



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣天禄房评（2021）字第 0737 号

估价项目名称：南昌市新建区人民法院执行万水香与朱良根
借贷纠纷一案涉及南昌市龙兴大街 2217 号
富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号涉执房
地产处置司法评估

估价委托人：南昌市新建区人民法院

房地产估价机构：江西天禄房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋南斌（注册号：3220150163）

李宏宇（注册号：3620190029）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十二日

致估价委托人函

南昌市新建区人民法院：

承蒙委托，我对新建区人民法院执行万水香与朱良根借贷纠纷一案涉及南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号住宅房地产价格进行了估价，价值时点为 2021 年 11 月 08 日，估价对象房屋总建筑面积为 125.07 平方米，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》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法规，遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的和贵方提供的相关资料，结合估价师的经验，选用比较法进行测算，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 2021 年 11 月 08 日的房地产市场价值为 **100.81** 万元，人民币大写：**壹佰万零捌仟壹佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

| 序号 | 不动产权证书 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑结构 | 面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|----|--------|-----|--|----|------|----------------------|------------------------|---------|
| 1 | - | 朱良根 | 南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号 | 住宅 | 钢混 | 125.07 | 8060 | 100.81 |

特别提示：

1、本报告仅限于南昌市新建区人民法院执行万水香与朱良根借贷纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据使用，不作他用。

2、估价对象为拆迁安置房，未提供不动产权证书，本次评估以估价委托人提供的入房卡记载信息为准。

3、估价结果未扣除处置时应缴纳的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

江西天禄房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

二〇二一年十一月二十二日

天禄评估

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 一、 估价师声明..... | 1 |
| 二、 估价的假设和限制条件..... | 3 |
| 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..... | 8 |
| (六) 价值类型..... | 8 |
| (七) 估价原则..... | 8 |
| (八) 估价依据..... | 9 |
| (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) 估价作业日期..... | 12 |
| 四、 附 件..... | 13 |
| 1、 估价委托书复印件 | |
| 2、 估价对象位置图 | |
| 3、 估价对象现场查勘照片 | |
| 4、 估价对象产权资料复印件 | |
| 5、 房地产估价机构企业营业执照复印件 | |
| 6、 房地产估价机构资质证书复印件 | |
| 7、 注册房地产估价师执业证书复印件 | |

一、估价师声明

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陈述的事实是真实的和准确的、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已经说明的估价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（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关系人没有（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、我公司估价人员已于2021年11月08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《《南昌市新建区人民法院价格评估委托书》【（2021）赣0112执恢22号】】及相关产权资料是委托方提供的，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。

天禄评估

二、估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，且估价对象可在公开市场上自由转让。若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(2) 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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 根据本次评估目的，本次评估未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的，本次评估不考虑欠缴税金及相关费用。

(5) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，假定转让人和买受人各自负担交易税费。

2. 未定事项假设

(1) 本次估价对象由委托方代表现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面重大质量问题。

(2) 委托方提供了估价对象的《红谷滩新区九龙湖管理处拆迁安置房入房卡》，未提供《不动产权证书》，本次估价涉及的房屋坐落、建筑面积、权利人等信息依据《红谷滩新区九龙湖管理处拆迁安置房入房卡》确定，如有不符，以当地不动产登记部门记载为准。

3. 背离事实假设

(1) 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有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拟评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次评估假设估价对象为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整；

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表，报告解释权为本估价机构所有；

(3) 本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；

(4) 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；

(5) 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评估报告。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；

(6) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(7) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(8) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(9) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委托单位：南昌市新建区人民法院

（二）房地产估价机构

受托估价机构：江西天禄房地产土地资产评估有限公司

机构地址：东湖区贤士一路北端贤士花园 A 单元 801 室

估价机构资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 115 号

法人代表：肖斌

联系电话：0791-87678282

邮 编：330000

（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

估价对象为南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号住宅房地产，权利人为朱良根，估价对象房屋总建筑面积为 125.07 平方米，房屋用途为住宅。本次评估的对象包括房屋的所有权、分摊的土地使用权和确保其正常使用功能不可分割的基本设备设施及不可移动的装饰装修，现将估价对象基本状况概述如下：

1、土地基本状况

根据委托方提供的资料及现场查勘，估价对象坐落南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号，土地所有权状况为国有，土地使用权类型为出让；估价对象所在宗地形状较规则，地形较平坦，地质条件良好，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、排水、

通讯、通气），红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物基本状况

根据委托方提供的相关资料及估价人员现场勘察，估价对象建筑结构为钢混，房屋性质为市场化商品房，建筑物基本状况如下表：

| 序号 | 不动产权证书 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑结构 | 面积 (m ²) |
|-------------------------|--------|-----|--|----|------|----------------------|
| 1 | - | 朱良根 | 南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号 | 住宅 | 钢混 | 125.07 |
| 备注：1、估价对象室内为精装修，详见附件照片； | | | | | | |

3、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，根据本次估价目的为司法拍卖，本次评估未考虑估价对象租赁、被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、区位状况

位于南昌市西北郊，南昌市行政中心，西连望城镇，北接南昌市经济技术开发区，南临红谷滩新区，是省会城市南昌的北大门。境内昌九高速、昌樟高速、105 国道、320 国道纵横东西，南昌大桥、八一大桥横跨南北，距南昌港 1.5 公里，昌北机场 16 公里，交通便利，区位优势明显，已被列为重点建设城镇，2005 年被省政府授予全省农村经济发展百强乡镇。全镇下辖 3 个行政村、2 个农（林）场、12 个社区居委会、17 个自然村，区域总面积 12.95 平方公里，人口 8.4 万，其中非农业人口 6.5 万，农业人口 1.9 万，农田 3690 亩，养殖水面 852 亩。综上所述，估价对象所在区域内基础设施及配套公服设施较完善。

估价对象位于南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号，紧邻龙虎山大道、李庄山大桥、龙兴大街，对外交通较便利；周边

有沃华西街商城、南昌工学院等公共配套设施，基础配套设施较完善。

（五）价值时点

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，即 2021 年 11 月 08 日。

（六）价值类型

估价中采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

公开市场：指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件并不具有排他性。

公开市场价值：指在公开市场上最可能形成的价格。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、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。

2、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。

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、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。

5、最高最佳利用原则

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。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

（3）《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）；

(4) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《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 2004 年 11 月 15 日）；

(6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，2016 年 3 月 2 日）。

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014 年 2 月 1 日实施）；

(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《《南昌市新建区人民法院价格评估委托书》【（2021）赣 0112 执恢 22 号】】；

(2) 《红谷滩新区九龙湖管理处拆迁安置房入房卡》等权属资料。

4. 估价机构掌握的资料

(1) 房地产估价机构平时所积累的市场信息；

(2) 估价人员实地查勘和市场调查所取得的资料。

（九）估价方法

1、估价技术路线

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：估价对象用途为住宅，经估价人员现场调查，区域内类似二手房交易市场较活跃且能收集到的该类物业交易案例，因此可采用比较法进行评估。

(2) 收益法：估价对象用途为住宅，虽然估价对象所在区域内有一定的类似房地产出租案例，但租售比较低，难以反映市场真实成交价，故不宜采用收益法。

(3) 成本法：估价对象为已建成房地产，不是独立开发建设的整体房地产，且现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

(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，选取比较法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

2、本次选用估价方法定义

比较法原理：将估价对象与价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对于这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(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价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因

素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 08 日的房地产市场价值为 **100.81** 万元，人民币大写：**壹佰万零捌仟壹佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

| 序号 | 不动产权证书 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑结构 | 面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|----|--------|-----|--|----|------|----------------------|------------------------|---------|
| 1 | - | 朱良根 | 南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号 | 住宅 | 钢混 | 125.07 | 8060 | 100.81 |

(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 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 蒋南斌 | 3220150163 | | 2021 年 11 月 22 日 |
| 李宏宇 | 3620190029 | | 2021 年 11 月 22 日 |

(十二) 实地查勘期

2021 年 11 月 08 日

(十三) 估价作业日期

2021 年 11 月 08 日至 2021 年 11 月 22 日

四、附件

附件 1：估价委托书复印件

附件 2：估价对象位置图

附件 3：估价对象现场查勘照片

附件 4：估价对象产权资料复印件

附件 5：房地产估价机构企业营业执照复印件

附件 6：房地产估价机构资质证书复印件

附件 7：注册房地产估价师执业证书复印件

天禄评估

附件 1：估价委托书复印件

江西省南昌市新建区人民法院 价格评估委托书

(2021)赣 0112 执恢 22 号

江西天禄房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人万水香与被执行人朱良根民间借贷纠纷一案中，需对被执行人朱良根所有的位于南昌市龙兴大街 2217 号富源花园一期 17 栋 2 单元 1102 房号房产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条、《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对上述房产与土地进行价格评估，并在接受委托之日起 30 日内将书面评估报告一式 4 份及电子版报送我院（邮箱附在页尾）。

本项评估的基本评估费为 3000 元，其余的评估费以拍卖成交价为计费依据，在拍卖成交后在拍卖款中一并支付。如拍卖流拍且申请执行人不同意以物抵债的，其余的评估费不再支付，仅支付基本评估费。

- 附：1、委托评估财产。
2、委托评估财产产权资料。
3、申请执行人联系人：万水香：15070020138
4、执行法官：于刘根，联系电话：15270841335

二〇二一年十一月八日



本院地址：新建区新建大道 487 号 邮编：330100
联系人：饶子晗 邮箱：394788157@qq.com 电话：13979185935

附件 2：估价对象位置图



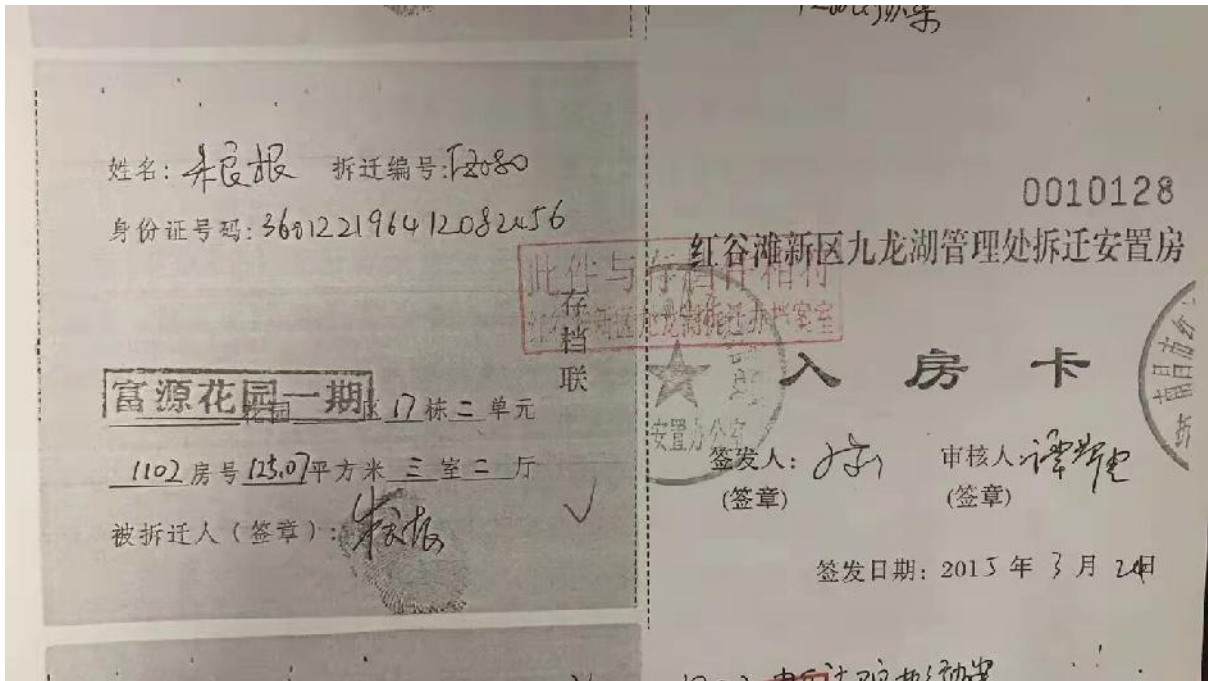
天禄评估

附件 3：估价对象现场查勘照片





附件 4：估价对象产权资料复印件




天禄评估

附件 6：房地产估价机构资质证书复印件



附件 7：注册房地产估价师执业证书复印件

| | | |
|---|---|---|
| <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00250100</p> | <p>姓名 / Full name 蒋南斌</p> |  |
| | <p>性别 / Sex 男</p> | |
| | <p>身份证件号码 / ID No. 362202198412137913</p> | |
| | <p>注册号 / Registration No. 3220150163</p> | |
| | <p>执业机构 / Employer 江西天禄房地产土地资产评估有限公司</p> | |
| | <p>有效期至 / Date of expiry 2024-6-22</p> | |
| | <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00180048</p> | <p>姓名 / Full name 李宏宇</p> |  |
| | <p>性别 / Sex 男</p> | |
| | <p>身份证件号码 / ID No. 360423198911074719</p> | |
| | <p>注册号 / Registration No. 3620190029</p> | |
| | <p>执业机构 / Employer 江西天禄房地产土地资产评估有限公司</p> | |
| | <p>有效期至 / Date of expiry 2022-7-4</p> | |
| | <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> | |