

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣地源[吉房估]字（2022）第 160 号

估价项目名称：吉水县人民法院执行申请执行人中国农业银行  
股份有限公司吉水县支行与被执行人刘晓  
璘、周晓花借款合同纠纷一案涉及吉水县城  
禾昌上 1-501 室一处住宅房地产处置司法评  
估

估价委托人：吉水县人民法院

房地产估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：刘 彪 注册号：3620190015

吴文忠 注册号：3620020047

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十八日

## 致估价委托人函

吉水县人民法院：

承蒙委托，我公司对刘晓璘、周晓花所有的位于吉水县城禾昌上 1-501 室一处住宅房地产价值进行了估价，价值时点为 2022 年 09 月 27 日，估价对象建筑面积为 118.83 平方米。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。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》、《关于印发〈涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37 号）的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 27 日的市场价值为 **61.32 万元**，人民币大写：**陆拾壹万叁仟贰佰元整**。（评估结果详见下表）。

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十八日

特别提示：

- 1.本报告仅限于吉水县人民法院执行该案件使用，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。

### 房地产估价结果一览表

附表 1

序号	房屋坐落	产权证号	权利人	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	吉水县城禾昌上 1-501 室	赣(2021)吉水县不动产权第 0001022 号	刘晓璘、周晓花	住宅	5/7	混合	118.83	5160	61.32

# 报 告 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
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 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘日期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
附件 .....	14
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## 估价师声明

我们郑重声明：

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《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师刘彪、估价人员张皓等人员均于 2022 年 09 月 27 日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彪	3620190015		2022 年 月 日
吴文忠	3620020047		2022 年 月 日



## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查、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。

(3) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊的附加出价。

(5) 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。

(6) 估价师已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(7) 我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用现状，对房屋安全、质量缺陷及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，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，本次估价以估价对象不存在安全隐患、无重大环境污染并处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

(8) 由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利的限



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

## 2、未定事项假设

估价人员在评估过程中未能关注到估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（如税收、物业费、水电气费等），且人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 3、背离事实假设

估价对象于价值时点已被吉水县人民法院查封，且已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司吉水县支行，根据此次估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押、查封等对评估价格的影响。

## 4、不相一致假设

本次估价对象无不一致事项，无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

## 6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(3) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、申请执行人、被执行人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(4) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

(5) 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 09 月 28 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。

(6) 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。

## 7、其他需要说明的事项

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。



## 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

(6) 委托方未明确评估对象交易税费负担方式，根据估价人员调查，一般交易税费处理方式主要为按照法律法规规定由转让人和权利人各自负担或全部由权利人负担；对财产处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费一般处理方式是法律、法规，应由被执行人缴纳，但未缴清的相关费用，从拍卖款中扣除缴纳。故本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式及财产处置费用对房地产估价结果的影响。

(7) 根据估价委托人提供的《不动产权证》复印件记载，估价对象土地面积未办理土地分摊手续。





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托单位：吉水县人民法院

住所：吉水县仁山路 1 号

联系人:刘娟

联系人电话：0796-8689327

### 二、房地产估价机构

估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

产权证号：赣建房评字 59 号

联系人：吴文忠

联系电话：0796-8235391

### 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、估价对象概况

根据委托方提供的《不动产权证》，估价对象位于吉安市吉水县城禾昌上 1-501 室的一处住宅房地产，建筑面积 118.83 平方米，权利人为刘晓璘、周晓花，共有情况为共同共有，产权证书编号为：赣(2021)吉水县不动产权第 0001022 号，房屋总层数为 7 层，估价对象位于第 5 层。估价对象土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地。



## 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

### 2、土地基本状况

估价对象位于吉安市吉水县城禾昌上 1-501 室，所在楼栋名称为清华名居，宗地四至为东至巷道、南至巷道、西至道路、北至空地，估价对象土地形状较规则，地势较平坦，地基承载力一般，地质条件一般，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“六通一平”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整），土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 546.16 平方米，土地面积尚未办理分摊测量，无法确定分摊土地面积，土地使用期限自 2013 年 03 月 13 日起至 2083 年 03 月 12 日止，土地已使用 9.5 年，剩余使用年限 60.5 年。

### 3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，建筑物基本状况为：

估价对象为位于吉安市吉水县城禾昌上 1-501 室的一处住宅房地产，混合结构，用途为住宅，总层数 7 层，位于第 5 层，层高 3 米，楼梯房，建筑面积为 118.83 平方米。装饰装修情况为毛坯，户型为三室两厅一厨一卫，现状为闲置。维护保养较优，新旧程度较优。

估价对象建筑年代为 2010 年，维护保养较优，新旧程度较优，标的物所处的位置交通较便利，周边生活配套设施和公共配套设施较完善，所在区域居住氛围较好，人流量较大。

经现场查勘，估价对象的结构、水电、设施设备等未见明显质量缺陷，可正常使用，建筑物维护保养较优。

根据估价委托人提供的资料及评估人员现场调查，至价值时点，估价对象现状为闲置，已办抵押登记，估价对象无地役权等他项权利存在，担保物权未设立，除此之外，无其他权利限制及约束，估价对象产权清晰明



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

确。估价对象已被吉水县人民法院查封，本次评估未考虑估价对象抵押、查封等对评估价格的影响。

## 五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于 2022 年 09 月 27 日进行现场查勘，故确定价值时点为 2022 年 09 月 27 日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。本次评估的房地产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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### 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。

### 2、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



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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

### （一）法律、法规、政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日修正）；



## 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，2021 年 7 月 2 日发布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《最高人民法院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）；

9、《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）；

### （二）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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

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 号文）。



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## （三）委托人提供的资料

- 1、吉水县人民法院出具的《江西省吉水县人民法院价格评估委托书》[(2022)赣 0822 执委拍 67 号]；
- 2、《不动产权证》等权属文件复印件；
- 3、委托人提供的其他相关资料。

## （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场勘察和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、商类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

本次估价的估价目的是为吉水县人民法院执行申请执行人中国农业银行股份有限公司吉水县支行与被执行人刘晓璘、周晓花借款合同纠纷一案涉及的房地产处置参考价提供参考依据，根据估价委托人确定的估价目的，以及可能收集到的资料，采用适宜的估价方法进行估价。

### 1、估价方法的选择

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较多，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，目前估价对象为闲置，且周边同类型物业出租较少，同时所在区域租售比较低，当前租金水平难以反映现行房地产市场价格，故本次评估不选取收益法。



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

(3) 成本法：估价对象为住宅物业，由于估价对象为住宅楼的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，估价对象成本较难确定，故不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法：估价对象为住宅物业，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，估价对象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，是指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。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 27 日的市场价值为 **61.32** 万元，人民币大写：**陆拾壹万叁仟贰佰元整**。

### 估价结果汇总表

表 2

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		估价结果
		测算结果		
		比较法		
估价对象	总价(万元)	61.32		61.32
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5160		5160



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彪	3620190015		2022年 月 日
吴文忠	3620020047		2022年 月 日

## 十二、实地查勘日期

2022年09月27日

## 十三、估价作业日期

2022年09月27日至2022年09月28日





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

传真：(0791) 82177805

## 附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## 江西省吉水县人民法院 价格评估委托书

(2022)赣 0822 执委拍 67 号

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司：

我院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司吉水县支行与被执行人刘晓璘、周晓花借款合同纠纷一案中，需对被执行人刘晓璘、周晓花名下所有的位于吉水县禾昌上 1 单元的 1-501 房产及其附属设施（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



二〇二二年九月二十七日

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



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

## 估价对象位置图





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

### 住宅房地产实地查看记录表

标的坐落		吉水县城东昌上		楼盘名称			
标的所在楼层/总层数：5/7层		使用状况		建筑面积		成新率：	
<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		118.83					
现状用途		户型结构		楼龄		朝向：	
<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		3房2厅1厨1卫1阳		年			
维修保养		通风采光		物业类型： <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭			
<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		<input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放			
四至：东		西：		南：		北：	
公交线路：		共 条，步行 分钟		地铁站名：		步行至该地铁站口约 分钟	
景观		<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 塑江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无				小区配套：	
物业设施及管理		电梯		通讯		<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好	
		<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯，每层 户 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
		水电		管道		煤气	
		<input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损			
		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		物业管理		<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统	
		消防				<input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无	
		<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无					
		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
周边配套		<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input checked="" type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等					
物业外墙		装修档次		<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华			
		<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input checked="" type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料					
楼梯间		地面：水泥		墙面：乳胶漆		天花：其他：	
公共通道		地面：		墙面：		天花：其他：	
内部装修		基本状况				使用状况	
客厅		地面		毛坯		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		墙面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		天花				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		门				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		窗				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
房间		地面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		墙面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		天花				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		门				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
厨房		窗				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		地面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		墙面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
卫生间		天花				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
		地面				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
阳台		<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
备注							

领勘人：刘长明  
地址及联系方式：刘长明 2022.9.27  
查勘人：张皓、刘长明  
查勘日期：2022.9.27



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

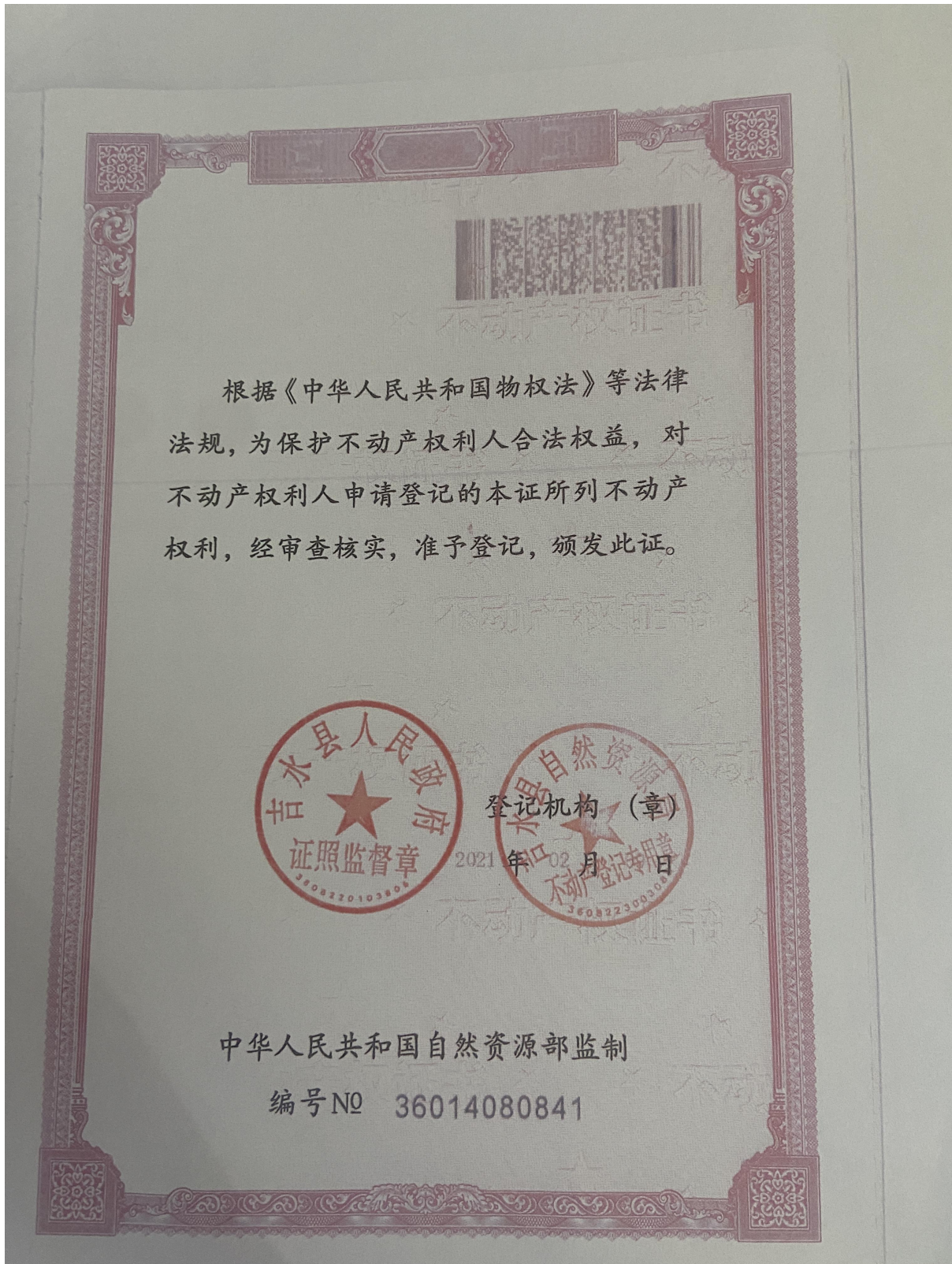
## 估价对象现场照片





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

赣 ( 2021 ) 吉水县 不动产权第 0001022 号

权利人	刘晓璜、周晓花
共有情况	共同共有
坐落	吉水县城禾昌上
不动产单元号	360822 001010 GB00955 F00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：546.16m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：118.83m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2013年03月13日起至2083年03月13日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 套内建筑面积：108.03m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：10.8m <sup>2</sup> 房屋总层数：7层，所在层数：第5层 房屋竣工时间：2010年 原不动产权证号：赣房权证吉字第00042028号 产权来源：变更登记



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808

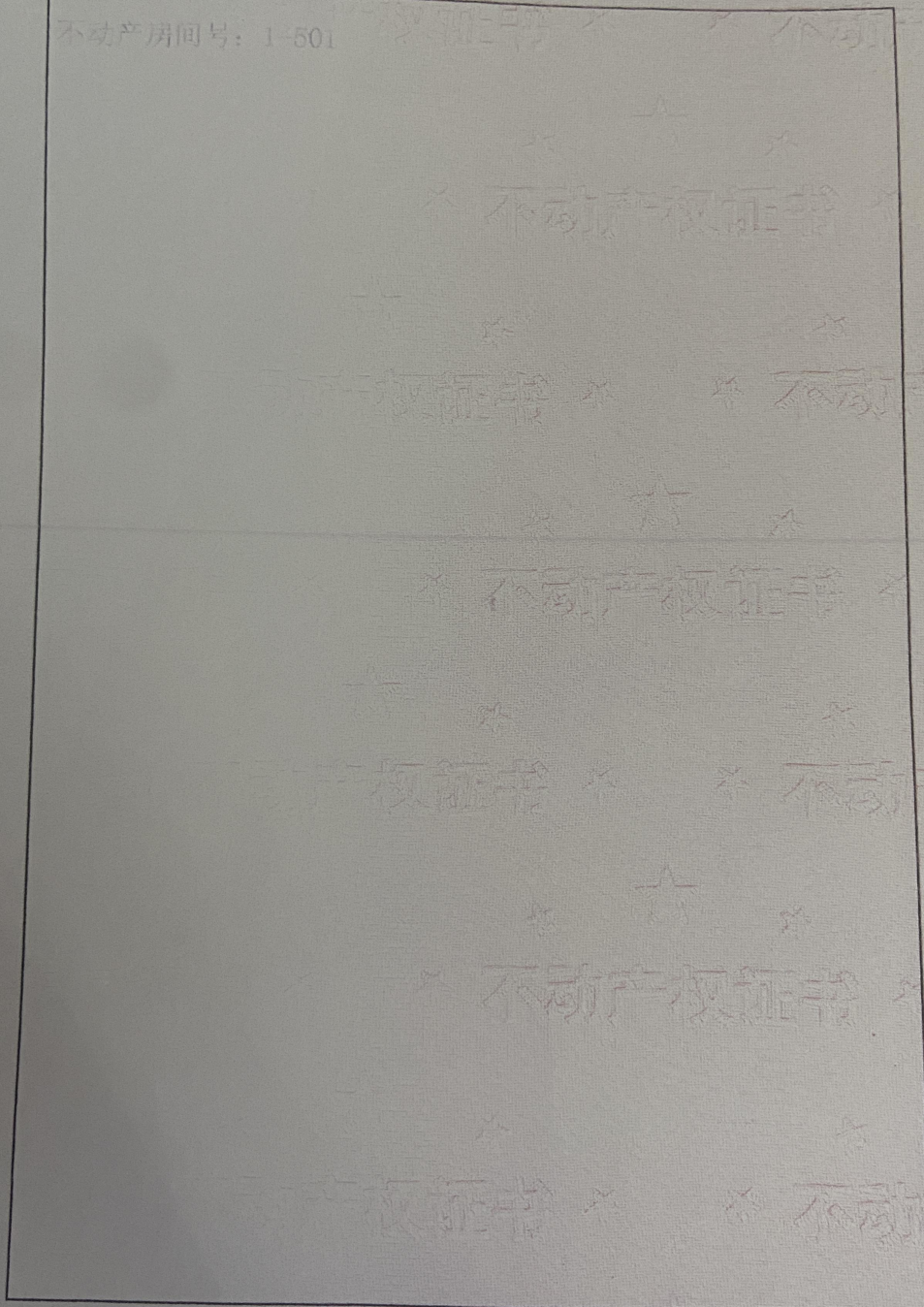
邮编：330038

传真：(0791) 82177805

2014年7月21日

附 记

不动产单元号：1-501







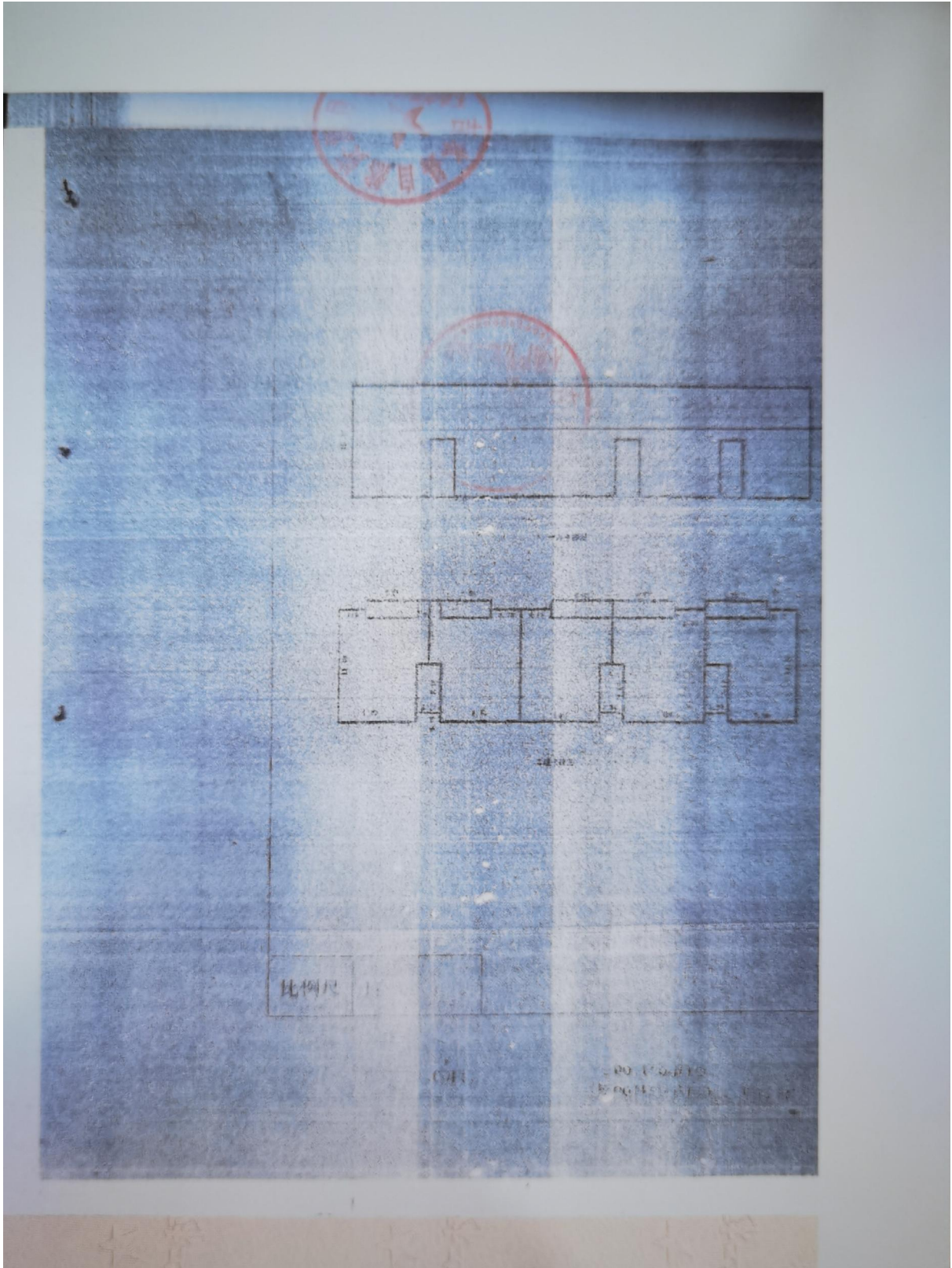
# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室

电话：(0791) 82177808

邮编：330038

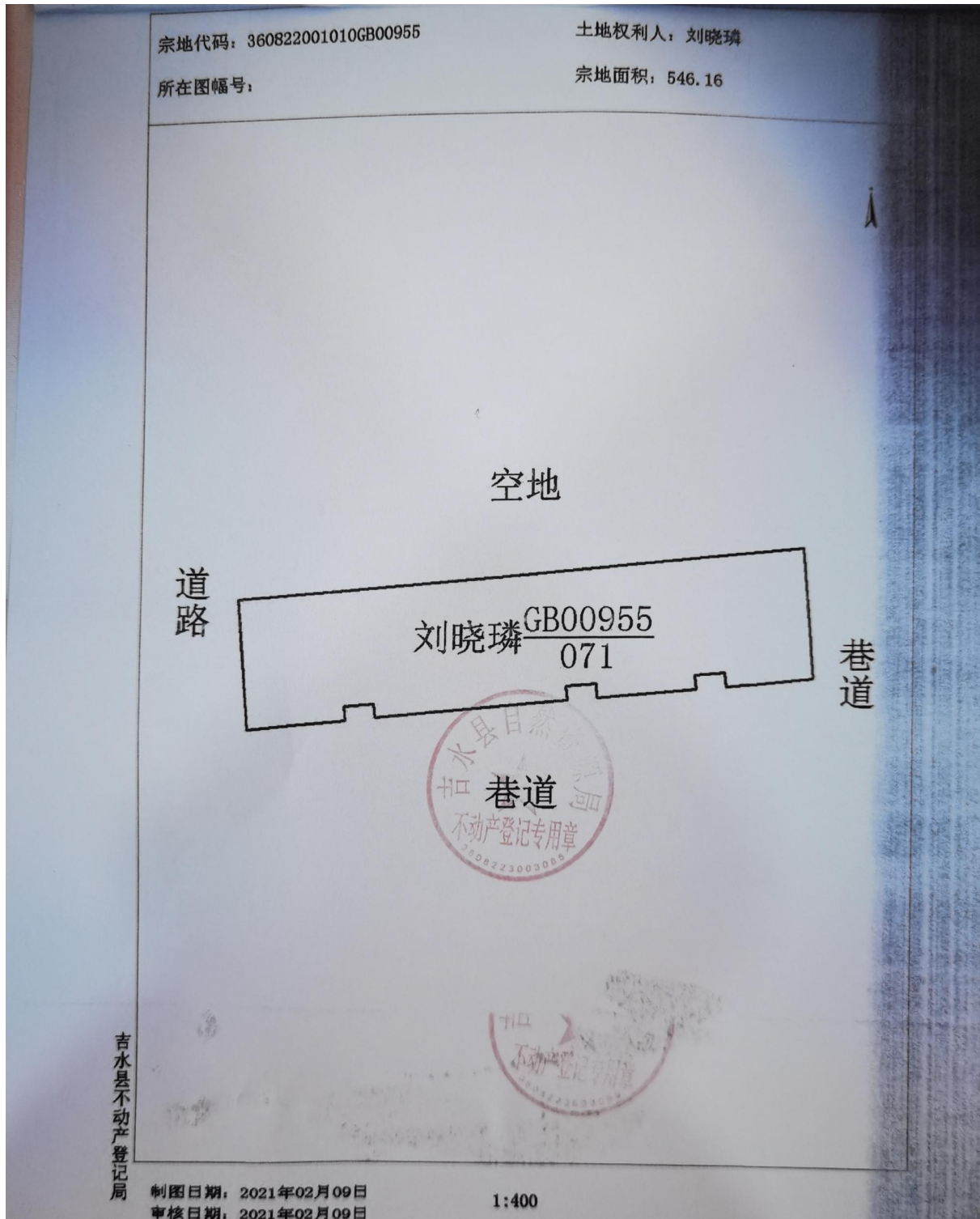
传真：(0791) 82177805





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

证照编号:A001058917



# 营业执照

统一社会信用代码  
91360100716545145M



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 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 甘志强

经营范围 国土空间规划编制, 土地整治服务, 规划设计管理, 土地登记代理服务, 土地调查评估服务, 房地产评估, 资产评估, 社会稳定风险评估(需备案), 生态恢复及生态保护服务, 土壤污染防治服务, 水利相关咨询(服务), 地理信息工程服务, 信息技术咨询服务, 工程管理服务, 地质灾害危险性评估, 地质灾害治理工程设计, 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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月13日

营业期限 2000年01月13日至2030年01月12日

住所 江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室



登记机关

2022年02月22日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号住宅楼1726、1810室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805



## 房地产估价机构备案证书

**机构名称：**江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

**详细地址：**江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼  
1726、1810室

**统一社会信用代码：**91360100716545145M **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：**甘志强  
(出资额) (执行事务合伙人)

**证书编号：**赣建房评字59号 **有效期：**至2025年03月01日

**备案等级：**壹级



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

发证机关：

2022年03月01日





# 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号住宅楼 1726、1810 室  
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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. 00205569

姓名 / Full name  
吴文忠

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
362502197804147813

注册号 / Registration No.  
3620020047

执业机构 / Employer  
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-4-22

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. 00264271

姓名 / Full name  
刘彪

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
362401199003262034

注册号 / Registration No.  
3620190015

执业机构 / Employer  
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

