



房地产估价报告

估价项目名称：景德镇市昌江大道春天花园1栋503-603复式房地
产市场价值评估

估价委托人：进贤县人民法院

房地产估价机构：江西天平房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 兰(注册号 3619980023)

李学群(注册号 3619970010)

估价报告出具日期：2019年07月08日

估价报告编号：赣天平房估字[2019]第06025号





目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	2
三、估价假设和限制条件	3
四、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 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	8
(十) 估价结果	8
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
五、附件	10



一、致估价委托人函

进贤县人民法院:

受贵方委托,本公司对昌江大道春天花园1栋503-603复式房地产进行市场价值评估,价值时点为2019年06月21日,估价对象房屋建筑总面积为214.7平方米,本次估价目的是为贵院执行该案提供房地产市场价值参考。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求,遵循估价原则,按照估价工作程序,根据估价目的,结合估价师的经验,选用比较法,在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上确定估价对象在价值时点2019年06月21日的市场价值为109.9264万元,大写人民币壹佰零玖万玖仟贰佰陆拾肆元整。

估价结果明细表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	产权证号	建成年份	结构	规划用途	本层/总层	面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	昌江大道春天花园1栋503-603复式	朱武军	景房权证私字第51575号	2004年	混合	住宅	5-6/6	214.7	5120	109.9264

特别提示:

1、本估价报告仅限于进贤县人民法院审理(2019)赣0124执恢19号民间借贷纠纷执行一案中执行朱武军所有的位于昌江大道春天花园1栋503-603复式房屋使用,不作他用。

2、估价对象为昌江大道春天花园1栋503-603复式,建筑面积以委托方提供的《房屋分层分户平面图》、《不动产权情况表》、《房屋登记簿》以及其他相关资料为准。

3、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、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告,以对本报告有一个全面正确的了解。

江西天平房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇一九年七月八日



二、注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等规范及相关法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 8、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有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章（签名）	日期
李 兰	3619980023		2019年07月08日
李学群	3619970010		2019年07月08日



三、估价假设和限制条件

一、一般假设

1、根据委托方提供的《江西省进贤县人民法院鉴定（评估）委托书》[(2019)进法执委鉴字第57号]、《房屋分层分户平面图》、《不动产权情况表》、《房屋登记簿》以及其他相关资料及估价人员实地勘查，估价对象位于昌江大道春天花园1栋503-603复式，房屋所有权人为朱武军，估价对象用途为住宅，建筑结构为混合结构，建筑物共6层，其位于5-6层。建筑总面积为214.7平方米。本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以委托方提供的《房屋分层分户平面图》、《不动产权情况表》、《房屋登记簿》以及其他相关资料为依据，估价师未对其进行审核，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《房屋分层分户平面图》、《不动产权情况表》、《房屋登记簿》以及其他相关资料为准。若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、我们已对评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，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

本次估价不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

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

本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他



用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、申请人、被申请人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

3、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并能到有效使用为前提。

4、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

5、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 2019 年 07 月 08 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评估。

6、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准，合计结果精确到元。



四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

进贤县人民法院

(二) 估价机构

估价机构名称：江西天平房地产土地评估咨询有限公司

法人代表：李兰

单位地址：南昌市红谷滩新区凤凰北大道 77 号东方海德堡 14#商住楼店面 102 室

资格等级：贰级

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：房地产评估咨询服务；土地评估咨询服务（以上项目国家有专项规定的凭许可证除、资质证或其他批准文件经营）***

(三) 估价目的

为进贤县人民法院审理（2019）赣 0124 执恢 17 号民间借贷纠纷执行一案，执行朱武军名下位于昌江大道春天花园 1 栋 503-603 复式房屋提供市场价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象权益概况

(1) 房屋权益状况

根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》、《不动产产权情况表》、《房屋登记簿》以及其他相关资料记载，房屋坐落、房屋所有权人、共有情况、权利性质、用途、面积、房屋权益状况，具体详见下表：

序号	房屋坐落	房屋所有权人	产权证号	建成年份	结构	规划用途	本层/总层	面积 (m ²)
1	昌江大道春天花园 1 栋 503-603 复式	朱武军	景房权证私 字第 51575 号	2004 年	混合	住宅	5-6/6	214.7

2、估价对象实物状况

估价对象位于昌江大道春天花园 1 栋 503-603 复式，房屋所有权人为朱武军，估价对象 1 用途为住宅，建筑结构为混合结构，建筑物共 6 层，其位于 5-6 层建筑总面积为 214.7 平方米。估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，因为特殊原因，未能进入室内查勘本次评估设定为简单装



修，外墙为墙砖，入户门为防盗门。保养一般。

（五）价值时点

确定本次评估的价值时点为 2019 年 06 月 21 日。

（六）价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于 2019 年 06 月 21 日，在本次估价对象假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正

遵循独立、客观、公正原则，应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。

2、合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。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（如土地使用权出让合同）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。

3、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。

4、价值时点

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一特定时间的价值。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特定时间上的价格，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。

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。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、2015年12月1日起实施）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、2014年2月1日起实施）；
- (3) 《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27号）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- (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）；
- (6) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62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）[2003年1月1日起实施]；
- (8) 《司法鉴定程序通则》（司法部第132号令）；
- (9) 国家、地方等有关法律、行政法规；

2、委托人提供的房屋所有权证

- (1) 江西省进贤县人民法院鉴定（评估）委托书〔（2019）进法执委鉴字第57号〕



(2) 《房屋分层分户平面图》

(3) 《不动产权情况表》、《房屋登记簿》

3、估价人员调查收集的房屋所有权证

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他房屋所有权证;

(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

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。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, 经过反复研究主要采用下列方法进行测算。

由于估价对象设计用途为住宅, 景德镇类似物业的市场交易成交案例比较多, 适宜采取比较进行估价。

比较法, 是指将估价对象与价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格做适当的修正, 以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为:

比准价格 = 实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上, 认真分析现有资料, 经过周密准确的测算, 在综合分析影响估价对象价格因素的基础上考虑估价对象法定优先受偿款(包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已市场担保的债权数额以及其他法定优先受偿款), 最终确定估价对象于价值时点 2019 年 06 月 21 日的市场价值为 109.9264 万元(大写人民币壹佰零玖万玖仟贰佰陆拾肆元整)。[估价结



果明细表]

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章(签名)
李 兰	3619980023	
李学群	3619970010	

(十二) 实地查勘期

2019年06月21日

(十三) 估价作业期

2019年06月21日至2019年07月08日



五、附件

(一) 估价人员现场勘察资料附件

- 1、估价对象现状照片
- 2、估价对象地理位置图

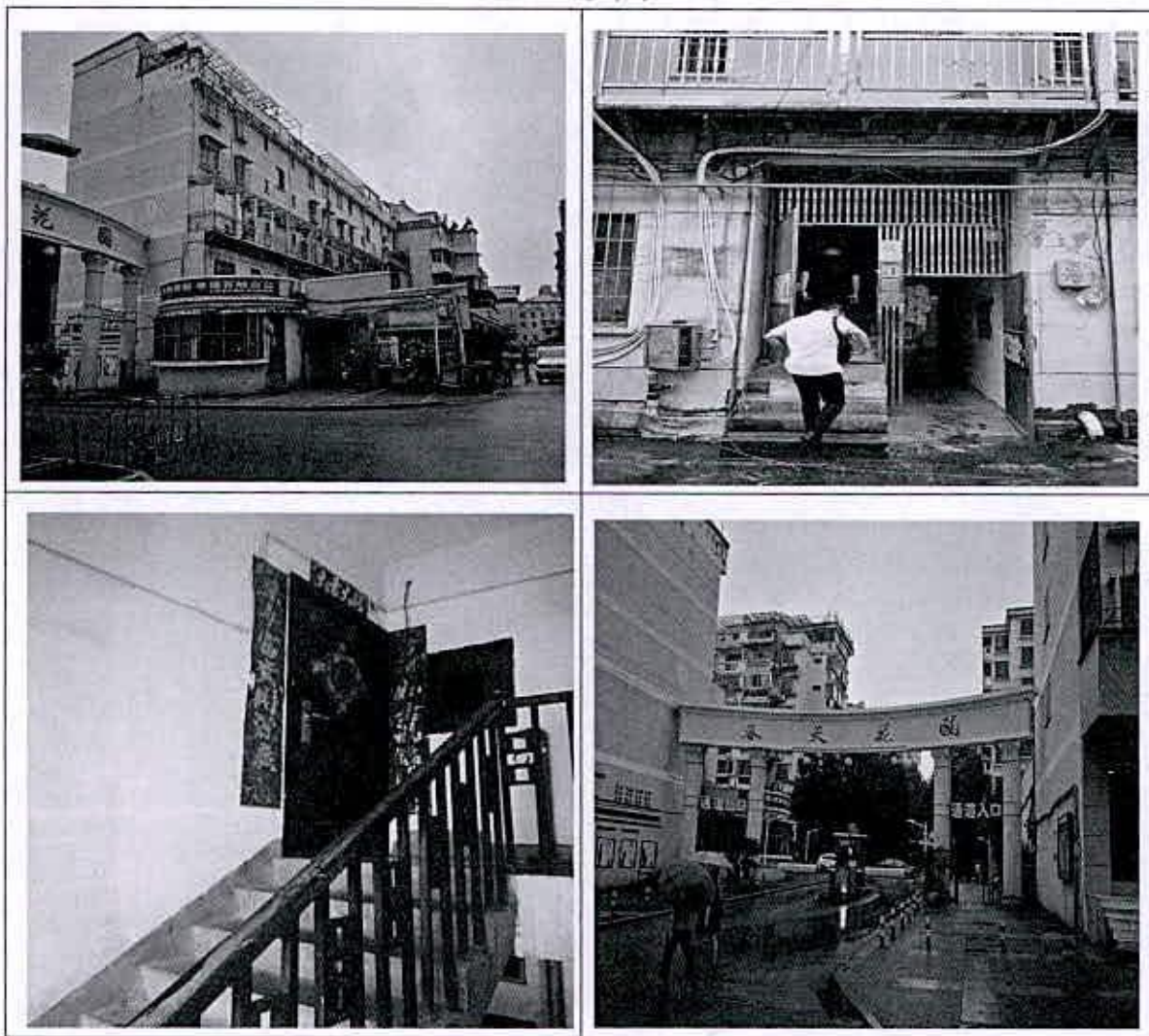
(二) 委托方提供的附件

- 1、江西省进贤县人民法院鉴定（评估）委托书[(2019)进法执委鉴字第57号]（复印件）
- 2、《房屋分层分户平面图》（复印件）
- 3、《不动产产权情况表》（复印件）
- 4、《房屋登记簿》（复印件）

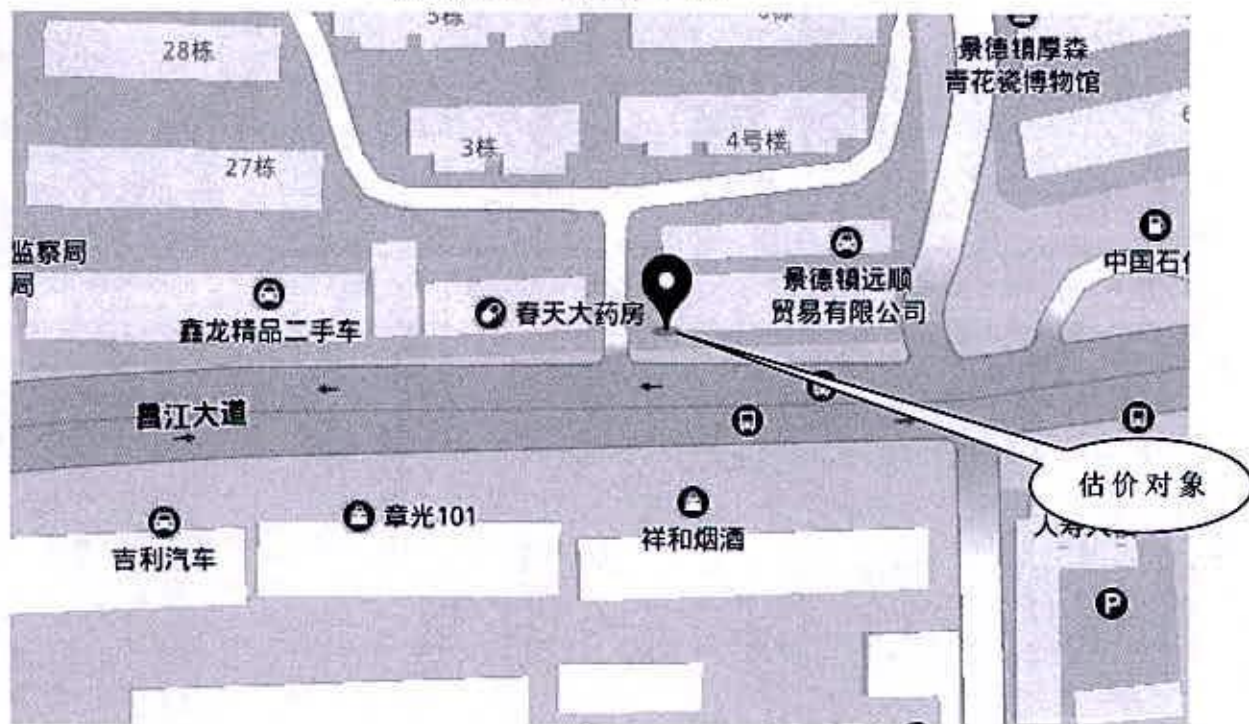
(三) 估价机构附件

- 1、估价机构《营业执照》（复印件）
- 2、《房地产估价机构资质证书》（复印件）
- 3、《房地产估价师注册证》复印件

估价对象位置图



估价对象地理位置图



江西省进贤县人民法院

鉴定（评估）委托书

（2019）进法执委鉴字第 57 号

江西天平房地产土地评估咨询有限公司：

我院受理 （2019）赣 0124 执恢 19 号民间借贷纠纷执行一案，需对 朱武军所有的位于江西省景德镇城区昌江大道春天花园 1 栋 5 至 6 层 503-603 复式房产（房屋所有权证：景房权证 私 字第 51575 号） 价值进行司法鉴定（评估），依照法律程序，现委托你单位指派专业技术人员进行鉴定（评估），作出书面鉴定（评估）结论。委托期限 1 个月，从 2019 年 6 月 21 日至 2019 年 7 月 20 日。鉴定（评估）费用参照行业标准，由当事人支付。

附送材料：房屋所有权证、房地产平面图、不动产权情况表、房屋登记簿等

鉴定报告（不得少于四份）请寄本院执行局王洪斌收

电话：0791—85666016



此委托书共两份，一份存卷，一份交评估公司。

景房权证

私字第

51575

号

房屋所有权人		朱武军		
共有情况				
房屋坐落		昌江大道春天花园1栋503-603复式		
登记时间		2009 11 25		
房屋性质		私产		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	214.7		框混
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

该房所在层为五至六层。

房屋代码

20026104

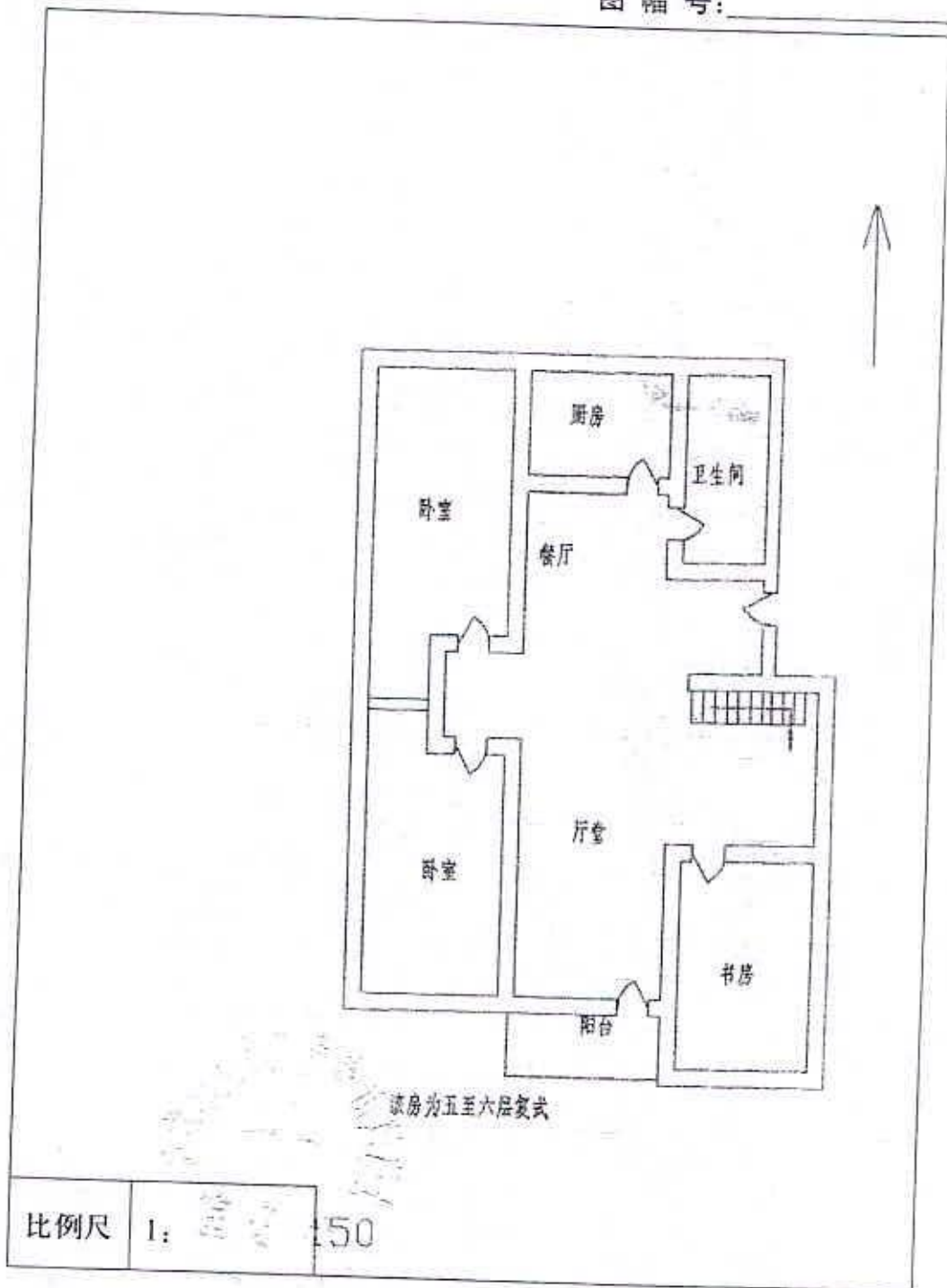
填发单位 (盖章)



房产
管理局
印章

房地产平面图

图幅号: _____



不动产登记情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息						
业务号	FC-20100630032-24426		登记类型	首次登记		
不动产权证书号	景房权证私字第51575号		档案号			
登记时间	2010/6/30		权属状态	登记		
不动产坐落	景德镇城区昌江大道春天花园1栋503-603复式					
房屋所有权人	朱武军		证件种类	身份证		
证件号码	360203196912250045		共有情况	单独所有		
不动产单元号	360203001001GB00318F00010017		土地使用权面积(m ²)			
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	住宅商业		土地权利性质	出让		
土地使用期限	2070/8/29止					
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	5-6/6		
建筑面积(m ²)	214.70	专有建筑面积(m ²)		分摊建筑面积(m ²)		
竣工时间			异议情况	无		
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封		
权利其他状况	房屋结构:混合结构 房屋总层数:6层,所在层数:5-6层					
附记						
抵押情况						
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国工商银行股份有限公司景德镇分行	景房他字第0904800号	一般抵押		240000	10年	2010-07-30 16:42:22
查封情况						

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
江西省景德镇市中级人民法院	(2013)景民诉前保字第5号	查封	整体查封	(2013)景民诉前保字第5号		2013-08-06 10:39:37
进贤县人民法院	2016赣0124执508号	轮候查封	轮候查封：景德镇城区昌江大道春天花园1栋503-603复式	2016赣0124执508号	2018-02-09起 2021-02-08止	2018-03-13 15:23:27
操作人	复核人					
申请人签字	日期		2019-04-19 11:11:50			



不动产登记情况表

免责声明：

- 1、本次查询范围系申请人申请
- 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。

房屋登记簿

房屋编号: 33587

基本状况第 1 页

房屋坐落	景德镇城区昌江大道春天花园1栋5至6层503-603复式							
地号		业务宗号		建筑物总层数	6			
土地性质		建筑面积	214.7m ²	规划用途	住宅			
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	m ²	房屋结构	框混			
土地使用年限		分摊共有面积	m ²	登记时间	2010-07-29			
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	梁俊 / 桂军			
基本状况登记已用纸页数	1							
房屋所有权 登记已用纸页数	1							
房屋他项权利 登记已用纸页数	1							
其他状况部分 登记已用纸页数	1							
附记								

本馆所提供信息仅为2015年12月31日前信息。



房屋登记簿

房屋序号: 33587

其他部分(查封登记)第 1 页

内容	序号	
	1	
业务宗号		20130802066
查封机关		景德镇市中级人民法院
查封文件		
查封文号		(2013)景民诉前保字第5号
查封时间		2013-08-02
查封期限		2013-08-02
登记时间		2013-08-06
终审人/登簿人		余昊 / 余昊 /
查封注销业务宗号		20161008142
解除查封文件		
解除查封文号		20032742
解除查封时间		2016-10-8
登记时间		2016-10-20
终审人/登簿人		欧阳煌 / 欧阳煌 /
附 记	产权人:朱武军 产权证号:景房权证私字第 51575号	



证照编号: 012520040087



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91360125664763107P

名称 江西天平房地产土地评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 江西省南昌市红谷滩新区凤凰北大道77号东方海德堡14#商住楼店面102室(第1层)
法定代表人 李兰
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2002年03月07日
营业期限 2002年03月07日至2022年03月06日
经营范围 房地产评估咨询服务; 土地评估咨询服务(以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营)***



登记机关



提示: 请于每年1月1日至6月30日通过“国家企业信用信息公示系统(江西)”报送年报, 即时信息按规定公示。

2016年12月29日 颁发

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）



机构名称	江西天平房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	李兰
住 所	江西省南昌市红谷滩新区凤凰北大道77号东方海德堡14#商住楼店面102室（第1层）
邮 政 编 码	330000
联 系 电 话	15879052388
统一社会信用代码	91360125664763107P
组 织 形 式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期	2002年03月07日
注 册 资 本 (出资数额)	200万元人民币
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	赣建房评字60号
有 效 期 限	2018年04月28日至2021年04月27日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00130103

姓名 / Full name

李兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360321197510250520

注册号 / Registration No.

3619980023

执业机构 / Employer

江西天平房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00131317

姓名 / Full name

李学群

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360312196912270048

注册号 / Registration No.

3619970010

执业机构 / Employer

江西天平房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

