



房地产估价报告

估价报告编号：赣天平房估字[2022]第 080044 号

估价项目名称：吉水县七里湾 1 幢 8 层 803 室涉执住宅房地产市场
价值评估

估价委托人：吉水县人民法院

房地产估价机构：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王小辉（3520090038）、李小斌（4420110230）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 29 日



致估价委托人函

吉水县人民法院：

承蒙委托，我们对位于吉水县七里湾1幢8层803室涉执住宅房产的市场价值进行了评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过市场调查和实地查勘，结合平时估价实践中积累的经验，我公司评估专业人员遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》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，选用比较法，并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07月22日的市场价值为：**¥35.43万元（人民币大写：叁拾伍万肆仟叁佰元整）**。详见《估价结果明细表》

估价结果明细表

坐落	权利人	证书号码	结构	规划用途	评估层/总楼层	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)	装修情况
吉水县七里湾1幢	皮俭荣、王冬梅	赣(2021)吉水县不动产权第0000786号	混合结构	住宅	8/8	105.89	3346	35.43	毛坯

特别提示：

- 1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。
- 2、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出报告之日起一年内有效。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。
- 3、本估价报告仅用于吉水县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他单位使用无效。
- 4、本估估价结果已考虑附带柴间的价值。

江西



与咨询有限公司

人：



二十九日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件.....	12



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识及职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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、我们是依据《中华人民共和国资产评估法》，按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关专项标准《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、本估价报告中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

6、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有权管理部门认定为准。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章（签名）	日期
王小辉	3520090038		2022年07月29日
李小斌	4420110230		2022年07月29日



二、估价假设和限制条件

1.一般假设

(1) 估价对象产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场自由转让。

(2) 估价对象合法、持续使用；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) 领勘人指认的物业位置与产权证所载物业位置一致，界址清晰。

(4) 本估价报告的价值时点设定为评估对象实地查勘完成之日，即2022年07月22日（实地查勘之日）

(5) 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，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②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；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

(6) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》，我们对《不动产权证》上登记的权属、面积、用途、房屋座落、房屋状况等资料进行了审慎检查，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。

(7) 估价对象能够合法、正常使用其应享有的公共部位和公共配套设施等。

(8) 估价人员未对估价对象的土地面积、房屋建筑面积等进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的土地、房屋面积与证载面积大体相当。

(9) 评估专业人员已对房屋安全、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。

(10) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，未进行专业面积测量和质量鉴定，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖



未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。

(11) 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后亦未发现、掌握相关情况，故假定估价对象不存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用情况并以此为前提进行评估。

(12) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），故假定估价对象不存在欠缴上述税金及相关费用。

2.未定事项假设

无未定事项假设。

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，视为没有查封、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

无不相一致假设。

5.依据不足假设

(1) 因委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权性质为国有建设用地，土地用途为住宅，若与实际不符应作相应调整。

(2) 因被执行人未到现场配合查勘，本次评估估价对象具体位置由申



请人指认所确定，若与实际不符应作相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为吉水县人民法院对上述物业进行财产处置提供参考依据，作其他用途不具任何法律效力。

(2) 本次估价结果受价值时点的限制，自本估价报告出具之日起一年内有效。若此期间，法律法规和相关政策以及房地产市场等发生较大变化，则估价结果需做调整或重新评估。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。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。

(4) 本估价报告经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后才能有效，本公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件及未加盖公章、注册房地产估价师未签字的报告不承担责任。

(5) 本估价报告由江西天平房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

7. 评估结果使用特别提示

(1) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现、强制处置等处分方式产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等带来的影响。

(2) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

(3) 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估价报告。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；

(4) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

(5) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；



(6) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

(7) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数位或取整，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估价结论的准确性。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

吉水县人民法院

(二) 估价机构

估价机构名称：江西天平房地产资产评估咨询有限公司

法人代表：王小辉

单位地址：江西省南昌市红谷滩新区世贸路 942 号远帆大厦-A 座 1011、1012 室

资格等级：壹级

证书编号：赣建房评字 60 号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：工程造价咨询业务，测绘服务，建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，房地产经纪，社会稳定风险评估，不动产登记代理服务，土地整治服务，土地使用权租赁，物业服务评估，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，招投标代理服务，市场调查，市场营销策划（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）***

(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

估价对象为吉水县七里湾 1 幢 8 层 803 室房地产，总建筑面积为 105.89 平方米，包括其分摊的土地使用权和房屋有关的土建、安装、装修、室外附属配套工程价值。

2. 估价对象基本状况

(1) 权属登记状况

座落	吉水县七里湾 1 幢 8 层 803 室		
房屋所有权人	皮俭荣、王冬梅	《不动产权证》编号	赣（2021）吉水县不动产权第 0000786 号
结构	混合结构	共有情况	共同拥有
规划用途	住宅	建筑面积（m ² ）	105.89



结合本次估价目的，本次评估未考虑他项权利对价值的影响，在此提请估价委托人注意。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于吉水县七里湾 1 幢 8 层 803 室，房屋证载用途为住宅，使用现状为空置。估价对象建筑结构为混合结构。估价对象总楼层为 8 层，本次评估的楼层位于第 8 层。建筑面积为 105.89 平方米，附带柴间一个。估价对象外墙为刷白、入户门为防盗门，室内装修状况为均为毛坯，维护使用状况一般。

（3）土地实物状况

估价对象所在小区宗地东至空地、南至空地、西至空地、北至建筑物，宗地形状呈较规则，开发程度达到宗地红线外五通（通路、通电、通讯、给水、排水）及红线内五通（通路、通电、通讯、给水、排水）一平（场地平整），地上已有建筑物。

（4）区位状况

估价对象位于吉水县七里湾 1 幢 8 层 803 室，所在区域基础设施和公用设施一般，较适宜居住生活，附近有吉水县城东二小、城东小学、吉水县中医医院、东昇生活超市、中国国际能源加油站等生活配套。附近有文峰东大道、滨江南大道等道路；附近有 901 路公交线路，交通较为便利。

（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评估对象实地查勘完成之日，即 2022 年 07 月 22 日。

（六）价值类型

在估价假设和限制条件下的房地产市场价格。

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

本次评估主要遵循的估价原则是独立、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。



1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点

遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1.法律、法规和政策性文件

（1）《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12月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1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45号，2021年1月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华



人民共和国国务院令第 743 号第三次修订)；

(6) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）；

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发〔1986〕90 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

(8) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布，2011 年 1 月 8 日修订）；

(9) 《中华人民共和国契税法》（第十三届中华人民共和国主席令第五十二号）；

(10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(11) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2021 年 12 月 24 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议修正，自 2022 年 1 月 1 日起施行）；

(12) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号），2020 年 5 月 1 日起施行）；

(13) 《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》（法释〔2018〕15 号），2018 年 9 月 1 日起施行）；

(14) 《最高人民法院办公厅与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

2.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) 《房地产估价报告评审标准》（试行）；

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

3.估价委托人提供的有关资料



(1) 《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》[(2022)赣 0822 执委拍 55 号]

(2) 《不动产权证》(复印件)

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

(1) 评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

本次估价根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法求取估价对象的市场价值。

2、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。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估专业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，采用比较法测算估价对象的市场价值，理由如下：

(1) 选用方法的理由

由于估价对象规划用途为住宅，其所在区域内，类似房地产的市场交易案例比较多，因此适宜采取比较法进行估价。

(2) 未选用方法的理由

①成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象所在区域周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房地产价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用成本法进行评估。

②收益法：虽然估价对象或其同类房地产有稳定的租金收入，但租金收入较低，运用租金收入进行评估会一定程度上低估房地产价值，因此不适宜选用收益法进行评估。

③假设开发法：由于估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不大，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

3、估价方法的定义和公式

比较法定义：比较法是指选取一定数量的可比实例，将它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。

比较法的计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整修正系数×房地产状况调整系数。

(十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，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、测算和判断，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于2022年07月22日的市场价值为：¥35.43万元，人民币叁仟叁佰元整。（详见估价结果明细表）



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章（签名）
王小辉	3520090038	
李小斌	4420110230	

(十二) 实地查勘期

2022年07月22日

(十三) 估价作业期

2022年07月22日至2022年07月29日



四、附件

1. 估价位置示意图
2. 估价对象现场照片
3. 《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》[(2022)赣 0822 执委拍 55 号]
4. 《不动产权证》复印件
5. 房地产估价机构营业执照（复印件）
6. 房地产估价机构备案证书（复印件）
7. 注册房地产估价师注册证书（复印件）

估价对象位置示意图



估价对象 803 现状照片





