

# 房地产估价报告

估价项目名称：吉水县人民法院审理的[(2022)赣 0822 执委拍 20 号]一案涉及的吉水县城文水路城市花园房地产市场价值评估

委 托 人：吉水县人民法院

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）

估价报告出具日期：2022 年 04 月 02 日

估价报告编号：赣首佳[2022]（吉安估）字第 169 号

## 一、致估价委托人函

吉水县人民法院：

吉水县人民法院审理的[(2022)赣0822执委拍20号]一案，在审理中依法对胡小梅名下位于吉水县城文水路城市花园的房产进行评估。受吉水县人民法院委托，我们派遣专业估价技术人员对位于以上房地产的公开市场价值进行了估价；价值时点为2022年04月01日；估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

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》、《司法鉴定程序通则》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、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**¥110.3872万元整**，人民币大写**壹佰壹拾万零叁仟捌佰柒拾贰元整**。

评估结果明细表

产权人	坐落	产权证证号	分摊土地 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	房屋 性质	房屋 结构	规划 用途	建成 年代	评估 层/总 楼层	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胡小梅	吉水县城 文水路城 市花园	20200000247	/	/	砖混 结构	住 宅	2006 年	5/7	154.00	7168	110.3872

### 特别提示：

- 1.估价对象基本信息以委托方提供的《房屋登记簿》和“吉水县人民法院司法技术委托书[(2022)赣0822执委拍20号]”等相关材料记载信息为依据，估价对象权属界定最终以有关管理部门认定为准。若有不符，估价结果应做相应调整；
- 2.本报告仅限于吉水县人民法院审理的[(2022)赣0822执委拍20号]一案提供房地产价值参考，不作他用。
- 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

# 江西首佳房地产资产评估有限公司

地址：吉安市吉州区吉州大道 46 号英华嘉园（书香苑）1 幢 1603 室

电话：0796-8252552

---

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。

4.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格，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，未考虑可移动的家具、家电、设施设备价值。

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

法定代表人名称：明经信

二零二二年四月二日

## 二、目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、目 录.....	4
三、估价师声明.....	5
四、估价假设和限制条件.....	6
五、估价结果报告.....	9
（一）委托人.....	9
（二）估价机构.....	9
（三）估价目的.....	9
（四）估价对象.....	9
（五）价值时点.....	10
（六）价值类型.....	10
（七）估价依据.....	11
（八）估价原则.....	12
（九）估价方法.....	13
（十）估价结果.....	15
（十一）注册房地产估价师.....	15
（十二）实地查勘期.....	15
（十三）估价作业期.....	15
（十四）估价报告的应用有效期.....	15
七、附 件.....	16

### 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）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）。
- （七）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。
- （八）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、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以委托估价人提供的资料为准，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、我们已对本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察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

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。

### （二）未定事项假设

1、估价人员是在委托方及当事人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状况即为相应的估价对象状况下估价的。

2、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

#### **（五）依据不足假设**

1、估价委托人仅提供了估价对象《房屋登记簿》和“吉水县人民法院司法技术委托书[（2022）赣0822执委拍20号]复印件，没有提供其原件，本次估价假设《房屋登记簿》和“吉水县人民法院司法技术委托书[（2022）赣0822执委拍20号]复印件与原件内容完全一致。

2、由于估价委托人提供的《房屋登记簿》和“吉水县人民法院司法技术委托书[（2022）赣0822执委拍20号]未记载估价对象用途、结构、楼层，根据估价人员现场勘查，估价对象用途为住宅，结构为砖混，房屋总层数为七层，所在层数为第五层，本次估价假设估价对象用途为住宅，结构为砖混，房屋总层数为七层，所在层数为第五层与其产权信息内容完全一致。

#### **（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、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。

3、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04月02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。

4、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。

5、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。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产估价的影响。

8、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。

9、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

委托人姓名：吉水县人民法院

### （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、0796-8252552

### （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

吉水县城文水路城市花园房屋所有权、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，不包含可移动的家具、家电、设施设备，债权债务，特许经营权等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象区位状况

估价对象为吉水县城文水路城市花园，该小区位于吉水县城城市花园内，该小区东临花园路，南临文水大道，西临文峰中大道，北临同升路，周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，所处地段周边有吉水进士学校、海天早教幼儿园等，所处的位置交通较便利，附近有多路公交线经过，来往车流量较大，交通状况较好，周边绿化、卫生较好，总体居住环境较好。

#### 3、权益状况（房屋登记簿记载内容）

##### （1）权益状况

产权证证号	20200000247
房屋所有权人	胡小梅
共有情况	单独所有
坐落	吉水县城文水路城市花园
房屋性质	/
规划用途	住宅
面积（m <sup>2</sup> ）	分摊土地使用权面积：/m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:154.00 m <sup>2</sup>
权利其他状况	主房面积：139.70 平方米，分摊面积：14.30 平方米，房屋总层数：7 层，所在层数:5 层，结构：砖混结构，竣工时间：2006 年

#### 4、估价对象实物现状

##### （1）实物状况

估价对象为吉水县城文水路城市花园，总楼层7层，估价对象位于第5层，四室二厅一厨一卫，入户门为防盗门。室内装修：客厅、餐厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天花吊顶；卧室地面铺地砖，墙面乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，天花塑扣吊顶。铝合金窗，不锈钢防盗网，木门。

##### （2）土地基本状况

估价对象所在宗地四至：东至花园路，南至文水大道，西至文峰中大道，北至同升路。土地形状呈规则形，地势为平坦，地质、水文状况良好；土地平整程度为宗地红线外“六通”（通路、供水、供电、排水、通讯、供气）及红线内“六通”（通路、供水、供电、排水、通讯、供气）。

##### （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04月01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、用途：住宅。
- 3、价值时点：2022年04月01日。
- 4、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）[2021 年 01 月 01 日起施行]；

(5)《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]；

(6)《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发[1986]90号，1986 年 9 月 15 日）；

(7)《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）；

(8)《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）；

(9)《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令 第 24 号）；

(10)《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) ；

(11) 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)；

(12) 《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）；

（13）《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）；

（14）《司法鉴定程序通则》（2007 年 8 月 7 日司法部第 107 号令）；

（15）《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 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/T18508-2014，2014 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、本次估价的权属依据**

（1）吉水县人民法院司法技术委托书[（2022）赣 0822 执委拍 20 号]；

（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；

## **4、本次估价的其它依据**

（1）估价人员实地查勘所得资料；

（2）估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；

（3）估价机构和估价人员所掌握的近期房地产交易资料及技术参数。

## **（八）估价原则**

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

### **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其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。

## （九）估价方法

### 1、估价方法确定：

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。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，根据评估人员现场勘查，当地类似物业很多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例多，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，区域内此类房屋存在一定的租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，估价对象所在区域公寓租售比率低；此外，资本化率的取值尚无可靠的数据来源。其取值的弹性对评估结果影响较大，综合以上因素，收益法测算结果偏离正常的市场价值，故不适宜采用收益法评估其市场价值。

(3)成本法：估价对象为成套住宅，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅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、方法定义：

比较法，是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### 3、计算公式：

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×房地产状况调整

### （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》、《司法鉴定程序通则》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、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**¥110.3872万元整**，人民币大写**壹佰壹拾万零叁仟捌佰柒拾贰元整**。

### （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04月02日
周辉	3620080021		2022年04月02日

### （十二）实地查勘期

2022年04月01日。

### （十三）估价作业期

自2022年04月01日起至2022年04月02日。

### （十四）估价报告的应用有效期

自本估价报告完成之日起一年内有效，即有效期为2022年04月02日至2023年04月01日。

## 六、附 件

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



实景照片



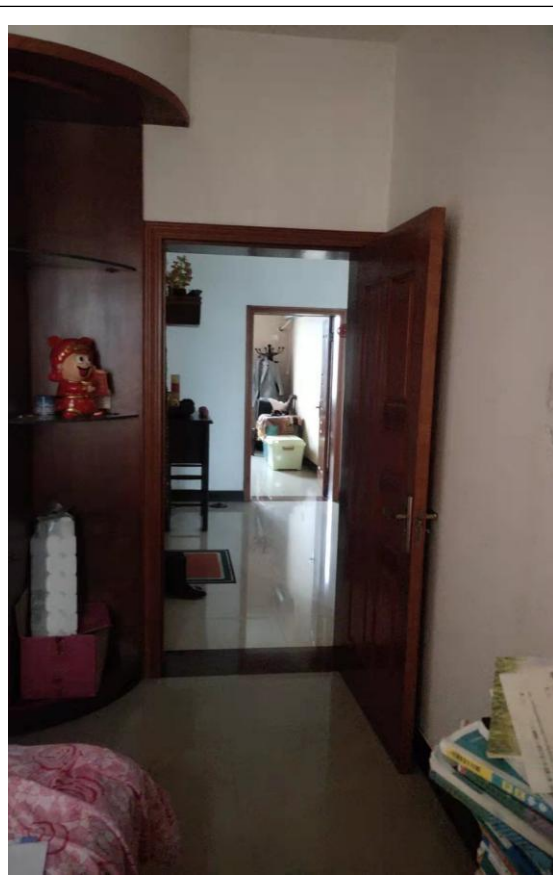
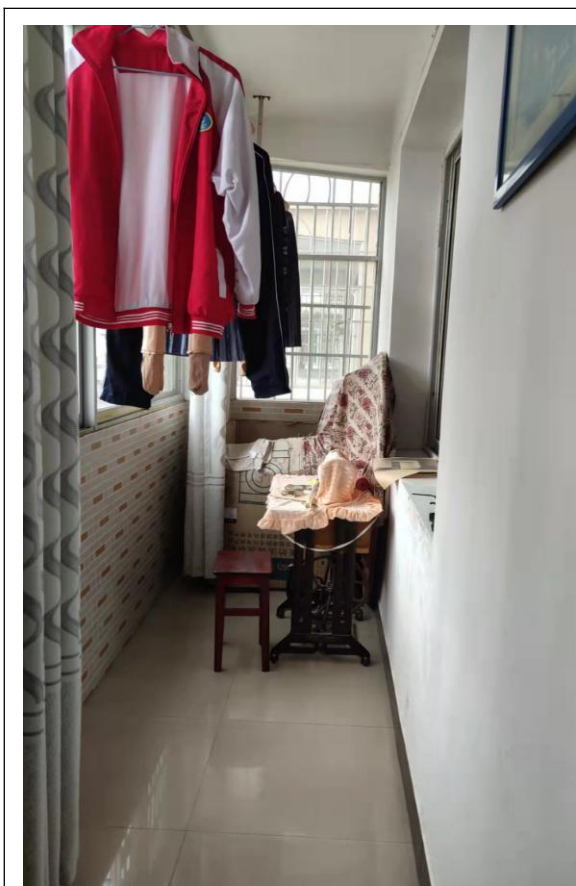
# 江西首佳房地产资产评估有限公司

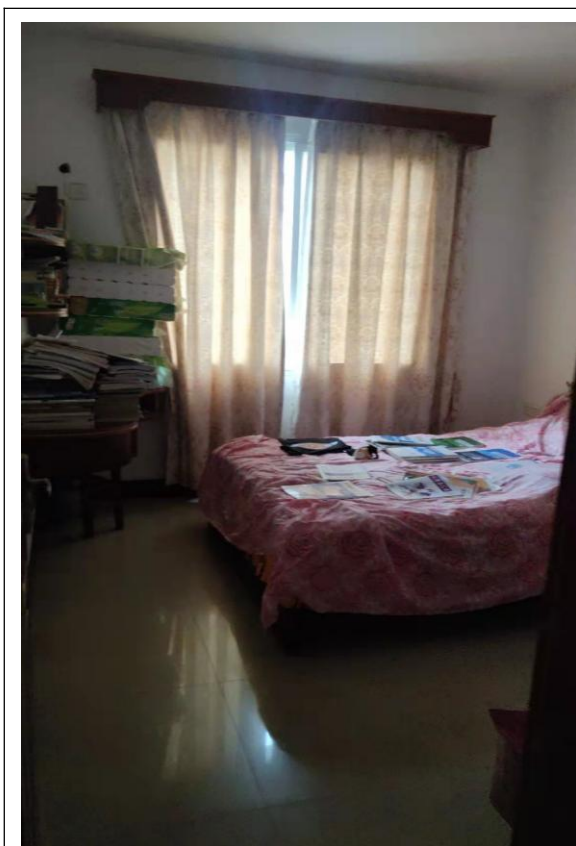
地址：吉安市吉州区吉州大道46号英华嘉园（书香苑）1幢1603室

电话：0796-8252552

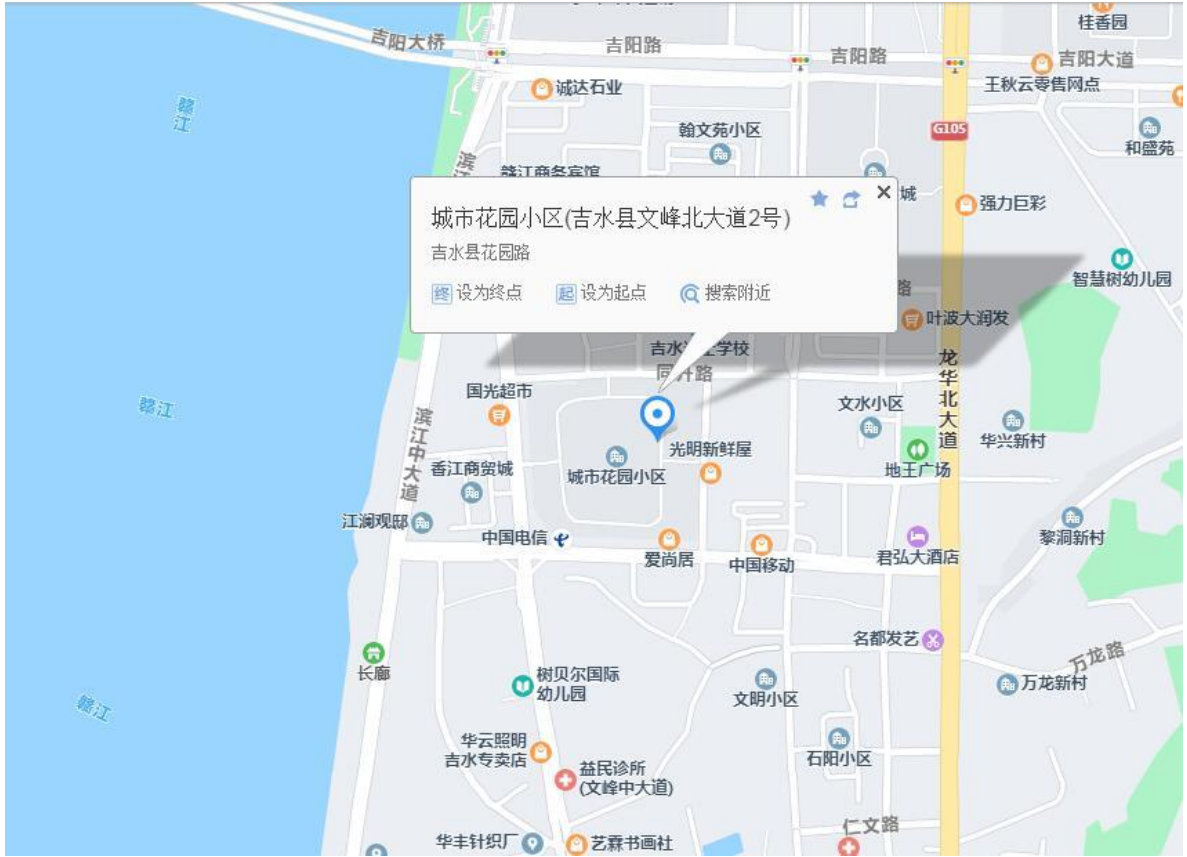








位置示意图





## 江西省吉水县人民法院 价格评估委托书

(2022)赣0822执委拍20号

江西首佳房地产资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人高小军与被执行人尹小龙、胡小梅借款合同纠纷一案中，需对被执行人胡小梅所有的吉水县城文水路城市花园房产（详情见附件）进行价格评估。依照《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》第四条、《中华人民共和国资产评估法》、《人民法院办理执行案件规范》第393条规定，请你单位指派2名以上相应专业类别评估师，对所附件清单所列财产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份和相关数字化文档及时报送我院。

附：委托评估财产清单



联系人：刘娟  
联系电话：0796-8689327  
本院地址：吉水县仁山路1号  
邮 编：331600

户登记簿详细信息

Page 1 of 1

## 房屋登记簿

房屋编号:10606

所有权部分第



房屋坐落	吉水县城文水路城市花园		
建筑面积	154		
业务宗号	103031-1921-2020-072714	登记类别	房产析产
证书号码	20200000247	房屋性质	
共有情况	单独所有	取得方式	析产
原产权人	胡小梅	原证号码	00017897
成交金额		成交面积	
登记时间	2020/3/18 9:59:52	登簿人	朱志勇
登记附记	该房2006年建，其中主房面积为139.70平方米，分摊面积为14.30平方米。		
业务宗号		登记类别	
注销时间		登簿人	
注销附记			
所有权人	证件类型	证件号码	户籍所在地 共有份额
胡小梅	身份证	362422197701122242	吉水 1

打印人：曾小青 打印时间：2022/3/31 15:37:42