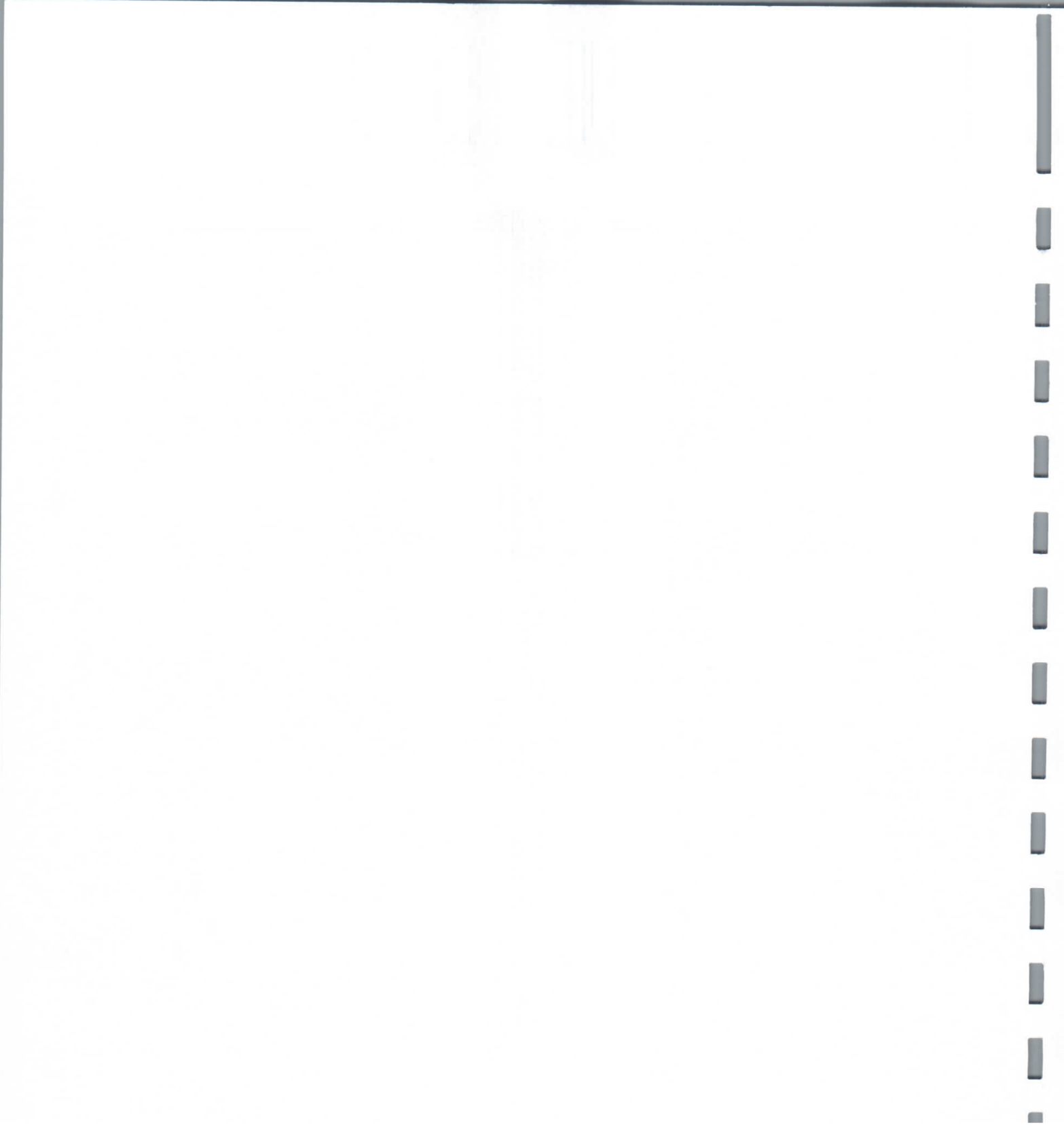


房地产估价报告

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：永捷房评字[2022]G072502号





目录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、提请报告使用方注意事项
- 五、估价结果报告
 - (一) 估价委托人
 - (二) 估价机构
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 估价人员
 - (十二) 估价作业日期
 - (十三) 估价报告使用期限
- 六、附件

一、致估价委托人函

江西省于都县人民法院：

受贵方的委托，我公司估价人员于2022年7月21日至2022年7月25日对李月风诉谢永生、刘观发等金融借款合同纠纷一案 [(2022)赣0731执恢283号之一] 涉及的位于于都县贡江镇黄竹庵住宅区[产权证号：00000471号]房地产进行市场价值评估。

估价对象：于都县贡江镇黄竹庵住宅区一栋房地产，权利人为刘观发，建筑面积529.89平方米。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2022年7月21日

价值类型：市场价值

估价方法：本次估价采用比较法

估价结果：根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，采用比较法确定估价对象在价值时点2022年7月21日的市场价值估价结果为：**RMB228.91**万元，人民币大写为**贰佰贰拾捌万玖仟壹佰元整**。

估价结果明细表

权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	建成年份	用途	评估层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
00000471号	刘观发	于都县贡江镇黄竹庵住宅区	混合	1998年	住宅	1-4/4	529.89	4320	228.91

江西永捷房地产资产评估有限公司
 法定代表人：胡礼秀
 二〇二二年七月二十五日



二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、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和有关当事人没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司自接受估价委托后，委派专业人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的估价对象资料是估价委托人提供的，由估价委托人对其真实性负责。

注册房地产估价师（签章）：



三、估价的假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设：

(1) 本次估价对象提供了《不动产登记信息查询结果》复印件，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、准确和完整的。

(2) 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。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法诉讼执行程序中的拍卖或变卖提供房地产市场价值参考，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数，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，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：至价值时点，委估对象已提供《不动产登记信息查询结果》复印件，评估人员及相关当事人已到实地进行现场查勘，本次估价不存在依据不足假设。

二、报告使用限制

1、本报告的估价结果为估价对象在特定的估价目的下现行公开市场的公允价值，仅作为确定房地产市场价值提供价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告的估价结果，并以估价对象维持现状持续使用为前提。

3、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价值的影响。

4、本报告出具的估价结果未考虑特殊的交易情况使交易方追加付出而对房地产价值所产生的影响。

5、本估价结果自报告完成之日起壹年内有效，若在此期间内国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，估价委托人应委托房地产估价机构进行调整或重新估价。

6、本估价结果中包含委估应分摊的土地使用权价值，并以估价对象土地合法出让取得为假设前提。

7、本次估价结果未考虑委估房地产因估价委托人担保、欠债、信誉等可能影响其价值的因素。

8、本次估价结果中未扣除委估房地产完全进入市场而可能产生的各种税费。

江西永捷房地产资产评估有限公司
二〇二二年七月二十五日



四、提请报告使用方注意事项

1、本次评估财产范围包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权，包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等房屋配套设施设备价值以及附着在估价对象房屋上的不可拆除的装饰装修价值，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2、上述估价结果中不包含处置时的诉讼费、拍卖费、律师费、评估费等财产处置费用。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

6、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应当被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本次评估价值为估价对象市场价值，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。

8、本评估报告使用期限为壹年。即自评估报告出具之日起壹年内有效，超过壹年，需重新进行评估。

9、本估价报告仅用于江西省于都县人民法院处理司法纠纷提供市场价格参考，其他单位使用无效。

江西永捷房地产资产评估有限公司
二〇二二年七月二十五日



五、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人: 江西省于都县人民法院

(二) 估价机构

名称: 江西永捷房地产资产评估有限公司

法定代表人: 胡礼秀

地址: 赣州市长征大道1号

(三) 估价对象概况

1、区位因素

估价对象为位于于都县贡江镇黄竹庵住宅区房地产, 周边有于都天润实验学校、于都县中医院、银行、超市、农贸市场、幼儿园等公共设施, 生活便利; 居住环境一般。以黄竹路为出行主干道, 交通便捷。

2、建筑物实物因素

结构: 混合结构

楼层: 1-4/4

门窗: 入户钢制防盗门、室内木制门窗, 部分铝合金窗

装修: 室内一般装修, 瓷砖及水泥地面, 墙面一般粉刷, 水、电、卫正常使用。

布局: 整栋, 带有院落

规划用途: 住宅

现状: 已使用

3、估价对象权属

目前, 估价对象已办理相关权证。详见权属状况明细表:

权属状况明细表

产权证号	权利人	坐落	建筑结构	建成年份	用途	评估层	建筑面积(m ²)	共有情况
00000471号	刘观发	于都县贡江镇黄竹庵住宅区	混合	1998年	住宅	1-4/4	529.89	单独所有

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

(五) 价值时点

2022年7月21日

(六) 价值定义

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2022年7月21日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在价值时点进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

(七) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十八次会议《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)

(2)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于1998年7月2日通过，自1998年12月1日起施行)

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(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01月01日起施行)

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行)

(5)《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01月01日起施行)

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

(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,自发布之日起施行)

(8)《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,自2018年9月1日起施行)

(9)《人民法院委托评估工作规范》(2018年12月10日,法办〔2018〕273号)

(10)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,中房学〔2021〕37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/T 50899-2013)

(3)《房地产估价报告评审标准》(试行)

3、估价委托人提供的相关资料

(1)《人民法院司法评估委托书》复印件

(2)产权资料复印件

(3)估价对象其他资料

4、注册房地产估价师调查收集的相关资料

(1)注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

(八)估价原则

本次估价遵守独立、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技术性原则。

1、独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,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或价格的原则。

2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下

的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用指房地产在法律上允许、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。

（九）估价方法

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。根据委托人提供的资料及估价人员实地勘察、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，决定选用比较法进行测算，经综合分析后最终确定本次估价结果。

1、未选用估价方法的理由：

根据委托人提供的相关资料和我公司估价人员的实地查勘，委估对象用途为住宅用房。估价人员细致地分析了评估物业的特点和实际状况，该同类同地段物业的出租案例较少，收益法适用于有现实租金收益或潜在租金收益的房地产评估；故本次未采用收益法进行评估。

假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估，估价对象为已建成并交付使用的住宅用房，故不适合采用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估；估价对象为住宅用房，若采用成本法进行评估会一定程度上低估物业价值，故不适合采用成本法进行评估；

2、选用估价方法的理由：

比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；委估对象为住宅用房，已办理相关产权证，产权清晰，市场交易活跃，故采用比较法进行评估。

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。比较法的理论基础为替代原理。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正×交易

情况修正×个别因素修正×区域因素修正

(十) 估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，采用比较法确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 21 日的市场价值估价结果为：**RMB228.91 万元**，人民币大写为**贰佰贰拾捌万玖仟壹佰元整**。

(十一) 估价人员

刘帝强 注册房地产估价师 3620150013

郭纪霞 注册房地产估价师 3620160047

(十二) 估价作业日期

2022 年 7 月 21 日至 2022 年 7 月 25 日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期限自完成报告之日起原则上为壹年，即本估价报告的估价结果有效期限为 2022 年 7 月 25 日至 2023 年 7 月 24 日。如超过有效期限，需要重新进行估价。

江西永捷房地产资产评估有限公司
二〇二二年七月二十五日



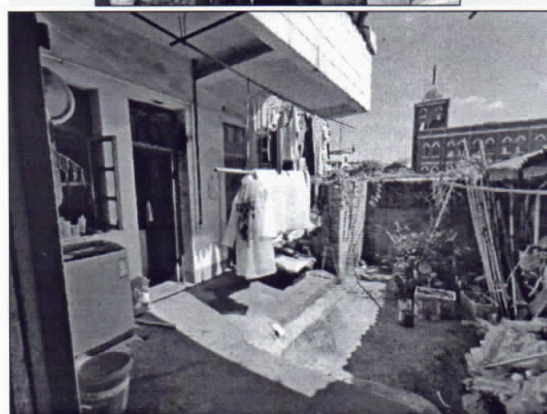
七、附件

- A. 估价对象位置图
- B. 估价对象内外部照片
- C. 估价委托人提供的权属资料复印件
- D. 房地产估价机构营业执照复印件
- E. 房地产估价机构资质证书复印件
- F. 房地产估价师执业资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象照片



估价对象照片





2022003864

不动产登记信息查询结

姓名/证件号	刘观发36213219561212		权证号	00000471	
共有人/证件号					
单元坐落	贡江镇黄竹庵住宅区				
登记面积	529.89	建筑年份	1998-01-01 00:00:00	登记时间	2015-02-03 10:39:14
取得方式	自建房	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	赣(2016)于都县不动产证明 第0000551号	抵押权人	江西银行股份有限公司赣州于都支行	
			权利种类	最高额抵押	
	主债权数额	/	最高债权数额	2000000元	
	债权开始时间	2016-03-01	债权结束时间	2018-02-28	
查封登记情况	查封单位	于都县人民法院	查封文号	(2017)赣0731执保字第41号	
	查封时点	2017-04-01	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:2022/03/30

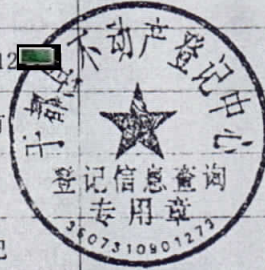


房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:360731012016GB00895F00010001

房屋坐落:贡江镇黄竹庵住宅区

内容	业务号				
房屋所有权人	刘发发				
证件种类					
证件号	36213219561212				
房屋共有情况	其它共有				
权利人类型	个人				
登记类型	首次登记				
登记原因					
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)	0				
使用期限		起	起	起	起
		止	止	止	止
房地产交易价格	0				
规划用途	住宅				
房屋性质	自建房				
房屋结构	混合结构				
所在层/总层数	1/4/1				
建筑面积(m ²)	529.89				
专用建筑面积(m ²)	529.89				
分摊建筑面积(m ²)	0				
竣工时间					
不动产权证书号	00000471				
登记时间	2015年02月03日				
登簿人	曾勇				
权利是否注销	该权利未注销				

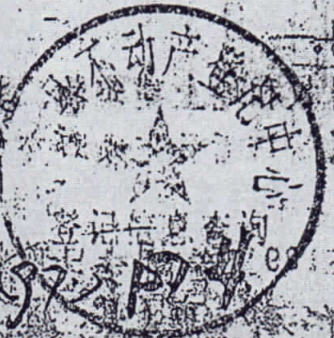


... (模糊文字) ... 合同

... 同江 西省 于 都 县 ...

国有土地使用权转让合同

... 合同 ... 三 ...



... 四 ... 五 ...

... 六 ... 七 ...



... 八 ... 九 ...

转让土地使用权人(甲方)

受让土地使用权人(乙方)

... (模糊文字) ...

... (模糊文字) ...

... (模糊文字) ...

甲方与于都县土地管理局签订国地(1995)出让子字第46号
出让合同取得的座落 贡江 区(镇) 东溪村 街道 收山组 路(街)
门牌 桥头 号 面积 188.00 平方米土地使用权转让给乙方(地上物面积
平方米)经双方协商达成协议,特订立本合同:

一、转让的地块,乙方须按甲方取得使用权的用途作
用地使用,如需改变应征得土地管理部门的同意,依法重新签订合同
和办理变更登记手续。

二、土地使用权转让的期限,按照甲方受让国家出让土地使用权
的期限,即城市建设需要收回土地使用权或者乙方再转让时为使用期
限届满,乙方需再转让时,应向土地管理部门申请续期并重新签订土
地使用权出让合同。

三、土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让金额为人民币
元,本合同签订后乙方须即交付甲方 元,其余未付金额
元须在199 年 月 日前全部付清。

四、甲方须在199 年 月 日前将土地及地上物交付乙方使用。

五、甲方与 于都 市(县、区)土地管理局签订的出让合同和
《国有土地使用证》中载明应享有权利与义务,土地使用权转让后随
之转移乙方,原出让合同交与乙方 县 办

六、本合同签订后,甲方应会同乙方在 30 天以内到土地管理部
门办理土地使用权变更登记,应交的有关税费由双方规定各自承担。

七、本合同经双方签订后生效。

八、本合同一式三份,甲乙双方各执一份,副本一份报土地管理
局备案。

甲方:(盖章)

地 址: 贡江镇 东溪村一段六号

电 话: 6433084

开户银行:

帐 号:

法人代表: (签字)



乙方:(盖章) 刘双发

地 址:

电 话:

开户银行:

帐 号:

法人代表: (签字) 刘双发

一九九七年九月十日

国有土地使用权转让登记表

1997年9月10日

转 注 者	单位(个人)名称	于都县房地产开发有限公司			
	法人代表	张		德	
	地 址	贡江镇龙脑	电话	6433084	
	开户银行		帐 号		
受 让 者	单位(个人)名称			人	
	法人代表	张		德	
	地 址		电 话		
	开户银行		帐 号		
土 地 现 状	座 落	贡江镇东溪村脑山组猪头窝			
	地 号	45号	使用证号码		
	四 至	东	与刘仁菊各有墙为界		土
		南	以屋面飘檐0.5米为界		管
		西	与平长萍 邱海英 严国成各有墙为界		界
	北	以自墙为界		界	
	土地面积	188.00 M ²	建筑占地面积		
用途	建住宅				
房 屋 现 状	建筑面积		所有权证号码		
	结 构	砖混	房屋成色		
	用 途	住宅			
转 让 情 况	位 置	贡江镇东溪村脑山组猪头窝			
	土地面积	188.00 M ²	土地用途	建住宅	
	建筑物面积		建筑物结构		
	用 途				
	转让金额		元	投入成本	元
	转让金交付时期		转让期限	七十年	

<p>勘 查 人 意 见</p>	<p>情况属实, 请予批准转让 188.00m² 国有土地使用权面积。 勘查人: 谢友来 魏克 97年10月11</p>
<p>县 土 管 局 意 见</p>	<p>同意转让国有土地 188 m²   97年10月19</p>
<p>备 注</p>	<p></p>

附：转让土地使用权宗地图

注明边长(米)

