



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室住宅
用途房地产市场价格评估报告

估价委托人：吉水县人民法院

房地产估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄 印 注册证号：3620180026

注册房地产估价师：胡 敏 注册证号：3620060004

价值时点：2021 年 09 月 02 日

估价报告出具日期：2021 年 09 月 15 日

估价报告编号：赣寰宇（2021）估字第 F90306 号



致估价委托人函

吉水县人民法院：

受贵方的委托，我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》等有关法律法规和技术标准，对位于吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室住宅用途房地产市场价格价值进行了评估，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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 09 月 02 日的房地产价值为 **42.65 万元**，人民币：**肆拾贰万陆仟伍佰元整**。（具体详见《估价结果一览表》）。

房屋编号	房屋坐落	所有权人	房屋结构	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1607900125	吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室	吉水县赣中心巢房地产开发有限公司	砖混	住宅	1/5	123.62	3450	42.65

注：1、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。

3、至价值时点，本次评估目的为市场价值评估，故不考虑已存在的抵押权和租赁权对评估价值的影响。

4、本估价报告仅限于吉水县人民法院审理执行申请执行人吉水



县赣中心巢房地产开发有限公司与被执行人王小礼合同纠纷一案中
【编号：（2021）赣 0822 执委拍 92 号】使用，不作他用。

特此函告。

法定代表人签章：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年九月十五日





目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	3
估价师声明.....	4
注册房地产估价师.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	7
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.....	10
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
附件.....	13



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我司估价人员已进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印			2021年09月15日
胡 敏			2020年09月15日



估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设：

(1) 本次估价对象提供了《房屋登记簿》及《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》【编号：（2021）赣 0822 执委拍 92 号】，注册房地产估价师对委托方所提供的资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定委托方所提供的资料是合法、真实、准确和完整、可在公开市场上自由转让的。

(2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(3) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(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，即自愿的买卖双方、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；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价。

2、未定事项假设：本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设：本次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，在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消效，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致。

5、依据不足假设：1) 至价值时点，估价委托人未能提供委估对



象的《国有土地使用证》，而估价委托人提供的委估对象的《房屋登记簿》亦未登记土地使用状况详情，根据此次估价目的，故设定估价对象占用范围内土地性质为出让，委估对象的土地用途为住宅，特此提醒。

2) 至价值时点，根据估价委托人提供的估价对象《房屋登记簿》未登记估价对象房屋用途，评估专业人员经现场查勘可确定估价对象房屋用途为住宅，根据此次估计目的，设定估价对象房屋用途为住宅，若与实际不符，则须重新调整。

二、报告使用限制

1、本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、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。

5、凡因估价委托人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。

6、本报告必须经估价机构加盖公章后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

8、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：吉水县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

住 所：江西省南昌市高新开发区火炬大道 138 号

法定代表人：黄印

估价机构资质级别：壹级

资格证书号：赣建房评字 124 号

联系电话：0791-83888360

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

估价对象位于吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室，本次估价包含建筑物及国有土地使用权市场价值。其实物状况及权益状况如下：

1、实物状况：

(1) 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室，估价对象宗地地势平坦，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、场地平整）。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室，砖混结构，所在物业总楼层为 5 层。估价对象位于第 1 层，建筑面积为 123.62 m²，外墙马赛克，室内普通装修，坐北朝南，入户门为防火门，室内地面铺地砖，石膏吊顶，墙面为乳胶漆，具体装修情况详见



《估价对象现状照片》；

4、估价对象权益状况

1) 根据估价委托人提供的《房屋登记簿》记载，房屋权益状况如下：

房屋编号	房屋坐落	所有权人	房屋结构	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (m ²)
16079 00125	吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室	吉水县赣中心 巢房地产开发 有限公司	砖混	住宅	1/5	123.62

2) 他项权状况

在价值时点，估价对象未设定抵押、租赁等他项权。

五、价值时点

2021 年 09 月 02 日（吉水县人民法院委托之日）

六、价值类型

在估价的假设和限制条件下的市场价值。

市场价值：是指评估对象经适当营销后，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。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构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：要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。



5、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令 第74号公布，2008年1月1日施行。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

6.《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，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

7.《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，1990年5月19日起施行）；



8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号。

(二) 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. 《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）
4. 房地产估价报告评审标准（试行）
5. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）

(三) 委托人提供的有关资料

1. 《房屋登记簿》复印件；
2. 《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》【（2021）赣0822执委拍92号】；

(四) 估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(五) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

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。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法、收益法测算估价对象的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

根据《房地产估价规范》及经估价人员的市场调查，估价对象所在区域近期内同类型用房交易案例较丰富，故本次评估选用比较法测算估价对象价格。

收益法：估价对象规划用途为住宅，有现实租金收益，客观租金可通过市场调查取得，故本次评估可选用收益法进行测算。

（2）未选用方法的理由

假设开发法：估价对象为已开发完成住宅房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法进行估算。

成本法：估价对象为住宅，采用成本法进行评估会一定程度上低估估价对象的价值，故不宜选用成本法进行估算。

2、选用估价方法简介

（1）比较法

比较法是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：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×房地产状况调整。

（2）收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值。通常把收益



法测算出的价值简称为收益价格。净收益按一定比率递增、收益期限为有限的计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

V=估价对象价格

A=纯收益

Y=报酬率

n=收益年限

g=净收益逐年递增的比率

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 09 月 02 日的房地产市场价值为**¥42.65 万元**，人民币：**肆拾贰万陆仟伍佰元整**。（具体详见《估价结果一览表》）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印			2021 年 09 月 02 日
胡 敏			2020 年 09 月 02 日

十二、实地查勘期

2021 年 09 月 02 日

十三、估价作业期

2021 年 09 月 02 日至 2021 年 09 月 15 日

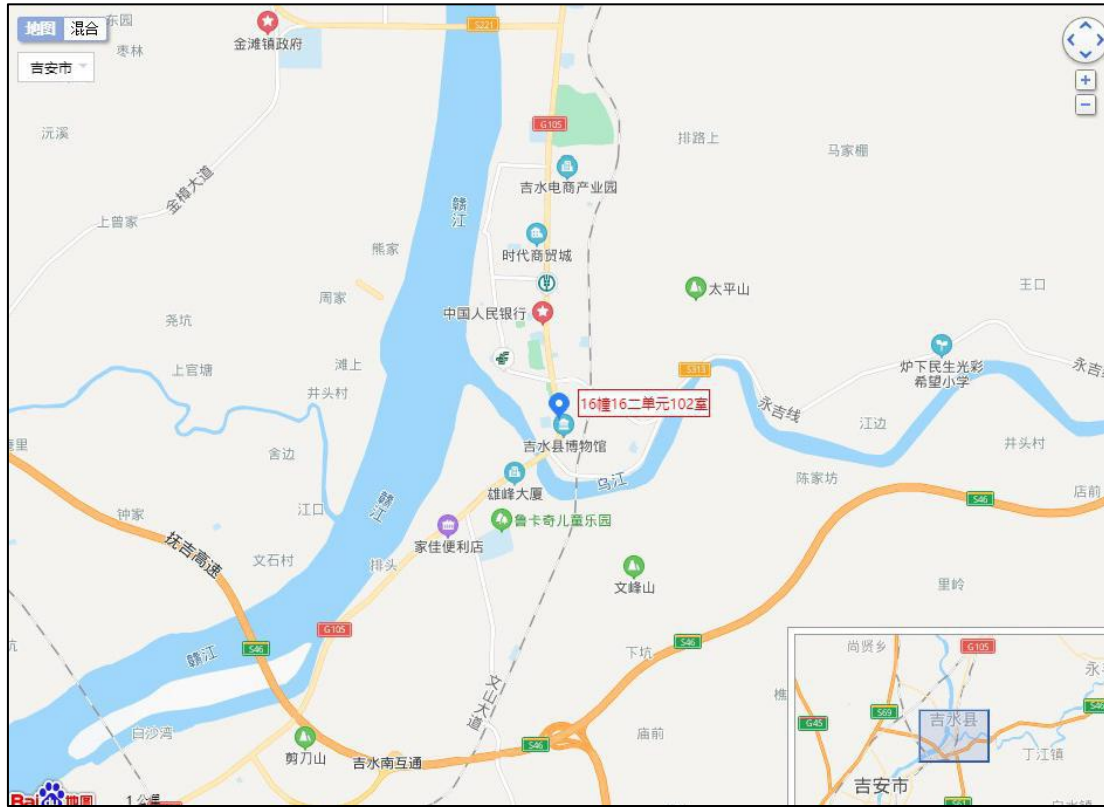


附件

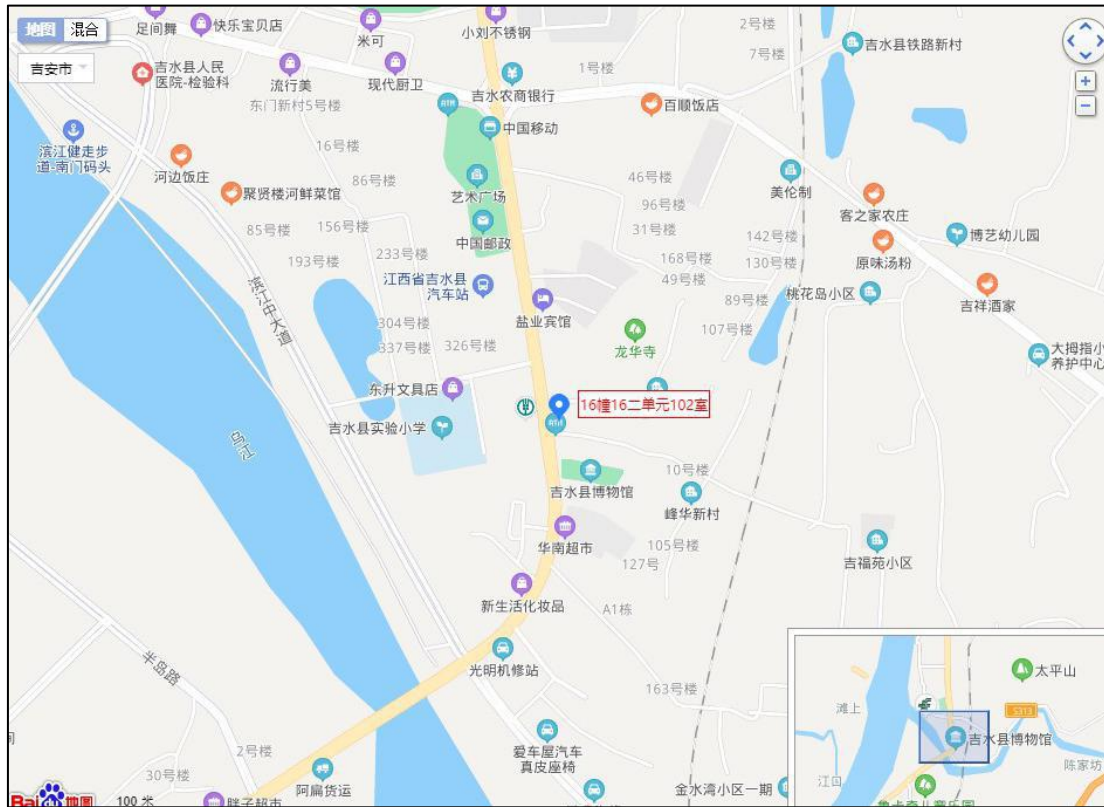
1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》【编号：(2021)赣 0822 执委拍 92 号】
4. 《房屋登记簿》复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价师资格证书复印件



估价对象《位置图》

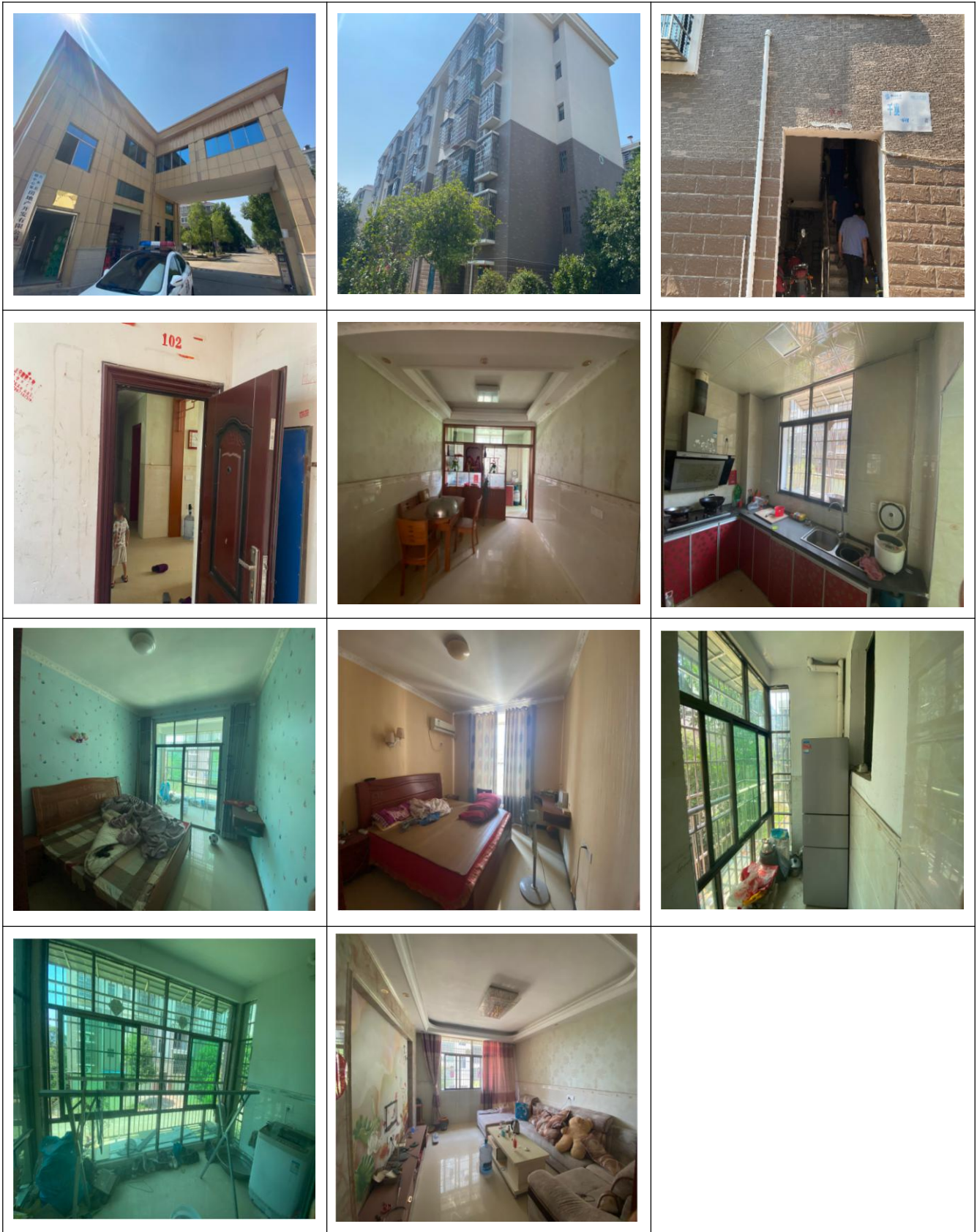


(所在区位)





估价对象现状照片





房屋登记簿

房屋编号:1607900125

所有权部分第-1 页

房屋坐落	吉安市吉水县龙中苑16幢16二单元102室			
建筑面积	123.62			
业务宗号	102003-2321-2018-048214	登记类别	单位新建房屋产权	
证书号码	20180001034	房屋性质		
共有情况	单独所有	取得方式	自建	
原产权人	原证号码			
成交金额	成交面积			
登记时间	2018/3/29 8:34:08	登簿人	朱志勇	
登记附记	该八幢房屋皆为砖混结构,共五层(11-13幢,,15-19幢)。			
业务宗号	登记类别			
注簿时间	登簿人			
注簿附记				
所有权人	证件类型	证件号码	户籍所在地	共有份额
吉水县禧中心果房地产开发有限公司	营业执照	91360822744294213G	吉水	1

打印人:曾小青

打印时间:2021/9/14 11:16:58

http://172.16.10.26:8130/RealEstateBox/v1_0/RealtyArchives_Search_New/RegisterB... 2021-9-14



《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》复印件

江西省吉水县人民法院
价格评估委托书

(2021)赣 0822 执委拍 92 号

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人吉水县赣中心巢房地产开发有限公司与被执行人王小礼合同纠纷一案中，需对被执行人王小礼所有的登记在吉水县赣中心巢房地产开发有限公司名下位于吉安市吉水县龙中苑 16 幢 16 二单元 102 室房产（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：姜亦舟
联系电话：0796-8689200
本院地址：吉水县仁山路 1 号
邮 编：331600



证照编号:A062028918



统一社会信用代码
913601067697853961

营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 江西寰宇房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 黄印

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年01月26日
营业期限 2005年01月26日至长期

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务，测绘服务（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，资产评估，房地产咨询，社会稳定风险评估，政府采购代理服务，工程管理服务，土地整治服务，环境保护服务，土地调查评估服务，市场营销策划，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，矿业权评估服务（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）

住所 江西省南昌市高新区火炬大道138号



登记机关

2021年07月01日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



