

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于抚州市体育路 339 号(梦湖尊品)13 幢  
801AB 为万俊私有房产价值评估

委 托 方：抚州市临川区人民法院

估 价 方：抚州市万国房地产估价有限公司

估 价 人 员：陈贵亮、徐小强

估价作业日期：20220602—20220630

估价报告编号：万房鉴估字第 20220619 号

二 0 二 二 年 六 月 三 十 日

# 目 录

一、致委托估价方的函	03
二、估价师声明	05
三、估价的假设和限制条件	06
四、房地产估价结果报告	09
五、必要附件	24

## 致委托估价方的函

抚州市临川区人民法院：

受贵院委托[编号：（2022）赣 1002 执恢 311 号]，我公司根据国家和行业的有关规定，遵循公正的估价原则和科学的估价程序，对委托估价的房地产进行了实地查勘，同时参考了各种有关资料，在此基础上，经过认真分析、研究，根据估价目的之要求，对估价对象运用市场比较法和收益法进行公平、公正、客观的估算，现将估价结论及报告按委托要求做出，希望能遵照本报告的有关技术要求和规定使用。

估价目的为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，分析各种影响价格因素，并在结合估价人员经验的基础上，经过估价测算，确定：坐落于抚州市体育路 339 号（梦湖尊品）13 幢 801AB，框剪结构，共十八层，委估对象为第八层，房屋用途：住宅，建筑面积 125.67 m<sup>2</sup>，所有权人为万俊，单独所有，不动产权证书号：赣（2019）抚州市不动产权第 0023633 号；委估标的在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点（以房地产实地勘查日为准）二 0 二二年六月二十三日的综合评估价值为人民币 1038034 元(大写人民币：壹佰零叁万捌仟零叁拾肆元整)。(具体详见估价对象价值评估结果一览表)。

特别说明：1、由于委估方未提供不动产权证，只提供了“不动产权情况表”，评估中采用建筑面积依据“不动产权情况表”记载数据为准；2、本报告评估结果包含室内装修工程价值，不包含可移动的家电、家俱等物品价值；3、本次评估不考虑租赁、抵押、查封等因素对标的物的价值影响。

当事人（申请人和被执行人）如果对本估价报告的结论和内容有异议，可自收到报告之日起五日内向当地人民法院或评估机构以书面形式提出。

估价报告有效期自估价报告完成之日起一年有效（2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止）。

本报告一式七份，由委托方持有六份，估价单位留存一份。

特此函告！

法人代表（盖章）：

抚州市万国房地产估价有限公司

二 0 二二年六月三十日

## 估价对象价值评估结果一览表

所有权人	坐落位置	不动产权证书号	楼层	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元) (取整)
万俊	抚州市体育路339号(梦湖尊品)13幢801AB	赣(2019)抚州市不动产权第0023633号	8/18	住宅	125.67	8260	1038034

抚州市万国房地产估价有限公司

二〇二二年六月三十日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价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公开的专业分析、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，也与当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但本估价人员对评估标的物勘察限于标的物的外观和使用状况，评估人员不承担对标的物建筑结构质量进行调查和未暴露及难以接触到的部分进行检验的责任；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

注册房地产估价师（盖章）：

# 估价的假设和限制条件

## 估价的假设

### 一、一般性假设

(1) 注册房地产估价师根据估价业务的具体情况，对估价对象进行了实地查勘，收集了不动产产权情况表和其它相关资料；但目前受国土、房屋、规划管理等相关管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对该材料及其记载的内容进行核实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价是以估价委托方提供的与估价对象有关的不动产产权情况表及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

(2) 估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局及设备情况，并未对估价对象做房地产基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无房地产基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(3) 假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(4) 假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按规划使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(5) 估价结果是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，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估价结果的

影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象资产占有方有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象在取得不动产权证（或房屋所有权证、土地使用权证）同时应缴纳的各种税费已按国家、市法律、法规、规章缴纳完毕。

(7) 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对估价对象的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋用途、权属证明等事项所做的合理的、最可能的假设。

依据委托方仅提供的不动产产权情况表登记信息，假设估价对象已办理不动产权证(或房屋所有权证、土地使用权证)。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假设。

估价对象无背离事实事项，故本次评估无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。

本次评估估价对象不存在不相一致事项即无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

本次估价无依据不足事项，即无依据不足假设。

### 估价的限制条件

（一）估价报告的估价目的是具有唯一性。本估价报告书仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

（二）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（三）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二零二二年六月三十日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需要作相应调整或委托估价机构重新估价。

（五）本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经两名注册房地产估价师签章、估价机构盖章并作为一整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（六）本次估价结果是指目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括与房屋有关的土建、安装、二次装修工程价值，不包括可移动的家电、家俱等物品价值。

（七）本报告的最终解释权由本估价机构所有。



## 房地产估价结果报告

### 一、委托方：抚州市临川区人民法院

地 址：江西省抚州市南门路 377 号

### 二、估价方：抚州市万国房地产估价有限公司

地 址：江西省抚州市抚州高新区技术产业开发区赣东大道 200 号

电 话：0794-8266811

法人代表：陈贵亮

资格等级：二级

### 三、估价目的：

为委托方确定财产处置参考价值提供参考依据。

### 四、估价对象：

#### （一）实物状况：

估价对象坐落于抚州市体育路 339 号（梦湖尊品）13 幢 801AB，框剪结构，共十八层，委估对象为第八层，房屋用途：住宅，建筑面积 125.67 m<sup>2</sup>，竣工时间 2013 年 01 月 01 日；该房屋具体状况为：外墙面贴瓷砖，内墙面刮腻子粉刷乳胶漆、餐厅贴瓷砖到顶、背景墙护墙板贴墙布画，天棚刮腻子粉刷乳胶漆、部分石膏板吊顶、石膏线条走边，阳台铝合金全封闭，地面铺抛光砖、卧室铺木地板，进户门为子母防盗门，内实木门，铝合金窗，厨房、卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷板，天棚铝扣板集成吊顶，厨房铝合金移门，卫生间铝合金玻璃移门，楼梯间踏步铺瓷砖，钢管扶手，水电设施齐全。

估价对象权益状况：依据委估方提供的《不动产产权情况表》，熟知房屋所有权人为万俊，不动产权证书号：赣（2019）抚州市不动产权第 0023633 号，房屋用途：住宅，框剪结构，建筑面积为 125.67m<sup>2</sup>，已被抵押和已被查封。

五、价值时点（以房地产实地勘查日为准）：二 0 二二年六月二十三日

六、估价日期：二 0 二二年六月二日至二 0 二二年六月三十日

七、估价依据：

**〈1〉：法律、法规**

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；

5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2015 年 4 月 24 日修订通过）；

**〈2〉：准则依据**

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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 4、《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；
- 5、《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》法办（2019）364号；
- 6、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

### 〈3〉：委估方提供的有关资料

- 1、抚州市临川区人民法院委托书[编号：（2022）赣1002执恢311号]；
- 2、“不动产产权情况表”复印件；

### 〈4〉：估价方调查收集的相关资料

- 1.估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 2.估价公司掌握的有关信息资料。

## 八、估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等。

1. 独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价

师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2.合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3.价值时点原则：指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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论

首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4.替代原则：指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。

房地产具有独一无二的特性。虽然完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5.最高最佳利用原则：估价是估估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，

应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。

## 九、价值定义：

委估标的物在现有的规划用途条件下，正常权利状况、正常市场条件下在房地产市场上于二〇二二年六月二十三日可达到的客观合理价值，此价值包含室内装修工程价值，不包含可移动的家电、家俱等物品价值。。

- 1、用途：按规划、设计用途为准；
- 2、土地权属性质：假设委估对象占用土地为国有出让用地，其年限按国家有关规定执行；
- 3、本次评估是对现有委估标的价格进行估价；
- 4、估价目的：为委托方确定财产处置参考价值提供参考依据；
- 5、价值时点（以房地产实地勘查日为准）：二〇二二年六月二十三日；
- 6、币种：人民币

本次评估为符合以上条件下估价对象的价格评估。

## 十、区域因素分析：

### 1、城市资料状况

#### ①地理位置

抚州市，位于江西省东部，长江中游城市群重要成员，介于北纬 26°29'~28°30'、东经 115°35'~117°18'之间。辖 1 区 10 县和 1 个高新技术产业园区，总面积 1.88 万平方公里。东邻福建，南接赣州通达广东，西近京九铁路与吉安、宜春相连，北临鄱阳湖与南昌、鹰潭毗邻。抚州南北长约 222 公里，东西宽约 169 公里，全市人口 418 万（多为汉族江右民系），通用赣语。

抚州人文鼎盛，自古素有江右古郡、才子之乡的美誉。抚州是江西省唯一同时享受鄱阳湖生态经济区国家战略、海峡西区国家发展战略、振兴原中央苏区战略等三大国家重大发展战略政策的设区市。

2017 年，抚州市实现生产总值 1354.57 亿元，完成财政总收入 183.64 亿元。

#### ②行政区划

截至 2005 年 12 月 31 日，抚州市辖 1 区 10 县，7 个街道、88 个镇、62 个乡、1 个民族乡。抚州市面积 18817 平方千米，市人民政府驻赣东大道与钟岭大道交界处。

#### ③自然环境

市境内东、南、西三面环山，中部丘陵与河谷盆地相间。地势南高北低，渐次向鄱阳湖平原地区倾斜。地貌以丘陵为主，山地、岗地和河谷平原次之。海拔 500 米以上的山地占总面积的 30%，海拔 100~500 米之间的丘陵占 50%，

海拔低于 100 米的岗地和河谷平原占 20%。市内最高峰——军峰山海拔 1761 米。

市境内山脉集中分布于东部和南部，山体走向为北东—南西向，主要有东部武夷山和南西部雩山，二者在平面上构成北东向斜“川”字型地貌框架。武夷山脉位于市区东部，沿赣闽省界向南延伸，为盱江和闽江的分水岭。主要有笔架山、野鸡顶、昌坪山、杨家岭、王仙峰、九头峰等海拔千米以上的山峰。雩山脉分布在市南西部，市内最高峰军峰山位于该山中。

抚州市土地面积 1.88 万平方千米，占全省总面积的 11.26%。其中耕地面积 26.375 万公顷（2012 年末），抚州市人均占有耕地 0.088 公顷；牧草地 0.064 万公顷；林地 121.45 万公顷；居民点及工矿用地 6.23 万公顷；交通用地 1.43 万公顷；水域面积 9.34 万公顷；未利用土地 13.73 万公顷。

抚州市土壤总面积为 173.65 万公顷，土壤类型分为红壤、黄壤、山地草甸土、紫色土、红粘土、新积土、粗骨土、潮土和水稻土 9 个土类及 15 个亚类、65 个土属、200 个土种。

#### ④交通条件

##### A、公路

福银高速公路是临川境内第一条高速公路。全名福银高速公路（福州—银川），简称福银高速，中国国家高速公路网编号为 G70，途经福建、江西、湖北、陕西、甘肃、宁夏，沟通了中国的华南、华中与西北地区，全长 2485 公里。在临川境内有临川、罗针、东馆等出入口。

抚吉高速公路（抚州至吉安）是江西省 18 条加密高速公路之一，路线东接福州至银川国家高速公路，西接樟树至吉安高速公路，项目全长 179.188 公里，



路线经过途经临川区、崇仁县、宜黄县、乐安县、吉安市、永丰县、吉水县、吉州区两市八县（区）。在临川境内有连城出入口。

抚金高速是金溪与临川之间的高速公路。总长为 39.288 公里，属于规划建设江西地方加密高速公路，该高速公路的建成将贯通花山界至里木、抚州至吉安、井冈山至睦村高速公路，成为江西高速公路网东西向的又一条干线大通道，这条高速公路同时与南北向的济南至广州高速公路、福州至银川高速公路、大庆至广州高速公路、上海至昆明高速公路连通。

抚八线起于文昌大道与抚城公路交界处，途经临川、崇仁、乐安三县（区）14 个乡镇，终于乐安县与永丰县交界处，全长 120.1 公里（乐安境内 60.03 公里为二级公路，计算行车时速为 80 公里，崇仁、临川境内 60.07 公里为一级公路，计算行车时速为 100 公里），总投资 6.29 亿元，于 2003 年 12 月 29 日开工建设，2005 年 12 月 12 日竣工通车。该路也是抚州市公路建设史上自行一次性投资最大、建设里程最长、标准等级最高的一条公路。

东临一级公路全长 40.985 公里，其中临川境内 16.955 公里），横跨东乡、临川两个县（区）12 个乡镇 32 个村，路基宽 18 米，其中混凝土路面宽 15 米，计算行车时速达 100 公里。东临一级公路是连接沪瑞高速公路、浙赣铁路与京福高速公路的大动脉，也是抚州境内梨温高速公路和京福高速公路的连接线。

## B、铁路

昌福铁路（向莆）为国家一级快速铁路干线，设计时速 200 公里，线路全长 632 公里，途经江西省南昌市、抚州市和福建省三明市、福州市、莆田市。全线共设 22 个车站在抚州境内有抚州站、南城站、南丰站等火车站。

抚州站为二等站。于 2013 年建成。是向莆铁路上的一个重要客运车站。抚州火车站的站房为三层，高度 20.5m，站房建筑面积 11998 平方米，站前广场 26 万平方米，投资 1.57 亿元。

抚州东站位于江西省东乡县新城，是沪昆高速铁路上一个客运车站。距离抚州市中心 38 公里。车站设 2 站台 4 线，其中正线 2 条，到发线 2 条，站台为两个侧式站台。站房建筑面积为 6000 平方米。

向乐铁路是南昌县通往乐安县公溪镇江边村站的铁路。长 117.4 千米，建于 1961 年 6 月，1965 年 12 月通车，为地方工业支线，沿线车站总数 13 个，在抚州境内有抚州北站、临川站等站。其中抚州北站是 3 等车站，其余都是 4 等车站。京九铁路通车以后，向乐铁路江家站至三江镇站一段与京九铁路共轨。

估价对象位于抚州市临川区体育路旁，交通便捷、城市基础设施完善、教育、医疗条件完好方便。

## 十一、市场背景分析

### (1) 土地制度

随首土地市场的不断发育，其土地政策也多次变更调整，2016 年以前，土地市场的供应方式为举牌应价，2016 年下半年调整为并联拍卖+网上拍卖，2016 年末调整为并联拍卖+网上拍卖+摇号。其次，在 2018 年 8 月，供应方式又发生调整，为举牌应价+摇号+限量高价+网上拍卖的方式。

在 2016 年 11 月份，根据国家对土地市场及房产市场调控的大背景下，很多城市对供应商的供应条件进行“加码”，首次实行市区地块限地价限房价“双限”政策，并同时要求拍卖地块竞得人办理住房销售明码标价，备案价格不得

高于区域内 2016 年 10 月 31 日之前的同品质、同类型项目最高明码标价备案价格，这个时候的土地市场处于猛增之后的政策紧急刹车状态，别不能明确导致价格回落，但对于下一步价格维稳起到了至关重要的作用。政策导向回归到现实结果显示，无论是土地市场还是房产市场价格在 2016 年 11 月至今，均处于较为稳定的状态。至 2018 年 8 月，土地供应条件发生变化：降低房企购买门槛、降低竞买人数要求，延长土地出让金缴纳年限，降低竞买保证金。该时段供应条件与 2016 年底相比，发生了很大变化，相对较为“宽松”，主要是因为通过将近两年的调整，土地市场处于“量价齐跌”的局面，土地成交量跌幅显著，多宗土地流拍，价格显著下跌，在政府推地预期下降的情况下，扩大供应方式，降低供应条件是该时段的主要政策导向；受该政策的影响，预期土地市场价格会有一定的提升，在“稳地价、稳房价、稳预期”的大背景下，处下稳中有涨的状态。

## （2）住房制度

2016 年 10 月，江西省政府发布了《关于进一步促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》，从十个方面提出促进江西房地产市场平稳健康发展的意见，被称作“房十条”，正式宣布江西实行限购。江西限购重启，限购、限贷、限价、限签政策加码，供求两侧收紧住宅市场。

2017 年江西政策调控持续，房贷利率上调，租售同权方案启动。《抚州市住房租赁试点工作实施方案》正式出炉，抚州试点方案提出：将划拨一批房源、建设一批房源、盘活一批存量房源，并在土地出让时明确建比例。鼓励有条件的开发企业，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁。贯彻

落实《抚州市人才公寓建设使用管理办法（试行）》，加快推进人才公寓项目建设。规划建设一批符合抚州市情、符合市场需要的租赁住房项目。

2018年3月，两会政府工作报告强调“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议将“以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展”作为明年重点工作之一，提出坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平衡健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险等。

2020-2021年，国内外经济发展形势预计依旧严峻，中央改革步伐坚定，持续推进经济高质量发展，定调实施积极的财政政策和松紧适度的货币政策，房企融资压力或有所缓解；楼市调控强调因城施策、分类指导，地方政策环境适度放松预期增强，抚州市场预期呈现略微谨慎和略微乐观，整体房地产市场预期持稳运行。

## 十二、估价方法选择：

### （1）、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法（剩余法）、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

《房地产估价规范》4.1.3条规定，当估价对象仅适用一种估价方法进行估

价时可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍。

估价人员通过实地查看和市场调查，认真分析调查收集的有关资料，在遵循估价原则的基础上，根据估价对象当地房地产市场发展状况、估价对象的具体条件及估价目的，结合估价实践中积累的经验，决定采用市场比较法和收益法估价。

## (2)、确定估价方法的依据

### 1、选用的估价方法及理由

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

估价对象为住宅，但该区域同类房地产交易市场较多，故适宜选用比较法；

②收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

因估价对象类似房产出租案例较多，故本次评估适宜选用收益法；

### 2、不选用的估价方法及理由

①成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价减去折旧求取估价对象的价值方法。

估价对象为建成几年的商业房产，不可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不可选用成本法进行估价；

②假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等式方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

估价对象在价值时点已建成几年不再不具有开发或再开发的潜力，故不宜选用假设开发法；

综上所述，本次评估运用市场比较法和收益法确定估价对象价格。

### (3)、估价的技术路线

#### A. 采用市场比较法对估价对象进行评估

##### 1、市场比较法

(1) 理论依据：在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。

(2) 综合修正公式：估价对象房地产的价格= 比较实例房地产的价×交易修正系数×估价日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

##### 2、选择可比案例

经筛选，确定以 A、B、C 三个交易案例为可比案例。

#### B. 采用收益法对估价对象进行评估

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的本质是以房地产的预期收益为向来求取房地产的价值。通常把

收益法测算出的价值简称为收益价格。

净收益每年基本上按照某个固定的比率递增的公式：

$$V=[A \div (Y-g)] \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

式中：

V=估价对象价值

A=纯收益

Y=报酬率

g=递增比率

n=收益年限

### 十三、估价结果：

本报告评估结果是评估机构依据估价目的，遵循《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的估价原则，按照估价工作程序，选用科学的评估方法，结合委托方提供的资料，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，考虑对影响房地产价格因素分析，在确定无其他影响因素情况下最终确定委估标的在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点（以房地产实地勘查日为准）二〇二二年六月二十三日的综合评估价值为人民币 1038034 元(大写人民币：壹佰零叁万捌仟零叁拾肆元整)。

十二、估价人员：陈贵亮、徐小强

### 十三、估价报告应用有效期：

估价报告应用有效期自报告完成之日起一年内有效，若房地产市场变化较大时，估价结果应作相应调整，甚至重估。

## 必 要 附 件

- 1、抚州市临川区人民法院委托书[编号：（2022）赣 1002 执恢 311 号]复印件；
- 2、“不动产产权情况表”复印件；
- 3、照片复印件；
- 4、评估单位资格复印件；
- 5、评估人员资质复印件。