

房地产估价报告

估价项目名称：赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室、904 室住宅房地产，赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋（二期）105 室、106 室共 4 处住宅房地产市场价值评估

估价委托人：南昌市东湖区人民法院司法技术室

房地产估价机构：江西永捷房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李瑞恒（注册号：3620040095）

郭纪霞（注册号：3620160047）

估价报告编号：赣永捷房估字(2021)第 0801 号

估价报告出具日期：2021 年 08 月 03 日

致估价委托人函

南昌市东湖区人民法院司法技术室：

受贵方委托，我们对位于赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室、904室住宅房地产，赣州市章贡区水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）105室、106室共4处住宅房地产市场价值评估。

估价目的：兹有申请执行人赣州银行南昌分行与被执行人吴非、卢雪春借款合同纠纷一案，本次估价目的是为确定拍卖标的的房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

价值时点是：2021年07月21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，确定估价对象市场价值为**¥1,390.90**万元（人民币大写：壹仟叁佰玖拾万零玖仟元整）。

江西永捷房地产资产评估有限公司
法定代表人：胡秀礼

二〇二一年八月二日

估价结果汇总表

序号	《不动产权证书》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	评估楼层	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	赣 (2017) 赣州市不动产权第 0054395 号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室	住宅	9	钢筋混凝土	429.95	8501	365.50
2	赣 (2017) 赣州市不动产权第 0054394 号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 904 室	住宅	9	钢筋混凝土	416.90	8501	354.41
3	权证号 S00168780	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋 (二期) 105 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.48	9998	335.41
4	权证号 S00168781	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋 (二期) 106 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.65	9998	335.58
共计							1517.98		1,390.90



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！

目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	4
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 估价作业日期.....	14
(十三) 估价报告应用的有效期.....	14
估价技术报告.....	15
(一) 估价对象描述与分析.....	15
(二) 市场背景描述与分析.....	17
(三) 估价对象最高最佳利用分析.....	20
(四) 估价方法适用性分析.....	21
(五) 估价测算过程.....	22
(六) 估价结果确定.....	25
附件.....	26
1、 估价对象照片与位置图；2、《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》[(2021)东法技委 执字第 41 号]复印件；3、《不动产登记信息查询结果》复印件；4、房地产估价机构营业执照复印件； 5、房地产估价机构资质证书复印件；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、我们承诺：在估价过程中，我们遵守了估价职业道德，对委估物业具有专业胜任能力，并且按估价规范的要求进行工作、过程细致，勤勉尽职。在本估价报告中陈述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公正的专业分析、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没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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

5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章（签名）	签名日期
李瑞恒	3620040095		2021.8.3
郭纪霞	3620160047		2021.8.3

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

由于本次评估被执行人吴非、卢雪春对评估工作的不配合，估价人员并未进入室内查勘现场的装修情况，故对于装修情况设定为毛坯。

3. 背离事实假设

由于本次评估为房地产拍卖估价，本次评估未考虑拍卖房地产被查封及拍卖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

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价目的是为确定拍卖标的的房地产价值提供参考而评估房地产市场价格，若用于其它用途或目的，估价报告也无效。

(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。

(3) 本报告出具的价格已包含国有建设用地使用权价格。如至价值时点止，原房屋所有权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：南昌市东湖区人民法院司法技术室

（二）房地产估价机构

机构名称：江西永捷房地产资产评估有限公司

单位地址：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道
1199号卓成大厦1632室

法定代表人：胡礼秀

资质等级：贰级

资质证书编号：赣建房评字86号

（三）估价目的

兹有申请执行人赣州银行南昌分行与被执行人吴非、卢雪春借款合同纠纷一案，本次估价目的是为确定拍卖标的的房地产价值提供参考而评估房地产市场价格价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围：

赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室、904 室住宅房地产，赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋（二期）105 室、106 室共 4 处住宅房地产市场价格价值评估。

2. 估价对象基本状况

估价对象 1：赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室建筑面积为 429.95 平方米，产权人为卢雪春。

估价对象 2：赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 904 室建筑面积为 416.90 平方米，产权人为卢雪春。

估价对象 3：赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋（二期）105 室建筑面积为 335.48 平方米，产权人为吴非。

估价对象 4：赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋

(二期) 106 室建筑面积为 335.65 平方米，产权人为吴非。

评估建筑总面积为 1517.98 平方米，评估对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

根据估价委托人提供的资料，估价对象权属状况整理见《不动产登记信息查询结果》。

不动产登记信息查询结果

序号	《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人	房屋坐落	用途	评估楼 层	结构	建筑面积 (m ²)
1	赣(2017)赣州市 不动产权第 0054395号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室	住宅	9	钢筋混凝土	429.95
2	赣(2017)赣州市 不动产权第 0054394号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼904室	住宅	9	钢筋混凝土	416.90
3	权证号 S00168780	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋(二期) 105 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.48
4	权证号 S00168781	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋(二期) 106 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.65
共计							1517.98

至本次价值时点，房屋权属信息以估价委托人所提供的《不动产登记信息查询结果》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1：约于2015年建成，估价对象所在层数为第9层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象2：约于2015年建成，估价对象所在层数为第9层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象3：约于2008年建成，估价对象所在层数为第1-3层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象4：约于2008年建成，估价对象所在层数为第1-3层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

（五）价值时点

二〇二一年七月二十一日（《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》〔（2021）东法技委执字第 41 号〕的落款日期）

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值；

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）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）

（3）《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）

（5）《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》（国务院令第 55 号）

（6）《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 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）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

3. 估价委托人提供的估价所需资料

（1）《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》[（2021）东法技委执字第 41 号] 复印件

（2）《不动产登记信息查询结果》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¥1,390.90万元（人民币大写：壹仟叁佰玖拾万零玖仟元整）。

(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	盖章（签名）	签名日期
李瑞恒	3620040095	 李瑞恒	2021.8.3
郭纪霞	3620160047	 郭纪霞	2021.8.3

(十二) 估价作业日期

二〇二一年七月二十一日至二〇二一年八月三日

(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。

估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 估价对象1：赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室建筑面积为429.95平方米，约于2015年建成，估价对象所在层数为第9层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象2：赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼904室建筑面积为416.90平方米，约于2015年建成，估价对象所在层数为第9层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象3：赣州市章贡区水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）105室建筑面积为335.48平方米，约于2008年建成，估价对象所在层数为第1-3层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

估价对象4：赣州市章贡区水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）106室建筑面积为335.65平方米，约于2008年建成，估价对象所在层数为第1-3层，建筑结构为钢筋混凝土，房屋维护保养情况一般。

2. 估价对象权益状况描述与分析

赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室、904室住宅房地产，所有权人为卢雪春。估价对象规划用途为住宅实际用途为住宅。

赣州市章贡区水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）105室、106室住宅房地产，所有权人为吴非。估价对象规划用途为住宅实际用途为住宅。

根据估价委托人提供的资料，估价对象权属状况整理见《不动产登记信息查询结果》。

不动产登记信息查询结果

序号	《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人	房屋坐落	用途	评估楼 层	结构	建筑面积 (m ²)
1	赣(2017)赣州市 不动产权第 0054395号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室	住宅	9	钢筋混 凝土	429.95
2	赣(2017)赣州市 不动产权第 0054394号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼904室	住宅	9	钢筋混 凝土	416.90
3	权证号S00168780	吴非	水东镇虔东大道88号时间公园P7栋(二期)105室	住宅	1-3	钢筋混 凝土	335.48
4	权证号S00168781	吴非	水东镇虔东大道88号时间公园P7栋(二期)106室	住宅	1-3	钢筋混 凝土	335.65
共计							1517.98

至本次价值时点，房屋权属信息以估价委托人所提供的《不动产登记信息查询结果》为依据，产权清楚、来源合法，已被查封。

3.估价对象区位状况描述与分析

(1)位置状况：赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室、904室，位于第9层。水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）105室、106室位于第1-3层。

(2)交通状况：赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室、904室北临金凤东路，南临迎宾高架路，西临华鑫路，东临东江源高架路。柏油路面，交通管制一般。水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）105室、106室北临虔东大道，东临赣南大道，赣南大道为交通主干道，柏油路面，交通管制一般。

(3)外部配套设施状况：

外部基础设施：区域内土地开发程度已达到红线外“六通”（通路、供水、供电、供气、排水、通讯）及红线内“场地平整”。

外部公共服务设施：估价对象所在区域内有银行、医院等公共服

务生活配套设施，完备程度一般。

(4) 周围环境状况：估价对象周边环境优良，空气、噪声、水、固体废物等污染程度低，社区卫生状况良好，周边无高压输电线路、无线发射塔、垃圾站等。估价对象相邻房地产主要用途为居住与公共服务设施。

(二) 市场背景描述与分析

1、土地市场

(1) 土地供应

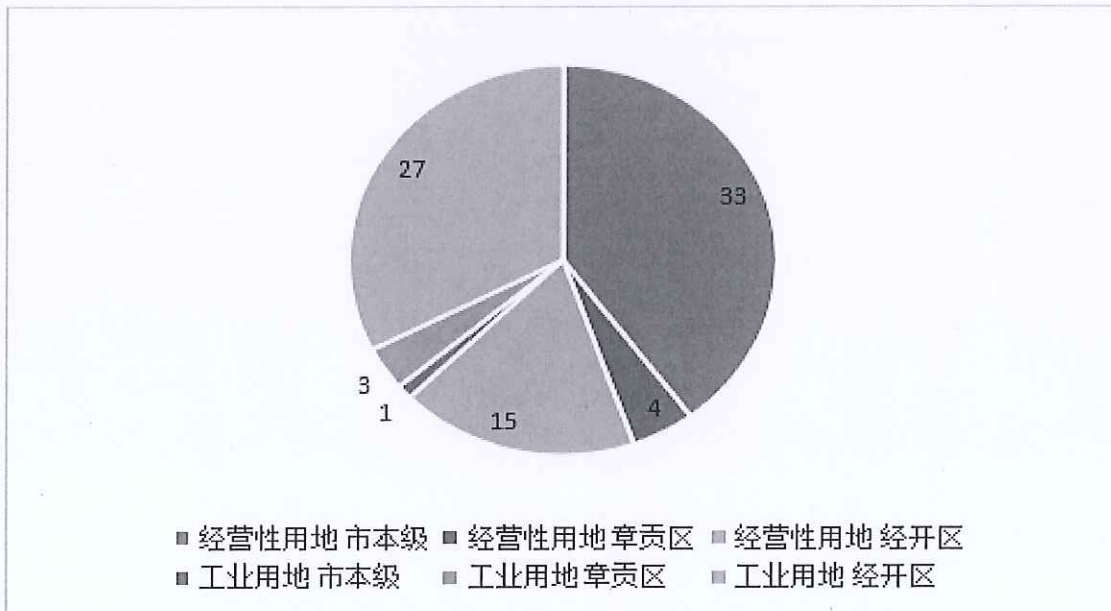
截至 2020 年 12 月，中心城区结转历年储备土地 22611.23 亩。其中：市本级（含高铁新区）5127.65 亩；章贡区 2223.12 亩；南康区 2641.59 亩；赣县区 2368.79 亩；赣州经开区 8132.03 亩；蓉江新区 2118.05 亩。2021 年拟新增储备土地 28013.86 亩。①当年计划新增报批拟收储土地 9708.73 亩。其中：市本级（含高铁新区）1700.94 亩；章贡区 594.90 亩；南康区 1945.35 亩；赣县区 852.81 亩；赣州经开区 3325.04 亩；蓉江新区 1289.69 亩。②历年已报批未收储土地拟收储 14327.96 亩。其中：市本级（含高铁新区）1303.50 亩；章贡区 3173.48 亩；南康区 4944.28 亩；赣县区 3163.76 亩；赣州经开区 279.30 亩；蓉江新区 1463.64 亩。③国有存量土地拟收储 3977.17 亩。

(2) 土地成交

2019 年度赣州市 1-11 月中心城区（不含南康区、赣县区）成交土地 83 宗，面积 6172.17 亩（同比增加 1.8%），成交总价 93.08 亿元（同比增长 74.11%），溢价 15.08 亿元。其中：1. 经营性用地 52 宗，面积 2956.95 亩（同比增长 40%），成交价 89.79 亿元（同比增长 80%）：①市本级 33 宗，面积 1660.23 亩，成交价 52.28 亿元；②章贡区 4 宗，面积 278.21 亩，成交价 6.32 亿元；③经开区 15 宗，面积 1018.51 亩，成交价 31.18 亿元。2. 工业用地 31 宗，面积 3215.22 亩（同比减少 18.76%），成交价 3.29 亿元（同比减少 8.6%）：①市本级 1 宗，面积 15.36 亩，成交价 0.014 亿元；②章贡区 3 宗，面积

282.24 亩，成交价 0.24 亿元；③经开区 27 宗，面积 2917.62 亩，成交价 3.02 亿元。2020 年 1-6 月赣州全市共计出让 393 宗土地，其中 1 宗加油加气站用地、1 宗社会福利用地、1 宗科研用地、2 宗供燃气用地、2 宗教育用地、3 宗天然气管道阀室、4 宗交通运输用地、7 宗公共设施用地、12 宗商服住宅用地、13 宗公共管理与公共服务用地、21 宗商业用地、26 宗商服用地、52 宗工矿仓储用地、61 宗商住用地、70 宗工业用地、117 宗住宅用地，共计出让面积约 8996187.62 m²，出让金额 1488905.32 万元（约 148.89 亿元）。

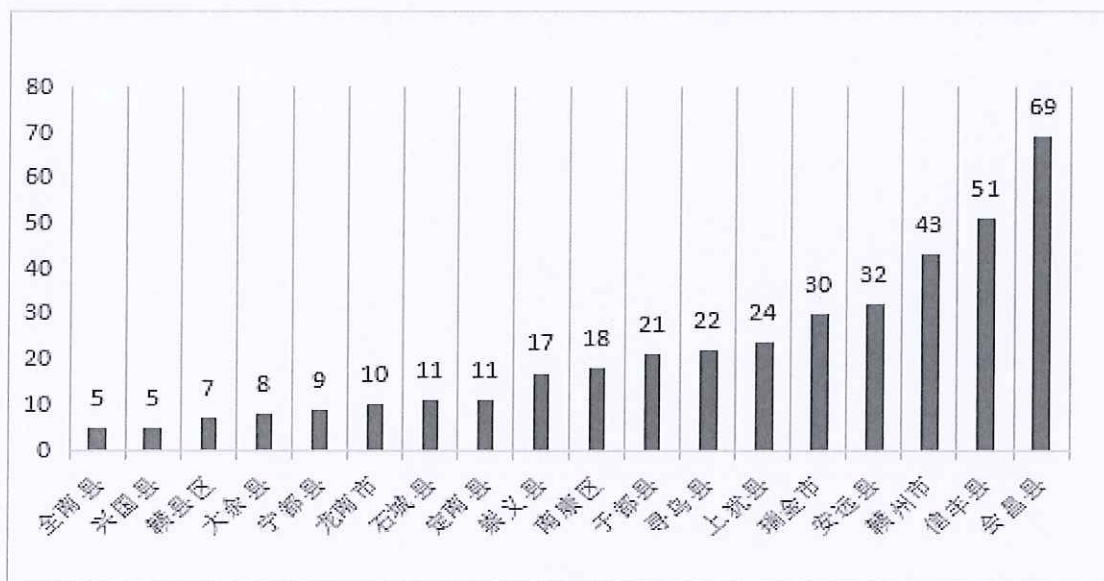
土地成交数据



(3) 各区土地出让情况

从区域来看，2020 年 1-6 月份，赣州全市出让地块中，全南县 5 宗、兴国县 5 宗、赣县区 7 宗、大余县 8 宗、宁都县 9 宗、龙南市 10 宗、石城县 11 宗、定南县 11 宗、崇义县 17 宗、南康区 18 宗、于都县 21 宗、寻乌县 22 宗、上犹县 24 宗、瑞金市 30 宗、安远县 32 宗、赣州市 43 宗、信丰县 51 宗，会昌县 69 宗，合计地 393 宗出让。

2020 年 1-6 月赣州市全市出让地块区域分布数据



2、房地产市场

(1) 新房市场

①供应分析

赣州市 2020 年全年房地产开发投资 328.4 亿元，比上年增长 3.1%。房屋施工面积 4170.7 万平方米，增长 22.1%；房屋竣工面积 309.2 万平方米，增长 32%；商品房销售面积 1103.1 万平方米，增长 4.2%；商品房待售面积 114.8 万平方米，下降 15.8%。商品房销售额 764.1 亿元，增长 4.4%。

②成交分析

2021 年 1 月~6 月赣州全市新建商品房成交备案 58651 套，备案面积 5802444.68 m²；同比 2020 年 1-6 月备案套数上涨 38.75%其中住宅成交备案 39575 套，备案面积 4897030.08 m²；同比 2020 年 1-6 月备案套数环比上涨 39.18%，由数据可以看出，2021 年各项数据均有上涨，赣州楼市稳中向好，发展平稳，经历了 2020 年上半年疫情的寒冬，2021 年至 1 月以来赣州市场全面回暖

(2) 二手房市场

赣州市 2020 年 10 月二手房成交价格 8445 元/m²同比下降 0.55%，11 月份二手房成交价格 8382 元/m²同比下降 0.74%，虽然在持续下跌

但是下跌幅度并不大,而 12 月份开始持续上涨,二手房成交价格 8490 元/m²同比增长 1.3%,2021 年 1-3 月成交价格一直保持持续增长的趋势,相较于 2020 年第四季度同比增长 0.04%,纵观上半年赣州二手房数据,整体来看,赣州二手房均价在 9000 元/m²左右,二手房价格总体上升的趋势。自 2021 年 1 月以来,赣州二手房房价连续 6 个月增长。

赣州市二手房 2021 年(1-8 月)各区域成交均价,最贵的是章贡,二手房均价在 9622 元/m²,南康 7231 元/m²、瑞金 7529 元/m²。

章贡区二手房交易数据



(3) 总结

国家再次强调了“房住不炒”的基调。就目前整体形势而言,不涨、不跌(微弱波动)才是最好的。这不仅是政府控制的目标所在,也是维护金融稳定、保证经济健康的条件。限制需求端膨胀。即通过限购,钳制炒作氛围。政策环境下,房价的金融属性大为减弱,投机空间也大幅减少。以往那种“资金蜂拥炒房”将一去不复返,房价飙升猛涨的时代可能已经过去。

(三) 估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域对住宅房地产的需求均较大，因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

（四）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算，估价方法适用性分析如下：

1、比较法适用性分析：比较法是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。

选取的理由：区域内估价对象的同类或相类似的房地产有较多交易。

2、收益法适用性分析：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

不选用的理由：估价对象同类房地产租赁交易较为频繁，有租金收入，但其租金收入由房屋与其室内附属设施设备、装饰装修及家具家电等整体体现，较难区分量化各部分各自的收益份额，故不适宜采用收益法估算估价对象的收益价值。

3、成本法适用性分析：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或价格的方法。

不选用的理由：估价对象为住宅用途房地产，而非可独立开发建设整体房地产且采用测算局部房地产价值的方式在估算估价对象价值存在较大局限性，故不采用成本法。

4、假设开发法适用性分析：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

不选用的理由：估价对象为已开发完成的且无后续开发必要支出的商品住房，不具有开发或再开发潜力，并继续按规划用途使用是最为有效，不适用假设开发法估算其价值。

（五）估价测算过程

案例：赣（2017）赣州市不动产权第 0054395 号（序号 1）

所有权人：卢雪春

房屋坐落：赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区
3 号楼 902 室

评估楼层：9

结构：钢筋混凝土

面积：429.95

建成年份：2015 年

1、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据估价对象情况，应符合以下要求：

- （1）是估价对象的类似房地产；
- （2）成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- （3）成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

本次评估，选择用途与估价对象房地产相同或相近的作为可比实例，以他们的价格作比较，结合影响估价对象的因素，进行交易日期、交易情况、区位状况、实物状况及权益状况的修正，求取估价对象的价格。

①区位因素：主要有位置、交通条件、外部配套设施、周围环境。

②实物因素：主要有建筑外观、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑年代、维护情况和完损状况。

③权益因素：他项权利限制、城市规划。

(1) 可比实例情况说明

针对估价对象的功能及特点,对与估价对象在同一区域内的类似住宅进行了市场调查和比较分析,从中选取可比性较强的三个实例,详见下表:

可比实例情况分析

估价对象与可比实例修正因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置		赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室	水韵嘉城 C 区 3 号楼	水韵嘉城 C 区 3 号楼	水韵嘉城 C 区 3 号楼
价格内涵	成交价格 (元/m ²)	--	8139	8560	9069
交易情况		--	正常	正常	正常
市场状况	交易日期	--	2021 年 1 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月
区位状况说明	位置	距区域商服中心距离	较优	较优	较优
		所在层	9	9	5
	交通条件		较便捷	较便捷	较便捷
	外部配套设施		周边学校、银行、医院、农贸市场、饮食、商业等各项配套较完善	周边学校、银行、医院、农贸市场、饮食、商业等各项配套较完善	周边学校、银行、医院、农贸市场、饮食、商业等各项配套较完善
	周围环境		较优	较优	较优
实物状况说明	建筑外观		一般	一般	一般
	设施设备		较完备	较完备	较完备
	装饰装修		毛坯	毛坯	毛坯
	空间布局		较优	较优	较优
	建筑年代		2015 年	2015 年	2015 年
	维护情况和完损状况		一般	一般	一般
权益状况说明	他项权利限制		无	无	无
	城市规划		无特别限制	无特别限制	无特别限制

(2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象和可比实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表,详见下表:

比较因素条件指数表

估价对象与可比实例修正因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
价格内涵	成交价格 (元/m ²)	--	8139	8560	9069
交易情况		100	100	100	100
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况说明	位置	距区域商服中心距离	100	100	100

	楼层	100	100	100	103
	交通条件	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
实物状况说明	建筑外观	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	维护情况和完损状况	100	100	100	100
权益状况说明	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100

(3) 比较因素修正系数确定

比较因素修正系数确定详见下表：

比较因素修正系数表

估价对象与可比实例修正因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
成交单价 (元/m ²)	--	8139	8560	9069
交易情况	100	100	100	100
市场状况调整系数	100	100	100	100
区位状况调整系数	100	100	100	103
实物状况调整系数	100	100	100	100
权益状况调整系数	100	100	100	100
比准价格		8139	8560	8805

经过对三个比较实例的比较与测算，得出修正后结果较为接近，可比实例与估价对象处同一区域，故本次评估取三个实例的简单算术平均值为评估单价，则：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (8139+8560+8805) / 3 \\ &= 8501 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= \text{单价} \times \text{面积} \\ &= 8501 \text{ 元/平方米} \times 429.95 \text{ 平方米} \div 10000 \\ &= 365.50 \text{ 万元} \end{aligned}$$

估价结果汇总表

序号	《不动产权证书》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	评估楼层	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	赣 (2017) 赣州市不动产权第 0054395 号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室	住宅	9	钢筋混凝土	429.95	8501	365.50
2	赣 (2017) 赣州市不动产权第 0054394 号	卢雪春	赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 904 室	住宅	9	钢筋混凝土	416.90	8501	354.41
3	权证号 S00168780	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋 (二期) 105 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.48	9998	335.41
4	权证号 S00168781	吴非	水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋 (二期) 106 室	住宅	1-3	钢筋混凝土	335.65	9998	335.58
共计							1517.98		1,390.90

(六) 估价结果确定

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 **¥1,390.90 万元** (人民币大写：**壹仟叁佰玖拾万零玖仟元整**)。



附件

- 1、估价对象照片与位置图；
- 2、《南昌市东湖区人民法院委托鉴定（评估）书》[（2021）东法技委执字第41号]复印件；
- 3、《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印。

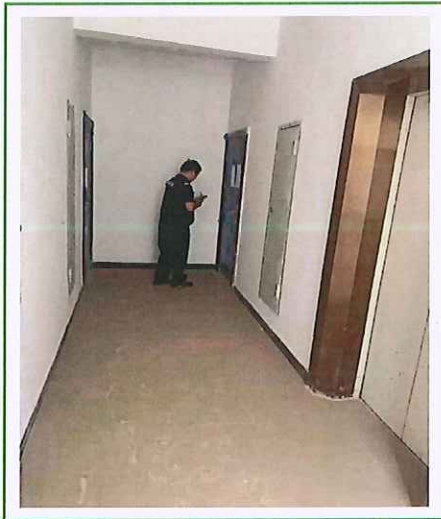
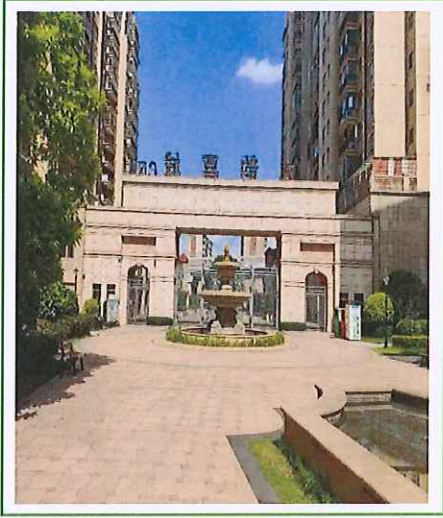
赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902 室、904 室



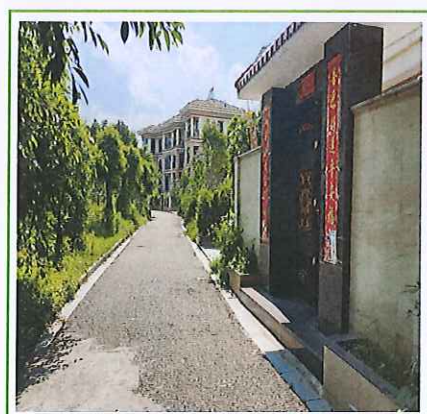
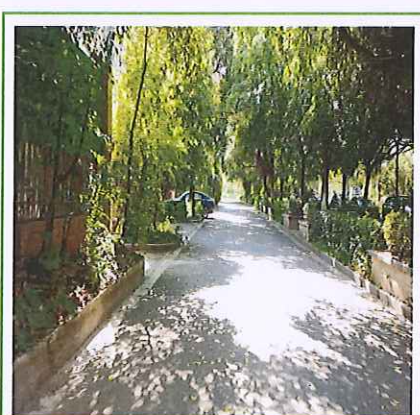
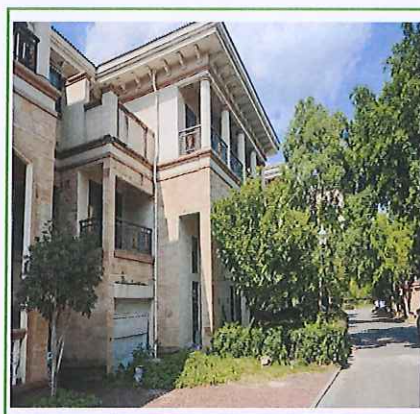
赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋（二期）105 室、106 室



水韵嘉城 C 区



时间公园 P7 栋 105-106



南昌市东湖区人民法院
委托鉴定（评估）书

（2021）东法技委执字第 41 号

江西永捷房地产资产评估有限公司：

兹有申请执行人赣州银行南昌分行与被执行人吴非、卢雪春借款合同纠纷一案，现申请执行人赣州银行南昌分行提出申请，需委托你单位进行司法鉴定。现将有关材料送去，请指派专业技术人员进行鉴定，作出书面鉴定意见（五份）。（备注：请在三十个工作日内出具鉴定意见）

鉴定（评估）事项：评估赣州市章贡区水东镇虔东大道 88 号时间公园 P7 栋（二期）105、106 室房屋两套；评估赣州经济技术开发区东江源大道 81 号水韵嘉城 C 区 3 号楼 902、904 室房屋两套。

附送材料：

申请人代理人：董律师

电话：13667916745

被执行人：吴非

电话：15970909988

被执行人：卢雪春

电话：13707071771

经办法官：朱健

电话：0791-86807550

司法技术室：戴坚

电话：0791-88681043

2021 年 7 月 21 日

司法技术室

不动产登记信息查询结果

已抵押	已查封	无异议	未设立居住权	未注销	
单元基本信息					
单元坐落	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼902室				
登记面积	429.95	建筑年份	2015-07-23	登记时间	2017-06-21 0:00:00
取得方式	市场化商品房		不动产权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
附记	取得方式：因法律文书取得（原商品房） 土地使用权人：江西博鑫房地产开发有限公司				
单元权利人信息					
姓名	证件号		权证号		
卢雪春	362133197112010026		赣(2017)赣州市不动产权第0054395号		
单元抵押登记情况					
他项证号	赣(2018)赣州市不动产权证明第0014369号	债权开始日期	2018-06-04	被担保主债权数额	
权利种类	最高额抵押	债权结束日期	2020-06-04	最高债权数额	5848000
他项权人	赣州银行股份有限公司南昌分行				
单元查封登记情况					
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2020-06-19 0:00:00	
协助执行书	(2020)赣0702执739号	附记		民事裁定书	(2020)赣0702执739号
查封单位	赣州市赣县区人民法院		查封时点	2020-12-14 0:00:00	
协助执行书	(2020)赣0721执保416号	附记	(2020)赣0721财保76号	民事裁定书	(2020)赣0721执保416号
单元限制登记情况					
无					
居住权登记情况					
无					

查询时点：2021-04-02 14:59:51



不动产登记信息查询结果

已抵押	已查封	无异议	未设立居住权	未注销
单元基本信息				
单元坐落	赣州经济技术开发区东江源大道81号水韵嘉城C区3号楼904室			
登记面积	416.90	建筑年份	2015-07-23	登记时间
				2017-06-22 0:00:00
取得方式	市场化商品房		不动产权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
附记	取得方式: 因法律文书取得(原商品房) 土地使用权人: 江西博鑫房地产开发有限公司			
单元权利人信息				
姓名	证件号		权证号	
卢雪春	362133197112010026		赣(2017)赣州市不动产权第0054394号	
单元抵押登记情况				
他项证号	赣(2018)赣州市不动产权证明第0014370号	债权开始日期	2018-06-04	被担保主债权数额
				0
权利种类	最高额抵押	债权结束日期	2020-06-04	最高债权数额
				5848000
他项权人	赣州银行股份有限公司南昌分行			
单元查封登记情况				
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2020-06-19 0:00:00
协助执行书	(2020)赣0702执739号	附记	民事裁定书	(2020)赣0702执739号
查封单位	赣州市赣县区人民法院		查封时点	2020-12-14 0:00:00
协助执行书	(2020)赣0721执保416号	附记	(2020)赣0721财保76号	民事裁定书 (2020)赣0721执保416号
单元限制登记情况				
无				
居住权登记情况				
无				

查询时点: 2021-04-02 14:59:51



不动产登记信息查询结果

已抵押	已查封	无异议	未设立居住权	未注销	
单元基本信息					
单元坐落	水东镇虔东大道88号时间公园P7栋(二期)105室				
登记面积	335.48	建筑年份	2008-01-01	登记时间	2009-08-27 0:00:00
取得方式	市场化商品房		不动产权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
附记	建成年份: 2008年 取得方式: 向江西时间控股投资有限公司购置商品房 土地权属性质: 国有				
单元权利人信息					
姓名	证件号		权证号		
吴非	352102651022087		S00168780		
单元抵押登记情况					
他项证号	赣(2018)赣州市不动产权证明第0012011号	债权开始日期	2018-06-04	被担保主债权数额	0
权利种类	最高额抵押	债权结束日期	2020-06-04	最高债权数额	7919400
他项权人	赣州银行股份有限公司南昌分行				
单元查封登记情况					
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2019-12-17 0:00:00	
协助执行书	(2019)赣0702执4200号	附记		民事裁定书	(2019)赣0702执4200号
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2020-06-19 0:00:00	
协助执行书	(2020)赣0702执739号	附记		民事裁定书	(2020)赣0702执739号
单元限制登记情况					
无					
居住权登记情况					
无					

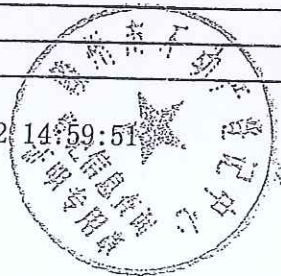
查询时点: 2021-04-02 14:59:51



不动产登记信息查询结果

已抵押	已查封	无异议	未设立居住权	未注销
单元基本信息				
单元坐落	水东镇虔东大道88号时间公园P7栋（二期）106室			
登记面积	335.65	建筑年份	2008-01-01	登记时间
				2009-08-27 0:00:00
取得方式	市场化商品房		不动产权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
附记	建成年份：2008年 取得方式：向江西时间控股有限公司购置商品房 土地权属性质：国有			
单元权利人信息				
姓名	证件号		权证号	
吴非	352102651022087		S00168781	
单元抵押登记情况				
他项证号	赣(2018)赣州市不动产权证明第0012010号	债权开始日期	2018-06-04	被担保主债权数额
				0
权利种类	最高额抵押	债权结束日期	2020-06-04	最高债权数额
				7919400
他项权人	赣州银行股份有限公司南昌分行			
单元查封登记情况				
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2019-12-17 0:00:00
协助执行书	(2019)赣0702执4200号	附记	民事裁定书	(2019)赣0702执4200号
查封单位	赣州市章贡区人民法院		查封时点	2020-06-19 0:00:00
协助执行书	(2020)赣0702执739号	附记	民事裁定书	(2020)赣0702执739号
单元限制登记情况				
无				
居住权登记情况				
无				

查询时点：2021-04-02 14:59:51



证照编号: A002052614



营业执照

统一社会信用代码
913607007485469863



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。

(副本) 1-1

名称 江西永捷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 胡礼秀

经营范围

许可项目: 建筑物拆除作业(爆破作业除外), 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, 房地产咨询, 房地产经纪, 资产评估, 土地调查评估服务, 土地整治服务, 社会稳定风险评估, 环保咨询服务, 工程管理服务, 招投标代理服务, 市场营销策划(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年01月02日

营业期限 2003年01月02日至长期

住所

江西省南昌市南昌高新技术产业开发区高新
技术产业开发区紫阳大道1199号卓成大厦
1632室



登记机关

2021年05月18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：江西永捷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高新技术产业
开发区紫阳大道1199号卓成大厦1632室

统一社会信用代码：913607007485469863 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 (出资数额) 法定代表人：胡礼秀 (执行事务合伙人)

证书编号：赣建房评字86号 有效期：至2023年10月16日

备案等级：贰级



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：



2021年06月23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.



发证机关

No. 00238652

姓名 / Full name

李瑞恒

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362101196206202218

注册号 / Registration No.

3620040095

执业机构 / Employer

江西永捷房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00238545

姓名 / Full name

郭纪霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

362101197801071966

注册号 / Registration No.

3620160047

执业机构 / Employer

江西永捷房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature