

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广昌县塘坊乡街道启贤路7号住宅房地产市场价格评估

委 托 人：广县人民法院

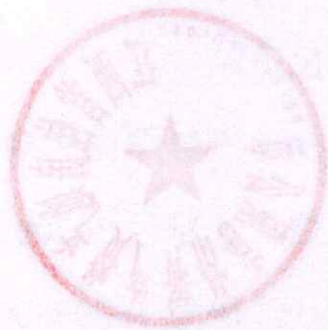
估 价 机 构：江西首佳房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：明经信（注册号 3620000053）

周辉（注册号 3620080021）

报告出具日期：2022年9月20日

估价报告编号：赣首佳[2022]（南昌估）字第 093 号





## 一、致估价委托人函

广昌县人民法院：

受广昌县人民法院委托，我们派遣专业估价技术人员对唐由良、谢伙兰所拥有的广昌县塘坊乡街道启贤路7号住宅房地产的公开市场价值进行了估价；价值时点为2022年9月9日。估价目的为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值为¥332280元，人民币大写叁拾叁万贰仟贰佰捌拾元整。详见下表：

评估结果明细表

《不动产权证书》 证号	权属人	坐落	用途	结构	评估楼层 /总楼层	建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	单价(元 /平米)	总价 (元)
赣(2016)广昌县不动产权第0001010号	唐由良 谢伙兰	广昌县塘坊乡街道启贤路7号	住宅	砖混	1-3/3	180	1846	332280

## 特别提示：

1. 估价对象基本信息以委托方提供的《不动产登记情况表》等相关材料记载信息为依据，若有不符，估价结果应做相应调整。
2. 本报告仅限于估价委托人广昌县人民法院执行谢延发，伍梅莲与唐由良借款合同纠纷一案【案号：((2022)赣1030执643号】使用，不作他用。
3. 以上评估结果为估价对象在现状装修状态条件下完全产权房地产市场价值，包括房屋所有权、其分摊的土地使用权、室内固定装饰装修及房屋附属设施设备。
4. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。
5. 本报告评估价格，不包含司法拍卖费、交易费、税费等相关费用。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法定代表人：明经信

二〇二二年九月二十日

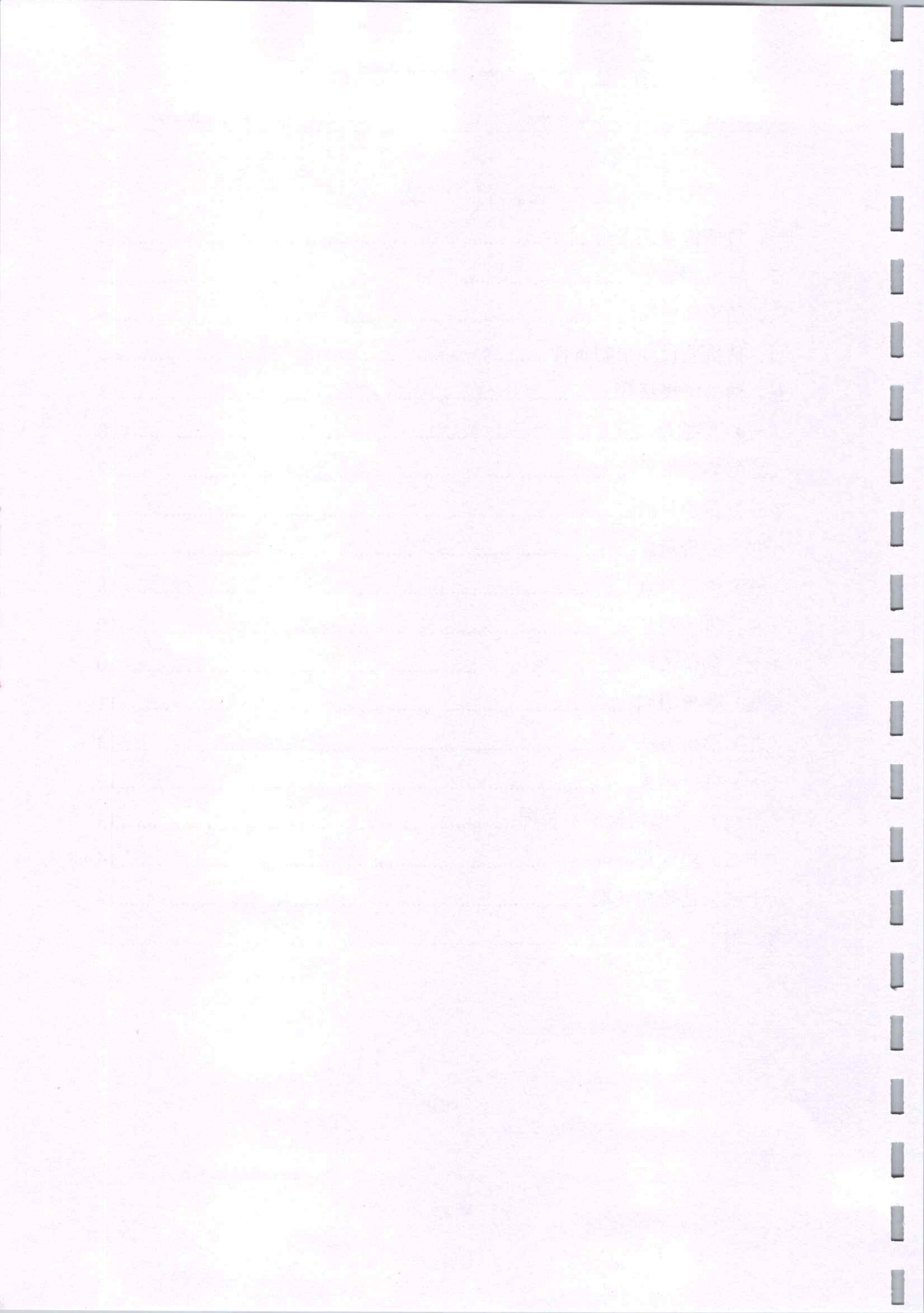




## 二、目 录

一、致估价委托人函 .....	2
二、目 录 .....	3
三、估价师声明 .....	4
四、估价假设和限制条件 .....	5
五、估价结果报告 .....	8
(一) 委托人 .....	8
(二) 估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价依据 .....	10
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	14
六、附 件 .....	15





### 三、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和正确的。

（二）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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，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。

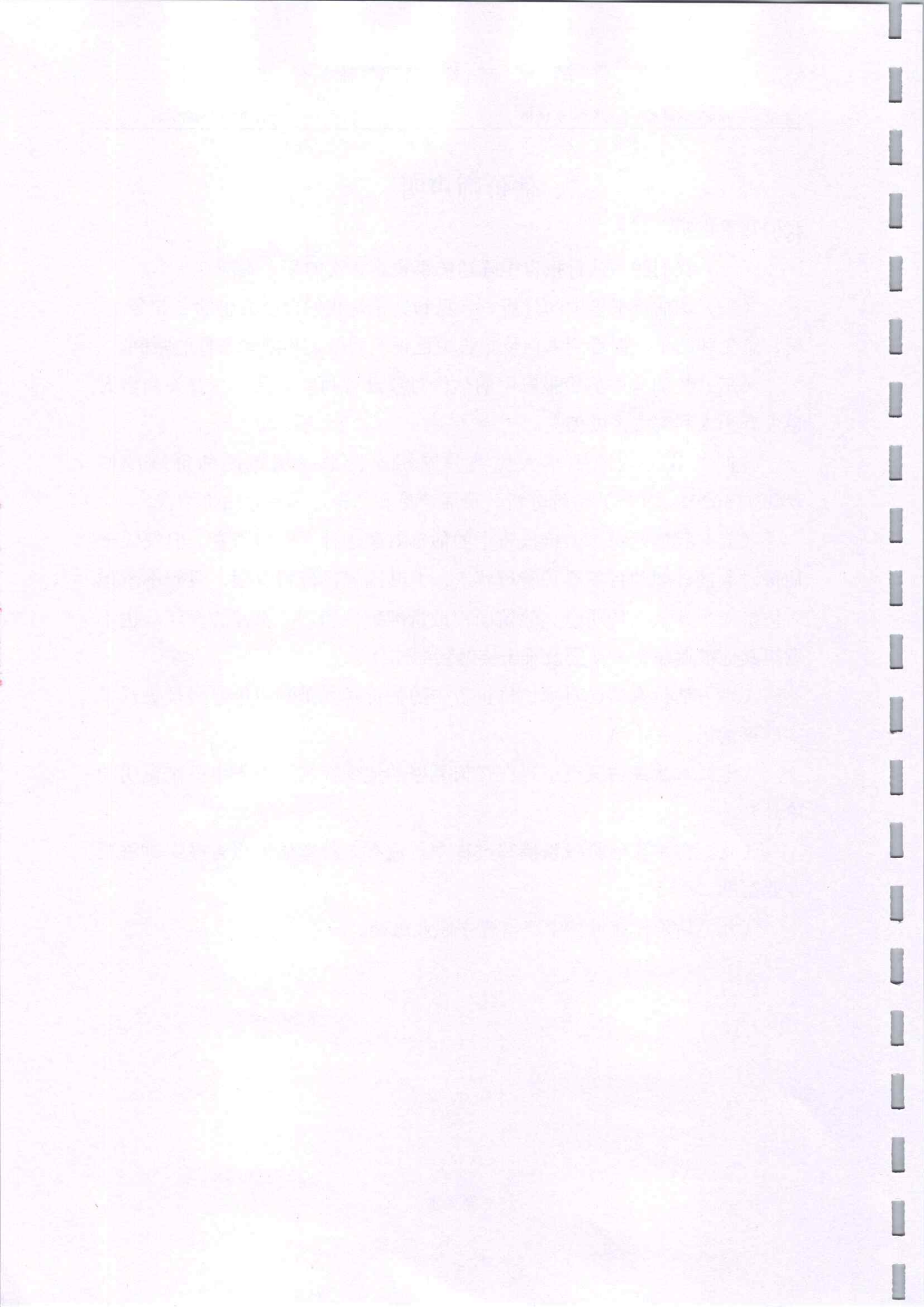
（六）估价人员已对本估价报告中的估价对象于2022年9月9日进行了实地查勘记录和拍照。

（七）本次评估假设不存在任何类型的他项权利（报告中已作说明的除外）。

（八）在本次估价报告撰写过程中，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

（九）估价作业过程中严格遵守职业道德。







## 四、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提。假设估价对象产权清晰，手续齐全，房地产所有人及土地使用者拥有合法处分权，可在公开市场上自由转让。

2、本报告中的正常市场价值为假设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。

3、房地产公开市场价值为估价对象在价值时点的公开市场价值。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。

4、本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供，估价师对相关资料进行审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，此次评估估价对象的权属、面积、用途等资料以委托方提供的材料记载信息为准。

### （二）未定事项假设

1、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为查勘时只能对估价对象建筑物外观、现状进行一般性查勘，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

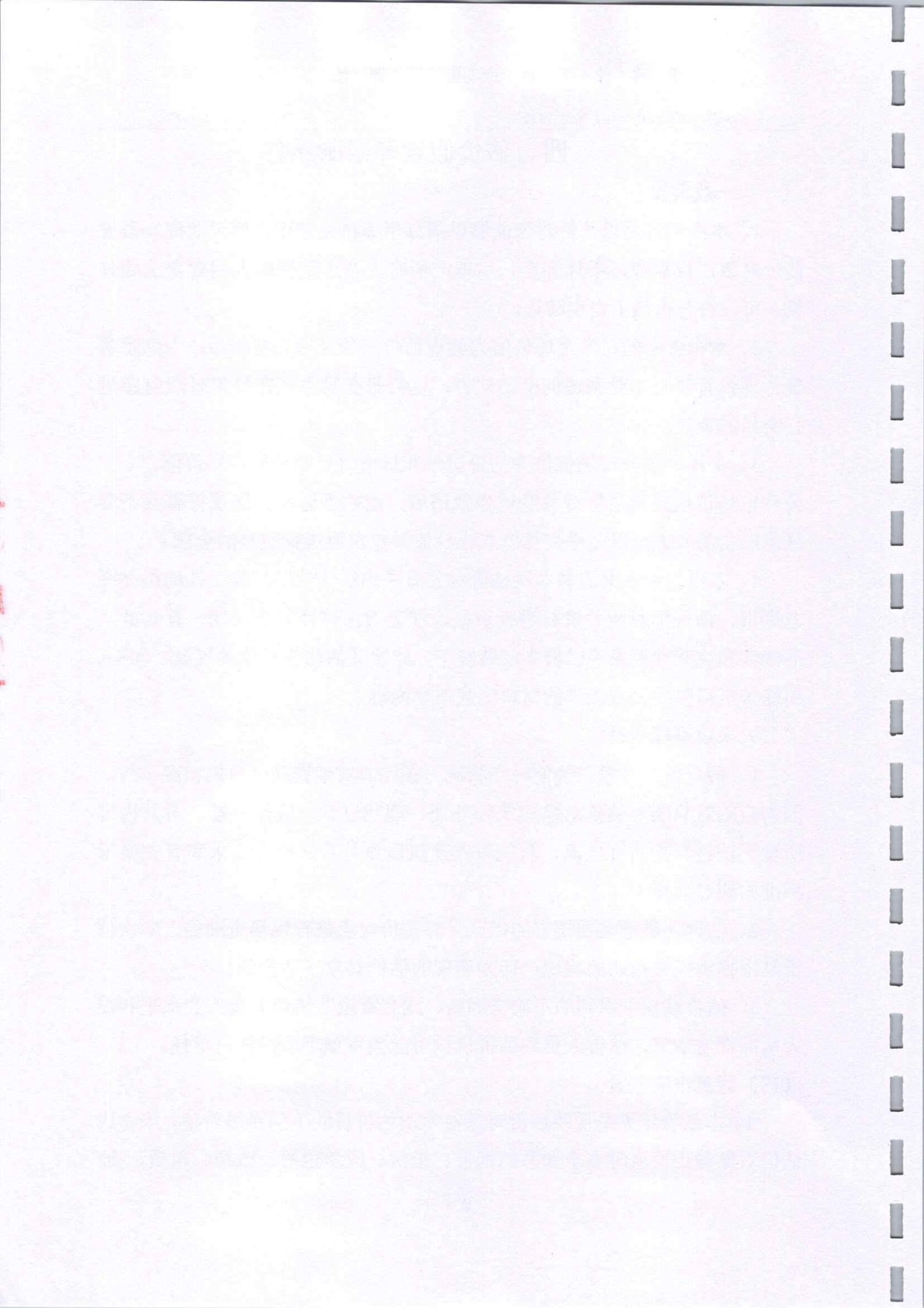
2、估价人员是在委托方的指认下对估价对象进行现场查勘的，本次估价是根据委托方指认的房地产即为相应的估价对象下估价的。

3、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

### （三）背离事实假设

1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，未考虑估价对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、抵押、租赁、查







封、债项或法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出成本费用等对其估价价值的影响，也未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价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本估价机构无关。对于估价中可能存在的影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明。在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

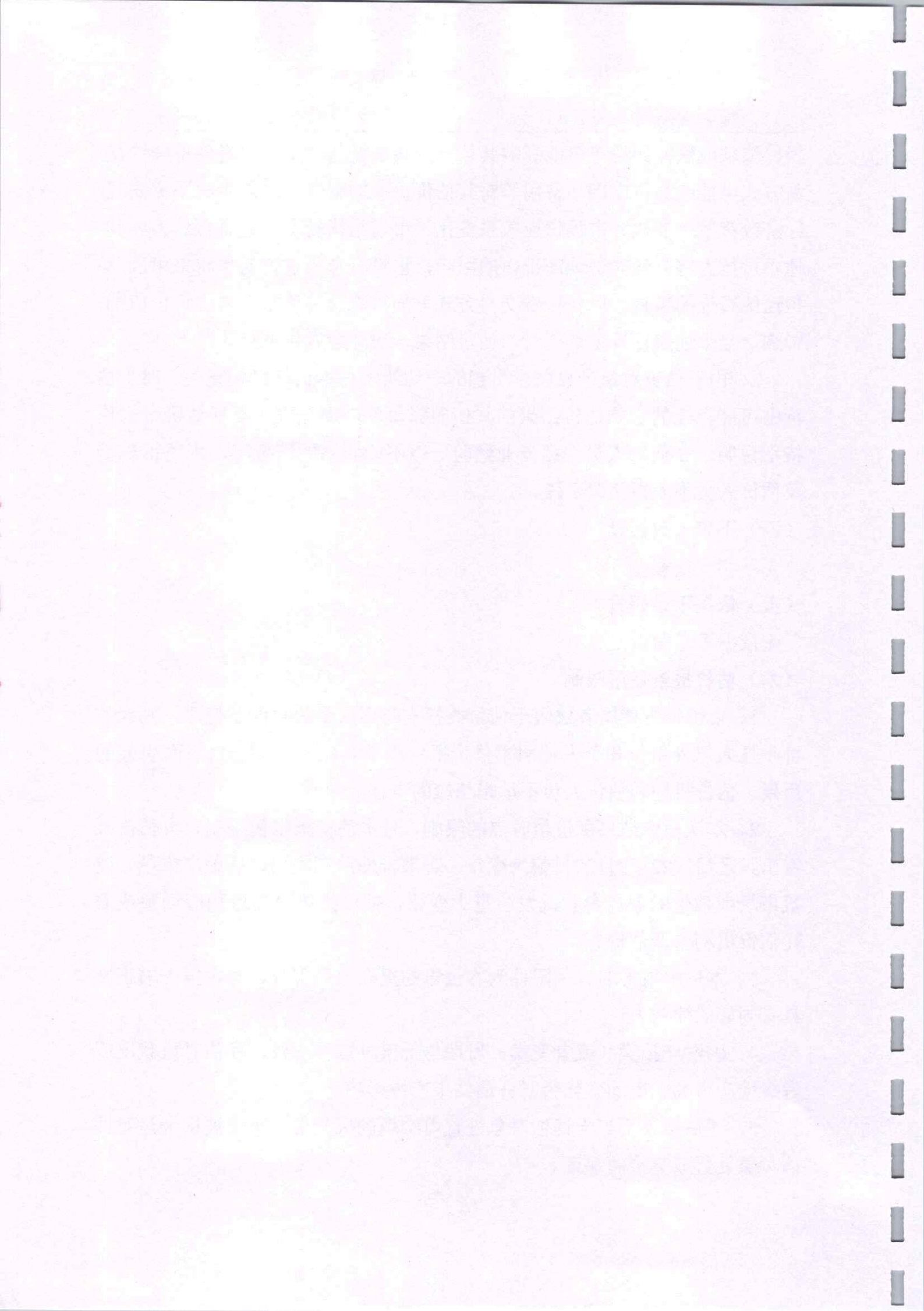
1、估价报告使用者仅限于估价委托人在本次估价目的下使用，凡因估价委托人以外单位和个人使用本估价报告用于其他目的不当使用而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、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9月20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。

3、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

4、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。

5、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。

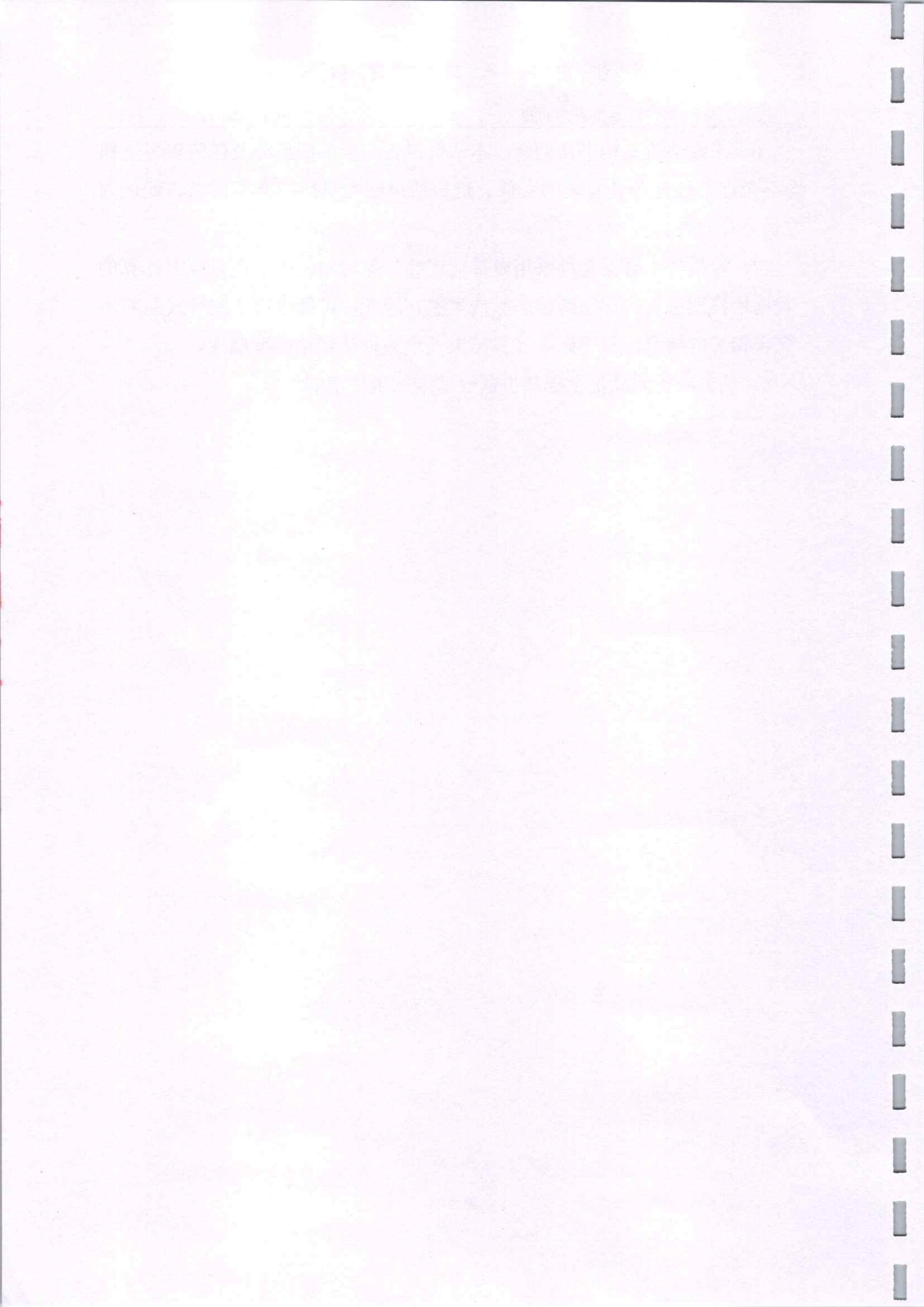




6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、估价结论为满足全部估价假设和限制条件下的价值。





## 五、估价结果报告

### （一）委托人

委托人名称：广昌县人民法院

### （二）估价机构

估价机构名称：江西首佳房地产资产评估有限公司

资质级别：一级

房地产估价机构资质证书编号：赣建房评字[2012]089 号

法定代表人：明经信

估价机构地址：南昌市西湖区八一大道 96 号 14 楼 1407 室

联系电话：（0791）86267672

### （三）估价目的

为委托方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

估价对象为广昌县塘坊乡街道启贤路 7 号房屋所有权、其分摊的土地使用权、室内固定装饰装修及房屋附属设施设备。

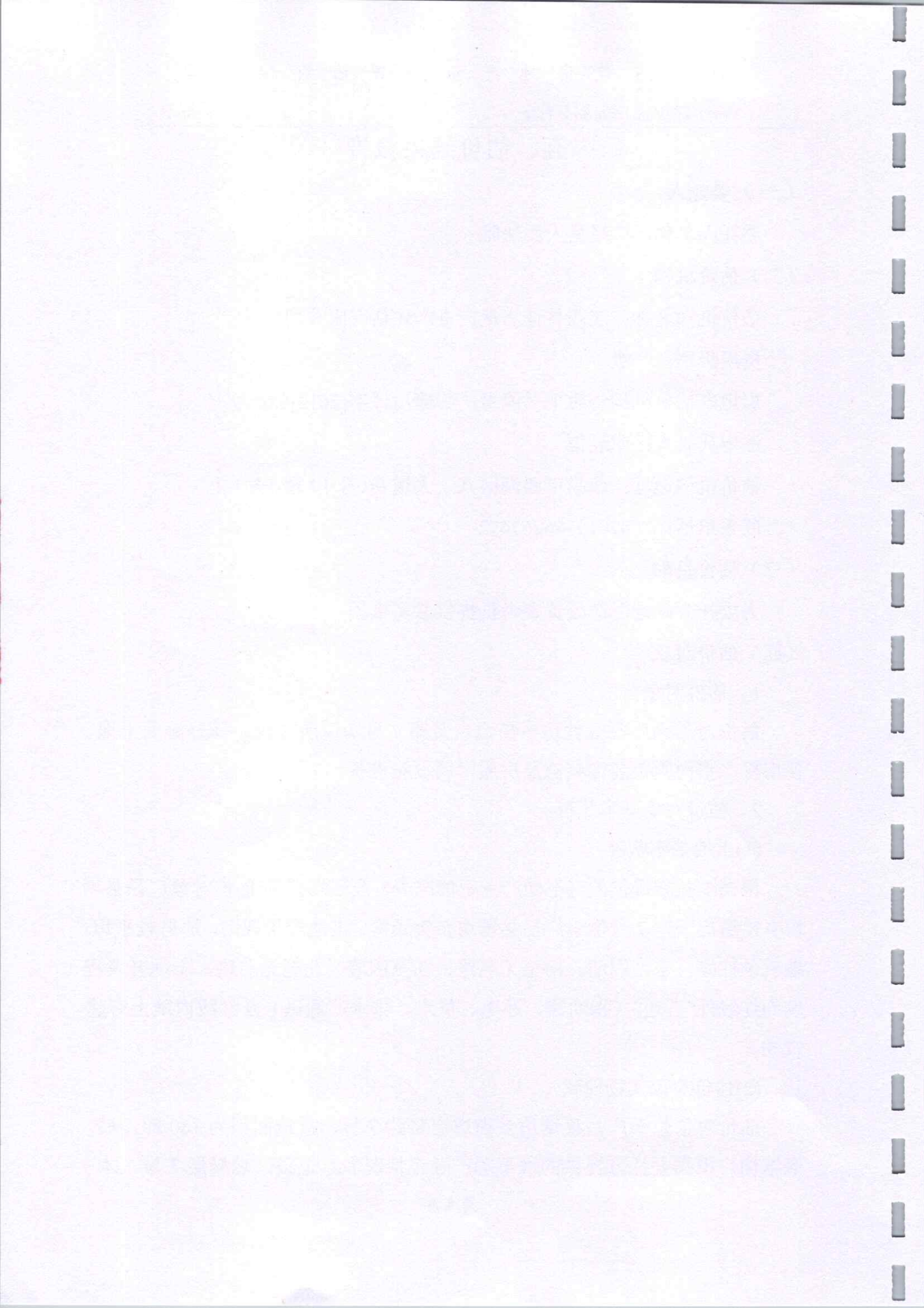
#### 2、估价对象基本状况

##### （1）土地基本状况

根据委托方提供的《不动产登记情况表》及现场查勘，估价对象广昌县塘坊乡街道启贤路 7 号位于广昌县塘坊乡集镇区，土地形状规则，地势较平坦，地质条件好，东至围墙、南至无名路、西至围墙、北至无名路，土地开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内地上有建筑物。

##### （2）估价对象实物现状

估价对象位于广昌县塘坊乡街道启贤路 7 号，建筑面积为 180 m<sup>2</sup>，砖混结构，根据委托方提供的《不动产登记情况表》记载，总楼层 3 层，本





次评估所在楼层为 1-3 层，估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，查勘时已出租。入户门为铁皮门、铝合金窗。外墙正面瓷砖贴墙、其余水泥抹面，采光和通风效果较好，维修和保养状况一般。内部装饰装修：

墙面：刮瓷、贴瓷板；

地面：铺设地砖、水泥地面；

天花：刮瓷、扣板吊顶。

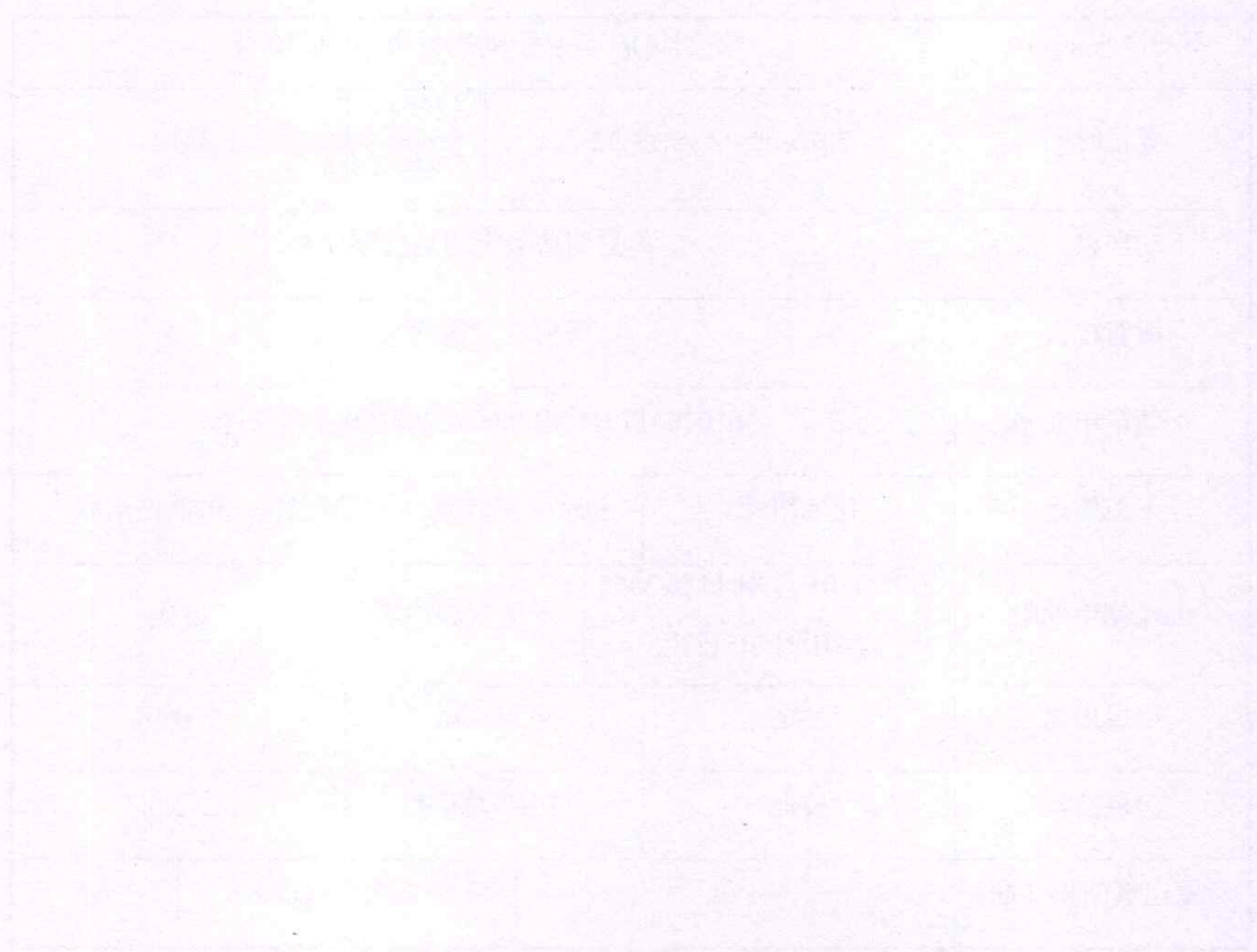
### 3、估价对象权益状况

估价对象权益状况表

不动产权证书号	赣(2016)广昌县不动产权第 0001010 号		
登记时间	2016-08-02 15:13:22	权属状态	登记
不动产权坐落	广昌县塘坊乡街道启贤路 7 号		
所有权人	唐由良、谢伙兰		
不动产单元号	361030017011GB00001F00010001 等 2 个		
土地用途	住宅用地	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地使用期限	2005 年 01 月 31 日起 2055 年 01 月 30 日止	土地权利性质	出让
房屋用途	住宅	房屋性质	自建房
房屋结构	砖混	所在层/总层数	1-3/3
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	180	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	60

### 4、区位状况

估价对象均位于广昌县塘坊乡街道启贤路 7 号，位于塘坊乡集镇区，交通不便捷。估价对象周边景观环境一般，人文环境一般，周边以自建房





为主，环境污染及噪音影响较小，区域内水、电等基础设施较齐全，配套设施较齐全，周边有塘坊镇人民政府、塘坊乡卫生院、塘坊中心小学。

### （五）价值时点

估价委托人未作特别要求，故以实地查勘之日 2022 年 9 月 9 日作为本次评估的价值时点。

### （六）价值类型

1、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。

2、房屋用途：住宅。

3、土地用途：城镇住宅用地。

4、价值时点：2022年9月9日。

5、币种：人民币。

### （七）估价依据

#### 1、法规依据

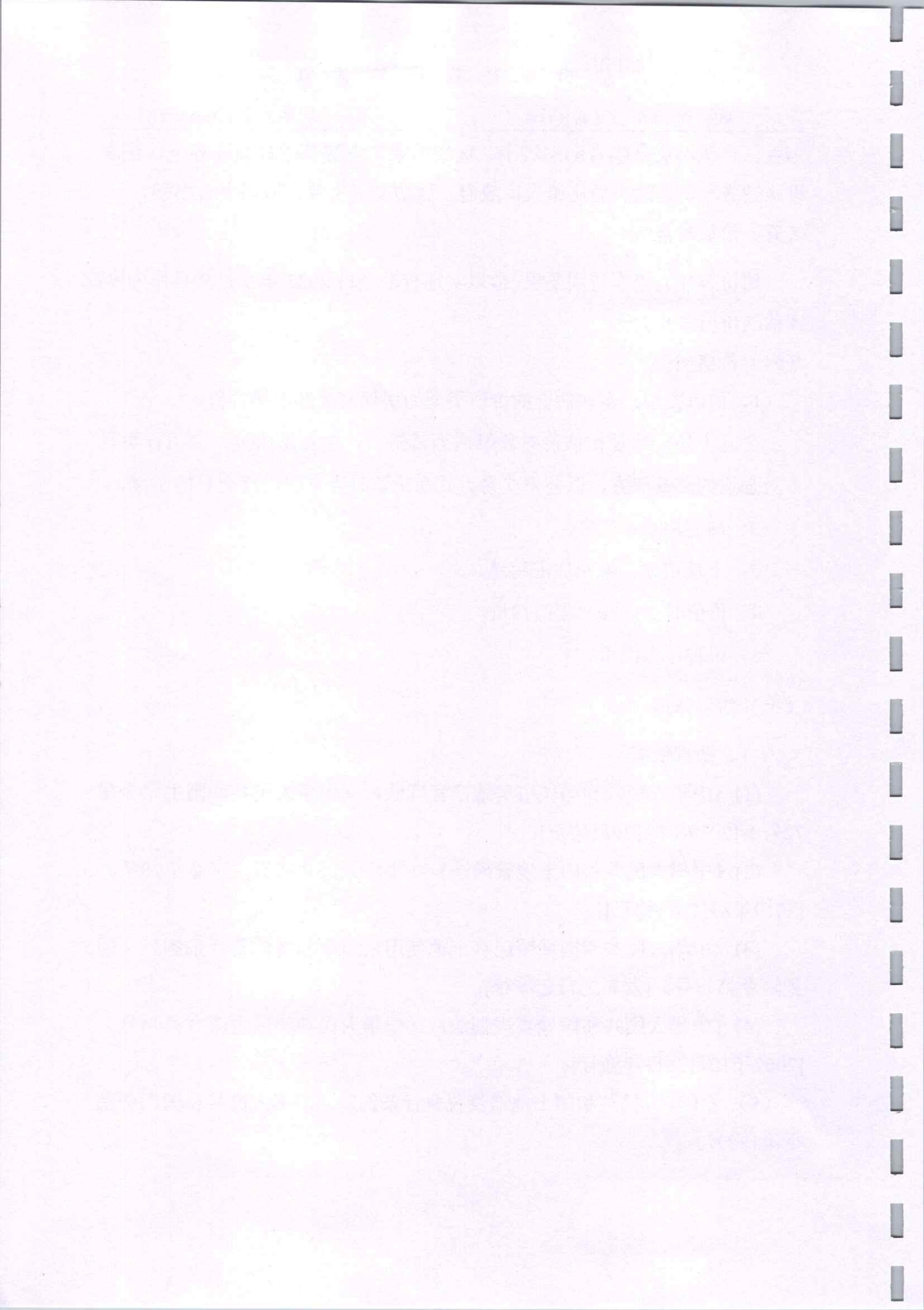
(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）[2019 年 8 月 26 日修正]；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 条）[2019 年 8 月 26 日修正]；

(3) 《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》（国务院令第 55 号）[发布之日起施行]；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）[2007 年 10 月 28 日起施行]；

(5) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 138 号）；





(6) 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第224号）；

(7) 《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）；

(8) 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）；

(9) 《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日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

(10) 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2012年8月31日通过）；

(11) 《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）。

## 2、估价技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年4月8日）；

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2018年7月28日）；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2013年6月26日）。

## 3、其他有关资料

(1) 江西省广昌县人民法院委托书；

(2) 委托方提供的材料复印件；

(3) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；

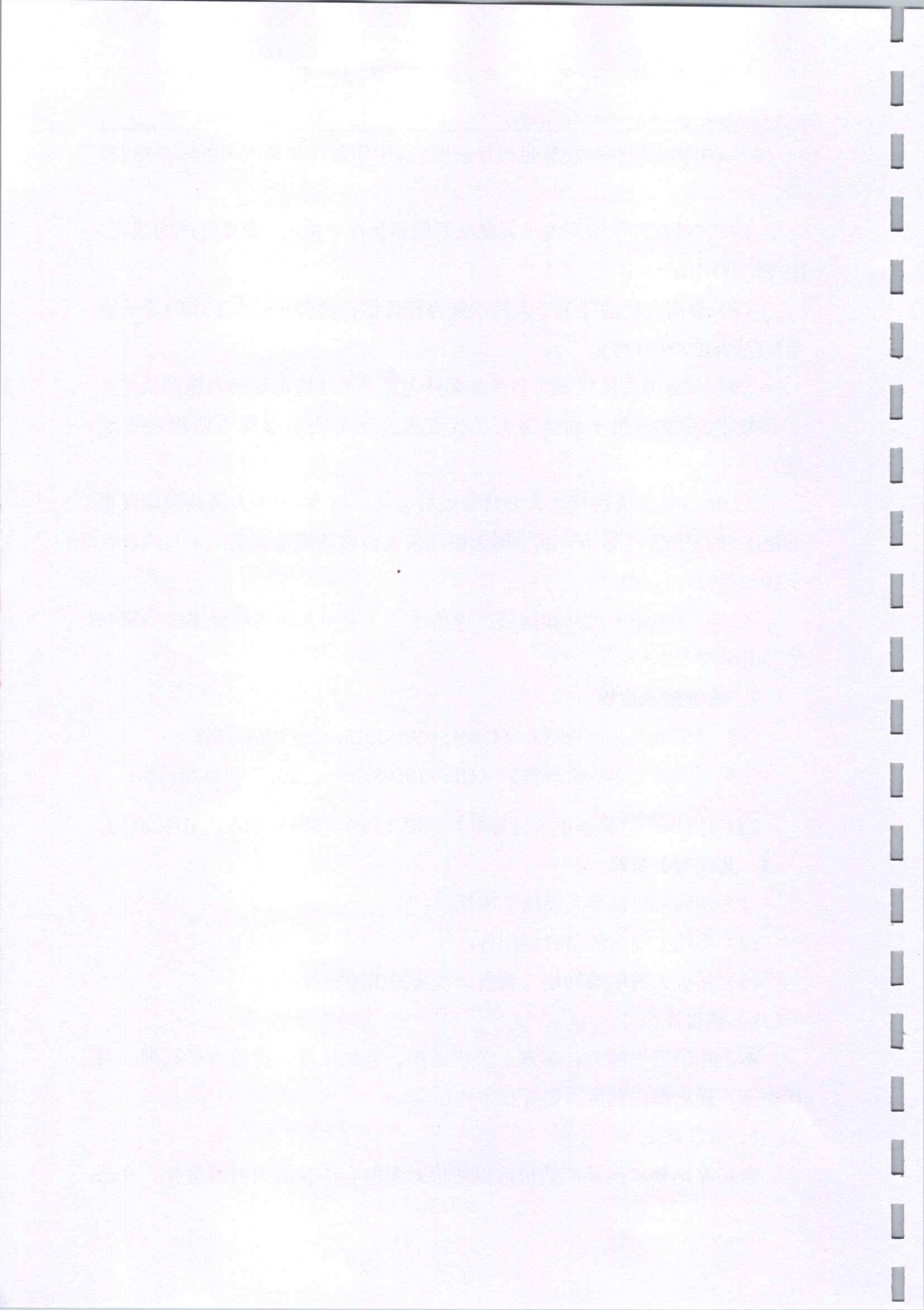
## (八) 估价原则

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。

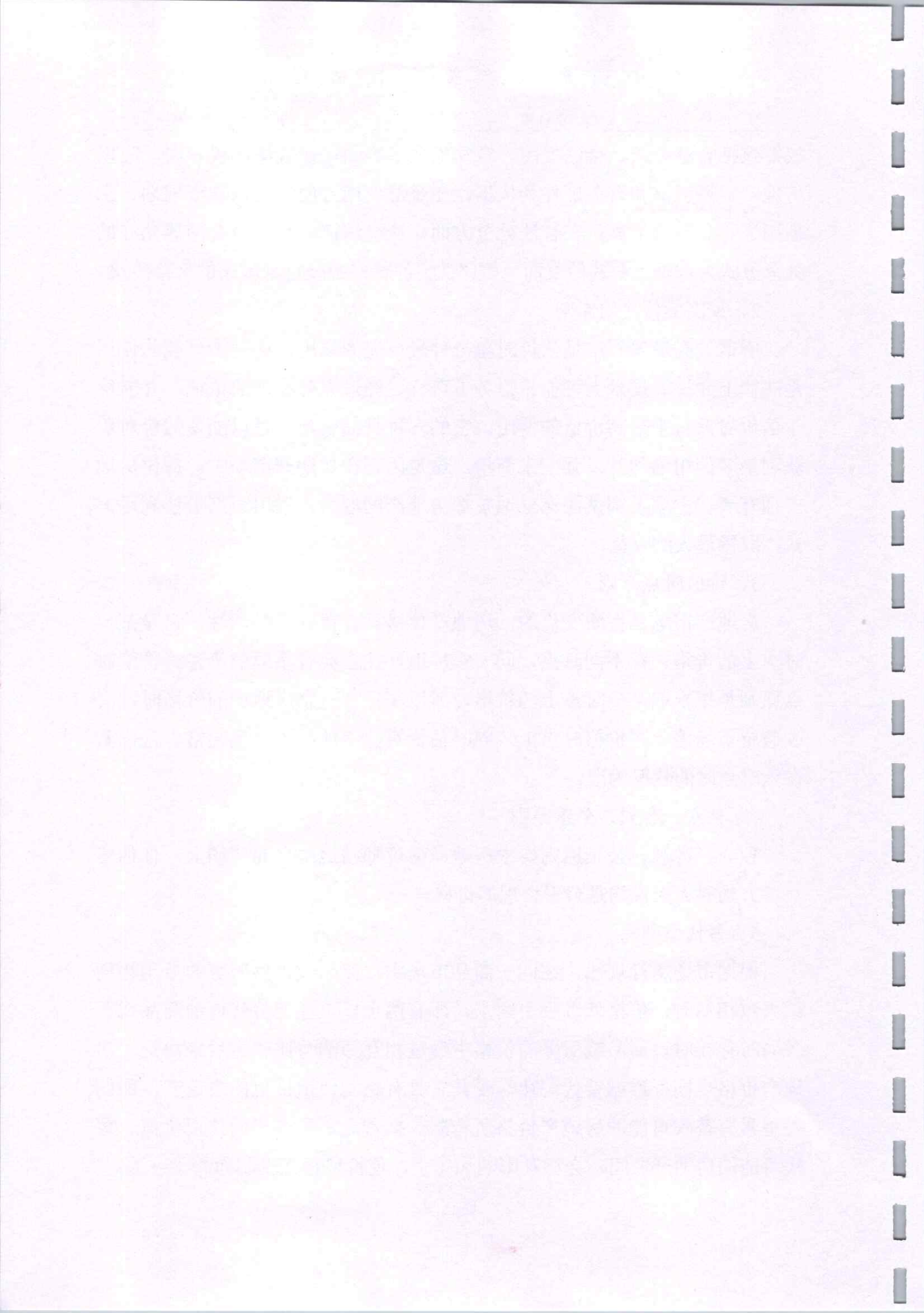
## 4、独立、客观、公正原则

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

### 1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

（1）比较法：估价对象为自建房屋，所在区域无类似交易案例，故不适宜采用比较法。

（2）收益法：估价对象为自建房屋，区域内相类似物业以自用为主、出租极少，难以测算估价对象净收益，故不适宜采用收益法。

（3）成本法：估价对象为自建的整栋房屋，可视为独立开发建设的整体房地产且估价对象成本资料较易收集，可按其开发建设成本为导向，根据重置成本结合综合成新率来求取其价值，故可采用成本法进行评估。

（4）假设开发法：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取成本法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

### 2、估价技术路线

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，本次估价按房地分估的路径分别评估其现时的土地价值和建筑物现值，然后取二者之和作为房地产价值，其中土地价值采用成本逼近法进行评估，建筑物价值采用成本法、根据重置成本结合综合成新率进行评估。

## （十）估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、



1. 姓名：[Name]

2. 性别：[Gender]

3. 年龄：[Age]

4. 职业：[Occupation]

5. 住址：[Address]

6. 联系电话：[Phone Number]

7. 电子邮箱：[Email Address]

8. 身份证号：[ID Number]

9. 婚姻状况：[Marital Status]

10. 教育程度：[Education Level]

11. 健康状况：[Health Status]

12. 其他信息：[Other Information]



公正、合法的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值为**332280元**，人民币大写**叁拾叁万贰仟贰佰捌拾元整**。



(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	日期
明经信	3620000053		2022年9月20日
周辉	3620080021		2022年9月20日

(十二) 实地查勘期

2022年9月9日

(十三) 估价作业期

2022年9月9日至2022年9月20日

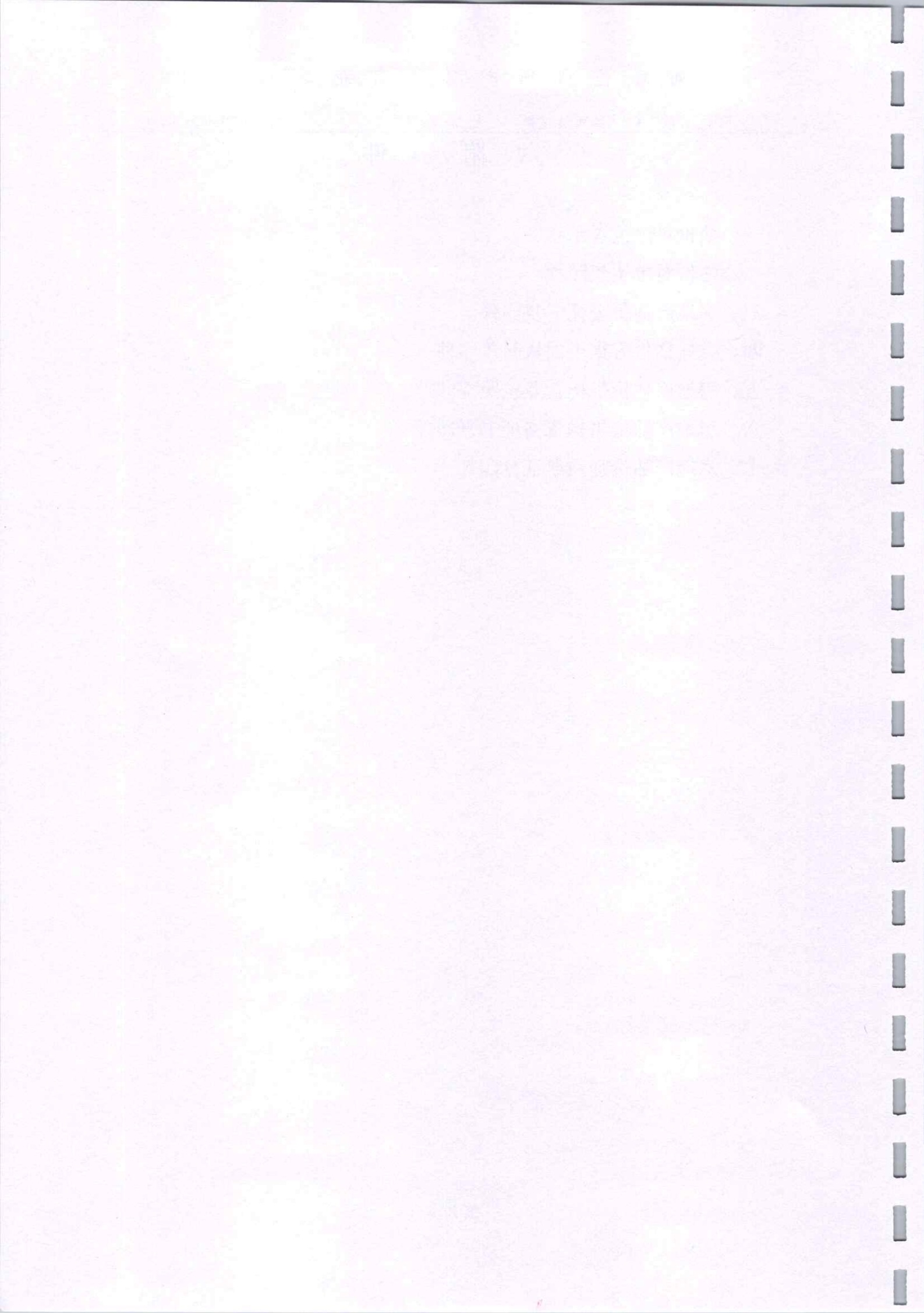




---

## 六、附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实景照片
- 三、房地产估价委托书复印件
- 四、委托估价方提供的资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资格证书复印件
- 七、房地产估价师注册证复印件





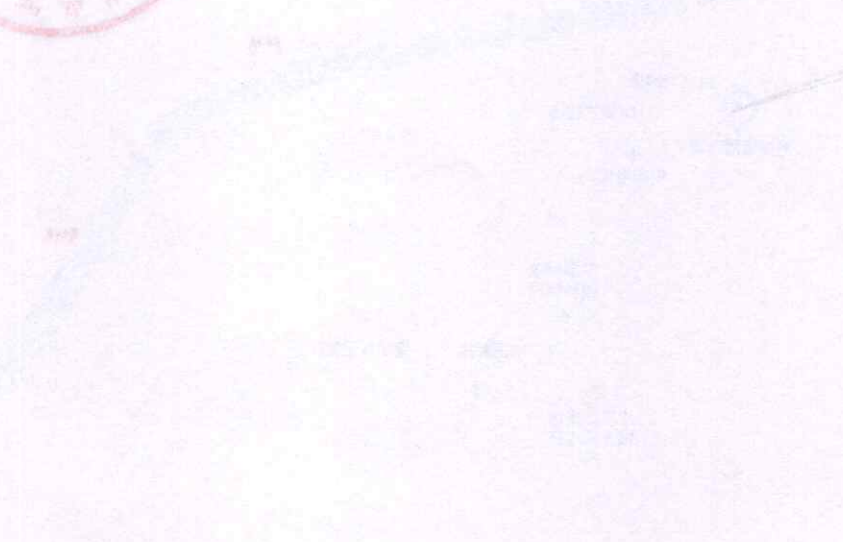
估价对象位置图



圖覽件備款付掛



圖覽件備款付掛





估价对象照片

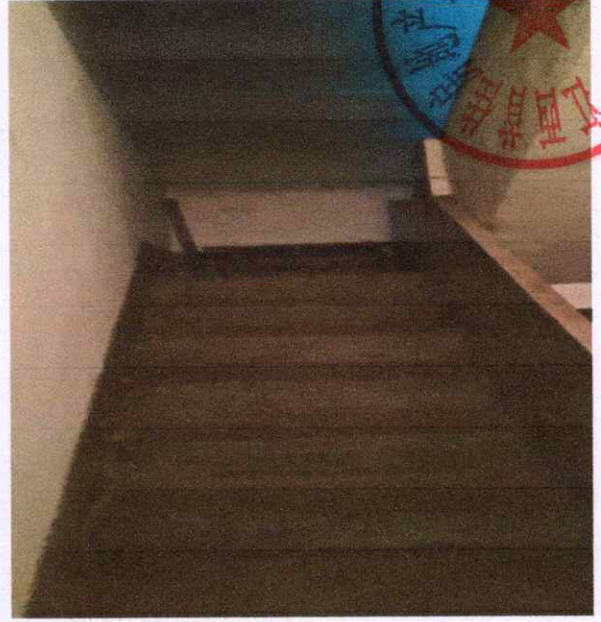




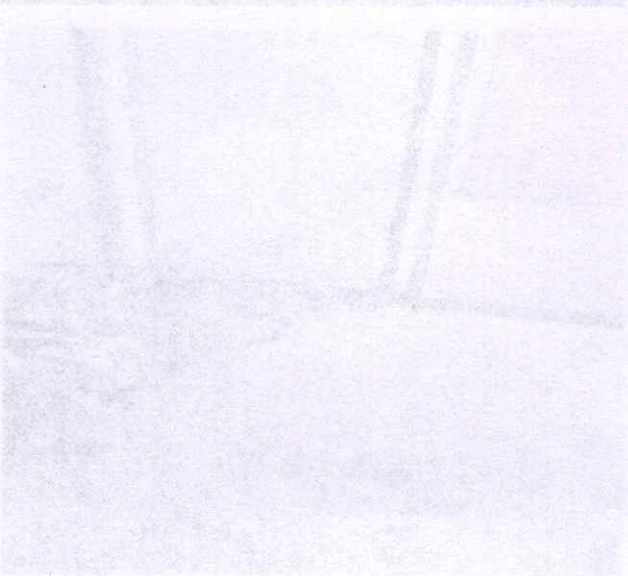
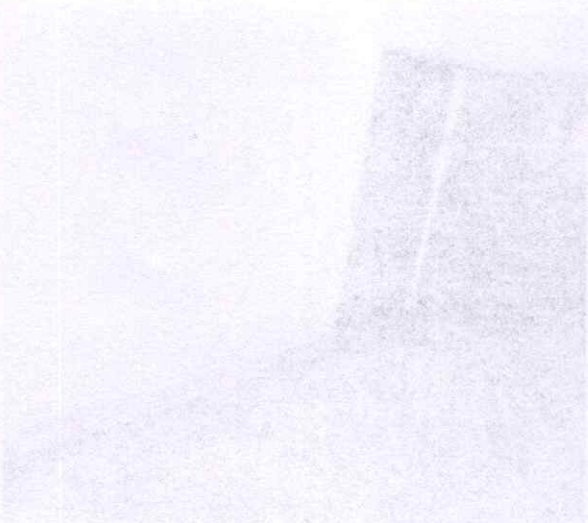
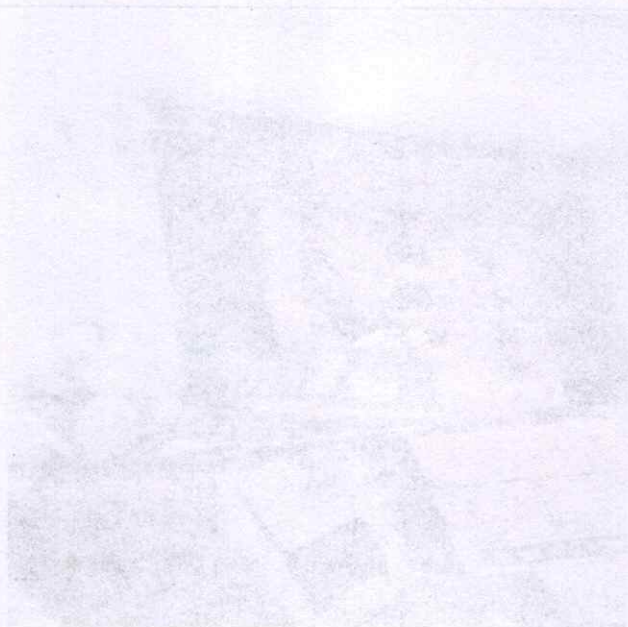
青島市建設委員會







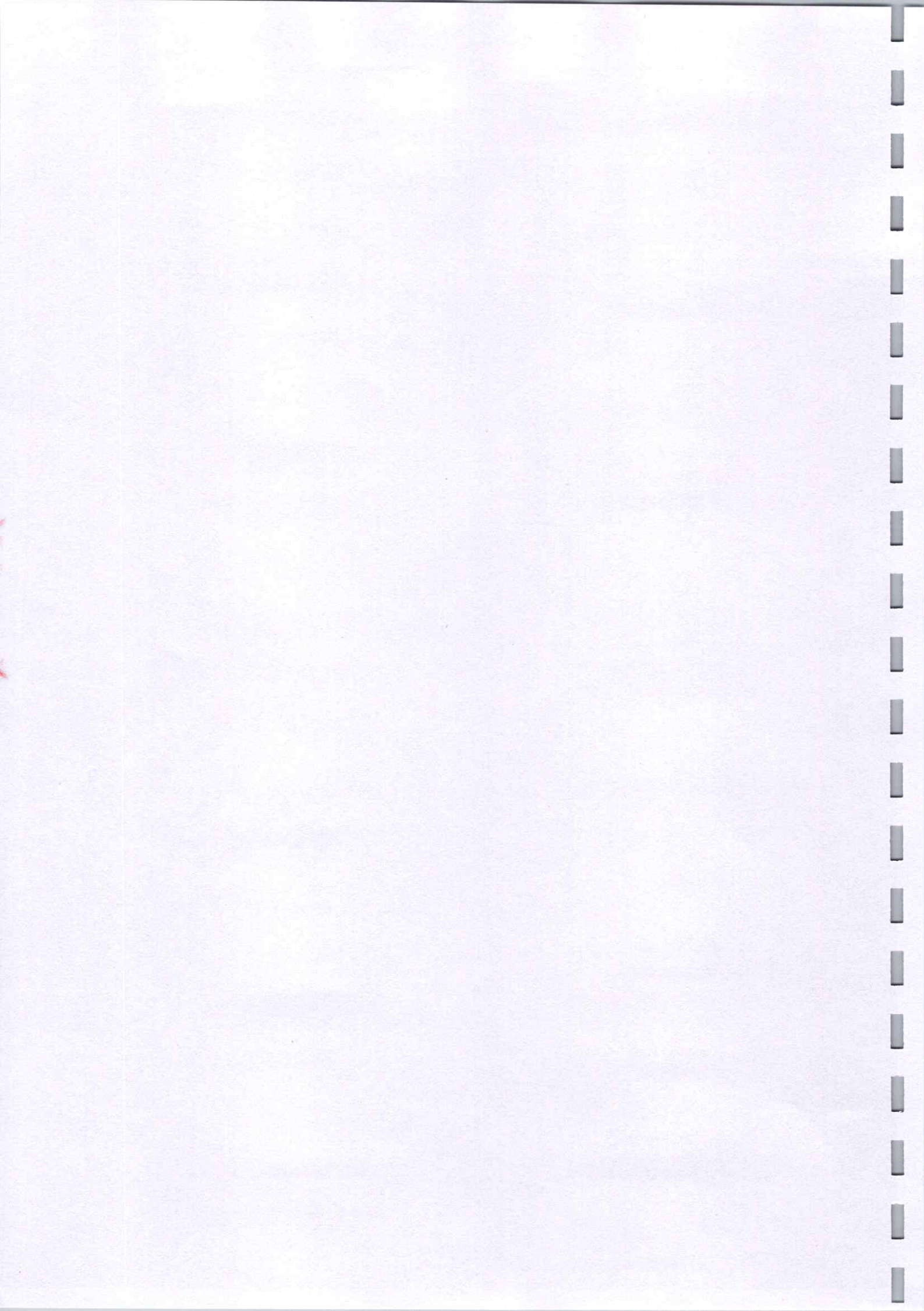






权利人	谢伙兰 唐由良				
共有情况	共同共有				
坐落	广昌县塘坊乡街道启贤路7号				
不动产单元号	361030	017011	GB00001	F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权				
权利性质	出让 / 自建房				
用途	住宅用地 / 住宅				
面积	宗地面积: 60.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 180.00m <sup>2</sup>				
使用期限	国有建设用地使用权 2055年01月30日 止				
权利其他	幢号	总层数	占地面积	建筑面积	房屋结构
	0001	3	60m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	砖混









## 不动产权情况表



现实数据 无抵押 无查封

不动产登记信息			
业务号	201606270035	登记类型	个人建房初始登记
不动产权证书号	赣(2016)广昌县不动产权第0001010号	档案号	Zg.361030.2016.1-831
登记时间	2016-08-02 15:13:22	权属状态	登记
不动产坐落	广昌县塘坊乡街道启贤路7号		
所有权人	唐由良 谢伙兰	证件种类	身份证
证件号码	362532197310134156,362532197804064629	共有情况	共同共有
不动产单元号	361030017011GB00001F00010001等2个	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	60
土地使用权人		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	住宅用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2005年01月31日起 2055年01月30日止		
房屋用途		房屋性质	
房屋结构	钢混	所在层/总层数	1-3/3
建筑面积(m <sup>2</sup> )	180	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	未抵押	查封情况	无查封
权利其他状况	幢号 总层数 占地面积 建筑面积 房屋结构 0001 3 60m <sup>2</sup> 180m <sup>2</sup> 砖混		
附记			

