

## 房地产估价报告

估价项目名称：赣州市章贡区人民法院委托的申请执行人中国邮政储蓄银行赣州市分行与被执行人钱兰林金融借款合同纠纷一案中涉及的位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）商住用途房地产市场价格评估

估价委托方：赣州市章贡区人民法院

估价机构：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

注册房地产估价师：高莹（注册号 3620160033）

邬雅琴（注册号 3620190026）

估价报告出具日期：2022年6月1日

估价报告编号：赣隆鑫房估字[2022]第0601号

## 致估价委托方函

赣州市章贡区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵单位委托的申请执行人中国邮政储蓄银行赣州市分行与被执行人钱兰林金融借款合同纠纷一案中涉及的位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）商住用途房地产市场价格价值进行评估，依据《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）及估价师现场查勘，估价对象所有权人为钱兰林，土地权利类型为出让，土地用途为商住用地，房屋建筑面积为614.91 m<sup>2</sup>，房屋结构为混合，用途为商住。估价对象详细状况见估价结果一览表。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》，本次价值时点设定为估价委托之日2022年5月23日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。房地产市场价格是指在价值时点时公开市场上的交易价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2022年6月1日起至2023年5月31日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用收益法、比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价格总价为人民币350.50万元，大写人民币叁佰伍拾万零伍仟元整，房地产单价为5700元/m<sup>2</sup>，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房地产权人	房屋所有权证号、国有土地使用证号	位置	建成年份	结构	房屋用途	评估层/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)
钱兰林	房权证信房字第00016212号、信国用(2005)第0103654号	赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）	2005年	混合	商住	1-5/5	614.91	5700	350.50

特别提示：1、上述估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照赣州市信丰县以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例：标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生的一切税费及其可能存在的水、电费等欠费均由买受人承担。自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。上述关于处置费用、税费情况为赣州市信丰县以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

2、本次估价对象房地产权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）确定为：估价对象位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号），房地产权人为钱兰林，土地权利类型为出让，土地用途为商住用地，房屋建筑面积为614.91 m<sup>2</sup>，房屋结构为混合，用途为商住。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述资料与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

3、关于估价对象赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）商住的建成年份的设定：委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）未记载估价对象建成年代，经估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象建成年代约为2005年，且《房屋所有权证》记载的发证时间也为2005年，故本次估价设定估价对象建成年代约为2005年，该推论仅在报告中使用，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。特此提醒。

4、至价值时点，估价对象存在抵押权，估价对象房地产第1层商业存在租赁权，第2-5层不存在租赁权。且估价对象目前已被法院依法查封。

5、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出具报告之日起一年内有效。

法定代表人：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

2022年6月1日



## 目 录

致估价委托方函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托方	10
(二) 估价方	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
附    件	19
(一) 赣州市章贡区人民法院委托书	19
(二) 估价对象的地理位置示意图	19
(三) 估价对象内外部状况照片	19
(四) 估价对象权属证明复印件	19
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	19
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	19
(七) 房地产估价师注册证书复印件	19

## 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独立、客观、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、我们依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/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于2022年5月24日对估价对象进行了必要的实地勘察，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。本次估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象外观、所处楼栋公共部位、房屋使用现状的一般性查勘。
- 6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。
- 7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托方提供的资料之真伪，估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。
- 8、没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
高莹	3620160033		2022年6月1日
邬雅琴	3620190026		2022年6月1日

## 估价假设和限制条件

### 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) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 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。

(6) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(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，以及可能发生的办理抵押登记、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。

(8) 本次估价对象的所有权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用权证》确定。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述资料与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

(9) 注册房地产估价师于2022年5月24日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，未进行专业面积测量和质量鉴定，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。

(10) 委托方未明确估价对象房地产是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等。故本次估价假定评估对象房地产不存在欠缴税金及相关费用。

### 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象存在抵押权，且估价对象目前已被法院依法查封。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封将随着财产处置（拍卖）成功而消灭，故本次估价不考虑估价对象原有的抵押担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象房地产市场价格的影响。

### 4. 不相一致假设

本次估价值时点为接受委托之日2022年5月23日，实地查勘日期为2022年5月24日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定估价对象价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

### 5. 依据不足假设

至价值时点，委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）未记载估价对象建成年代，经估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象建成年代约为2005年，且《房屋所有权证》记载的发证时间也为2005年，故本次估价设定估价对象建成年代约为2005年，该推论仅在报告中使用，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。

### 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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人、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。

(3) 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。

(4) 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 2022 年 6 月 1 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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本估价报告的估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照赣州市信丰县以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例：标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生的一切税费及其可能存在的水、电费等欠费均由买受人承担。自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。上述关于处置费用、税费情况为赣州市信丰县以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

(6) 本次估价对象房地产权人、用途、建筑面积等根据委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）确定为：估价对象位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号），房地产权人为钱兰林，土地权利类型为出让，土地用途为商住用地，房屋建筑面积为 614.91 m<sup>2</sup>，房屋结构为混合，用途为商住。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述资料与实际不动产权登记不符，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

(7) 关于估价对象赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）商住的建成年份的设定：委托方提供的《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）未记载估价对象建成年代，经估价专业人员现场勘查及向委托方了解得知，本次估价对象建成年代约为 2005 年，且《房屋所有权证》记载的发证时间也为 2005 年，故本次估价设定估价对象建成年代约为



2005年，该推论仅在报告中使用，不作他用。若与实际不符，本次估价结果须作相应调整。特此提醒。

(8) 至价值时点，估价对象存在抵押权，估价对象房地产第1层商业存在租赁权，第2-5层不存在租赁权。且估价对象目前已被法院依法查封。

## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托方

委托方名称：赣州市章贡区人民法院

地址：江西省赣州市章贡区兴国路53号法院大楼

联系方式：0797-8303209

### （二）估价方

受托单位：江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

单位地址：江西省南昌市红谷滩区九龙大道1177号绿地国际博览城3#楼110室



资质等级：壹级

法人代表：高莹

资质证书编号：赣建房评字89号

联系电话：0791-83766806

### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）的商住房地产，依据委托方提供的《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件），估价对象的房地产权人为钱兰林，建筑面积为614.91 m<sup>2</sup>，土地用途为商住用地，房屋用途为商住。

估价对象实物范围包含估价对象使用的国有出让土地使用权价值和房屋，及与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品及相关债权债务等。

#### 2、估价对象实物状况

##### （1）土地实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象所处宗地位于赣州市信丰县嘉定镇金苑商贸城，宗地内坡度较小，地势较平坦。估价对象所处楼栋周边区域

近年来无发生水浸、水淹记录，未发现有其他不良地质条件及未有矿产、文物等地下埋藏物的相关记录；宗地形状规则，总面积适中，估价对象所在赣州市信丰县嘉定镇金苑商贸城，北面临莲花巷，西面临迎宾大道，南面临莲花巷，东面临西河北路。至价值时点，估价对象所处总楼层为5层，地质承载力能够满足现状使用。至价值时点，宗地红线内外基础设施状况达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯），红线内已有建筑。水电设施齐全。

### (2) 建筑物实物状况

根据现场查勘的情况，估价对象位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号），房屋所有权人为钱兰林，建筑面积为614.91 m<sup>2</sup>，房屋用途为商住。至价值时点，估价对象建筑物设备、装修及现状使用状况详见下表：

建筑物设备、装修及现状使用状况

位置	结构	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设备及装修状况	现状使用状况
嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）	混合	1-5/5	614.91	估价对象所处楼栋外墙为贴长形砖，入户门为铝合金卷闸门，一层门面两侧及地面均为水泥，室内墙面及天花板均为乳胶漆，室内设有楼梯通楼上，二层至四层地面铺地砖或木地板，墙面均为刷乳胶漆。卫生间及厨房墙面贴瓷片至顶，铝合金窗。第五层现状为毛坯。	商住/一层店面已出租，二至五层为自用住宅

### (3) 估价对象实物状况对价格影响的分析

估价对象为商住房地产，至价值时点，估价对象房地产基础较稳定，无不均匀沉降，承重墙完好，非承重墙基本完好，屋面基本完好；外墙未见明显裂隙现象，楼栋楼梯等区域未见墙面、地面裂隙现象，楼栋内水、电等管线能够正常使用。

## 3、估价对象权益状况

### (1) 土地权属及登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》信国用（2005）第0103654号（复印件）记载，估价对象土地使用权人为钱兰林。估价对象不动产位于赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号），土地使用权类型为出让，土地登记用途为商住用地，土地使用权面积118.4平方米。据实地查

勘，估价对象所在赣州市信丰县嘉定镇金苑商贸城北面临莲花巷，西面临迎宾大道，南面临莲花巷，东面临西河北路。

### （2）建筑物权属及登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（复印件）记载，估价对象房屋所有权人为钱兰林，建筑面积为 614.91 m<sup>2</sup>，房屋登记用途为商住；根据估价人员实地查勘，估价对象房屋详细权属状况见下表：

房屋权属状况一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	位置	结构	房屋用途	评估层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
钱兰林	房权证信房字第 00016212 号	嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）	混合	商住	1-5/5	614.91

### （3）他项权利状况

至价值时点，估价对象存在抵押权，估价对象房地产第1层商业存在租赁权，第2-5层不存在租赁权。且估价对象目前已被法院依法查封。

## 4、区位状况

### （1）位置状况

估价对象登记地址为赣州市信丰县嘉定镇水北（金苑商城莲花巷6号）。估价对象所在赣州市信丰县嘉定镇金苑商贸城北面临莲花巷，西面临迎宾大道，南面临莲花巷，东面临西河北路。估价对象所处楼栋总楼层5层，估价对象房地产位于第1至5层。

### （2）交通条件

估价对象所在赣州市信丰县嘉定镇金苑商贸城，北面临莲花巷，西面临迎宾大道，南面临莲花巷，东面临西河北路，周边有信丰1路、信丰3路、信丰4路、信丰5路、信丰8路、信丰9路等较多公交车线路通过，距麦饭石大厦站200米，信丰县法院站300米。

### （3）公共配套设施状况

估价对象所处位置附近有美福百货超市（西河北路店）、唯你美专业美发、信丰少儿围棋社、桥北菜市场、战盟网咖、财富广场、信丰县体育中心等生活购物及休闲娱乐场所，有信丰县审计局、信丰县农业和粮食和物资储备局、信丰县民政局、江西省信丰县人民检察院、信丰县住房和城乡建设局。

建设局等单位，估价所处对象所处位置距信丰县育苗幼儿园约 150 米，距中国工商银行（信丰火车站支行）约 150 米，距信丰县第四小学约 250 米，距信丰县人民医院约 800 米。

#### （4）环境条件

估价对象所处楼栋周围绿化条件一般，临近信丰县审计局、广场及居住小区，周边人文环境一般，治安条件良好，综合环境条件一般。

#### （5）估价对象权益状况对价格的影响分析

综上，估价对象所处的区域位置较好，周边商业氛围较好，周边有生活购物等场所；所处四面临路，周边有较多公交车线路通过，乘坐公共交通及驾车便捷程度较优；周边分布有教育场所，距离较近，距离医院较近；临近广场、学校及行政办公场所，所处区域综合环境条件较好。综上，估价对象作为商住房地产，能够满足正常的经营及居住需要。

#### （五）价值时点

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、及《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》案号：（2021）赣 0702 执 5536 号，在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将委托方委托的价值时点或估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。估价人员实地查勘完成时间为 2022 年 5 月 24 日，委托方委托的价值时点为 2022 年 5 月 23 日，与估价人员实地查勘完成时间不一致，本次评估价值时点确定为委托的价值时点 2022 年 5 月 23 日。

#### （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持现状用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 5 月 23 日房地产市场价格价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

#### （七）估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托方在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进

行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

## 2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

## 3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象登记用途为商住，据现场查勘，估价对象现状用途为商住用房，登记用途与现状用途、设计布局及实际用途相符，作为商住房地产使用符合最高最佳使用原则。

## 4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。

## 5、价值时点原则

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，这主要是考虑到房

地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### （八）估价依据

本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

（1）《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》，自2022年1月1日起施行）；

（2）《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通过，2021年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

（5）《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，自2016年12月1日起实施）

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9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》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订）；

（8）《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）；

（9）《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日司法部第139号令）[2016年5月1日起施行]；

（10）关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知[中房学（2021）37号]。

#### 2. 技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）



(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）

(4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》

### 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《江西省赣州市章贡区人民法院价格评估委托书》案号：（2021）赣0702执5536号；

(2) 《信丰县不动产登记信息查询结果》（复印件）。

(3) 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）。

(4) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

(1) 赣州市房地产市场信息及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；

(2) 赣州市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

### （九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估方法的确定原则，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、估价对象一层作为商业用途的房地产，为具有收益物业，且估价对象周边类似物业的租赁活动较活跃，租金收益较稳定，租售比适中，租金收益能较好地反映估价对象真实价值水平，故适宜采用收益法。

2、估价对象二至五层为住宅用途的房地产，与估价对象处于同一小区同期修建、权利及实物状况类似的住宅房地产市场交易较活跃，可以收集到相关类似的成交案例，故可采用比较法。

3、估价对象为已建成使用的房地产，符合土地利用规划及城市规划；且目前使用状况正常，再开发可能性较小，不具有开发或再开发潜力，故

不宜采用假设开发法。

4、近几年，随着房地产市场的快速发展，商住类房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前商住用途房地产的正常的价格水平。

5、目前房地产市场为快速发展后的调整期，估价对象均不宜采用长期趋势法。

6、估价思路：鉴于上述选取估价方法之缘由，我公司在本次估价过程中，采用收益法、比较法对估价对象的市场价值进行估价。

（1）收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{收益法的公式：} V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \quad (\text{年收益递增})$$

V——房地产价格

a——每年净收益

g——租金年增长率

r——房地产的资本化率

n——收益年限

（2）比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

$$\text{房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

式中：

K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

（十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在实地查勘、广

泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用收益法、比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值总价为人民币 350.50 万元，大写人民币叁佰伍拾万零伍仟元整，房地产单价为 5700 元/m<sup>2</sup>；详见本报告“致估价委托方函—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
高莹	3620160033		2022年6月1日
邬雅琴	3620190026		2022年6月1日

（十二）实地查勘期

2022年5月24日

（十三）估价作业期

2022年5月23日至2022年6月1日

## 附 件

- （一）赣州市章贡区人民法院委托书
- （二）鉴定人承诺书（试行）
- （三）估价对象的地理位置示意图
- （四）估价对象内外部状况照片
- （五）估价对象权属证明复印件
- （六）房地产估价机构营业执照复印件
- （七）房地产估价机构资质证书复印件
- （八）房地产估价师注册证书复印件