

# 首佳房地產評估公司

## 房地產估價報告

**項目名稱：**大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面、12 号店面；大余县新珠村河坝里一栋住宅；大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房房地产价值评估报告

**產 權 人：**何世连、聂晓翔、谭建虹

**委 托 人：**赣州市章贡区人民法院

**估 价 方：**江西首佳房地产资产评估有限公司

**估 价 人 员：**周权、朱玉梅、钟道进、段明雪

**估价作业日期：**2021 年 8 月 25 日至 2021 年 9 月 2 日

**估价报告编号：**赣首佳（赣州估）[2021]字第 F0057 号

## 目 录

一、致委托方函 .....	3
二、估价师声明 .....	4
三、估价的假设和限制条件 .....	5-6
四、估价结果报告	
(一) 委托方 .....	7
(二) 估价方 .....	7
(三) 估价范围及对象概况 .....	7-8
(四) 估价目的 .....	8
(五) 估价时点 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价依据 .....	9
(八) 估价原则 .....	10
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 估价人员 .....	11
(十二) 估价作业日期 .....	11
(十三) 估价报告应用的有效期 .....	11
五、估价技术报告	
(一) 个别因素分析 .....	12
(二) 区域因素分析 .....	12
(三) 市场背景分析 .....	13
(四) 变现能力分析 .....	13
(五) 最高最佳使用分析 .....	14
(六) 估价方法选用 .....	14
(七) 估价测算过程 .....	14-20
(八) 估价结果确定 .....	21
六、附件 .....	22

## 致委托方函

赣州市章贡区人民法院：

根据贵院的书面委托[编号：（2018）赣0702执844号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理的申请执行人江西赣州银座村镇银行股份有限公司与被执行人何世连、谭建虹、聂晓翔金融借款合同纠纷一案中，所涉及的何世连所有的位于大余县南安镇金大花园B2栋11号店面、12号店面，大余县新珠村河坝里一栋住宅；对聂晓翔、谭建虹共同共有的位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水4号楼3单元902房的 market 价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据。

**估价目的：**为赣州市章贡区人民法院进行司法处置（拍卖）供参考依据而评估房地产价值。

**估价时点：**2021年8月25日

**估价结果：**本着独立、客观、公正、公平的原则，依据我国现行有关法律、法规、政策的规定，委托方提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料，采用收益法、比较法进行了分析计算。在综合分析影响估价对象房地产价值各项因素的基础上，对其在价值时点的客观合理价值进行估算和判定，得出估价对象的 market 价值合计为 大写人民币：人民币壹佰捌拾万柒仟捌佰元整（¥180.78万元）。

## 评估结果明细表

房屋座落	结构	建筑年代	房屋所有权证	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
大余县南安镇金大花园 B2栋11号店面	钢混	2007年	余00027235号	1/7	52.36	6070	31.78
大余县南安镇金大花园 B2栋12号店面	钢混	2007年	余00027237号	1/7	42.57	6070	25.84
大余县新珠村河坝里一 栋住宅(集体用地)	砖混	2000年	余00010453号	1/7	354.98	1667	59.18
大余县南安镇梅国北路 龙泉山水4号楼3单元 902房	钢混	2011年	余20141465 号	9/17	124.84	5125	63.98
合计：							180.78

备注：本次评估总价已包含估价对象土地使用权价值

**特别提醒：**根据《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定“农民集体所有的土地的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”农村村民一户只能申请一处宅基地，农村房屋宅基地在一定条件下只可以在本村村民之间互相买卖流转，卖给非本村人的属于无效的买卖。故本次估价结果在特定条件下才具有参考价值，否则无任何法律意义。如受让人因不了解相关政策而遭受不必要的损失本估价机构不承担任何责任。

此函

江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表：明经信

二〇二一年九月二日

# 估 价 师 声 明

## 对本报告我们特作如下郑重声明:

我们承诺，在我们知识和能力的最佳范围内：

- 1、估价报告中对事实的陈述是真实的、准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。
- 3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。
- 4、我们依照《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及相关法律法规的规定进行估价工作，以及撰写估价报告。
- 5、我司估价人员已于2021年8月25日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师签章：  
(注册证号：)

中国注册房地产估价师签章：  
(注册证号：)

## 估价的假设条件和限制条件

### （一）估价假设条件：

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）有大量自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2、本评估报告中仅依据委估方提供的《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》（编号：（2018）赣 0702 执 844 号）、《不动产登记信息查询结果》复印件、《江西省市（县）私房所有权登记申请表》、《私人建房用地审批表》进行评估；上述资料均为复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的相关资料上所载明面积为准。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观的现场查勘和部分利用状况的现场查勘。

### （二）未定事项假设

1、估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象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、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应缴纳的有关税费及费用。

### （三）背离事实假设

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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

#### （四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为江西省赣州市章贡区人民法院对上述物业进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他方式公开发表。

4、本报告由江西首佳房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方:

名称: 赣州市章贡区人民法院

## 二、估价方:

名称: 江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表: 明经信

资质等级: 国家一级

地址: 赣州市赞贤路(游泳馆对面)

## 三、估价范围及对象概况:

估价对象为何世连所有的位于大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面、12 号店面; 大余县新珠村河坝里一栋住宅(集体用地); 聂晓翔、谭建虹共同共有的位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房的所有权、分摊土地使用权。

现将估价对象权益状况、实物状况、区位状况概述如下:

### 1、权益状况描述

#### 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《江西省市(县)私房所有权登记申请表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件, 可知估价对象房屋权益状况如下:

房屋权益状况表

房屋所有权证号	产权人	房屋坐落	建筑结构	评估楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
余 00027235 号	何世连	大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面	钢混	1/7	52.36	店面
余 00027237 号	何世连	大余县南安镇金大花园 B2 栋 12 号店面	钢混	1/7	42.57	店面
余 00010453 号	何世连	大余县新珠村河坝里一栋住宅(集体用地)	钢混	1-4/4	354.98	住宅
余 20141465 号	聂晓翔、谭建虹	大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房	钢混	9/17	124.84	住宅

### 2、实物状况描述

估价对象一位于大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面, 建筑面积为 52.36 m<sup>2</sup>, 大余县南安镇金大花园 B2 栋 12 号店面, 建筑面积为 42.57 m<sup>2</sup>, 建成年份为 2007 年,

规划用途为店面。估价对象为临街一层店面（内设阁楼）现已空置。所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，设施设备能满足商业基本需要。具体装修情况如下：估价对象一层水泥地面石，墙面粉刷，局部设有阁楼，设有卫生间，入户门为卷闸门。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般。

估价对象二位于大余县新珠村河坝里（北门河路 273 号）一栋住宅（集体用地），建成年份为 2000 年，建筑面积 354.98 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，该房屋为农村集体自建住宅带院落，现产权人自用。所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，房屋基础设施基本完善。具体装修情况如下：估价对象外墙瓷板，铝合金窗、不锈钢防盗网，内墙涂料，局部瓷砖墙面，不锈钢楼梯踏步、防滑砖踏步，入户门钢制防盗门、西式木门，整体进行了一般装修。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般。

估价对象三位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房，建成年份 2011 年，建筑面积 124.84 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，房屋现业主自用，所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，房屋基础设施基本完善。具体装修情况如下：入户门为钢制防盗门，地面抛光砖，天花二级吊顶，设有艺术背景墙，墙面墙纸，卧室地面实木地板，厨房定制橱柜，房屋设计为三室两厅一厨一卫，整体进行了良好装修。

#### 四、估价目的

为估价委托人进行司法处置（拍卖）提供价值参考依据。

#### 五、估价时点

2021 年 8 月 25 日（实地查勘之日）

#### 六、价值定义

遵循自愿、平等原则的公开市场中的房地产市场价格。

#### 七、估价依据

##### 1、相关法律法规

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，2016 年 12 月 1 日）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自 2020 年 1 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，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《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）；



(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, 1990年5月19日);

(6) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号, 2016年3月2日);

(7) 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);

(8) 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);

(9) 《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》(法释[2009]16号, 2009年8月24日);

(10) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号, 1998年12月27日);

(11) 《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)。

## 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/T50899-2013);

(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) 《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》(编号:(2018)赣0702执844号);

(2) 《不动产登记信息查询结果》复印件、《江西省市(县)私房所有权登记申请表》、《私人建房用地审批表》。

## 4、估价人员调查收集的相关资料;

(1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术原则。

**独立、客观、公正原则:** 要求估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与

估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

**合法原则：**估价对象在本次估价时以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

**谨慎原则：**在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

**最高最佳使用原则：**应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

**替代原则：**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，商品或服务的价格是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，某个房地产的价格，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。

**估价时点原则：**由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有收益法、成本法、比较法、假设开发法等。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。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，针对本次估价对象为住宅、店面用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为住宅估价方法，收益法作为店面的估价方法。

### 1、估价方法的选用

#### （1）选用方法的理由

**收益法：**估价对象所在区域商业房地产租赁成交记录极多，运用收益法能充分体现其客观的市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

**比较法：**估价对象住宅所在区域为城区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录较多，运用比较法能充分体现

其客观的市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

#### (2) 未选用方法的理由

成本法：估价对象为商业用法，其价值与现在及未来房地产市场行情关系密切，不宜采用成本累加方式得出和积算价格来替代商业房屋的价格水平，故此次评估不宜先用成本法进行估价。

假设开发法：估价对象为已开发完成的房地产，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜选用假设开发法进行估算。

#### 2、选用估价方法简介

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法，是指将估价对象房地产与近期已经发生了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价格的一种估价方法。

### 十、估价结果

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验综合得出委估房地产在价值时点的评估总价值为**大写人民币（取整）：壹佰捌拾万柒仟捌佰元整（¥180.78万元）**

### 十一、估价人员（签章）：

姓名	估价师证书号	签字
周权	3619970099	
朱玉梅	3620190077	

### 十二、估价作业日期

2021年8月25日至2021年9月2日

### 十三、估价报告应用的有效期限

本估价报告有效期壹年。在报告有效期内，报告使用人应合理使用评估价值，定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产的抵押价格进行再评估。

# 房地产估价技术报告

## 一、个别因素分析

估价对象为何世连所有的位于大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面、12 号店面；大余县新珠村河坝里一栋住宅（集体用地）；谭建虹、聂晓翔共同共有的位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房的所有权、分摊土地使用权。现将估价对象权益状况、实物状况、区位状况概述如下：

### 1、权益状况描述

#### 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《江西省市（县）私房所有权登记申请表》、《赣州市商品房买卖合同》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

房屋所有权证号	产权人	房屋坐落	建筑结构	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
余 00027235 号	何世连	大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面	钢混	1/7	52.36	店面
余 00027237 号	何世连	大余县南安镇金大花园 B2 栋 12 号店面	钢混	1/7	42.57	店面
余 00010453 号	何世连	大余县新珠村河坝里一栋住宅（集体用地）	钢混	1-4/4	354.98	住宅
余 20141465 号	聂晓翔、谭建虹	大余县南安镇梅国北路龙泉山水 4 号楼 3 单元 902 房	钢混	9/17	124.84	住宅

### 2、实物状况描述

估价对象一位于大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号店面，建筑面积为 52.36 m<sup>2</sup>，大余县南安镇金大花园 B2 栋 12 号店面，建筑面积为 42.57 m<sup>2</sup>，建成年份为 2007 年，规划用途为店面。估价对象为临街一层店面（内设阁楼）现已空置。所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，设施设备能满足商业基本需要。具体装修情况如下：估价对象一层水泥地面石，墙面粉刷，局部设有阁楼，设有卫生间，入户门为卷闸门。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般。

估价对象二位于大余县新珠村河坝里（北门河路 273 号）一栋住宅（集体用地），建成年份为 2000 年，建筑面积 354.98 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，该房屋为农村集体自建住宅带院落，现产权人自用。所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，房屋基础设施基本完善。具体装修情况如下：估价对象外墙瓷板，铝合金窗、不锈

钢防盗网，内墙涂料，局部瓷砖墙面，不锈钢楼梯踏步、防滑砖踏步，入户门钢制防盗门、西式木门，整体进行了一般装修。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般。

估价对象三位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水4号楼3单元902房，建成年份2011年，鉴证面积124.84 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，房屋现业主自用，所在位置具备供水、供电及通信设备，排水通畅，房屋基础设施基本完善。具体装修情况如下：入户门为钢制防盗门，地面抛光砖，天花二级吊顶，设有艺术背景墙，墙面墙纸，卧室地面实木地板，厨房定制橱柜，房屋设计为三室两厅一厨一卫，整体进行了良好装修。

## 二、区域因素分析

大余县位于江西省西南端，赣州市西南部，章江上游，庾岭北麓，介于东经114°~114°44'、北纬25°15'~25°37'之间。东北与南康区相连，东南与信丰县接壤，西北与崇义县毗邻，南与广东省南雄市襟连，西界广东省仁化县。323国道、赣韶高速公路和赣韶铁路(在建)纵贯县境。国土面积1368平方公里，辖11个乡镇、105个行政村、13个社区，总人口31万。大余县有钨、锡、铅、铜、钼、铋、稀土等矿藏，其中钨资源居世界之首，有西华山、荡坪、漂塘、下垄等大钨矿，大余素有"世界钨都"之称。大余县是宋代周程理学起源地。名胜古迹有唐宋所辟古驿道、梅关、南唐丫山灵岩寺、宋嘉佑寺塔、宋牡丹亭均为省重点文物保护单位。

估价对象一坐落于大余县南安镇金大花园店面，临近伯坚大道，周边有中国邮政储蓄银行、大余县电信局、大余县汽车站、住宅小区、超市、银行、小学、幼儿园等，配套较齐全，交通便利，综合商业条件一般的区域。

估价对象二位于大余县新珠村河坝里（北门河路273号），临近北门河路，周边有大余县青少年校外活动中心，南安中学，大余县政府，钨都广场，住宅小区、超市、银行、小学、幼儿园等，配套较齐全，交通便利，属于大余县住宅一般的区域。

估价对象三位于大余县南安镇梅国北路龙泉山水，近周边有大余县体育中心，多处住宅小区、超市、银行、小学、幼儿园等，配套较齐全，交通便利，属于大余县住宅良好的区域之一。

## 三、市场背景分析

2021年，中央经济工作会议再次强调了要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，并将“解决好大城市住房突出问题”作为2021年度重点任务之一，城市政府要充分认识保持房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实落实城市主体责任。

据统计，2020年赣州全市1-12月土地成交情况：据2020年1月1日-12月31

日江西省国土资源交易网上得知，2020年1-12月赣州全市共成交1000宗地，同比增长0.1%，其中商业住宅用地465宗，同比2019年下降7.73%，商服用地140宗，同比2019年增长18.6%，工业用地326宗，同比2019年下降2.97%，其他用地成交69宗，同比2019年增长68.3%。从区域来看，赣州中心城区成交106宗，南康区78宗，赣县区24宗，宁都县24宗，会昌县94宗，上犹县76宗，石城县43宗，崇义县61宗，大余县23宗，兴国县28宗，龙南市33宗，定南县27宗，安远县61宗，寻乌县41宗，于都县83宗，全南县21宗，信丰县119宗，瑞金市58宗。

从2020年全年成交金额来看，商住用地依然是成交重头戏，占总金额的80%，商业设施服务用地占13%，工业用地占比4%，其他用地占比3%。据统计，2020年1-12月赣州全市土地成交总金额4040000.678万元(约404亿元)，同比2019年全年增长10.8%。其中商业住宅用地2020年1-12月份共成交约3206567.238万元(约320.7亿元)，同比2019年全年增长21.3%；商业服务用地2020年1-12月份共成交约539206.3854万元(约53.9亿元)，同比2019年全年下降25.8%；工业用地2020年1-12月份共成交161043.1096万元(约16.1亿元)，同比2019年全年下降0.35%；其他用地2020年1-12月份共成交133183.9456万元(约13.3亿元)，同比2019年全年增长17.4%。

由此可以看出，2020年商业地产拿地高速增加。赣州自从两次限购政策出台以来，不少购房者开始将目标转向不限购的商业地产。过去一年里赣州商业地产表现不俗，商铺产品、公寓产品和写字楼产品在销售方面有所提升。随着商业用地出让的增加。预计赣州市商业用房将保持较乐观发展的趋势。

2020全年赣州中心城区(章贡区+开发区+蓉江新区)168个楼盘共26106套商品房取得预售许可证，批准预售面积约2743653.368 $\text{m}^2$ (约274.36万 $\text{m}^2$ )。其中，中心城区住宅共批准预售18585套，批准预售面积约2290580.868 $\text{m}^2$ (约229.06万 $\text{m}^2$ )；非住宅共批准预售7521套，批准预售面积453072.5 $\text{m}^2$ (约45.3万 $\text{m}^2$ )。由数据可以看出，2020全年住宅批准预售面积占83.6%，而非住宅批准预售面积占比重达到16.4%，2020年住宅批准预售套数占71.2%，而非住宅批准预售套数占比重达到28.8%。2020年，赣州市中心城区共计成交新建商品房约245万平方米，其中新建商品住宅成交约213万平方米，与2019年的220万平方米几乎持平。

随着住宅用途土地出让数量的增加，赣州的城市发展、政策利好、人口流动等诸多因素之下，赣州房地产市场的抗压能力强，“疫情”之下也表现非常稳定。传统淡季跑赢金九银十，整体回暖趋于正常。在此背景下，2021年的赣州房地产市场将脱虚向实，开启稳步长远发展的新时代。

**四、变现能力分析：**委估对象为店面、住宅用房，该类物业通用性、独立使用性一般，市场需求量一般，变现能力较差。如用于拍卖，预计变现时间相对较长，但短期强制变现会对其价值将造成一定影响。

## 五、最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式发强度来衡量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据赣州市城市总体规划及估价对象的区位条件，从委估对象的自身状况和目前市场需求，我们认为以估价对象保持现状并持续使用为最高最佳使用。

## 六、估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），对房产进行估价，通常采用市场比较法、收益法等估价方法。估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点及估价目的，确定运用收益法作为本次估价的基本方法。

## 七、估价测算过程

### （一）采用收益法对 11 号、12 号店面价格进行计算：

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。可知委估物业为位于一楼的店面，总面积 94.93 m<sup>2</sup>，其中 11#店面建筑面积 52.36 m<sup>2</sup>（内建阁楼），12#店面建筑面积 42.57 m<sup>2</sup>（内建阁楼）土地性质为国有出让。

采用收益法估价，运用收益法估价一般分为以下 4 个步骤：（1）求取未来净收益；（2）确定未来收益期限；（3）求取报酬率；（4）选用恰当的报酬资本化法公式计算收益价格。

#### （1）求取未来净收益

##### ①有效毛收入

##### a、求取估价对象单位面积年净租金收入：

经实地查勘委估房屋可经营使用中，我估价人员根据评估的需要，对于估价对象所在的大余县南安镇伯坚大道周边区域的调查，同地段店面合理毛租金为每月人民币 25 元/m<sup>2</sup>。

##### b、租约限制

本次评估不考虑租赁对估价对象评估价值的限制性影响，评估采用市场客观租金进行测算。

c、有效出租面积的确定

根据我司估价人员对周边市场的调查，周边同类型物业的出租面积一般为其《房屋产权证》的证载建筑面积，因此本次测算估价对象的有效出租面积按 100%计。

d、空置率的确定

根据市场调查，区域内类似物业通常是分别出租，空置率在 2%-8%，结合项目位置、装修、人气等各方面因素，本次评估确定空置率为 2%。

②其他收入的确定

根据相关调查的数据，大余县出租商业一般收入承租方 3 个月的租金作为押金，并在租赁期满后无息退还。

③运营费用

a、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，出租房屋的房产税以租金收入的 12% 计；

b、租赁管理费用

房屋出租过程中可能涉及一些管理费用，如：手续费、无规定缴纳标准或无法预见的情况发生，为使用估价结果更加准确、合理，适当考虑一些费用，一般按有效收入的 1%-3%，考虑估价对象的实际情况，本次估价管理费用取 1.0%。

c、增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《教育费附加暂行规定》可知，增值税及附加的税率为 5.24%。

d、房屋维修费

估价对象同类型物业出租的室内装修、设备设施等维修、养护、管理和环境卫生、维护秩序所收取的费用一般为承租方承担，而估价对象公共部位维护和合同未记载的事项所产生的费用则由出租方承担，根据赣州市章贡区的市场行情，房屋维修费一般取重置成本的 1.0%-3%，估价对象为钢混结构，建成时间较短，确定房屋维修费为 1.0%。

e、房屋保险费

出租房屋一般需要进行投保房屋火灾险等保险费，根据保险公司平均收费的水



平，房屋保险费一般取房屋重置成本的 0.10%-0.2%，考虑估价对象的实际情况，房屋保险费取房屋重置成本的 0.15%。

### (2) 租金变化趋势分析

根据我司估价人员的市场调查，目前大余县南安镇金大花园店面租金市场的每年递增比例在 5%-10%之间，结合估价对象的实际情况，确定年租金递增比例为 5%。

### (3) 报酬率的确定

求取报酬率  $r$  有三种方法：分别为累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法。

本次测算采用累加法（安全利率加风险调整值法）求取：以一年期定期存款利率（1.5%）加上风险调整值（一般为 2-5%，本次估价取 5.0%），综合确定此次评估报酬率取 6.50%。

### (4) 收益年限的确定

收益年限的确定：委估对象所在房屋为框架结构，其耐用年限 60 年，委估房屋土地使用年限至 2057 年 6 月 26 日，取 36 年使用年限为委估房地产的收益年限。

### (5) 重置成本的确定

根据《江西省建筑工程综合概算定额》与我司估价人员掌握的市场上同类物业的造价资料，综合确定估价对象的重置成本为 1300 元/m<sup>2</sup>。

### (6) 估价对象测算单位价格如下（V'）

委估对象收益法计算表

委估物业项目		大余县南安镇金大花园 B2 栋 11 号、12 号店面							
指标名称		A	G	C	K	S	D	R	N
指标		月租金 (元/m <sup>2</sup> )	增长率	重置价 (元)	空置率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月份 (个)	资本 化率	收益年限
取值		25	5.00%	1300	2%	1	12	6.5%	36
1	年有效毛收入	依据及说明事项				①+②			296.25
①	年租金(元)	市场调查及相关资料				$A \times (1-K) \times S \times D$			294.00
②	租金利息	按 3 个月的押金测算其定期存款收入				$A \times S \times 3 \times 1.5\%$			2.25
2	年运营费用(元)	市场调查及相关资料				③+④+⑤+⑥+⑦			68.58

③	房产税(元)	相关房地产税法	①×12%	35.28
④	管理费(元)	市场调查及相关资料	①×1.0%	2.94
⑤	增值税及附加(元)	相关房地产税法	①×5.24%	15.41
⑥	房屋维修费用(元)	《江西省建筑工程综合概算定额》、估价人员掌握的资料综合确定重置价	重置价×1.0%	13.00
⑦	保险费(元)	《江西省建筑工程综合概算定额》、估价人员掌握的资料综合确定重置价	重置价×0.15%	1.95
3	a: 年净收益(元)	1-2		227.67
4	V: 物业价值(元)	$V = A / (R - G) \times \{1 - [(1 + G) / (1 + R)]^n\}$		6069.69
5	P: 物业单价(元/ m <sup>2</sup> )	4/S		6070

### (三) 房地产总价值计算:

$$\begin{aligned}
 \text{房地产总价值} &= \text{房产单价} \times \text{房屋建筑面积} \\
 &= 6070 \text{元/m}^2 \times (42.57 + 52.36) \text{m}^2 \\
 &= 6070 \text{元/m}^2 \times 94.93 \text{m}^2 \\
 &= 576225.1 \text{元} \\
 &= 57.62 \text{万元 (取整)}
 \end{aligned}$$

### (二) 采用比较法对新珠村河坝里(集体用地)价格进行计算:

#### 1、计算公式:

$$\begin{aligned}
 \text{委估房地产价格} &= \text{交易价格} \times [100 / ( )] \times [( ) / 100] \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{交易情况修正} \quad \text{交易日期修正} \quad \text{区域因素修正} \\
 &\quad \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{个别因素修正}
 \end{aligned}$$

#### 2、选取可比实例:

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称	新珠村河坝里(集体用地)	新珠村河坝里(集体用地)	新珠村河坝里(集体用地)
坐落地点	北门河路	北门河路	北门河路
楼层/总层数	1-4/4	1-4/4	1-4/4

交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	1500	1800	1800
交易日期	2021.7	2021.8	2021.8
建成年代	2000年	2000年	2000年
交易情况	正常	正常	正常

3、交易情况的修正：为正常交易，无须修正。

4、交易日期的修正：估价时点时的房地产价格与可比实例A、B、C的交易日期接近，无须进行修正，假设委估对象的房地产价格为100，则可比实例A、B、C的房地产价格分别为：100、100、100。

5、区域因素的修正：委估住宅实例与可比实例处于同区域，无需修正，假设委估对象的房地产价格为100，则可比实例A、B、C的房地产价格分别为：100、100、100。

6、个别因素的修正：委估住宅在小区环境、楼层等方面略差于可比实例A、B、C，假设委估对象的房地产价格为100，则可比实例A、B、C的房地产价格分别为：102、102、102。

7、成新率的修正：根据委估对象及可比实例的建成年代结合房屋维护情况，确定委估对象的成新率为80%，可比实例A、B、C的成新率分别为：80%、80%、80%。

8、修正后的价格计算如下表：

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业类别	新珠村河坝里	新珠村河坝里	新珠村河坝里
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	1500	1800	1800
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/102	100/102	100/102
成新率修正	80/80	80/80	80/80
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	1471	1765	1765

9、采用简单算术平均值，综合出委估房地产的比准单价：

$$(1471 + 1765 + 1765) \div 3 = 1667 \text{元/m}^2$$

10、委估房地产的价值

$$\begin{aligned}
 \text{委估住宅价值} &= \text{住宅比准单价} \times \text{住宅建筑面积} \\
 &= 1667 \text{元/m}^2 \times 354.98 \text{m}^2 \\
 &= 591751.66 \text{元} \\
 &\approx 59.18 \text{万元}
 \end{aligned}$$

### (三) 采用比较法对龙泉山水住宅价格进行计算:

#### 1、计算公式:

$$\begin{aligned}
 \text{委估房地产价格} &= \text{交易价格} \times [100 / ( )] \times [( ) / 100] \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{交易情况修正} \quad \text{交易日期修正} \quad \text{区域因素修正} \\
 &\quad \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{个别因素修正}
 \end{aligned}$$

#### 2、选取可比实例:

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称	尚水龙城	金瑞华庭	大余碧桂园
坐落地点	梅国北路	梅国北路	荡平北路
楼层/总层数	14/18	12/17	7/19
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	5400	5300	5900
交易日期	2021.7	2021.8	2021.8
建成年代	2016年	2016年	2013年
交易情况	正常	正常	正常

3、交易情况的修正: 为正常交易, 无须修正。

4、交易日期的修正: 估价时点时的房地产价格与可比实例A、B、C的交易日期接近, 无须进行修正, 假设委估对象的房地产价格为100, 则可比实例A、B、C的房地产价格分别为: 100、100、100。

5、区域因素的修正: 委估住宅实例与可比实例处于同区域, 无需修正, 假设委估对象的房地产价格为100, 则可比实例A、B、C的房地产价格分别为: 100、100、100。

6、个别因素的修正: 委估住宅在小区环境、户型等方面略差于可比实例A、B、C, 假设委估对象的房地产价格为100, 则可比实例A、B、C的房地产价格分别为: 102、102、105。

7、成新率的修正: 根据委估对象及可比实例的建成年代结合房屋维护情况, 确定委估对象的成新率为90%, 可比实例A、B、C的成新率分别为: 90%、90%、93%。

## 8、修正后的价格计算如下表：

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业类别	尚水龙城	金瑞华庭	大余碧桂园
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	5400	5300	5900
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/102	100/102	100/105
成新率修正	90/95	90/95	90/93
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	5015	4923	5438

## 9、采用简单算术平均值，综合出委估房地产的比准单价：

$$(5015 + 4923 + 5438) \div 3 = 5125 \text{元/m}^2$$

## 10、委估房地产的价值

$$\begin{aligned} \text{委估住宅价值} &= \text{住宅比准单价} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= 5125 \text{元/m}^2 \times 124.84 \text{m}^2 \\ &= 639805 \text{元} \\ &\approx 63.98 \text{万元} \end{aligned}$$

合计：57.62万元+59.18万元+63.98万元=180.78万元

## 八、估价结果确定：

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验综合得出评估对象在价值时点的评估总价为大写人民币（取整）：壹佰捌拾万柒仟捌佰元整（¥180.78万元）。

## 附 件

- 1、江西省赣州市章贡区人民法院司法技术委托书[(2018)赣 0702 执 844 号]复印件；
- 2、《不动产登记信息查询结果》复印件、《江西省市(县)私房所有权登记申请表》、《私人建房用地审批表》；
- 3、委估对象的相片及所在区域示意图；
- 4、房地产估价师资格证书复印件；
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、估价机构房地产价格评估机构资格证书复印件。