

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣天平房估字[2025]第 YC0710-1 号

估价项目名称：宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组 176 号 1-4 层涉执商业房地产处置司法评估

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王小辉（3520090038）、李小斌（4420110230）

估价报告出具日期：二〇二五年七月十一日



致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

承蒙委托，我对位于宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组176号1-4层涉执商业房地产的市场价值进行了评估，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。

经过市场调查和实地查勘，结合平时估价实践中积累的经验，我公司估价人员遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，选用成本法，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，测算出估价对象在价值时点2025年7月10日满足全部假设和限制条件下的市场价值为**¥183.2227万元**，人民币大写：**壹佰捌拾叁万贰仟贰佰贰拾柒元整**（详见估价结果明细表）。

估价结果明细表

坐落	不动产权证书编号	产权人	评估楼层/总层数	规划用途	建成年份	建筑结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组176号1-4层	宜房权证宜春字第6-2015000690号	邹敏	1-4/4	商业	2002年	混合	1151.62	1591	183.2227

特别提示：

- 1、上述估价结果不包含交易时办理权证过户产生的税费，未考虑处置时可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等费用的影响。
- 2、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文，特别关注估价报告中的价值内涵和估价的假设和限制条件，本估价报告自出报告之日起壹年内有效。
- 3、本估价报告仅用于宜春市袁州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，作其它用途及其他单位使用无效。

江西天平房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：王小辉

二〇二五年七月十一日



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	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、 附件	13



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识及职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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；

（二）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；

（三）我们与本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；

（四）我们是依据《中华人民共和国资产评估法》，按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关专项标准《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）注册房地产估价师在估价委托人的指引下对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况的一般性查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象的法律权属资料进行了审慎检查；

（六）没有外部专家和单位对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章（签名）	日期
王小辉	3520090038		2025年7月11日
李小斌	4420110230		2025年7月11日



二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供的估价对象的不动产登记（合同备案）情况等复印件，我们对其进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

（2）估价对象产权为自建房，手续齐全，可持续使用，房地产能在公开市场自由转让。

（3）本估价报告的价值时点设定为估价对象实地查勘完成之日，即2025年7月10日。

（4）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。

（5）领勘人指认的估价对象位置与相关确权资料所载的位置一致，界址清晰。

（6）估价对象能够合法、正常使用其应享有的公共部位和公共配套设施等。

（7）估价人员未对估价对象的土地面积、房屋建筑面积等进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的主体房屋面积与证载面积大体相当。

（8）估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但估价人员进行的实地查勘仅限于可视的估价对象外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、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安全隐患且无



相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

(9) 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后亦未发现、掌握相关情况，故假定估价对象不存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况并以此为前提进行评估。

(10) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），故假定估价对象不存在欠缴上述税金及相关费用。

2、未定事项假设

无不相一致假设

3、背离事实假设

(1) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、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产生的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，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。

(2) 涉执房地产处置司法评估结果不应当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，故本次估价未考虑估价对象存在被查封、设立担保物权及其他优先受偿权的情况。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

(二) 估价报告使用限制条件

1、本估价报告仅为宜春市袁州区人民法院对上述估价对象确定财产处置参考价提供参考依据，作其他用途不具任何法律效力。

2、本次估价结果受价值时点的限制，自本估价报告出具之日起壹年



内有效。若此期间，法律法规和相关政策以及房地产市场等发生较大变化，则估价结果需做调整或重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后才能有效，本公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件及未加盖公章、注册房地产估价师未签字的报告不承担责任。

5、本估价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。

6、本估价报告由江西天平房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

（三）估价报告和估价结果使用的特别提示

1、估价结果为房地产市场价格，已考虑固定装修价值，未考虑快速变现、强制处置等处分方式产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等带来的影响。

2、本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

4、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；

5、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；

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者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；

7、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

8、本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数位或取整，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估价结论的准确性。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：宜春市袁州区人民法院

地址：江西省宜春市袁州区袁州新城区政府大楼西侧

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

法人代表：王小辉

单位地址：江西省南昌市红谷滩新区世贸路 942 号远帆大厦-A 座
1011、1012 室

资格等级：壹级

证书编号：赣建房评字 60 号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：工程造价咨询业务，测绘服务，建筑物拆除作业（爆破作业除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，房地产经纪，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，土地整治服务，土地使用权租赁，物业服务评估，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，招投标代理服务，市场调查，市场营销策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）***

(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、估价对象的财产范围

估价对象为宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组 176 号 1-4 层商业房地产，总建筑面积为 1151.62 平方米，包括其分摊的土地使用权和房屋有关的土建、安装、装修、室外附属配套价值，不包含可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产财产价值。



2、估价对象基本状况

(1) 权益状况

座落	宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组 176 号 1-4 层		
权利人	邹敏	《不动产权证书》 编号	宜房权证宜春字第 6-2015000690 号
结构	混合	共有情况	单独所有
房屋用途	商业服务	建筑面积 (m ²)	1151.62
建成年份	2002 年	楼层	1-4/4
权利性质	出让/存量房	土地使用期限	2043 年 03 月 06 日止

根据估价委托人提供的资料，至价值时点估价对象已抵押、已被查封。

结合本次估价目的，本次评估未考虑他项权利对价值的影响，在此提请估价委托人注意。

(2) 建筑物实物状况

估价对象房屋建筑面积为 1151.62 平方米，用途为商业，实际为商业，所在建筑结构为混合结构，外墙面粉料、铝合金窗、入户钢化玻璃门，室内简单餐饮装修。楼栋维护保养状况一般、部分墙面脱落。

(3) 土地实物状况

估价对象所在小区宗地东为楼房、南临沙温浏览路、西为楼房、北为楼房，宗地形状呈较规则，开发程度达到宗地红线外六通（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及红线内六通（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）一平（场地平整），地上建有建筑物。

(4) 区位状况

估价对象位于宜春市袁州区温汤镇刘坊村刘坊二组 176 号 1-4 层，所在区域基础设施和公用设施较不齐全，较适宜居住生活，附近有温汤镇刘坊村赣商爱心卫生计生服务室，刘坊小学，有乡村级民宿、餐饮、小卖部等生活配套，商业繁华度低。附近有沙温浏览路等道路；有 118 路等公交线路，交通出行较为便利。

(五) 价值时点

2025 年 7 月 10 日，价值时点为对估价对象实地查勘完成之日。



（六）价值类型

在估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，由买受人负担交易过程中办理权证过户产生的一切税费。

（七）估价原则

本次评估主要遵循的估价原则是独立、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。

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的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；



- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，中华人民共和国主席令第32号，1月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号、2021年1月1日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
- (7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发〔1986〕90号，2011年1月8日修订）；
- (8) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布，2011年1月8日修订）；
- (9) 《中华人民共和国契税法》（第十三届中华人民共和国主席令第五十二号）；
- (10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- (11) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日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三十二次会议修正，自2022年1月1日起施行）；
- (12) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号），5月1日起施行）；
- (13) 《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），2006年9月1日起施行）；
- (14) 《最高人民法院办公厅与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿



业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273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）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕

37号）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书（2024）赣0902执恢580号；

(2) 不动产登记（合同备案）情况表、国有土地使用证复印件；

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

(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。

（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。

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，依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，采用成本法测算估价对象的市场价值，理由如下：



(1) 选用方法的理由

成本法：根据估价对象现有开发程度及物业特征，在现有经济条件下，通过重新开发建设达到现有估价对象现状，所需发生的各项成本、费用、税金和利润的现行标准清晰，可操作性强，故适宜采用成本法。

(2) 未选用方法的理由

①比较法：估价对象所处同一供求圈内类似物业近期买卖交易实例较少，交易不活跃，故估价人员认为不宜采用比较法进行估价。

②收益法：虽然估价对象或其同类房地产有稳定的租金收入，但租金收入较低，运用租金收入进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用收益法进行评估。

③假设开发法：由于估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不大，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

2、估价方法的定义和公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，将重置成本或者重建成本减去折旧后得到估价对象价值的方法。

计算公式：估价对象价格=土地重新购建价格+建筑物重新构建价格-建筑物折旧

其中：土地采用市场比较法评估，建筑物采用重置成本法评估。

(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房地产价格因素的基础上，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在 **2025年7月10日** 满足全部假设和限制条件下的市场价值为：**¥183.2227万元**，人民币大写**壹佰捌拾叁万贰仟贰佰贰拾柒元整**。（详见估价结果汇总表）



估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价（万元） 单价（元/m ² ）
评估价值	总价（万元） 单价（元/m ² ）	183.2227 1591

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	盖章（签名）	日期
王小辉	3520090038		2025年7月11日
李小斌	4420110230		2025年7月11日

（十二）实地查勘期

2025年7月10日至2025年7月10日

（十三）估价作业期

2025年7月9日至2025年7月11日



四、附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现状照片
3. 宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书[(2024)赣 0902 执恢 580 号] (复印件)
4. 不动产登记 (合同备案) 情况表 (复印件)
5. 国有土地使用证 (复印件)
6. 房地产估价机构营业执照 (复印件)
7. 房地产估价机构备案证书 (复印件)
8. 注册房地产估价师注册证书 (复印件)