

房地产估价报告

估价项目名称：吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室房地产市场
价值评估

委 托 人：江西省吉水县人民法院

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 05 月 31 日

估价报告编号：赣首佳[2022]（吉安估）字第 282 号

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

致估价委托人函

江西省吉水县人民法院：

本公司接受委托，对被执行人曾洪卫名下位于吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室，证载建筑总面积为 123.07 平方米的房地产的市场价值进行评估，价值时点是 2022 年 05 月 30 日，估价目的为委托方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》、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，选择比较法进行了分析、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 2022 年 05 月 30 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为人民币 103.8095 万元，大写金额：人民币壹佰零叁万捌仟零玖拾伍元整。

估结果明细表

现权利 登记申 请人	不动产单元号	坐落	结 构	设计 用途	土地面 积 (m ²)	评估层/总 层数	建成 年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
曾洪 卫、曾 玉庆	360802009004 GB00004F0002 0139	吉安市吉州 区江南凤凰 城 3 幢 1-1102 室	钢 混	住宅	/	11/29	2014 年	123.07	8435	103.8095

备注：1、估价对象基本信息以委托方提供的《吉安市不动产登记中心预告登记信息》、“江西省吉水县人民法院价格评估委托书〔(2022)赣 0822 执委拍 44 号〕”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、本报告仅限于估价委托人江西省吉水县人民法院执行人张吉林与被执行人曾洪根、曾洪卫民间借贷纠纷一案中使用，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。

4、以上评估结果为估价对象在现在状态条件下完全产权房地产市场价值。

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

法人代表签名：

二〇二二年五月三十一日

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

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托方	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告的应用有效期	13
第四部分 附件	14

第一部分 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：

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。

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

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

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

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影响估价结果的其他瑕疵事项，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

无

（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05月31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

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

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，亦不得以其他方式任何方式公开发表。

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。

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

第三部分 估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：江西省吉水县人民法院

二、房地产估价机构

受托估价机构：江西首佳房地产资产评估有限公司

单位地址：南昌市西湖区八一大道 96 号华龙国际大厦 1407 室

资质等级：壹级

资格证书号：赣建房评字[2012]089 号

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

（一）估价对象范围

估价对象为吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室房屋所有权、相应分摊的土地使用权。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室；该房地产主要交通大道为阳明西路和翠岭路，来往车流量一般，交通状况较好。该房地产周边有许多住宅小区，公共配套设施完备度较好。周边绿化、卫生较好，总体居住环境较好优。

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的相关材料，估价对象位置、建筑面积、结构、设计用途等房屋权属状况详见表。

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

房屋所有权证	不动产单元号	360802009004GB00004F00020139	现权利登记申请人	曾洪卫、曾玉庆
	建筑面积 (m ²)	123.07	分摊建筑面积 (m ²)	/
	房屋坐落	吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室	建筑结构	钢混
	评估层	11	总层数	29
	房号	3 幢 1-1102 室	竣工日期 (年)	2014 年

（四）估价对象实物现状

估价对象吉安市吉州区江南凤凰城 3 幢 1-1102 室，用途为住宅，总楼层 29 层，所在楼层 11 层，三房二厅二卫，一梯五户，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗。室内无装修。

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 05 月 30 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

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。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

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。

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

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。

八、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）本次估价的法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；

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

3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）[1995 年 10 月 1 日起施行]；

4、《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]；

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、《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）[2005 年 1 月 1 日起实施]；

7、《司法鉴定程序通则》（司法部第 132 号令）[2016 年 5 月 1 日起施行]

8、国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。

（二）本次估价的估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）[2015 年 12 月 1 日起执行]；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）[2014 年 2 月 1 日起执行]。

（三）本次估价的权属依据

1、《吉安市不动产登记中心预告登记信息》复印件；

2、《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》复印件。

（四）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。

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

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

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：估价对象为住宅物业，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：估价对象为住宅物业，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，估价对象所在区域住宅租售比率低；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：估价对象为楼房的单套住宅物业，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

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔

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

细查勘估价对象，认真分析市场信息，综合分析影响房地产价格的各种因素，采用市场价值类型，选择比较法进行估价，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 103.8095 万元，大写金额：人民币壹佰零叁万捌仟零玖拾伍元整。

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 05 月 30 日
周辉	3620080021		2022 年 05 月 30 日

十二、实地查勘期

2022 年 05 月 30 日。

十三、估价作业期

2022 年 05 月 30 日至 2022 年 05 月 31 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 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 日

第四部分 附件

- 一、估价对象实物图
- 二、估价对象位置示意图
- 三、《吉安市不动产登记中心预告登记信息》复印件
- 四、《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》复印件
- 五、估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 六、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

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



估价对象实物图

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



估价对象位置示意图