



房地产估价报告

估价项目名称：赣州市章贡区章江北大道 118 号蔚蓝半岛 H1 栋
702 室、H 栋地下 8 号车库一处住宅及车库房地产
市场价值评估报告

估价委托人：江西省赣州市章贡区人民法院

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：卢荣根 注册号：3620040049

注册房地产估价师：胡燕彪 注册号：3619970076

价值时点：2018 年 10 月 29 日

估价报告出具日期：2018 年 11 月 28 日

估价报告编号：赣寰宇估字第 201811487 号



致估价委托人函

江西省赣州市章贡区人民法院：

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，对位于赣州市章贡区章江北大道 118 号蔚蓝半岛 H1 栋 702 室、H 栋地下 8 号车库一处住宅及车库房地产市场价格价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价格价值参考依据。

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价值时点 2018 年 10 月 29 日的房地产市场价格价值为 **118.16 万元**，大写人民币**壹佰壹拾捌万壹仟陆佰元整**。（具体详见《估价结果一览表》）。

权证号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋登记时间	房屋结构	设计用途	评估层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (住宅: 元/m ² , 车库: 元/个)	总价 (万元)
S001824 17 号	黄玲	章江北大道 118 号 蔚蓝半岛 H1 栋 702 室	2009/12/ 29	框架	住宅	7/11	131.58	7840	103.16
S001912 68 号	黄玲	章江北大道 118 号 蔚蓝半岛 H 地下 8 号车库	2010/4/1 4	框架	车库	-1/11	18.39	150000	15.0
合计									118.16

注：1、本估价报告仅限于江西省赣州市章贡区人民法院审理孔晓荣与黄玲民间借贷纠纷一案使用，不作他用。

2、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、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。

3、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。

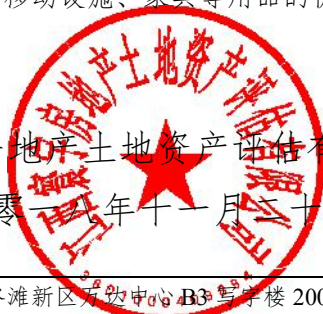
特此函告。

法定代表人：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

二零一八年十一月二十八日





目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘日期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
估价技术报告.....	12
一、房地产状况分析.....	12
二、市场背景描述与分析.....	14
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
附件.....	29



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委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》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、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢荣根	3620040049		2018年11月28日
胡燕彪	3619970076		2018年11月28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《不动产登记信息查询结果》《赣州市商品房买卖合同》，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：由于估价委托人未能提供估价对象国有土地使用证及国有土地使用权出让合同，估价人员无法确定其土地使用年限终止后建筑物残余价值是否可获相应补偿，根据谨慎原则，本次估价不考虑土地使用年限终止后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

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格参考，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灭，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：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估



价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。本次评估无依据不足假设。

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。

7、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：江西省赣州市章贡区人民法院

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：郑琳玲

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

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象位于赣州市章贡区章江北大道 118 号蔚蓝半岛 H1 栋 702 室、H 栋地下 8 号车库一处住宅及车库房产，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赣州市章贡区章江北大道 118 号蔚蓝半岛北区，估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、场地平整）。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于赣州市章贡区章江北大道 118 号蔚蓝半岛 H1 栋 702 室、H 栋地下 8 号车库，框架结构，建筑总楼层为地上十一层、地下一层，估价对象住宅位于第 7 层、车库位于地下一层。建筑面积为住宅 131.58 m²，车库 18.39 m²，建筑层高约 3 米，由于无法入室内勘查，



我估价人员无法得知房屋内部情况，经查勘房屋室外，为一梯三户，房屋为南北朝向，住宅入户装有防盗门，车库入户电动门，通风采光效果良好，房屋通水电，有物业，我估价人员通过了解该已经装修，具体装修情况无法得知，本次评估房屋装修设定为简单装修，房屋具体情况详见《估价对象现状照片》；

2、权益状况

1) 根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询结果》《赣州市商品房买卖合同》记载，房屋权益状况如下：

权证号	房屋所有权人	房屋坐落	评估楼层	建筑结构	建筑面积(m ²)	房屋登记时间	规划用途
S00182417号	黄玲	章江北大道118号蔚蓝半岛H1栋702室	7/11	框架	131.58	2009/12/29	住宅
S00191268号	黄玲	章江北大道118号蔚蓝半岛H地下8号车库	-1/11	框架	18.39	2010/4/14	车库

2) 他项权状况

在价值时点，估价对象未设立抵押权，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

五、价值时点

经与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即2018年10月29日。

六、价值类型

(一) 价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

(二) 价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2018年10月29日于规划条件下的市场价值，该价值内涵还包括：



1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

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) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；



4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令 第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

6、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行）；

7、《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）；

8、《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，2010年5月19日起施行）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，2012年1月1日起施行）；

10、《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年3月2日中华人民共和国司法部令 第132号发布。自2016年5月1日起施行）。

（二）本次估价依据的技术标准

- 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）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

1. 《不动产登记信息查询结果》《赣州市商品房买卖合同》复印件；
2. 《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》；

（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、估价方法的选择：

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，确定采用比较法作为测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

估价对象所在区域近期内同类型房屋交易案例较丰富，故本次评估可选用比较法进行测算。

估价对象登记用途为住宅，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

（2）未选用方法的理由

估价对象为住宅用房，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；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法进行估算。



3、选用估价方法简介

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 2018 年 10 月 29 日的房地产市场价值为 118.16 万元，大写人民币壹佰壹拾捌万壹仟陆佰元整。（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
卢荣根	3620040049		2018 年 11 月 28 日
胡燕彪	3619970076		2018 年 11 月 28 日

十二、实地查勘日期

2018 年 10 月 29 日

十三、估价作业日期

2018 年 10 月 29 日至 2018 年 11 月 28 日



估价技术报告

一、房地产状况分析

(一)、估价对象区域状况分析

(1) 位置状况

估价对象位于赣州市章贡区章江北大道118号蔚蓝半岛H1栋702室、H栋地下8号车库，处于赣州市章贡区河套老城区位置，位置状况优。

(2) 交通状况

附近有20路;21路;309路外环;7路;8路;k1路;k3路等多路公交车，交通便利。

(3) 环境状况

赣州市优化河套城区服务业。河套城区是具有古城风貌的城市特色功能区。北部以古城保护区为核心，以章江、贡江沿线为依托，重点发展文化旅游产业。河套城区红旗大道西延段将发展一部分现代商业。河套城区南部则重点发展公共服务产业。要调整河套老城的产业结构和用地布局，强化文化教育、旅游服务和传统商业、居住功能，重点发展商业、旅游服务等第三产业。

(4) 外部配套设施状况

全市城镇旧城改造已基本完成，城镇内部道路系统、供水系统、排水系统、供电系统、通讯系统等基础设施水平较优。由于基础设施的大力投入极大地改善了投资环境。现赣州市区日供水能力已达20万吨；十一五期间将建成华能瑞金（赣州）电厂2×30万千瓦一期工程，建成500KV三南变电站，能源保障体系更加稳定可靠；城区范围已全面实施天然气改造项目，居民均能用上安全节能的清洁能源。综上所述，近年来赣州市城市基础设施状况有了进一步的改善和提高。

综上所述，估价对象所处区域为赣州市老城区，交通便利、配套



设施齐全，环境状况优良，利于房地产的增值保值。

2、实物状况描述与分析

估价对象位于赣州市章贡区章江北大道118号蔚蓝半岛H1栋702室、H栋地下8号车库一处住宅及车库房产，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) 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于赣州市章贡区章江北大道118号蔚蓝半岛北区，估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、场地平整）。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于赣州市章贡区章江北大道118号蔚蓝半岛H1栋702室、H栋地下8号车库，框架结构，建筑总楼层为地上十一层、地下一层，估价对象住宅位于第7层、车库位于地下一层。建筑面积为住宅131.58 m²，车库18.39 m²，建筑层高约3米，由于无法入室内勘查，我估价人员无法得知房屋内部情况，经查勘房屋室外，为一梯三户，房屋为南北朝向，住宅入户装有防盗门，车库入户电动门，通风采光效果良好，房屋通水电，有物业，我估价人员通过了解该已经装修，具体装修情况无法得知，本次评估房屋装修设定为简单装修，房屋具体情况详见《估价对象现状照片》；

3、权益状况

1) 根据估价委托方提供的《不动产登记信息查询结果》《赣州市商品房买卖合同》记载，房屋权益状况如下：

权证号	房屋所有权人	房屋坐落	评估楼层	建筑结构	建筑面积(m ²)	房屋登记时间	规划用途
S00182417号	黄玲	章江北大道118号蔚蓝半岛H1栋702室	7/11	框架	131.58	2009/12/29	住宅
S00191268号	黄玲	章江北大道118号蔚蓝半岛H地下8号车库	-1/11	框架	18.39	2010/4/14	车库



2) 他项权状况

在价值时点，估价对象未设立抵押权，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

二、市场背景描述与分析

1、全国房地产开发投资及销售情况

2017年1-6月份，全国房地产开发投资50610亿元，同比名义增长8.5%，增速比1-5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资34318亿元，增长10.2%，增速提高0.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.8%。

1-6月份，东部地区房地产开发投资27252亿元，同比增长8.4%，增速与1-5月份持平；中部地区投资10631亿元，增长16.0%，增速回落0.9个百分点；西部地区投资10991亿元，增长6.8%，增速回落0.2个百分点；东北地区投资1737亿元，下降14.0%，降幅收窄2.1个百分点。

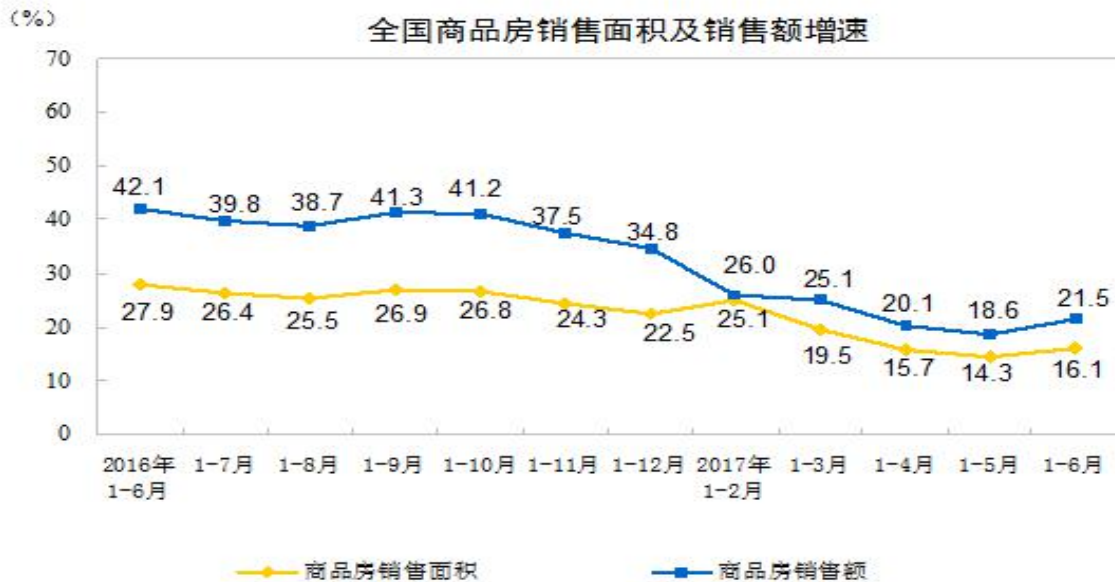
1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积692326万平方米，同比增长3.4%，增速比1-5月份提高0.3个百分点。其中，住宅施工面积472722万平方米，增长2.9%。房屋新开工面积85720万平方米，增长10.6%，增速提高1.1个百分点。其中，住宅新开工面积61399万平方米，增长14.9%。房屋竣工面积41524万平方米，增长5.0%，增速回落0.9个百分点。其中，住宅竣工面积29760万平方米，增长2.5%。

1-6月份，房地产开发企业土地购置面积10341万平方米，同比增长8.8%，增速比1-5月份提高3.5个百分点；土地成交价款4376亿元，增长

1-6月份，商品房销售面积74662万平方米，同比增长16.1%，增速比1-5月份提高1.8个百分点。其中，住宅销售面积增长13.5%，



办公楼销售面积增长 38.8%，商业营业用房销售面积增长 32.5%。商品房销售额 59152 亿元，增长 21.5%，增速提高 2.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 17.9%，办公楼销售额增长 38.9%，商业营业用房销售额增长 41.7%。



1-6 月份，东部地区商品房销售面积 33401 万平方米，同比增长 11.7%，增速比 1-5 月份提高 2.8 个百分点；销售额 34695 亿元，增长 14.4%，增速提高 2.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 19140 万平方米，增长 19.9%，增速提高 2.2 个百分点；销售额 11398 亿元，增长 31.4%，增速提高 4.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 18746 万平方米，增长 21.2%，增速提高 0.2 个百分点；销售额 10930 亿元，增长 37.7%，增速提高 1 个百分点。东北地区商品房销售面积 3375 万平方米，增长 13.3%，增速回落 5.5 个百分点；销售额 2128 亿元，增长 21.7%，增速回落 3.8 个百分点。

6 月末，商品房待售面积 64577 万平方米，比 5 月末减少 1441 万平方米。其中，住宅待售面积减少 1305 万平方米，办公楼待售面积减少 60 万平方米，商业营业用房待售面积减少 128 万平方米。

2、赣州市房地产市场状况



土地供应情况:

2017年,赣州市国土资源局严格落实各项土地市场调控政策,全年中心城区供应国有建设用地204宗18189.46亩,同比增幅156.38%,从土地供应情况分析,土地用途呈多元化发展。工矿仓储用地供应量持续增加,达到供应面积6354.16亩,占年计划的110.13%,经营性用地投放比例合理分配,中心城区集中共投放了2499.49亩经营性住宅用地,同比增幅64%。同时,为落实人才强市战略部署,去年10月,开始实行经营性住宅用地按计容面积10%配建人才住房,现已供应配建人才住房宗地10宗788.15亩;中心城区保障性住房(含返迁安置房)用地应保尽保;累计供应31宗,面积1613.45亩。

房地产开发情况:

根据《赣州市2017年国民经济和社会发展统计公报》,赣州市全年房地产开发投资309.16亿元,比上年增长6.2%。房地产房屋施工面积3150.54万平方米,增长9.4%;房地产房屋竣工面积169.82万平方米,下降27.0%;商品房销售面积1045.50万平方米,增长25.1%;商品房待售面积150.75万平方米,下降6.5%。商品房销售额649.16亿元,增长43.5%。

棚户区改造计划:

赣州市将2018年计划任务分解至各县(市、区)政府,并签订了责任状,明确2018年度棚户区改造开工目标任务为47114套,基本建成任务为33705套,其中中心城区14978套,全年将发放城镇住房保障家庭租赁补贴11949户,其中中心城区1755户。

人口与人民生活:

年末全市户籍总人口为974.25万人,比上年末增加3.47万人。全年农村居民人均可支配收入9717元,比上年增长11.3%;城镇居民人均可支配收入29567元,增长9.2%。农村居民人均消费支出8214元,增长10.8%;城镇居民人均消费支出18547元,增长9.7%。农村居民家庭恩格尔系数为36.1%,城镇居民家庭恩格尔系数为33.6%。

有关房地产政策:

2017年是房地产市场政策频发的一年。赣州市于3月14日,赣州市出台限购政策进一步加强房地产市场调控。7月14日,限购令升



级，赣州限购范围扩大，停止向 2 套房及以上家庭出售住房；中心城区住房限购范围扩大至章贡区、赣州经济技术开发区、蓉江新区；暂停向限购范围内已拥有 2 套及以上住房的中心城区（不含南康区、赣县区，下同）户籍家庭出售住房（含二手住房，下同）；暂停向限购范围内拥有 1 套及以上住房的非中心城区户籍家庭出售住房。非赣州市户籍家庭在限购范围内购房需购房人提供自购房之日起计算的前 2 年及以上在本市中心城区（章贡区、赣州经开区、蓉江新区）连续缴纳个人所得税或社会保险证明。同时在实施差别化住房信贷政策、严防土地价格过快上涨、强化新建商品住房价格指导、进一步促进商业用房去化、强化房地产市场监管等方面均有规定。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。



6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为商业用途房地产，实际用途为商业，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法的选择：

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，确定采用比较法作为测算方法，确定待估房地产的价值。理由如下：

（1）选用方法的理由

估价对象所在区域近期内同类型房屋交易案例较丰富，故本次评估可选用比较法进行测算。

估价对象登记用途为住宅，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

（2）未选用方法的理由

估价对象为住宅用房，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；估价对象为已开发完成房地产，再投资开发潜力不高，故不宜选用假设开发法进行估算。

3、选用估价方法简介

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。

五、估价测算过程

住宅

1、选择可比实例

在估价对象类似地区存在与估价对象相类似的房地产交易实例，经过认真分析，反复筛选，选择了以下三个比较交易案例

物业可比交易实例资料

实例名称	实例 A	实例 B	实例 C
	春江花月	帝景豪园	国际时代广场
项目位置	章江北大道	章江北大道	红旗大道
均价(元/m ²)	8000	8000	8500
用途	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	中高档装修	中高档装修	中高档装修
成交日期	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月

2、比较因素条件说明

根据估价对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

可比实例 比较因素	委估物业	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价(元/m ²)	/	8000	8000	8500
交易日期	价值时点	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常	正常



房地 产状 况调 整	权益状 况调整	房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
		他项权利	无	无	无	无
	区位状 况调整	位置优劣度	较优	较优	较优	较优
		居住氛围	较优	较优	较优	较优
		环境质量	较优	较优	较优	较优
		交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
		外部配套设施 完善度	完善	完善	完善	完善
		学区	在市重点学校	在市重点学校	在市重点学校	在市重点学校
		景观	较好	较好	较好	较好
	所在楼层	较好	较好	较好	较好	
	实物状 况调整	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		规模（建筑面 积）	适中	适中	适中	适中
		装修情况	简单装修	中高档装修	中高档装修	中高档装修
		新旧程度	九成新	九成新	九成新	九成新
		朝向	南北	南北	南北	南北
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		物业管理	较好	较好	较好	较好

3、确定比较因素条件指数

(1) 交易情况修正

如果可比实例的交易价格不是正常的，则应将其修正为正常的，如此才能将其作为估价对象的价格。

不正常的交易指以下几种情况：

- (1) 有利害关系人之间的交易
- (2) 急于出售或急于购买的交易
- (3) 交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易
- (4) 交易双方或某一方有特别动机或偏好的交易
- (5) 特殊交易方式的交易
- (6) 交易税费非正常负担的交易
- (7) 相邻房地产合并的交易



(8) 受债权债务关系影响的交易

与估价对象相比，可比实例 A、B、C 均不存在上述特殊交易情况，为正常交易。

(2) 交易日期调整

将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格，如此才能将其作为估价对象的价格。

根据此次估价目的，选取可比实例 A、B、C 交易发生时间与估价对象价值时点较近，且近期估价对象区域房价变化幅度较小，故在此项不做调整。

(3) 房地产状况调整

■ 权益状况

(1) 房屋用途：估价对象与可比实例的房屋用途均为住宅，故估价对象和交易实例的交易情况指数均为 100。

(2) 他项权利：估价对象与可比实例 A、B、C 均无他项权利，故估价对象和交易实例的交易情况指数均为 100。

■ 区位状况

(1) 位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

(2) 居住氛围：根据项目所在区位的居住环境、市政环境等，居住人口素质等分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

(3) 环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(4) 交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、不便捷三



个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(5) 外部配套设施完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(6) 学区：分为幼儿园、小学或初中在市县重点学区、不在市县重点学区两个等级，以估价对象学区状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 5\%$ ；

(7) 景观：分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象景观状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 5\%$ ；

(8) 所在楼层：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

■ 实物状况

(1) 建筑结构：分钢混（框架）、混合（砖混）、砖木三个档次，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(2) 规模（建筑面积）：分为适中、偏大或偏小、过大或过小三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(3) 装修情况：分为高档、中高档、中档、简单、毛坯五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

(4) 新旧程度：以估价对象为 100，每增加或减收单位成新度，指数向上或向下修正 1。

(5) 朝向：分为南北、东南、东、西南、东西、西、西北、北八个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

(6) 层高：分为挑高、标准层高、低于标准层高三个等级以估



价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(7) 物业管理水平：分为优、良好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

4、计算比准价格

比准价值测算表

可比实例 比较因素		委估房屋价格修正									
		实例 A			实例 B			实例 C			
成交单价 (元/m ²)		8000			8000			8500			
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易期日		100	/	100	100	/	100	100	/	100	
房 地 产 状 况 调 整	权益状 况调整	房屋用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		他项权利	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	区位状 况调整	位置优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		居住氛围	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		环境质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		外部配套设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		学区	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
	实物状 况调整	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		规模 (建筑面积)	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		装修情况	100	/	104	100	/	104	100	/	104
		新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
比准修正系数		0.96			0.96			0.96			
修正后单价 (元/m ²)		7,680			7,680			8,160			
比较实例权重		1/3			1/3			1/3			
比准价格 (元/m ²)		7,840									
建筑面积 (m ²)		131.58									
评估价值 (万元)		103.16									



车库

1、选择可比实例

在估价对象类似地区存在与估价对象相类似的房地产交易实例，经过认真分析，反复筛选，选择了以下三个比较交易案例

物业可比交易实例资料

实例名称	实例 A	实例 B	实例 C
	春江花月	帝景豪园	国际时代广场
项目位置	章江北大道	章江北大道	红旗大道
元/个	150000	150000	150000
用途	车库	车库	车库
结构	钢混	钢混	钢混
成交日期	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月

2、比较因素条件说明

根据估价对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

可比实例 比较因素		委估物业	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交单价（元/个）		/	150000	150000	150000	
交易日期		价值时点	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地 产状 况调 整	权益状 况调整	房屋用途	非住宅（车 库）	非住宅（车 库）	非住宅（车 库）	
	区位状 况调整	位置优劣度	较优	较优	较优	较优
		进深	较优	较优	较优	较优
		环境质量	优	优	优	优
		交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
		外部配套设施 完善度	完善	完善	完善	完善
		景观	较好	较好	较好	较好
		所在楼层	较好	较好	较好	较好



实物状况调整	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	规模（建筑面积）	适中	适中	适中	适中
	新旧程度	九成新	九成新	九成新	九成新
	朝向	南北	南北	南北	南北
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	物业管理	较好	较好	较好	较好

3、确定比较因素条件指数

（1）交易情况修正

如果可比实例的交易价格不是正常的，则应将其修正为正常的，如此才能将其作为估价对象的价格。

不正常的交易指以下几种情况：

- （1）有利害关系人之间的交易
- （2）急于出售或急于购买的交易
- （3）交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易
- （4）交易双方或某一方有特别动机或偏好的交易
- （5）特殊交易方式的交易
- （6）交易税费非正常负担的交易
- （7）相邻房地产合并的交易
- （8）受债权债务关系影响的交易

与估价对象相比，可比实例 A、B、C 均不存在上述特殊交易情况，为正常交易。

（2）交易日期调整

将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格，如此才能将其作为估价对象的价格。

根据此次估价目的，选取可比实例 A、B、C 交易发生时间与估价对象价值时点较近，且近期估价对象区域房价变化幅度较小，故在此项不做调整。

（3）房地产状况调整



■ 权益状况

(1) 房屋用途：估价对象与可比实例的房屋用途均为非住宅车库，故估价对象和交易实例的交易情况指数均为 100。

(2) 他项权利：估价对象与可比实例 A、B、C 无他项权利，故估价对象和交易实例的交易情况指数均为 100。

■ 区位状况

(1) 位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

(2) 车库进深：根据项目所在小区的进深分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

(3) 环境质量：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(4) 交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、不便捷三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(5) 外部配套设施完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(6) 景观：分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象景观状况为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正+/-5%；

(7) 所在楼层：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2%。

■ 实物状况



(1) 建筑结构：分混合（框架）、混合（砖混）、砖木三个档次，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(2) 规模（建筑面积）：分为适中、偏大或偏小、过大或过小三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(3) 新旧程度：以估价对象为 100，每增加或减收单位成新度，指数向上或向下修正 3。

(4) 朝向：分为南北、东南、东、西南、东西、西、西北、北八个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

(5) 层高：分为挑高、标准层高、低于标准层高三个等级以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

(6) 物业管理水平：分为优、良好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 3。

4、计算比准价格

比准价值测算表

可比实例 比较因素			委估房屋价格修正								
			实例 A			实例 B			实例 C		
成交单价（元/个）			150000			150000			150000		
交易情况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易期日			100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地 产 状 况 调 整	权益状 况调整	房屋用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		他项权利	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	区位状 况调整	位置优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		进深	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		环境质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		外部配套设施完 善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100



实物状 况调整	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规模（建筑面积）	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准修正系数		1.00			1.00			1.00		
修正后单价（元/个）		150000			150000			150000		
比较实例权重		1/3			1/3			1/3		
比准价格（元/个）		150000								
车库个数（个）		1								
评估价值（万元）		15.0								

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 2018 年 10 月 29 日的房地产市场价值为 118.16 万元，大写人民币壹佰壹拾捌万壹仟陆佰元整。





附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象现状照片
3. 《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》复印件
4. 《不动产登记信息查询结果》《赣州市商品房买卖合同》复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件



估价对象位置图





估价对象现状照片

