



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣仁信房估字[2022]第0050号

估价项目名称：吉安县人民法院执行申请人吴彩庆与被执行人吴树祥买卖合同纠纷一案涉及吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛4号楼一单元1002室住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：吉安县人民法院

房地产估价机构：江西仁信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孔祥之（注册号：4120180204）

欧胜华（注册号：4320030081）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十六日



致估价委托人函

吉安县人民法院：

承蒙委托，我对贵院执行申请人吴彩庆与被执行人吴树祥买卖合同纠纷一案涉及涉及吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室住宅房地产价格进行了估价，价值时点为 2022 年 6 月 13 日，估价对象房屋建筑面积为 128.29 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，选用比较法进行测算，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 6 月 13 日的房地产市场价值为 **98.69 万元**，人民币大写：**玖拾捌万陆仟玖佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

序号	合同编号	权利人	座落	建筑结构	评估楼层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	JA2019037138	吴树祥	吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室	钢混	10	住宅	128.29	7693	98.69

特别提示：

- 1、本报告仅限于估价委托人执行申请人吴彩庆与被执行人吴树祥买卖合同纠纷一案使用，不作他用。
- 2、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。
- 3、估价结果未扣除处置时应缴纳的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

江西仁信房地产资产评估有限公司

法人代表：

二〇二二年六月十六日



目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业日期	13
四、 附 件	14
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 6 月 13 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。

8、本估价报告的依据《江西省吉安县人民法院司法评估委托书》【(2022)赣 0821 执评委 23 号】及相关产权资料是委托方提供的，由委托方对其真实性和准确性负责。



9、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产权管理部门认定为准。

10、本报告的评估结果为委托方了解待估房地产客观、公正、合理的市场价格提供参考依据，不得做其他用途，没有考虑将来可能出现并影响物业价值的其它因素。未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。



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) 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故评估不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况。

(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。

(2) 委托方提供了估价对象的《合同备案库查询单》，本次估价涉及的房屋坐落、建筑面积、权利人等信息依据《合同备案库查询单》确定，如有不符，以当地不动产登记部门记载为准。

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

本次估价无依据不足假设。

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) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(8) 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；

(9) 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：吉安县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：江西仁信房地产资产评估有限公司

机构住所：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 2916 室

统一社会信用代码：913610007542051843

证书编号：赣建房评字 102 号

备案等级：贰级

有效期：至 2023 年 11 月 11 日

法定代表人：欧胜华

联系电话：0791-87678282

（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

估价对象为吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室住宅房地产，权利人为吴树祥，估价对象房屋建筑面积为 128.29 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、土地基本状况

根据委托方提供的资料及现场查勘，估价对象坐落吉安市青原区经二



路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室，估价对象所在宗地形状较规则，地形较平坦，地质条件良好，土地开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯），红线内“五通一平”（指通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《合同备案库查询单》及估价师现场勘察，估价对象房屋为吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室，房屋布局四室两厅一厨两卫，权利人为吴树祥，现状用途为住宅，建筑基本状况如下表：

建筑物基本状况表

序号	权利人	房屋坐落	房屋结构	评估楼层	用途	建筑面积 (m ²)
1	吴树祥	吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室	钢混	10	住宅	128.29

装饰装修情况：房屋装修为精装，客厅地面采用地砖，天花采用二级吊顶，卧室地面使用地板，房屋门窗使用铝合金窗。房屋门采用普通木门。房屋目前处于空置中，无家具、家电。

4、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。根据本次估价目的为司法拍卖，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。

5、估价对象区位状况

估价对象所在区域为吉安县，隶属江西省吉安市，地处江西省中部、吉泰盆地中心、赣江流域中游，东与峡江县、吉水县、吉州区和青原区为邻，南和泰和县接壤，西与永新县、安福县毗连，北与新余市渝水区、分宜县交界。吉安县总面积 2117 平方千米，下辖 2 个街道、13 个镇、6 个乡。根据 2020 年第七次人口普查数据，吉安县常住人口为 46.95 万人。



吉安县，是中国革命老区，有“将军县”之称。曾获全国文明县、全国绿化模范县。2017 年 10 月，江西省政府批复同意吉安县“脱贫退出”。2019 年 12 月，入选全国农民专业合作社质量提升整县推进试点单位。

2021 年，吉安县完成地区生产总值 243.38 亿元，同比增长 9.3%；财政总收入完成 33.1 亿元，同比增长 7.2%。

估价对象位于吉安市青原区经二路以东、井冈路以南、湖滨西路以西、白云山路以北雍锦半岛 4 号楼一单元 1002 室，小区紧邻湖滨西路，交通便利；青原区思源实验学校、吉安市滨江小学、吉安十三中、青原区人民法院、吉安市消防支队、吉安市青原区行政服务中心、吉安市烟草专卖局、吉安中医院结合医院、吉安市中医院、青原区人民医院、中国农业银行（吉安青原滨江支行）、九江银行（青原天和社区支行）等公共服务设施，周边住宅氛围较好，人流量一般，附近 91、101 路公交车线路通行，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 6 月 13 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其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》（根据 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》（根据 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) 《江西省吉安县人民法院司法评估委托书》(2022)赣 0821 执评委 23 号；

(2) 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，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：估价对象用途为住宅，虽然估价对象所在区域内有一定的类似房地产出租案例，但租售比较低，难以反映市场真实成交价，故不宜采用收益法。

(3) 成本法：估价对象为住宅，成本材料收集困难，且现时商住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 6 月 13 日的房地产市场价值为 **98.69 万元**，人民币大写：**玖拾捌万陆仟玖佰元整**，具体详见《评估结果明细表》。



(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
孔祥之	4120180204		2022 年 6 月 16 日
欧胜华	4320030081		2022 年 6 月 16 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 6 月 13 日

(十三) 估价作业日期

2022 年 6 月 13 日至 2022 年 6 月 16 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