

房 地 产 司 法 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：弋阳县冠军实业有限公司所有的坐落在江西省上饶市弋阳县城南工业园的工业房地产司法价值评估

估 价 委 托 人：绍兴市越城区人民法院

估 价 机 构：浙江经纬房地产评估有限公司绍兴分公司

注册房地产估价师：姜林华 葛为皋

估 价 报 告 编 号：浙经纬【2017】房司字第 104 号

估价报告出具日期：二〇一八年一月九日

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

本公司接受贵方的委托，已组织专业估价人员对弋阳县冠军实业有限公司所有的位于江西省上饶市弋阳县城南工业园的工业房地产（建筑面积合计 18999.72 平方米，土地使用权面积 61523.0 平方米）进行了评估，估价目的为委托方办理案件提供估价对象房地产市场价格参考依据，价值时点为 2018 年 1 月 7 日。估价人员按照必要的评估程序，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用科学合理的评估方法（成本法），经周密、细致的分析测算，并结合估价经验，确定该房地产在价值时点的公开市场价值为人民币叁仟万零壹仟陆佰柒拾肆元整（¥30001674 元）。具体情况详见下表：

项目名称	单位	面积	评估总价（元）
1 幢厂房	平方米	3242.94	4086104
2 幢厂房	平方米	3242.94	4086104
3 幢厂房	平方米	3242.94	4086104
4 幢厂房	平方米	3242.94	4086104
1 幢展示厅	平方米	662.27	662270
2 幢展示厅	平方米	792.89	792890
厕所	平方米	108.16	102752
配电房	平方米	66.33	63014
住宅	平方米	4398.31	4838141
建筑物合计	---	18999.72	22803483
工业用地	平方米	61523.0	7198191
总计	---	---	30001674

特别提示：①报告使用人欲了解本估价项目全面情况，在使用本报告之前须对本报告全文，特别是“估价假设和限制条件”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失。②本估价报告使用期限为壹年（自 2018 年 1 月 9 日起至 2019 年 1 月 8 日止）。



目 录

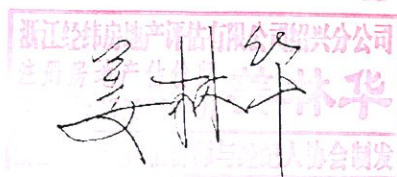
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象概况	8
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T5 0 2 9 1 - 2 0 1 5 ）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T5 0 8 9 9 - 2 0 1 3 ）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 7、参与本次估价的注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、我们对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，假定它们是合法、真实、准确和完整的，同时估价对象在合法前提下，按其现状用途利用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续；

2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定建筑结构等是安全的且在耐用年限内能够正常使用。

3、关于市场条件假设：

（1）公开市场价值，买卖双方不因有任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值；

（2）具有合理交易时间；

（3）在此期间房地产市场基本保持稳定；

（4）房地产买卖符合国家法律规定；

（二）未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象于价值时点已设立抵押权，尚未注销，本次估价假定估价对象于价值时点未设立抵押权，估价结果不考虑抵押因素的影响。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告的用途仅为估价委托人办理案件提供估价对象房地产市场价格参考依据使用，为确定房地产司法拍卖额度提供参考依据而评估房地产市场价格，

不作其他任何用途使用。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围使用，本评估机构不负法律责任；

2、本估价报告使用者为估价委托人、案件当事人。

3、本次估价结果中未扣除处置税费。

4、本次估价结果含室内固定装修价值。

5、本估价报告使用期限为壹年（自 2018 年 1 月 9 日起至 2019 年 1 月 8 日止）。超过使用期限，或虽未超过使用期限，但估价对象价格出现较大波动时，估价结果则应作相应调整或重新进行评估。

6、本估价结果是依据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的公允价值，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式对估价结果的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗拒因素对房地产价值的影响。

7、未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上或用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

电话：0575-8858038

二、房地产估价机构

估价机构名称：

浙江经纬房地产评估有限公司

浙江经纬房地产评估有限公司绍兴分公司

住所：

杭州市体育场路 508 号 6 楼南

绍兴市柯桥区银座国际商务中心 4 幢 401 室

法定代表人：施勤俭

负责人：杨继森

资质等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011 号

有效期限：2016 年 6 月 9 日至 2019 年 6 月 9 日

营业执照注册号：330000000019610

联系电话：0575-81115822

三、估价目的

估价目的为估价委托人办理案件提供估价对象房地产市场价格参考依据。

四、估价对象概况

（一）、估价对象财产范围

财产范围包括房屋建筑物及配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权

等其他财产或权益。

(二)、估价对象基本状况

- 1、名称：弋阳县冠军实业有限公司所有的位于江西省上饶市弋阳县城南工业园的工业房地产。
- 2、坐落：江西省上饶市弋阳县城南工业园。
- 3、规模：建筑面积合计 18999.72 平方米，土地使用权面积 61523.0 平方米。
- 4、用途：登记用途为工业，实际用途为工业。
- 5、权属：房地产权利人为弋阳县冠军实业有限公司。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10202 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 3242.94 平方米，设计用途厂房。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10203 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 3242.94 平方米，设计用途厂房。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10204 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 3242.94 平方米，设计用途厂房。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10205 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 3242.94 平方米，设计用途厂房。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10206 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 662.27 平方米，设计用途展示厅。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10207 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 792.89 平方米，设计用途展示厅。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10208 号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积 108.16 平方米，设计用途厕所。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10209号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积66.33平方米，设计用途配电房。

根据委托方提供的：弋房权证弋江镇字第五—10250号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为弋阳县冠军实业有限公司，房屋坐落城南工业园，产别单位产，建筑面积4398.31平方米，设计用途住宅。

根据委托方提供的：弋国用（2007）第1054号《国有土地使用证》复印件，土地使用权人弋阳县冠军实业有限公司，座落城南工业园区，地类（用途）工业，使用权类型出让，使用权面积61523.0平方米。

至价值时点，估价对象处于正常使用状态，已设立抵押权，无地役权、典权等其他他项权利。

（三）土地基本状况：

四至：东至方志敏大道，南至公园路，西至方志敏西路，北至工业三路；

形状：形状大致呈长方形，形状较规则；

开发程度：土地开发程度达到红线内“五通一平”（即通上水、下水、通路、通电、通讯及场地平整），红线外达到“五通”（即通上水、下水、通路、通电、通讯）；

使用权类型：出让；

地类（用途）：工业

（四）、建筑物基本状况

本次估价对象为弋阳县冠军实业有限公司所有的位于江西省上饶市弋阳县城南工业园的工业用房，《房屋所有权证》复印件证载建筑面积合计18999.72平方米，建筑物外墙涂料粉刷，地面铺设地砖及刷地漆，内墙刷白，天棚刷白和吊顶，铝合金窗，卷帘门。

五、价值时点

二〇一八年一月七日

（确定理由：完成实地查勘之日）

六、价值类型

（一）价值名称

本次估价为房地产司法拍卖估价，价值类型确定为市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是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。

（三）价值内涵

价值内涵包括房屋建筑物及配套设​​施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，没有扣除预期实现抵押权的费用和税金，付款方式是一次性付款，面积内涵是房屋建筑面积。

七、估价原则

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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：要求估价结果是在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的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》。

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)；

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等相关权属证明资料；

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象照片、实地查勘及调查资料；

2、浙江经纬房地产评估有限公司及绍兴分公司掌握和搜集的其他有关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称：成本法。

(二) 估价方法的定义

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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法（成本法），通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，确定该房地产在价值时点的公开市场价值为人民币叁仟万零壹仟陆佰柒拾肆元整（¥30001674 元）。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：姜林华（注册号：3320000001）

中国注册房地产估价师：葛为皋（注册号：3319980155）

十二、实地查勘期

2018年1月7日

十三、估价作业期

2018年1月7日至2018年1月9日

附 件

- 1、《司法评估委托书》复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象位置示意图

