022 年 09 月 28 日（实地查勘之日）

六、价值类型

1、价值定义：鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象在价值时点 2022 年 09 月 28 日现状利用条件下用途为商铺的房地产市场价格，该评估价值中已包含土地使用权价值。

2、价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以规划商铺用途，在价值时点 2022 年 09 月 28 日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

（1）本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

(2) 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响;

(3) 币种: 人民币。

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》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改,自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,自2020年01月01日起施行);

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正);

(6) 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布,自发布之日起施行);

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(2018年12月10日,法办〔2018〕273号);

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,中房学〔2021〕37号;

(9) 《中华人民共和国拍卖法》(由中华人民共和国主席令第24号发布,自2014年4月24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》(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) 房地产估价报告评审标准(试行)。

3、估价委托人提供的相关资料

(1) 江西省赣州市章贡区人民法院司法技术委托书[(2015)章执字第1141号]；

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件。

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

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1、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。

2、最高最佳使用原则

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。

3、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。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站地中立的产场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

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。

九、估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为商铺用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用收益法作为本次估价方法。其理由为：

估价对象为商铺房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其类似的房地产交易案例极少，不宜根据替代原则选用比较法进行评估，故本次估价不宜选用比较法。

估价对象为收益性房地产，所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价选用收益法为最优最佳方法。

因估价对象为商铺用房，其价值与现在及未来房地产市场行情关系密切，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代商铺房屋的价格水平，故此次评估不宜选用成本法。

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价系数修正法进行估价。

估价方法介绍

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、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。此方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十、估价结果

在整个估价过程中，估价人员根据国家标准《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，结合估价经验，经过周密、准确的测算，运用科学合理的估价方法对估价对象的房地产市场价格进行了进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为**大写人民币（取整）：肆拾万玖仟陆佰元整（¥40.96万元）。**

十一、估价人员（签章）：

| 姓 名 | 估价师证书号 | 签 字 |
|-----|------------|-----|
| 周权 | 3619970099 | |
| 朱玉梅 | 3620190077 | |

十二、估价作业日期

2022年09月28日至2022年10月08日

十三、估价报告应用的有效期限

本估价报告有效期壹年。在报告有效期内，报告使用人应合理使用评估价值，定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产的抵押价格进行再评估。

附 件

- 1、江西省赣州市章贡区人民法院司法技术委托书[(2015)章执字第1141号]复印件;
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》、《信丰县房屋所有权转移登记审批表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件;
- 3、委估对象的相片及所在区域示意图;
- 4、房地产估价师资格证书复印件;
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件;
- 6、估价机构房地产价格评估机构资格证书复印件。