

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赣州市上犹县东山镇文锦路 301、401 房住宅用途  
房地产市场价值评估报告

估价委托人：江西省上犹县人民法院

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：胡敏 注册号：3620060004

注册房地产估价师：黄印 注册号：3620180026

价值时点：2022 年 02 月 21 日

估价报告出具日期：2022 年 05 月 27 日

估价报告编号：赣寰宇（2022）估字第 F50549 号



## 致估价委托人函

江西省上犹县人民法院：

受贵院委托，我司派专业房地产人员对申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行与被执行人陈厚权、钟华燕金融借款合同纠纷一案【案号：（2017）赣 0724 执 609 号】中涉及的房地产进行了评估，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。

根据《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》、《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》等法律法规，以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等标准规范，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，选用比较法评估房地产价值，并在综合分析影响估价对象房地产价值因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 02 月 21 日的房地产市场价值为 **¥154.69 万元**，大写人民币：**壹佰伍拾肆万陆仟玖佰元整**。

房屋所有权证号	权利人	坐落	所在楼层 / 总楼层	房屋用途	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
上房字第 01A0004196 号	钟华燕、陈厚权	上犹县东山镇文锦路 301、401 房	3、4/7	住宅	2001 年	286.47	5400	154.69

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、仿瓷等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。

3、本次评估目的为市场价值评估，不考虑抵押权和租赁权对评估价值的影响。

4、本估价报告仅限于江西省上犹县人民法院于申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行与被执行人陈厚权、钟华燕追



偿权纠纷一案使用，不作他用。

5、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。

特此函告。

估价机构法定代表人签章：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

2022年05月27日





## 目 录

致估价委托人函.....	1
目录.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	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.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14



## 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	 3620180026 房地产估价师 黄 印 3620180026		2022年05月27日
胡 敏	 中国注册 房地产估价师 3620060004 3620060004		2022年05月27日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

1、一般假设：（1）本次估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》、《江西省上犹县人民法院民事判决书》【（2016）赣 0724 民初 991 号】、《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣 0724 执 609 号之五】、《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣 0724 执 609 号之七】、《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣 0724 执 609 号之八】，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：本次评估不存在未定事项假设。

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：本次评估不存在不相一致假设。



5、依据不足假设：至价值时点，估价委托方提供了估价对象《不动产登记信息查询结果》，估价相关专业人员对相关资料进行了审慎检查，估价对象《不动产登记信息查询结果》未证载估价对象房屋结构，经估价相关专业人员询问估价委托人及查阅相关资料，得知估价对象房屋结构为混合结构，根据本次估价目的，本次设定估价对象房屋结构为混合结构，若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。

至价值时点，估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》未记载估价对象总楼层与所在楼层，经相关估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象总楼层为7层，所在楼层为3、4层，根据本次估价目的，本次估价对象总楼层为7层，所在楼层为3、4层。该推论仅在报告中使用时，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。

至价值时点，估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋用途，经相关估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象房屋用途为住宅，根据本次估价目的，本次估价对象房屋用途为住宅。该推论仅在报告中使用时，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。

至价值时点，估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》未记载估价对象土地用途，经相关估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象房屋用途为住宅，根据本次估价目的，本次估价对象土地用途为住宅用地。该推论仅在报告中使用时，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。

## 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。

8、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。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：江西省上犹县人民法院

### 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

估价对象位于赣州市上犹县东山镇文锦路 301、401 房成套住宅用途房地产，本次估价包含建筑物及剩余年期的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赣州市上犹县东山镇文锦路，宗地地势平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整，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

估价对象位于赣州市上犹县东山镇文锦路 301、401 房，用途为住宅，建成年代为 2013 年，估价对象所在建筑物共 7 层，估价对象位于第 3、4 层；建筑面积为 286.47 平方米。估价对象装修状况为简单装修，具体情况详见《估价对象现状照片》。

#### 2、权益状况



1) 根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》记载，房屋权益状况如下：

不动产权证号	权利人	坐落	所在楼层/ 总楼层	建成年代	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
上房字第 01A0004196号	钟华燕、陈 厚权	上犹县东山镇文锦路 301、401 房	3、4/7	2001 年	住宅	286.47

## 2) 他项权状况

至价值时点，估价对象已被法院依法查封，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

## 五、价值时点

2022 年 02 月 21 日（司法评估委托之日）

## 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)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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，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）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年5月23日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）；

8、《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）；

9、《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，2010年5月19日起施行)；

10、《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）；

11、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布。自2016年5月1日起施行）；

12、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月28日印发）。

#### （二）本次估价依据的技术标准

- 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）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

#### （三）委托人提供的有关资料

- 1.《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 2.《江西省上犹县人民法院民事判决书》【（2016）赣0724民初991号】；
- 3.《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣0724执609号之五】；
- 4.《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣0724执609号之七】；
- 5.《江西省上犹县人民法院执行裁定书》【（2017）赣0724执609号之八】。

#### （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。

#### (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：估价对象为住宅用房，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。

收益法：估价对象为住宅用房，周边相同区位及状况的出租房地产极少无法算出预期收益，故不宜选用收益法进行估算。

### 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。

### 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，采用适当的估价方法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 02 月 21 日的房地产市场价值为 **¥154.69 万元**，大写人民币：**壹佰伍拾肆万陆仟玖佰元整**。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印	 3620180026 中国注册 房地产估价师 黄 印 3620180026		2022 年 05 月 27 日
胡 敏	 3620060004 中国注册 房地产估价师 胡 敏 3620060004		2022 年 05 月 27 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 02 月 21 日

### 十三、估价作业期

2022 年 02 月 21 日至 2022 年 05 月 27 日



## 附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《不动产登记信息查询结果》
4. 《江西省上犹县人民法院民事判决书》  
**【（2016）赣 0724 民初 991 号】**
5. 《江西省上犹县人民法院执行裁定书》  
**【（2017）赣 0724 执 609 号之五】**
6. 《江西省上犹县人民法院执行裁定书》  
**【（2017）赣 0724 执 609 号之七】**
7. 《江西省上犹县人民法院执行裁定书》  
**【（2017）赣 0724 执 609 号之八】**
8. 估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构备案证书复印件
10. 估价师资格证书复印件



估价对象地理位置示意图







估价对象现状照片









2022000283

**不动产登记信息查询结果**

姓名/证件号	钟华燕360725198511113028	权证号	01A0004196,01A0004196		
共有人/证件号	陈厚权362125198205157013、				
单元坐落	上犹县东山镇文锦路301、401房				
登记面积	286.47	建筑年份	0001-01-01	登记时间	2015-04-24 17:21:01
取得方式	其它	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
附记	/				
抵押登记情况	他项权证号	上房他证( )字第(20151425)号	抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行	
	主债权数额	/	权利种类	最高额抵押	
	最高债权数额		最高债权数额	13000000元	
	债权开始时间	2015-04-24	债权结束时间	2025-04-24	
查封登记情况	查封单位	上犹县人民法院	查封文号	(2016)赣0724执字第118-1号	
	查封时点	2016-03-10	附记	/	
查封登记情况	查封单位	江西省上犹县人民法院	查封文号	(2017)赣0724执609号之一、(2016)赣0724民终911号	
	查封时点	2017-10-13	附记	/	
查封登记情况	查封单位	江西省上犹县人民法院	查封文号	(2017)赣0724执609号之五	
	查封时点	2019-05-17	附记	/	
限制登记情况	无限制				
异议登记情况	无异议				
居住权登记情况	无居住权登记				

备注：1.申请人请及时核对身份信息和结果信息，如对查询结果有疑问请及时向查询窗口工作人员提出，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。2.本证明的申请人及持有人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的法律后果，自行承担。

查询机构(盖章)

查询时点:2022/01/25 16:33:15





## 江西省上犹县人民法院 民事判决书

(2016)赣 0724 民初 991 号

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行。住  
所地：上犹县东山镇水南大道 173 号。

主要负责人：严海斌，系该行行长。

委托代理人李启伟，男，系该行客户经理。代理权限：  
特别授权。

被告：陈厚权，男，1982 年 5 月 15 日生，汉族，居民，  
住上犹县东山镇文锦路 134 号。身份证号：  
362125198205157013

委托代理人张政海，男，上犹县青天法律服务所法律工  
作者。代理权限：特别授权。

被告：钟华燕（系陈厚权之妻），女，1985 年 11 月 11  
日生，汉族，居民，住址同上。身份证号：360725198511113028

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹支行（以下简  
称上犹邮政支行）诉被告陈厚权、钟华燕金融借款合同纠纷  
一案，本院立案后，依法适用普通程序，于 2016 年 12 月 27  
日公开开庭进行了审理。原告委托代理人李启伟、被告陈厚  
权委托代理人张政海到庭参加诉讼，被告钟华燕经本院依法  
传唤无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告上犹邮政支行向本院提出诉讼请求：1、解除原告  
与被告陈厚权于 2015 年 4 月 24 日签订的《个人额度借款合同》；  
被告陈厚权归还截至 2016 年 9 月 12 日止拖欠的本息合  
计 1347030.89 元，其中本金 1300000 元，利息及罚息  
47030.89 元，2、自 2016 年 9 月 13 日起至清偿之日止按月

1



利率 0.8906% 计算利息及复利，利随本清；3、上述款项由被告钟华燕承担连带清偿责任；4、本案诉讼费用由二被告共同承担。事实和理由：2015 年 4 月 24 日。原告与被告陈厚权签订了一份个人额度借款合同，根据合同约定，原告向被告陈厚权提供资金可循环使用的借款 130 万元，（在 2015 年 4 月 29 日分 2 次发放，发放金额分别为 70 万、60 万）借款有效期为 2015 年 4 月 24 日至 2025 年 4 月 24 日，二被告自愿以其夫妻共同所有的位于上犹县东山镇文锦路的 201、301、401 房为抵押。合同签订后，原告依约向被告陈厚权发放了 130 万元借款。但被告陈厚权未按合同约定归还借款本金，截至 2016 年 9 月 12 日止，仍欠原告借款本金 1300000 元，利息及罚息 47030.89 元，本息合计 1347030.89 元。经多次催收未果，为维护原告合法权益，遂诉至法院并要求依法判决。

被告陈厚权辩称，合同尚未到期，应维持合同约定，继续履行合同。原告请求解除合同无正当理由。合同约定了利率，应按合同约定计算。诉讼请求的利率高于合同约定的利率。不能重复计算罚息和复利。应驳回原告的诉讼请求。

被告钟华燕未作答辩，也未向法院提交任何证据材料。

原告上犹邮政支行围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证，对各方无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据，本院认定如下：原告上犹邮政支行提交的个人额度借款合同、个人最高额抵押合同、借据，欲证实本案的借款及抵押担保的事实；被告陈厚权的质证意见为借款合同尚未到期，原告解除合同无理由，且合同中逾期复利罚息计算条款有异议。本院认为，该组证据真实、合法且均有被告陈厚权的签字，能证明本案的借款及担保事实，本院对该组证据予以采信。被告钟华燕经本院依法传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼，视为其对原



告的起诉及提供的证据放弃抗辩和质证的权利。

根据当事人陈述和庭审确认的证据，本院认定事实如下：

2015年4月24日，原告上犹邮政支行与被告陈厚权签订编号为3699964Q215044143122的《个人额度借款合同》，合同约定：原告向被告陈厚权提供授信额度借款，授信金额为1300000元，额度存续期最长为10年，自2015年4月24日至2025年4月24日。额度存续期内的前5年为额度支用期，借款人可申请支用借款，额度内单笔支用借款最长期限为5年。借款人每次提款的借款期限为自贷款发放起至约定还款日止，以借据记载为准。在额度支用期和授信额度金额内，借款人可根据需要逐笔申请借款。申请支用额度时，借款金额、期限、用途、利率、还款方式等按本合同约定及《中国邮政储蓄银行小额贷款额度借款支用单》中约定的内容确定。贷款用途为生产经营，单笔借款具体用途由支用单约定。贷款利率一般高于中国人民银行公布的基准贷款利率，具体利率水平以原告方公布的为准。单笔借款具体利率可采用固定利率或浮动利率，以支用单为准。浮动利率以基准利率最低上浮50%。借款人未按合同约定日期（包括被宣布提前到期）偿还借款本金，原告有权自逾期之日起至拖欠本息全部清偿之日止，按罚息利率和合同约定的结息方式计收罚息；对不能按时支付的利息，按罚息利率和合同约定结息方式计收复利。罚息利率在约定利率基础上加收50%确定。还款方式为阶段性等额本息。另，违约责任中约定，发生借款人未按期支付到期未清偿债务的，借款人即构成违约，贷款人即有权宣布一切债务提前到期、单方面解除合同、要求借款人立即清偿并按合同约定的罚息利率计收罚息。

同日，原告与被告陈厚权、钟华燕签订了《个人最高额抵押合同》，两被告自愿为该个人额度借款合同及其项下各



单项业务合同提供 130 万元的最高额抵押担保，担保期间为 2015 年 4 月 24 日至 2025 年 4 月 24 日止。担保范围为债务人在主合同项下发生的各项信贷业务员的本金、利息、（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金及应支付的其他款项。抵押财产为两被告共同共有的位于上犹县东山镇文锦路 201、301、401 三套住房（房产证号：上房字第 01A0004193、01A0004195、01A0004196 号）。合同还约定债务人不履行主合同项下到期债务或不履行被宣布到期的债务，或违反合同的其他约定，原告有权处分抵押财产。

同日，原被告双方为该抵押财产办理了他项权证，原告取得了上房他证字第 20151425 号房屋他项权利证书。

同月 29 日，被告陈厚权分两次申请支用授信额度内借款 70 万元、60 万元，原告依申请向被告陈厚权发放了共计 130 万元借款，放款通知单及贷款借据约定，借款用途为进货，借款期限自 2015 年 4 月 29 日至 2020 年 4 月 29 日，放款执行浮动利率，浮动比例 50%，执行年利率为 8.625%，逾期年利率为 12.9375%。还款方式为阶段性等额本息。

经查，被告陈厚权对上述两笔借款的付息情况为：第 1 笔 70 万元本金的利息付至 2016 年 3 月 2 日，第 2 笔 60 万元本金的利息付至 2016 年 4 月 2 日，此后被告陈厚权未再按合同约定归还借款本息。截至 2016 年 9 月 12 日止，被告陈厚权仍欠原告借款本金 1300000 元、利息及罚息 47030.89 元，本息合计 1347030.89 元。

本院认为，原告上犹邮政支行与被告陈厚权之间签订的《个人额度借款合同》，是双方的真实意思表示，不违反法律强制性规定，对双方当事人均具有法律约束力。被告陈厚权违背诚实信用原则，未按期归还借款本息，已构成违约，应承担违约责任，被告陈厚权抗辩称应继续履行合同约定意见，本院不予支持。原告依合同约定行使合同解除权符合





规定，应予准许。因合同中对利息、罚息、复利均有明确约定，故被告陈厚权抗辩称利息、罚息、复利不应重复计算或标准过高的意见，本院不予采信。原告要求被告陈厚权归还借款及相关利息，有事实依据，符合法律规定，本院予以支持。

被告陈厚权、钟华燕自愿以其共同共有的三套住房为该借款提供 130 万元最高额抵押担保，并在房产管理部门办理了抵押登记手续，该抵押担保行为合法有效，因此，原告有权在 130 万元最高额范围内对两被告提供的抵押财产享有优先受偿权，可以该抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押物的价款优先受偿。

综上所述，原告诉讼请求，于法有据，本院予以支持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第九十条、第一百零六条、第一百零八条，《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十三条、第一百零七条、第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国共同和担保法》第三十三条、第四十一条、第四十六条、第五十九条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

一、解除原告中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行与被告陈厚权签订的合同编号为 3699964Q215044143122《个人额度借款合同》；

二、被告陈厚权于判决生效后三十日内归还原告中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行借款本金 1300000 元及截止 2016 年 9 月 12 日止的利息及罚息 47030.89 元，本息合计 1347030.89 元；自 2016 年 9 月 13 日起至借款还清之日止按月利率 0.8906%计收利息，利随本清；

三、对被告陈厚权不能按期支付的利息，由原告中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行按中国人民银行规定计收复利；

四、原告中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行在



1300000 元的最高额抵押范围内对被告陈厚权、钟华燕共同共有的位于上犹县东山镇文锦路 201、301、401 三套住房（房产证号：上房字第 01A0004193、01A0004195、01A0004196 号）的折价或拍卖、变卖价款享有优先受偿权。

如未按本判决指定的期限履行给付金钱的义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 16923.28 元，由被告陈厚权、钟华燕承担，限于判决生效后七日内交纳。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于江西省赣州市中级人民法院。

判决生效后，如未按期履行义务，申请执行的期间为两年。

审 判 长 曾祥盛  
审 判 员 卢建斌  
人民陪审员 周召财



二〇一七年二月二十三日

代理审判员 袁 钦



## 江西省上犹县人民法院 执行裁定书

(2017)赣 0724 执 609 号之五

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行。住所地：上犹县东山镇水南大道 173 号。

被执行人陈厚权，男，1982 年 5 月 15 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号，身份证号：362125198205157013。

被执行人钟华燕，女，1985 年 11 月 11 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号，身份证号：360725198511113028。

本院依据已经发生法律效力の上犹县人民法院作出的（2016）赣 0724 民初 991 号民事判决书，依法向被执行人发出执行通知书，责令被执行人自执行通知书送达之日起三日内履行完生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。执行中查明被执行人陈厚权、钟华燕以其共同共有的位于上犹县东山镇文锦路的 301、401 住房（房权证号：上房字第 01A0004196 号）抵押给申请人。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 42 条以及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十九条的规定，裁定如下：



查封被执行人陈厚权、钟华燕共同共有的位于上犹县东山镇文锦路的301、401住房（房权证号：上房字第01A0004196号）。

查封期限为三年。

本裁定送达即发生法律效力。

审 判 长 谢晓煌  
审 判 员 黄泽槐  
审 判 员 袁 钦



二〇一九年五月十七日

本件与正本核对无异

书 记 员 袁 钦



## 江西省上犹县人民法院 执行裁定书

(2017)赣 0724 执 609 号之七

申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行。住所地：上犹县东山镇水南大道 173 号。

被执行人陈厚权，男，1982 年 5 月 15 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号，身份证号：362125198205157013。

被执行人钟华燕，女，1985 年 11 月 11 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号，身份证号：360725198511113028。

本院依据已经发生法律效力の上犹县人民法院作出的 (2016) 赣 0724 民初 991 号民事判决书，依法向被执行人发出执行通知书，责令被执行人自执行通知书送达之日起三日内履行完生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。执行中查明被执行人陈厚权、钟华燕以其共同共有的位于上犹县东山镇文锦路的 301、401 住房（房权证号：上房字第 01A0004196 号）抵押给申请人。本院于 2019 年 5 月 17 日查封了上述财产，现因查封期限将至，为保证执行，防止被执行人转移财产，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于适用中华人民共和国民事诉讼法的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：



继续查封被执行人陈厚权、钟华燕共同共有的位于上犹县东山镇文锦路的 301、401 住房（房权证号：上房字第 01A0004196 号）。

查封期限为三年。

本裁定送达即发生法律效力。

审 判 长 胡 波  
审 判 员 黄泽槐  
审 判 员 张维跃



二〇二〇年五月二十八日

本件与原本核对无异

书 记 员 杨 文



## 江西省上犹县人民法院 执行裁定书

(2017)赣 0724 执 609 号之八

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行，住所地：上犹县东山镇水南大道 173 号，统一社会信用代码：91360724669796637K。

主要负责人：张红，系该行行长。

被执行人：陈厚权，男，1982 年 5 月 15 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号。身份证号码：362125198205157013。

被执行人：钟华燕，女，1985 年 11 月 11 日生，汉族，住上犹县东山镇文锦路 134 号。身份证号码：360725198511113028。

本院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司上犹县支行、陈南河、曾智慧等人与陈厚权、钟华燕金融借款合同等纠纷案中，依据（2017）赣 07 民终 647 号民事判决书等生效法律文书，分别向被执行人送达执行通知书、报告财产令等材料，限其五日内履行，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。2019 年 5 月 17 日，本院作出（2017）赣 0724 执 609 号之五执行裁定书，查封了登记在被执行人陈厚权、钟华燕名下位于上犹县东山镇文锦路 301、401 的房屋（房权证号：上房字第 01A0004196 号）。依照《中华人民共和国



民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《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》第一条的规定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人陈厚权、钟华燕名下位于上犹县东山镇文锦路 301、401 的房屋（房权证号：上房字第 01A0004196 号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 胡 波  
审 判 员 黄泽槐  
审 判 员 张维跃



二〇二〇年三月二日

书 记 员 杨 文

本件与原本核对无异





证照编号:A062028918



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913601067697853961

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、登  
记信息。



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  
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;工程管理服务;土地整治服务;社会稳定风险评估;政府采购代理服务;土地登记服务;环境影响评价;环境咨询服务;土地调查评估服务;土地经营策划;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);规划设计管理;创业权评估服务(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)

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  
住所 江西省南昌市高新开发区火炬大道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



房地产估价机构备案证书



**房地产估价机构备案证书**

**机构名称:**江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

**详细地址:**江西省南昌市新建区火炬大道138号

**统一社会信用代码:** 91361067697853961 **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**注册资本:** 200.0万元人民币 **法定代表人:** 黄印  
(出资数额) (执行事务合伙人)

**证书编号:** 赣建房评字124号 **有效期:** 至2023年12月08日

**备案等级:** 壹级



**发证机关:**   
2021年08月13日

证书信息通过支付宝搜索或微信搜索  
“江西住建云个人服务平台”小程序  
扫描二维码查询

江西住建云平台查询网址: <http://zjy.jxjst.gov.cn/>



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.

**中华人民共和国住房和城乡建设部**  
发证机关  
No. 00255524

姓名 / Full name  
胡敏

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
362123198010080332

注册号 / Registration No.  
3620060004

执业机构 / Employer  
江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-10-19

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.

**中华人民共和国住房和城乡建设部**  
发证机关  
No. 00250099

姓名 / Full name  
黄印

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
362524198707026051

注册号 / Registration No.  
3620180026

执业机构 / Employer  
江西寰宇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

