

# 房地产抵押估价报告

估价项目名称：赣州市赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）

5 号楼 904 室住宅用途房地产抵押价值评估

估价委托人：刘泽福

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：黄 印 注册号：3620180026

注册房地产估价师：胡燕彪 注册号：3619970076

估价报告价值时点：2022 年 05 月 19 日

估价报告出具日期：2022 年 05 月 19 日

估价报告编号：赣寰宇（2022）估字第 F50335 号



## 致估价委托人函

刘泽福：

承蒙委托，我司依据国家标准《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）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）等有关法律法规政策规定，对位于赣州市赣江源大道23号三和园（三和·悦城）5号楼904室住宅用途房地产抵押价值进行了评估，估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法，在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上考虑了估价对象法定优先受偿款为0元，确定估价对象于价值时点2022年05月19日在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象抵押价值为：大写人民币：壹佰捌拾伍万零陆佰元整（¥185.06万元）。

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	房屋结构	建成年份	评估楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
赣(2018)赣州市不动产权第0072478号	刘泽福	赣江源大道23号三和园(三和·悦城)5号楼904室	住宅	钢混	2014年	9/18	141.7	13060	185.06

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2023年05月18日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

此致！

估价机构法定代表人签章：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

2022年05月19日





## 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值定义.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘日期.....	10
十三、估价作业日期.....	11
十四、变现能力分析.....	11
十五、风险提示.....	12
估价技术报告.....	14
一、房地产状况分析.....	14
二、市场背景分析.....	15
三、最高最佳使用分析.....	17
四、估价方法选用.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果.....	23
附件.....	24



## 估价师声明

### 一、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）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8号）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。

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印			2022年05月19日
胡燕彪			2022年05月19日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 注册房地产估价师已查看了《不动产权证书》等产权资料原件，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(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：本次估价不存在未定事项假设。

3、背离事实假设：估价结果是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，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，估价结果一般也会发生变化。

4、不相一致假设：本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告仅为**借款人向银行**申请房地产抵押贷款额度提供价格参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

(2) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(3) 本次估价报告的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。

(4) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：刘泽福

### 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：黄印

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

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

### 四、估价对象

#### 1.估价对象范围

本次估价对象为赣州市赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室住宅用途房地产及房屋内部装修。

#### 2.估价对象土地状况

估价对象位于赣州市赣江源大道23号三和园（三和·悦城）。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

#### 3.估价对象建筑物实物状况

估价对象位于赣州市赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室，证载建筑面积为 141.7m<sup>2</sup>。所在建筑物总层数共 18 层，估价对象为第 9 层，房屋结构为钢混，建筑物建成于 2014 年。估价对象为中档装修，具体详见《估价对象现状照片》。

#### 4、估价对象权益状况



### 1) 房屋权益状况

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	房屋结构	建成年份	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
赣(2018)赣州市不动产权第0072478号	刘泽福	赣江源大道23号三和园(三和·悦城)5号楼904室	住宅	钢混	2014年	9/18	141.7

### 2) 土地权益状况

《不动产权证书》证号	权利人	座落	用途	权利性质	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
赣(2018)赣州市不动产权第0072478号	刘泽福	赣江源大道23号三和园(三和·悦城)5号楼904室	城镇住宅用地	出让	45.164	2010年02月19日起 2080年02月18日止

### 3) 他项权益状况

至价值时点,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

2022年05月19日(实地查勘之日)。

## 六、价值定义

为在满足估价假设和限制条件下的房地产抵押价值。

**房地产抵押:**抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式,向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖、变卖、折价的价款优先受偿。

**房地产抵押价值:**为抵押房地产在价值时点的市场价值,等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价对象在价值时点不存在抵押权、拖欠工程款等法定优先受偿权,故确定其法定优先受偿款为零元。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下,具体依据如下原则:



- 1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2.合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3.价值时点原则：要求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；
- 4.替代原则：要求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。
- 5.最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。
- 6.谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

## 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.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；
- 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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 4.《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，自1999年1月1日起施行，2021年7月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；





5.《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。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

6.《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，已由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于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

7.《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，1990年5月19日起施行）；

8.《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正）；

9.《商业银行房地产贷款风险管理指引》（中国银监会2004年9月2日颁布施行）；

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）。

#### （二）本次估价依据的技术规程

- 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.《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）；
- 4.《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；

#### （三）委托人提供的有关资料

- 1.估价对象《不动产权证书》复印件；
- 2.估价委托人提供其他资料。

#### （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；住宅用房出租、出售案例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、估价方法选用

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，确定采用比较法测算估价对象的价值，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。

#### （2）未选用方法的理由

估价对象周边同类型用房租赁案例较少，客观租金较难取得，故本次评估不宜选用收益法进行测算。

估价对象为市场化商品房，其价格主要由市场决定，而不是成本，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测算。



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测算。

## 2、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

注册房地产估价师根据估价目的，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 2022 年 05 月 19 日，在满足估价假设和限制条件下的价值进行估算和判定，得出估价结果——估价对象抵押价为大写人民币：壹佰捌拾伍万零陆佰元整（¥185.06 万元）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 印			2022 年 05 月 19 日
胡燕彪			2022 年 05 月 19 日

## 十二、实地查勘日期



2022年05月19日

### 十三、估价作业日期

2022年05月19日

### 十四、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。影响抵押房地产变现能力影响因素主要有房地产实物状况、区位状况、市场状况以及处分方式等方面，主要包括以下几个方面：

#### 1、通用性分析

估价对象房屋规划用途为住宅，目前为自用，类似房地产市场普遍存在，能够广泛用于住宅等用途，故通用性较强。

#### 2、独立使用性分析

估价对象为独立办理产权证的房地产，具备独立使用的条件，能够单独发挥使用功能，故独立使用性较强。

#### 3、可分割转让性

估价对象房地产已办理产权证，从建筑格局、经济效益来说，单套房地产已不宜进行再分割转让，故估价对象可分割转让性较差。

#### 4、市场状况

估价对象所处区域的房地产市场活跃，房地产市场前景较好。

#### 5、快速变现价值

是假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的七~八成。

#### 6、变现时间

在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为半年以上。

#### 7、变现税费



抵押房地产如在价值时点进行拍卖，其变现过程中发生的费用和税金，一般包括拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、土地增值税、所得税、契税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况，分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门和房地产管理部门等确定。

## 8、清偿顺序

抵押房地产如在价值时点进行拍卖时，变现后所得价款除了法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额外，一般应按下列顺序进行清偿：（1）支付拍卖公告费和拍卖佣金；（2）缴纳增值税及附加、印花税、土地增值税、所得税、契税和交易手续费；（3）偿还抵押债权本息及违约金；（4）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人（如银行）造成的伤害（工时费、诉讼费等）；（5）剩余金额最后留给抵押人。

## 十五、风险提示

本评估报告向报告使用人在使用报告时做如下提示：

1、报告使用人应注意估价对象随时间变化而产生的影响，应特别注意城市规划等方面政府调整导致商业氛围下降对估价对象价值的影响；在房地产市场状况方面亦应该特别关注经济与房地产市场景气程度的影响。

2、合理使用评估价值，注意变现风险，变现价格与评估的市场价值预计差别在三至四成。

3、根据估价委托人提供的产权材料及估价人员经验，估价对象抵押价值还受以下几个方面的影响或限制；

（1）抵押期限内可能会增加的法定优先受偿款，主要指抵押权实现费用、企业所欠职工工资和劳动保险费用和企业所欠税款等情况。

（2）经济衰退或房地产政策调整，致使区域范围内房地产市场价值整体下跌。



- (3) 人为使用不当或自然因素使得房地产加速贬值。
- (4) 经营方经营不当，会导致估价对象的市场价格降低。
- (5) 抵押权利双方应按规定到有关部门进行抵押登记。

4、鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点，建议报告使用人定期或者在房地产市场变化较快时对房地产抵押价值进行再次评估。



## 估价技术报告

### 一、房地产状况分析

#### 1、估价对象区域状况分析

##### (1) 位置状况

估价对象位于赣州市赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室，处于赣州市章贡区，位置状况优。

##### (2) 交通状况

附近有多路等多路公交车，交通便利。

##### (3) 环境状况

章贡区是江西省赣州市的主城区，赣州市政治、经济、文化、交通和信息中心。国土面积 425.5 平方公里，总人口 62 万，辖 5 个镇、4 个街道办事处。自古为沟通赣粤闽湘的江南重镇，唐代即为“海上丝绸之路”的重要节点。

章贡区境内河流有章江、贡江，交汇合流为赣江。赣州老城区处于低山、丘陵与章江、贡江、赣江的环绕之中，有“千里赣江第一城”誉称。

章贡区境内山脉被章、贡、赣三江截为东、东南、西北三部分，分属武夷山脉、九连山脉、罗霄山脉余脉。全境有群山作屏障，中部有三江滋润土地。

章贡区早在 4000 多年前已有先民在此生息。自古以来，赣州古城是沟通赣、湘、闽、粤的江南重镇。境内有名胜古迹游览地 400 余处，有“宋城博物馆”之誉。其中有八境台、郁孤台、古城墙(是独一无二现存的宋代砖城墙)、全国重点文物保护单位通天岩石窟等。1994 年赣州市章贡区被国务院命名为国家历史文化名城。

##### (4) 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、通电、供水、排水、通讯、通气）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公共服务生活配套设施，完备程度较高。

综上所述，估价对象所处区域赣州市信丰县，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、估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于赣州市赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室，证载建筑面积为 141.7m<sup>2</sup>。所在建筑物总层数共 18 层，估价对象为第 9 层，房屋结构为钢混，建筑物建成于 2014 年。估价对象为中档装修，具体详见《估价对象现状照片》。

综上所述，估价对象使用状况与维护状况良好，为完好房。

## 3、估价对象权益状况分析

### 1) 房屋权益状况

《不动产权证书》证号	权利人	坐落	用途	房屋结构	建成年份	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
赣（2018）赣州市不动产权第 0072478 号	刘泽福	赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室	住宅	钢混	2014 年	9/18	141.7

### 2) 土地权益状况

《不动产权证书》证号	权利人	座落	用途	权利性质	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
赣（2018）赣州市不动产权第 0072478 号	刘泽福	赣江源大道 23 号三和园（三和·悦城）5 号楼 904 室	城镇住宅用地	出让	45.164	2010 年 02 月 19 日起 2080 年 02 月 18 日止

### 3) 他项权益状况

至价值时点，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。

综上所述，估价对象来源合法、产权状况清晰，无他项权利限制。

## 二、市场背景分析

据统计，2020 年赣州全市共成交 999 宗土地，同比 2019 年增长 15.8%，其中商业住宅用 504 宗，同比增长 23.%，商服用地 118 宗，





同比 2018 年下降 9.2%，工业用地 336 宗，同比 2018 年增长 16.7%，其他用地成交 41 宗，同比 2018 年增长 7.9%。

2020 年全年土地市场成交金额约 364.6 亿元，商住用地占 73%

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 73%，商业设施服务用地占 20%，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约 3645773.165 万元(约 364.6 亿元)，2020 年全年土地市场成交面积约 41795.42 亩，商住、工业用地占比较多。

从土地用途来看，2020 年土地成交面积中，工业用地占比最多，高达 55%，其次为商住用地，占比 33%，商业服务用地占比 8%，其他用地占比 4%。

#### 房地产开发情况：

2020 年全年(即 1 月 1 日~12 月 31 日)，赣州中心城区(章贡区+开发区+蓉江新区，下同)新建商品住宅(不含酒店公寓及别墅)成交面积共 220.22 万 m<sup>2</sup>，合计 17910 套，成交均价 9483 元/m<sup>2</sup>；中心城区写字楼成交面积共 4.82 万 m<sup>2</sup>，合计 726 套，成交均价 10213 元/m<sup>2</sup>；中心城区商铺成交面积共 36.06 万 m<sup>2</sup>，合计 5826 套，成交均价 11353 元/m<sup>2</sup>；中心城区商务公寓成交面积共 4.93 万 m<sup>2</sup>，合计 972 套，成交均价 10660 元/m<sup>2</sup>。

#### 棚户区改造计划：

赣州市将 2020 年计划任务分解至各县(市、区)政府，并签订了责任状，明确 2020 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 1821 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:

2020 年 2 月 15 日, 赣州市房地产业协会召开经纪机构扫黑除恶工作宣贯会, 会议要求, 针对住建领域房地产销售市场当前存在的行业乱象, 将组织开展集中整治行为。严厉打击房产经纪公司强制价格上涨或恶意克扣租金押金、恶意炒房的行为, 对有不诚信经营的经纪机构, 根据情况记入行业黑名单, 并视情限制其在赣州经营活动。

2020 年赣州市为促进中心城区章贡区、南康区、赣县区、赣州经开区、蓉江新区“五大功能区”统筹协调、分工互补发展, 不断提升中心城区的辐射影响力, 推动赣州市建设省域副中心城市和四省通衢的区域性中心城市, 赣州市市启动了《赣州市中心城区五大功能区战略规划》的编制。日前, 规划已获得市政府正式批复实施。

2020 年 4 月 3 日, 赣州市住房公积金管理中心发布《关于确定 2020 年我市住房公积金缴存比例及缴存基数的通知》。按照通知规定, 我市行政、事业单位住房公积金缴存比例按单位和个人各为 12% 执行, 其它单位住房公积金缴存比例可根据单位实际情况按单位和个人各为 5% 至 12% 执行。我市 2019 年住房公积金月缴存基数上限为 16014 元, 下限为 3202 元。月缴存额上限为 3844 元(含单位、个人两部分, 下同), 下限为 320 元。

### 三、最高最佳使用分析

最高最佳使用, 是指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经充分合理论证, 能使估价对象产生最高价值的使用。通常有以下几种使用方式可供选择:

- 1、保持现状利用;
- 2、装修改造利用;
- 3、改变用途利用;



#### 4、重新开发利用。

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用，即继续用做住宅用途房地产为其最高最佳使用方式。这是因为：

- 1、估价对象产权证登记用途为住宅，符合法律上许可前提；
- 2、估价对象室内平面布局按住宅格局进行设计；
- 3、估价对象按现状用途使用，能产生最高经济收益，经济上可行。

#### 四、估价方法选用

##### 1、估价方法选用

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，确定采用比较法测算估价对象的价值，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。

##### （2）未选用方法的理由

估价对象周边同类型租房租赁案例较少，客观租金较难取得，故本次评估不宜选用收益法进行测算。

估价对象为市场化商品房，其价格主要由市场决定，而不是成本，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测算。

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测算。

##### 2、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

### 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
	信丰县	信丰县	信丰县
项目位置	三和·悦城	三和·悦城	三和·悦城
均价（元/m <sup>2</sup> ）	12774	12640	12989
用途	住宅	住宅	住宅
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	中档装修	中档装修	中档装修
成交日期	2022 年 4 月	2022 年 4 月	2022 年 4 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		委估物业	实例 A	实例 B	实例 C	
可比因素						
成交单价（元/m <sup>2</sup> ）		/	12774	12640	12989	
交易日期		价值时点	2022 年 4 月	2022 年 4 月	2022 年 4 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	
		他项权利	无	无	无	
	区位状况调整	位置优劣度	优	优	优	优
		居住氛围	优	优	优	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
		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	好	较好	较好	好	
实物	建筑结构	钢混	钢混	钢混		



状况调整	规模（建筑面积）	适中	适中	适中	适中
	装修情况	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	新旧程度	八五成新	八五成新	八五成新	八五成新
	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 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 2%。

(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 2%。

(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 2%。

(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 1%。

(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 3%；

(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 3%；

(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 3%。

#### ■ 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 2%。

(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：分为豪华、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 4%。

(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 2%。

(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 2%。

(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 1%。

(7) 物业管理水平：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%。

#### 4、计算比准价格

比准价值测算表

比准价格计算表											
可比实例			委估房屋价格修正								
			实例 A		实例 B			实例 C			
成交单价（元/m <sup>2</sup> ）			12774		12640			12989			
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	/	97	100	/	97	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	/	100	100	/	100	100	/	100
		新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		朝向	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		1.03			1.03			1.00			
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）		13169			13031			12989			
比较实例权重		1/3			1/3			1/3			
房产比准价格（元/m <sup>2</sup> ）		13060（取整至十位）									

## 六、估价结果

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 2022 年 05 月 19 日，得出估价结果——估价对象抵押价为：大写人民币：壹佰捌拾伍万零陆佰元整（¥185.06 万元）。





## 附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 估价对象产权材料（复印件）
- (四) 评估机构《营业执照》（复印件）
- (五) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (六) 注册房地产估价师资格证书（复印件）



### 估价对象《位置图》





### 估价对象现状照片





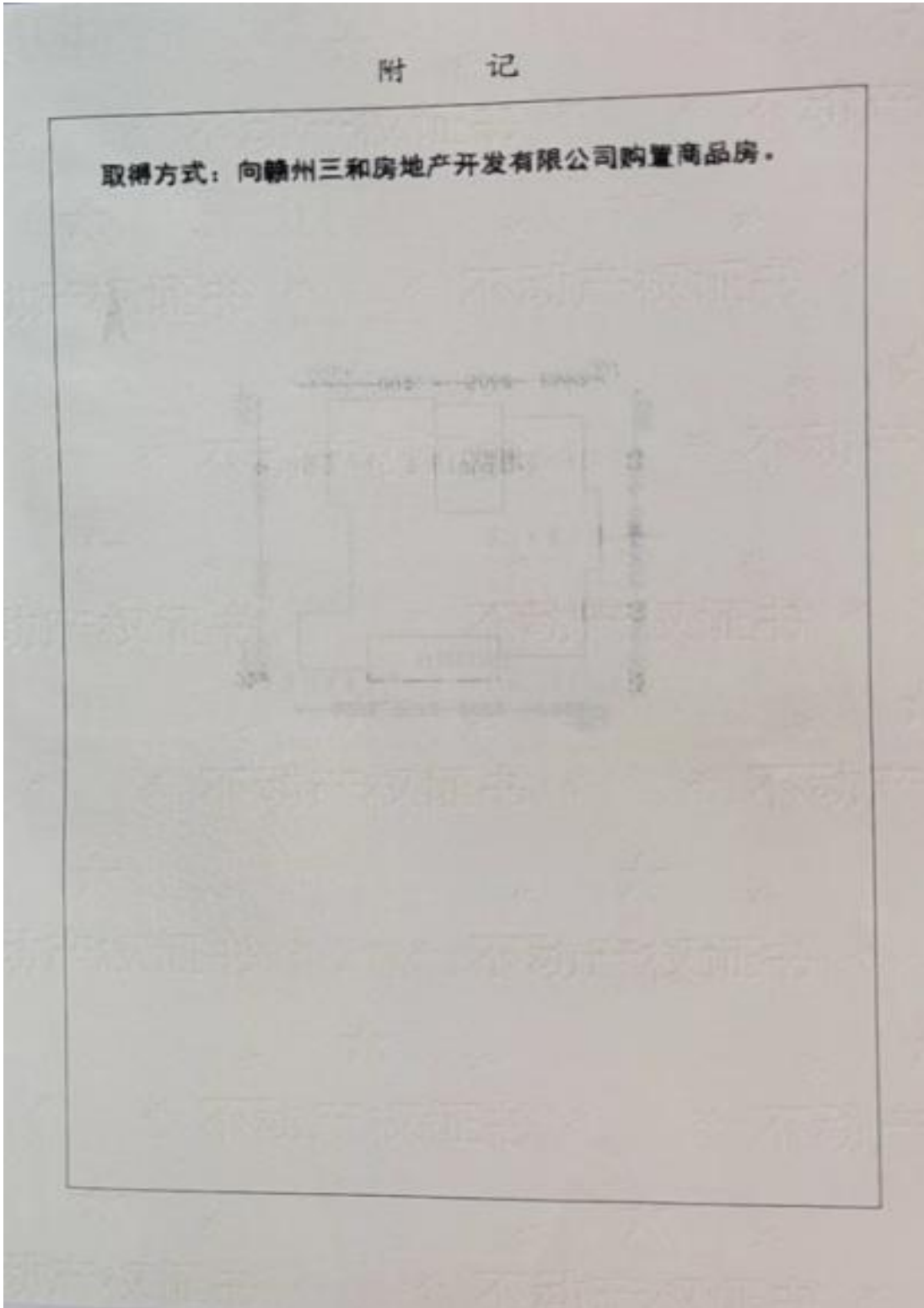


赣( 2018 ) 赣州市 不动产权第 0072478 号	
权利人	刘泽福
共有情况	单独所有
坐落	赣江源大道23号三和园(三和·悦城)5号楼904室
不动产单元号	360702 005004 GB00071 F00030031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 20755.8m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 141.7m <sup>2</sup>
使用期限	2010年02月19日起2080年02月18日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 45.164m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 118.055m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 23.645m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 18, 房屋所在层: 9 房屋竣工时间: 2014年05月31日



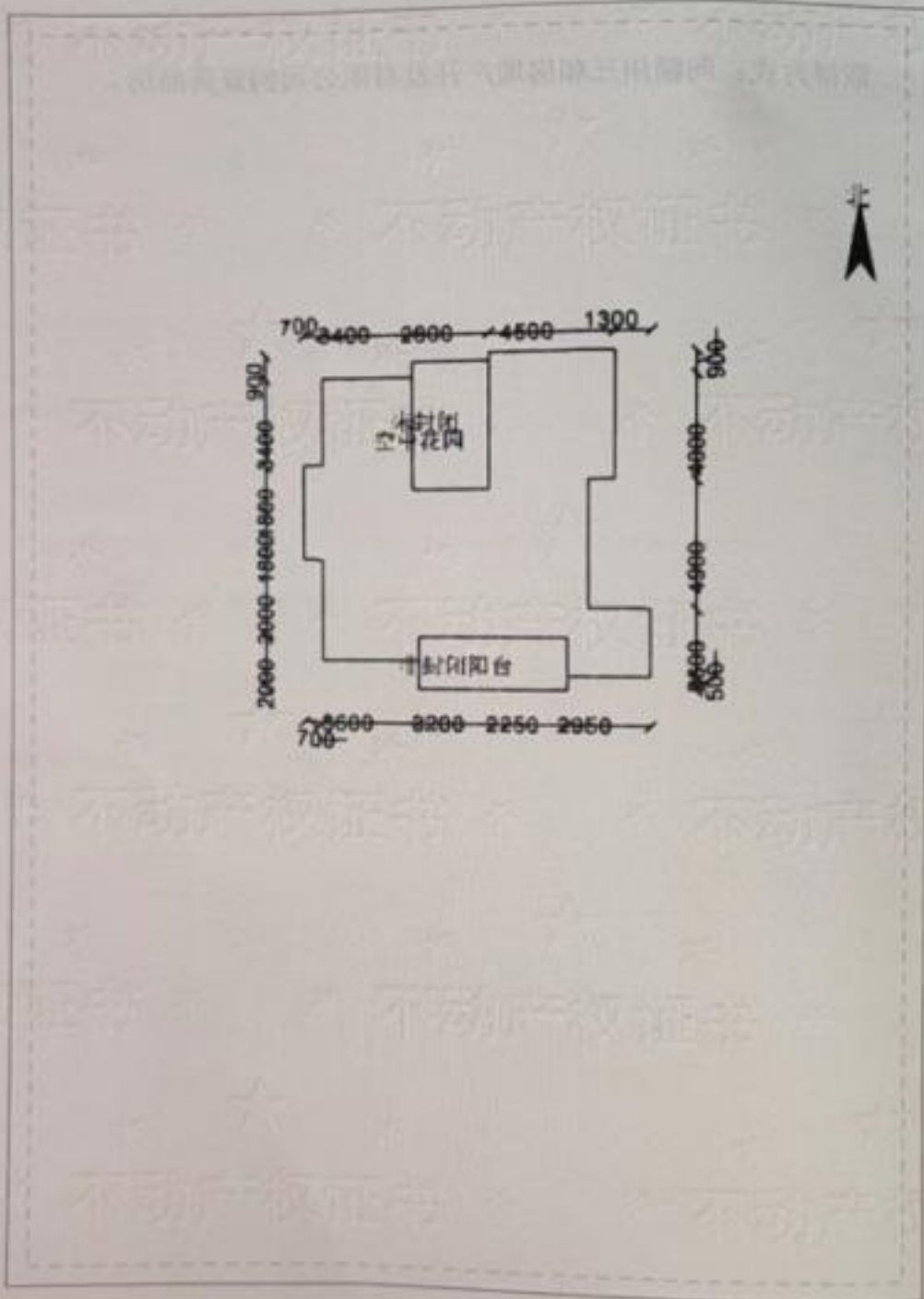
附 记

取得方式：向赣州三和房地产开发有限公司购置商品房。





附图页





证照编号:A062028918



统一社会信用代码  
913601067697853961

# 营业执照

(副本) 1-1

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** 江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**法定代表人** 黄印

**注册资本** 贰佰万元整

**成立日期** 2005年01月26日

**营业期限** 2005年01月26日至长期

**住所** 江西省南昌市高新开发区火炬大道138号

**经营范围** 许可项目：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，资产评估，房地产咨询，社会稳定风险评估，政府采购代理服务，工程管理服务，土地整治服务，环保咨询服务，土地调查评估服务，市场营销策划，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，矿业权评估服务（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）



登记机关

2021年07月01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:** 江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

**详细地址:** 江西省南昌市高新开发区火炬大道138号

**统一社会信用代码:** 913601067697853961 **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 **法定代表人:** 黄印  
(出资数额) (执行事务合伙人)

**证书编号:** 赣建房评字124号 **有效期:** 至2023年12月08日

**备案等级:** 壹级

**发证机关:**   
2021年08月13日



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

江西住建云平台查询网址: <http://zjy.jxjst.gov.cn/>

