

房地产估价报告

估价项目名称：宜春市土主庙路住宅用途房地产市场价格价值评
估

估 价 委 托 人：宜春市袁州区人民法院

房地产估价机构：江西中磊房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：皮燕娟（注册号：3620000001）

刘 鹏（注册号：3620210016）

估价报告编号：赣中磊（2025）（房估）字第 0272 号

估价报告出具日期：2025 年 07 月 02 日

致估价委托人函

宜春市袁州区人民法院：

受贵方委托，我们对位于宜春市土主庙路住宅用途房地产市场价格进行评估。

估价目的：宜春市袁州区人民法院执行的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司宜春市分行与被执行人吴振辉、黄燕羚、罗翔、耿小玲借款合同纠纷一案，需对吴振辉所有的位于宜春市土主庙路房地产进行评估，本次估价目的是为宜春市袁州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点是：2025年06月17日。

价值类型是：市场价值；市场价值是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。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、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）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥38.95万元（大写金额人民币：叁拾捌万玖仟伍佰元整）估价对象评估详见《估价对象估价结果一览表》。

估价对象估价结果一览表

权利人	坐落	不动产权证书号	结构	规划用途	评估层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
吴振辉	宜春市土主庙路	4-04344	混合	住宅	4/6	121.33	3210	38.95	柴间面积 8.37 平方米

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

江西中磊房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二零二五年七月二日

目 录

致估价委托人函	2
目 录	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
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	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 估价作业日期	13
(十三) 估价报告应用的有效期	13
附件	14
1、估价对象照片与位置图；2、《宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书》（2024）赣 0902 执恢 492 号复印件； 3、估价对象《不动产权情况表》复印件； 4、房地产估价机构营业执照复印件；5、房地产估价机构备案证书复印件；6、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本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，但受到本估价报告中已经说明的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) 我们是按照中华人民共和国国家标准《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)进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(5) 估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性、完整性且未予核实的情况下，本次估价假设估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整且不存在争议。

(6) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(7) 本次估价中，估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备以及室内外环境污染等情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、室内外环境污染等情况进行专门的技术鉴定，也没有征求具体的专业意见，因此无法确定其房屋结构和设备安全与室内外环境污染状况；本报告假设估价对象房屋是安全的和房屋没有污染问题，符合国家有关技术、质量、验收规范和安全使用标准。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

由于本次评估为房地产市场价格估价，本次评估未考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对评估结果的影响。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致事项假设。

5. 依据不足假设

因估价人员无法进入估价对象内部进行实地查勘。本次估价设定其室内装修状况为简单装修。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价目的是为宜春市袁州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途或目的，估价报告无效。

(2) 根据本次估价目的和估价委托人的需要，本次评估的价值类型为市场价值，估价未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超过估价报告应用的有效期使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

(4) 本报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；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) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

7. 需要说明的其他事项

(1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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) 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，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：宜春市袁州区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：江西中磊房地产资产评估有限公司

住所：江西省南昌市高新区火炬大街579号绿悦科技大厦18楼

法定代表人：郭立闪

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字193号

（三）估价目的

宜春市袁州区人民法院执行的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司宜春市分行与被执行人吴振辉、黄燕羚、罗翔、耿小玲借款合同纠纷一案，需对吴振辉所有的位于宜春市土主庙路房地产进行评估，本次估价目的是为宜春市袁州区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：

估价对象为宜春市土主庙路住宅用途房地产，估价对象评估建筑面积为 121.33 平方米。

2. 估价对象基本状况

估价对象为宜春市土主庙路住宅用途房地产，评估建筑面积为 121.33 平方米。估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为吴振辉，单独所有。

根据估价委托人提供的资料，估价对象权属状况整理见《估价对象房屋权属状况明细表》。

估价对象房屋权属状况明细表

权利人	坐落	不动产权证书号	结构	规划用途	评估层/总楼层	建筑面积(m ²)
吴振辉	宜春市土主庙路	4-04344	混合	住宅	4/6	121.33

至本次价值时点，房屋权属信息以估价委托方所提供的《不动产权情况表》为依据，产权清楚、来源合法、已被查封。

3. 建筑物基本状况

估价对象建筑物总楼层为6层，估价对象位于第4层，建筑结构为混合结构，因估价人员未进入内部进行实地查勘，本次估价设定其室内装修状况为简单装修。水电已入户，房屋维护保养情况一般。

（五）价值时点

二零二五年六月十七日

（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

1. 独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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（如土地使用权出让合同）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，评估价值应为根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。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，评估价值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应在合理范围内。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的。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。

5. 最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

1. 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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《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，2016 年 12 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，中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；（2021 年 07 月 02 日，中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 9 月 1 日起施行）；

（6）《城市房地产转让管理规定》（2001 年 08 月 15 日，建设部令第 96 号）；

（7）《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日国务院

令第 588 号修订)；

(8) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布，2011 年 01 月 08 日修订)；

(9) 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人大常委会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行)；

(10)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36 号)；

(11) 《中华人民共和国民事诉讼法》(2023 年 9 月 1 日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过全国人民代表大会常务委员会关于修改的决定，自 2024 年 1 月 1 日起施行)；

(12) 《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)[2005 年 1 月 1 日起实施，根据 2020 年 12 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正]；

(13) 《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]；

(14) 《最高人民法院办公厅与中国资产评估协会、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)。

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/T 50899-2013)

3. 估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务委托书》
(2024)赣 0902 执恢 492 号复印件

(2) 估价对象《不动产产权情况表》复印件

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等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。因估价对象为住宅用途房地产，估价对象所在区域房地产交易市场比较活跃，估价对象的同类房地产有较多交易，故采用比较法对估价对象价值进行测算。

比较法：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×区位因素修正×实物因素修正×权益因素修正

(十) 估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、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)等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥38.95万元（大写金额人民币：叁拾捌万玖仟伍佰元整）。

（估价对象评估结果明细详见本报告第2页《估价对象估价结果一览表》）

(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	签章
皮燕娟	3620000001	
刘 鹏	3620210016	 

(十二) 估价作业日期

二零二五年六月十七日至二零二五年七月二日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年；但市场变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。



附件

- 1、估价对象照片与位置图；
- 2、《宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书》
(2024)赣0902执恢492号复印件；
- 3、估价对象《不动产产权情况表》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



估价对象现状图



宜春市袁州区人民法院

网络司法评估服务委托书

(2024)赣0902执恢492号

江西中磊房地产资产评估有限公司：

本院执行局移送对申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司宜春市分行与被执行人吴振辉、黄燕羚、罗翔、耿小玲借款合同纠纷一案【案号：(2024)赣0902执恢492号】，依法对被执行人吴振辉名下位于宜春市土主庙路【产权证号：4-04344号】的房产进行查封，根据《最高人民法院关于网络司法拍卖若干问题的规定》，现委托你公司对上述标的物进行评估工作，请指派专业技术人员进行评估(鉴定)，作出书面评估(鉴定)结论，并请专业技术人员签名盖章、单位盖章。

注：因其他原因无法接受委托请在三日之内回函告知，逾期则视为放弃此次评估相关事宜。本案司法鉴定工作应自鉴定、评估机构受理之日起十五日内完成鉴定并形成鉴定报告，逾期则由鉴定、评估机构自行承担相应法律责任。鉴定报告一式五份，请送至袁州区人民法院执行局并将电子版报告发送至邮箱934607721@qq.com。

申请人：中国邮政储蓄银行股份有限公司宜春市分行
联系方式：18007957566
被执行人：吴振辉
联系方式：



不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息					
业务号	-1403437PCDJ-1229738		登记类型	验换证登记	
不动产权证号	4-04344		档案号	085274	
登记时间	2005-04-21 00:00:00		权属状态	登记	
不动产坐落 宜春市土主庙路					
所有权人	吴振辉		证件种类	身份证	
证件号码	362201550309045		共有情况	单独所有	
不动产单元号	260902007007GB00475F00010019		土地使用面积(m²)		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	4/6	
建筑面积(m²)	121.33	专有建筑面积(m²)	0	分摊建筑面积(m²)	0
竣工时间			异议情况		
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封	
权利其他状况					
附记 柴间面积:8.37平方米。					

抵押情况							
抵押权人	不动产证号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国邮政储蓄银行股份有限公司宜春市分行	房地证宜春字第2014003958号	最高额抵押			1150000.00		2015-12-30 00:00:00

查封情况						
文书单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
宜春市袁州区人民法院	(2017)赣0902民初4932号	预查封	4100号		2017-11-06起 2020-11-05止	2017-11-06 16:25:15
袁州区人民法院	2022)赣0902执恢310号	查封	查封:宜春市土主庙路	(2022)赣0902执恢310号	2022-04-22起 2025-04-22止	2022-04-22 15:39:44
宜春市袁州区人民法院	(2024)赣0902执恢492号	轮候查封	宜春市土主庙路	协助执行通知书 (2024)赣	2025-06-16起 2028-06-15止	2025-06-16 16:29:23

操作人	复核人
申请人签字	日期

2025-06-16 17:27:04

免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请
2、若不动产权情况表与登记簿记载的不一致的,以不动产登记簿为准。



证照编号: A061099054

统一社会信用代码

9136010074196232XL

营业执照

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 江西中磊房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭立闪

经营范围 房地产评估, 房地产经纪, 房地产咨询, 土地调查评估服务, 土地整治服务, 不动产登记代理服务, 国土空间规划编制, 资产评估, 矿业权评估服务, 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务, 社会稳定性风险评估, 运行效能评估, 税务服务, 破产清算服务, 司法鉴定服务, 企业信用调查和评估, 企业管理咨询, 社会调查, 社会经济咨询服务, 知识产权服务, 法律咨询, 招投标代理服务, 采购代理服务, 拍卖业务, 工程管理服务, 工程技术服务, 工程造价咨询业务, 测绘服务, 检验检测服务, 市场建设工程质量检测, 水利工程质量检测, 消防技术服务, 市场营销策划。(以上项目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 叁佰壹拾万元整

成立日期 2002年08月27日

住所 江西省南昌市南昌高新技术产业开发区火炬大街579号第三层311室

登记机关

2024年03月29日





房地产估价机构备案证书

机构名称:江西中磊房地产资产评估有限公司

详细地址:江西省南昌市南昌高新技术产业开发区火炬大街
579号第三层311室

统一社会信用代码: 9136010074196232XL **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 310.0万元人民币
(出资数额)

法定代表人: 郭立闪
(执行事务合伙人)

证书编号: 赣建房评字193号 **有效期:** 至2026年11月02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:

2024 年 04 月 07 日



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.



No. 00293404

姓名 / Full name

皮燕娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

36220319710321012X

注册号 / Registration No.

3620000001

执业机构 / Employer

江西中磊房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-13

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.



No. 00313183

姓名 / Full name

刘鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36012119880218643X

注册号 / Registration No.

3620210016

执业机构 / Employer

江西中磊房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature

