



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣天禄房评（2022）字第 0560 号

估价项目名称：吉水县人民法院执行申请执行人江西吉水农村商业银行股份有限公司与被执行人高小燕、周金花金融借款合同纠纷一案涉及吉水县八都镇跑马新村 4-202 涉执房地产处置司法评估

估价委托人：吉水县人民法院

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：二〇二二年五月二十七日

## 致估价委托人函

吉水县人民法院：

承蒙委托，我对贵院执行申请执行人江西吉水农村商业银行股份有限公司与被执行人高小燕、周金花金融借款合同纠纷一案涉及吉水县八都镇跑马新村 4-202 房地产价格进行了估价，价值时点为 2022 年 5 月 17 日，估价对象房屋建筑面积为 122.69 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，选用适宜的方法进行测算，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 2022 年 5 月 17 日的房地产市场价值为 **43.86** 万元，人民币大写：**肆拾叁万捌仟陆佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。

### 评估结果明细表

房权证号	权利人	坐落	结构	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
赣房权证吉字第 00031087 号、赣房权证吉字第 00031088 号	高小燕、周金花	吉水县八都镇跑马新村 4-202	砖混	2/8	住宅	122.69	3575	43.86

#### 特别提示：

1. 本次估价对象面积、坐落等信息以委托方提供的《房屋所有权证》复印件为准；
2. 本报告仅限于估价委托人审理申请执行人江西吉水农村商业银行股份有限公司与被执行人高小燕、周金花金融借款合同纠纷一案使用，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。

江西天禄房地产土地资产评估有限公司

法人代表：

二〇二二年五月二十七日

## 目 录

一、 估价师声明 .....	1
二、 估价的假设和限制条件 .....	2
三、 估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(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、 房地产估价委托书复印件	
2、 估价对象位置图	
3、 估价对象现状照片	
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

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、房地产估价师已于2022年5月17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、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 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) 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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) 估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律法规。在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(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) 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。

(6) 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) 本次估价对象现场查勘时，估价人员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。

### 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

本次估价无不相一致假设。

### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告结果仅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) 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；

(8) 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

委托人：吉水县人民法院

#### （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：江西省南昌市红谷滩区赣江南大道 1888 号滨江商务中心  
2#楼 2922 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

##### 1、估价对象范围

估价对象为吉水县八都镇跑马新村 4-202 住宅房地产，该房 2011 年建，房屋所有权人为高小燕、周金花，估价对象房屋建筑面积为 122.69 平方米，其中套内面积为 105.05 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：

##### 2、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及估价师现场勘察，



估价对象房屋为吉水县八都镇跑马新村 4-202，房屋所有权人为高小燕、周金花，现状用途为住宅，建筑结构为砖混，总楼层为 8 层，所在层数为第 2 层，建筑基本状况如下表：

建筑物基本状况表

房权证号	权利人	坐落	结构	所在楼层/ 总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
赣房权证吉字第 00031087 号、赣房权证吉字第 00031088 号	高小燕、周金花	吉水县八都镇跑马新村 4-202	砖混	2/8	住宅	122.69
装饰装修情况：地面为地砖、墙面为刮瓷、部分房间贴墙纸、天花为二级吊顶、入户门为防盗门、房间门为实木门、铝合金窗、厨房及卫生间吊顶为 PVC 扣板。（装饰装修详见后附图片资料） 现状使用情况：作为住宅自用。						

### 3、估价对象权益状况

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。根据本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估未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。

### 4、委估对象区位状况

估价对象所在区域为吉安市吉水县，地处江西省中部，赣江中游，东与永丰县接壤，南与青原区相连，西与吉州区、吉安县毗邻，北与峡江县交界，幅员面积 2509.73 平方千米。根据第七次人口普查数据，吉水县常住人口为 42.18 万人。

吉水县自隋朝建县以来已 1300 余载，是江西十大文化古县之一，庐陵文化的发源地之一，历来文风鼎盛，人才辈出，自古就是“文章节义之邦，人文渊源之地”，有“状元之乡”的美誉，曾出现过“一门三进士，隔河两宰相，五里三状元，十里九布政，九子十知州”的人文盛况。南宋诗人杨万里，民族英雄文天祥，《永乐大典》总纂解缙，嘉靖状元、地理学家

罗洪先均出自吉水。

估价对象位于吉水县八都镇跑马新村 4-202, 紧邻八都南大道, 交通便利; 周边有八都中学、八都实验小学、八都公园、喜洋洋家具城、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等公共服务设施, 周边商业氛围一般, 人流量一般, 附近有多条城乡客运线路通行, 公共交通便利。

### (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 2022 年 5 月 17 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

本次估价遵循的房地产估价原则有: 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。

#### 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、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二十九号，1995年1月1日起施行，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）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；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）；

（3）《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）；

（4）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1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. 其他资料

(1) 《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》【(2022)赣 0822 执委拍 42 号】；

(2) 《房屋所有权证》复印件等权属资料；

(3) 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：估价对象作为住宅物业，区域内房地产交易市场上该物业交易实例较多，可找到足够的交易实例，故适宜采用比较法。

(2) 收益法：估价对象为住宅类物业，周边同类型物业出租较少，同时，当地租售比较低，现行租金水平难以反映正常市场价值，故不适宜采用收益法。

(3) 成本法：估价对象为楼房的一部分，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、本次选用估价方法定义

**比较法：**将估价对象与价值时点近期有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作适当的修正，以此估算估价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 2022 年 5 月 17 日的房地产市场价值为 **43.86** 万元，人民币大写：**肆拾叁万捌仟陆佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。

**评估结果明细表**

房权证号	权利人	坐落	结构	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
赣房权证吉字第 00031087 号、赣房权证吉字第 00031088 号	高小燕、周金花	吉水县八都镇跑马新村 4-202	砖混	2/8	住宅	122.69	3575	43.86



(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	蒋南斌	2022年5月27日
李宏宇	3620190029	李宏宇	2022年5月27日

(十二) 实地查勘期

2022年5月17日

(十三) 估价作业日期

2022年5月17日至2022年5月27日

## 四、附件

- (一) 房地产估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 房地产估价机构企业营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师执业证书复印件

房地产估价委托书复印件

江西省吉水县人民法院  
价格评估委托书

(2022)赣 0822 执委拍 42 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江西吉水农村商业银行股份有限公司与被执行人高小燕、周金花金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人高小燕、周金花名下所有的位于吉水县八都镇跑马新村 4-202 房产[赣房权证吉字第 00031087 号、赣房权证吉字第 00031088 号]及附属设施（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



二〇二二年五月二十四日

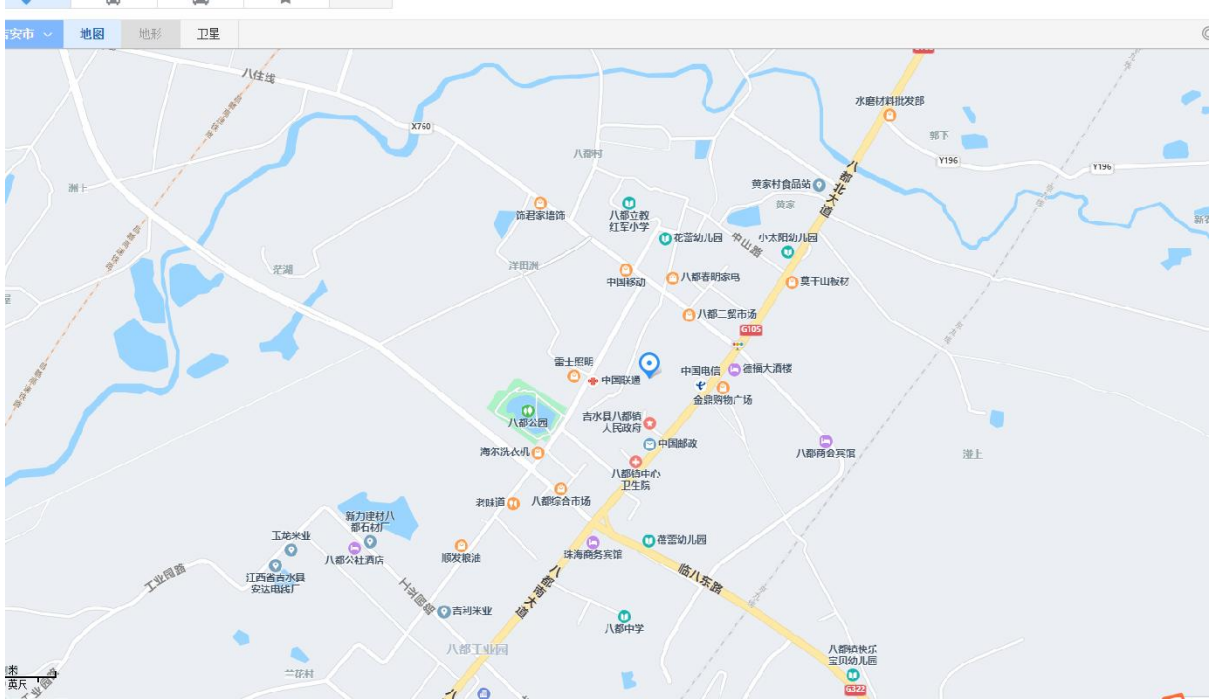
联系人：刘娟

联系电话：0796-8689327

本院地址：吉水县仁山路 1 号

邮编：331600

### 估价对象位置图





估价对象现状照片



估价对象产权资料复印件

000019

房权证      字第      0003108号

房屋所有权人	高小燕		
共有情况	50%		
房屋坐落	吉水县八都镇跑马新村4-202		
登记时间	2012-01-13		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
		122.69	105.05
		以下	空白
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

高小燕



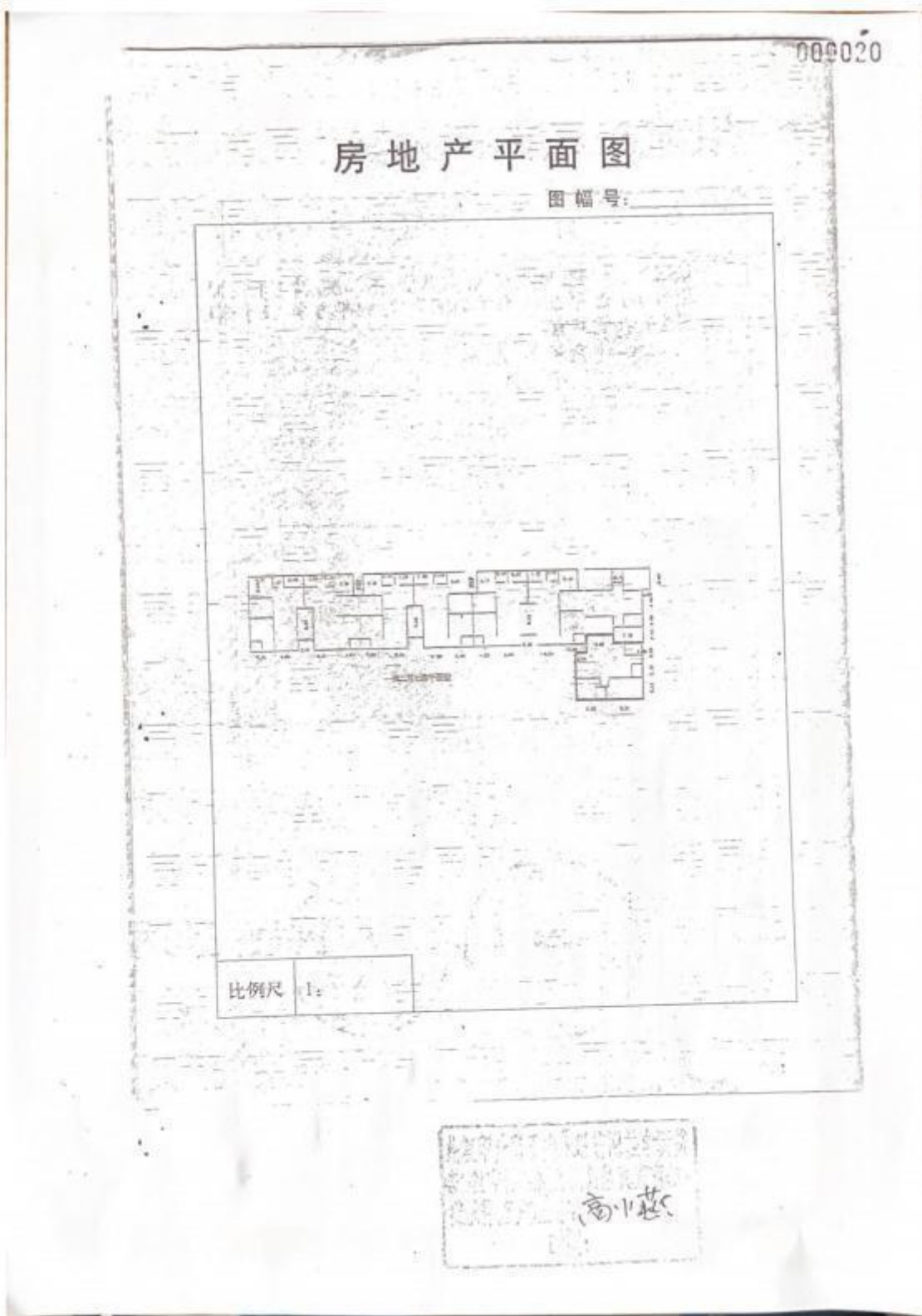


2016.7.5

附 记

该房2011年建, 砖混结构, 共八层, 第二层, 其中套内面积为105.05平方米, 分摊面积为17.64平方米, 高小燕和周金花共同共有。

填发单位 (盖章)



房地产估价机构企业营业执照复印件

证照编号: A002055199



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91360100759966943Q



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 江西天禄房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年04月07日

法定代表人 肖斌

营业期限 2004年04月07日至长期

经营范围 资产评估; 房地产评估; 土地评估; 社会稳定风险评估; 房地产  
中介服务; 工程技术咨询服务; 计算机系统服务; 数据处理服务  
不动产经纪代理服务; 工程项目咨询(以上项目依法须经批准的项目  
的项目, 需经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 江西省南昌市红谷滩区赣江南大道1888号  
滨江商务中心2#楼2922室



登记机关

2021年11月10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

国家市场监督管理总局监制




房地产估价机构资质证书复印件




注册房地产估价师执业证书复印件

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.




发证机关  
No. 00250100

姓名 / Full name	蒋南斌
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	362202198412137913
注册号 / Registration No.	3220150163
执业机构 / Employer	江西天禄房地产土地资产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry	2024-6-22
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.



发证机关  
No. 00180048

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

