房地产估价报告

估价项目名称：吉安市吉州区吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房住宅用途房地产市场价值评估报告

估价委托人：吉安市吉州区人民法院

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：黄　昶　注册号：3620180026

注册房地产估价师：胡　敏　注册号：3620060004

价值时点：2021年07月12日

估价报告出具日期：2021年08月07日

估价报告编号：赣寰宇（2021）估字第F80160号

致估价委托人函

吉安市吉州区人民法院：

受贵方的委托，我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《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委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关法律法规和技术标准，对位于吉安市吉州区吉州大道52号阳明花园21幢3-602号住宅用途房地产市场价值进行了评估，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。

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，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于估值时点2021年07月12日的房地产市场价值为**¥57.86万元，**人民币：**伍拾柒万捌仟陆佰元整。**（具体详见《估价结果一览表》）。

《合同备案库查询单》合同编号	房屋坐落	权利人	建筑结构	用途	评估层/总楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
CQ2020058440	吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房	刘红梅	混合	住宅	6/6	76.63	7550	57.86

注：1、估价结果未扣除处置时应交纳的拍卖费、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、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。

3、至价值时点，本次评估目的为市场价值评估，故不考虑已存在的抵押权和租赁权对评估价值的影响。

4、本估价报告仅限于吉安市吉州区人民法院审理执行申请人李菲与被执行人刘红梅民间借贷纠纷一案中【编号：（2020）吉州法技委字第 106 号】使用，不作他用。

特此函告。

法定代表人签章：

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年八月七日

目录

致估价委托人函.....1
目录.....3
估价师声明.....4
注册房地产估价师.....4
估价假设和限制条件.....5
房地产估价结果报告.....7
一、估价委托人.....7
二、房地产估价机构.....7
三、估价目的.....7
四、估价对象.....7
五、价值时点.....7
六、价值类型.....8
七、估价原则.....8
八、估价依据.....9
九、估价方法.....10
十、估价结果.....11
十一、注册房地产估价师.....12
十二、实地查勘期.....12
十三、估价作业期.....12
附件.....13

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	中国注册房地产估价师 黄　印 3620180026	黄印	2021 年 08 月 07 日
胡　敏	中国注册房地产估价师 胡　敏 3620060004	胡敏	2020 年 08 月 07 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设：

（1）本次估价对象提供了《合同备案库查询单》《房屋详细信息表》及《吉安市吉州区人民法院司法技术委托书》【编号：（2020）吉州法技委字第106号】，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：本次评估无未定事项假设。

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：不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致。

5、依据不足假设：至价值时点，估价委托人未能提供委估对象

的《国有土地使用证》，而估价委托人提供的委估对象的《合同备案库查询单》亦未登记土地使用状况详情，根据此次估价目的，故设定估价对象占用范围内土地性质为出让，委估对象的土地用途为住宅，特此提醒。

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。

8、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：吉安市吉州区人民法院

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

估价对象位于吉州大道 52 号阳明花园 21 幢 3-602 号房，本次估价包含建筑物及国有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吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房，估价对象宗地地势平坦，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），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

估价对象吉州大道 52 号阳明花园 21 幢 3-602 号房，混合结构，评估所在楼层为第 6 层。外墙涂料，室内简单装修，入户门为普通防盗门，室内地面铺地砖，内墙为乳胶漆。具体装修情况详见《估价对象现状照片》；

4、估价对象权益状况

1）根据估价委托人提供的《合同备案库查询单》记载，房屋权益状况如下：

《合同备案库查询单》合同编号	房屋坐落	权利人	建筑结构	用途	评估层/总楼层	建筑面积（㎡）
CQ2020058440	吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房	刘红梅	混合	住宅	6/6	76.63

2）他项权状况

在价值时点，估价对象未设定抵押、租赁等他项权。

五、价值时点

2021年07月12日（吉安市吉州区人民法院委托之日）

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）法律、法规和政策性文件

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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4.《《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 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

5.《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。根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

6. 《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，已由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于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

7.《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，1990 年 5 月 19 日起施行）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36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.《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）

4.房地产估价报告评审标准（试行）

5.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）

（三）委托人提供的有关资料

1.《合同备案库查询单》复印件；

2.《房屋详细信息表》复印件；

3.《吉安市吉州区人民法院司法技术委托书》【（2020）吉州法技委字第106号】；

（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商业房地产，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：估价对象为商业用房，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：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。

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，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点2021年07月12日的房地产市场价值为**¥57.86万元**，人民币：**伍拾柒万捌仟陆佰元整**。（具体详见《估价结果一览表》）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄　印	中国注册房地产估价师 黄　印 3620180026	黄印	2021年08月07日
胡　敏	中国注册房地产估价师 胡　敏 3620060004	胡敏	2021年8月07日

十二、实地查勘期

2021年07月12日

十三、估价作业期

2021年07月12日至2021年08月07日

附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《吉安市吉州区人民法院司法技术委托书》【编号：(2020)吉州法技委字第 106 号】
4. 《合同备案库查询单》复印件
5. 《房屋详细信息表》复印件
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构备案证书复印件
8. 估价师资格证书复印件

估价对象《位置图》

（所在区位）

估价对象现状照片

《吉安市吉州区人民法院司法技术委托书》复印件

吉安市吉州区人民法院
司 法 技 术 委 托 书

（2020）吉州法技委字第 106 号

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司：

兹有申请人李菲与被执行人刘红梅民间借贷纠纷一案，需委托你公司进行司法评估。现将有关材料送去，请指派专业技术人员进行鉴定，作出书面鉴定结论，评估报告一式五份在评估人员签名及加盖单位公章后及时交给我院。查看评估标的、补充评估所需资料，请与案件承办人联系。

鉴定（检验、评估、审计）事项：

对吉州区吉州大道 52 号阳明花园 21 栋 3 单元 602 室进行评估。

委托期限：30 天

不履行法定义务或者违反相关规定的鉴定机构，视情节轻重，停止其一次至多次候选资格；对乱收鉴定费、故意出具错误鉴定结论、不依法履行出庭义务的，撤消其入册资格，通报给司法行政管理部门和行业协会或行业主管部门；对情节恶劣，造成严重后果的，应报有关部门追究其法律责任。

吉州区人民法院

二〇二〇年七月十一日

联系人：8325961 帅智民（承办人）

合同备案库查询单

查询时间		2021/8/26 16:32:30			买方名称		刘红梅				
签订日期		0001/1/1 0:00:00			备案日期		2020/1/6 0:00:00				
合同编号		CQ2020058440			证件号码		0				
小区名称		阳明花园21			房屋坐落		吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房			幢号	21
房间编号	房号标识	房号	所在层	建筑质量	建筑结构	用途	户型	建筑面积	套内面积	分摊面积	产权面积
395102		3-602	6		混合	住宅		76.63	66.79	9.84	76.63
抵押状态	期房未抵押期房未抵押 现房未抵押			限制状态	期房限制期房限制 现房限制						

80B5BC13D891D16180B5BC13D891D161

房屋详细信息表

房屋详细信息表

房屋 编码:	413557	旧房屋编号:	
房屋 坐落:	吉州大道52号阳明花园21幢3-602号房		
所有 权人:	吉安市房地产综合开发有限公司	证件 号码:	913608001619308079
证书 号码:	吉房权证字第00134714号		
总 层 数:	6	幢 号:	21
单 元 号:	0	房 号:	3-602
所在 层数:	6	建成 年份:	
开始 层数:	6	结束 层数:	6
建筑 面积:	76.63	套内 面积:	66.79
分摊 面积:	9.84	确权 面积:	0
房屋 结构:	混合	规划 用途:	住宅
房屋 产别:	私有房产	房屋 性质:	
权属 状态:	初始并转现	抵押 状态:	未抵押
限制 状态:	房产预查封	办理 状态:	未办理
发证 时间:	2019/12/24 0:00:00	产权 来源:	新建商品房楼盘表备案
项目名称:			
附 记:			
原房屋坐落:			
原所有权人:		证件 号码:	
原产权证号:			

查封信息:

序号	查封机关	查封文号	执行文号	查封起始时间	查封截止日期
1	吉州区人民法院	（2020）赣0802执782号之一	（2020）赣0802执782号之一	2020/5/22 0:00:00	2023年5月21日

友情提示:
查询日期: 2021/8/26 16:35:53

证照编号：A062028918

统一社会信用代码
913601067697853961

营业执照

（副 本） 1-1

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	江西寰宇房地产土地资产评估有限公司	注册资本	贰佰万元整
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）	成立日期	2005年01月26日
法定代表人	黄印	营业期限	2005年01月26日至长期
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，资产评估，房地产咨询，社会稳定风险评估，政府采购代理服务，工程管理服务，土地整治服务，环保咨询服务，土地调查评估服务，市场营销策划，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，矿业权评估服务（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）	住　　所	江西省南昌市高新开发区火炬大道138号

登记机关

南昌市行政审批局

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

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：江西省南昌市高新开发区火炬大道138号

统一社会信用代码：91360106769785396I **经济类型：**有限责任公司(自然人投资或控股)

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

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

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：江西省住房和城乡建设厅

2021 年 08 月 13 日

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