

首佳房地產評估公司

房地產估價報告

項目名稱：大余縣南安鎮余西街步行街10#樓一單元502房地產市

場價值評估報告

產 權 人：何雙全

委 托 人：大余縣人民法院

估 價 方：江西首佳房地產資產評估有限公司

估 價 人 員：周 權、朱玉梅、鍾道進、段明雪

估價作業日期：2021年7月30日至2021年8月4日

估價報告編號：贛首佳[2021](贛州估)字第F0053號

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 | 14-15 |
| (八) 估价结果确定 | 16 |
| 六、附件 | 17 |

致委托方函

大余县人民法院：

根据贵院的书面委托[编号：（2021）赣 0723 执恢 199 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大余县农商银行股份有限公司与被执行人何双全、魏冬华民间借贷纠纷一案中，所涉及的何双全所有的房地产即大余县南安镇余西街步行街 10#楼一单元 502 的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法鉴定提供价值参考依据。

估价目的：为大余县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 7 月 30 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，得出估价对象的市场价值合计为大写人民币：**肆拾捌万贰仟捌佰元整（¥48.28 万元）**。

评估结果明细表

| 房屋座落 | 结构 | 权证号 | 产权人 | 建成 年份 | 楼层 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|--------------------------|----|--------------|-----|----------|-----|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 大余县南安镇余西街步行街 10#楼一单元 502 | 框架 | 余 00017813 号 | 何双全 | 2004 年 | 5/8 | 134.56 | 3588 | 48.28 |

特别提示：

（1）报告使用人在使用本估价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。

（2）本次估价结果是指在目前房地产状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产市场价格价值，包括国有出让土地使用权价值与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表：明经信

二〇二一年八月四日

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7月30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托方提供的《不动产登记信息查询结果》及《江西省市（县）房产所有权登记审核表》复印件，我们对上述材料记载的权属、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《不动产登记信息查询结果》及《大余县房产所有权登记审核表》复印件所载明面积为准。

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，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

（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大余县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，亦不得以其他任何方式公开发表。

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：大余县人民法院

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：

1、估价对象实体状况：

结 构：钢混结构

楼 层： 5/8

门 窗：铝合金推拉窗，住宅入户门为防盗门

水 电：设有独立水、电计量表（到户）

通 讯：固定电话，宽带网连接（到户）

供 气：管道天然气

朝 向：座北朝南

平面布置：设计为三室两厅结构，布局合理

2、估价对象房屋权益状况：

权证号：余 00017813

房屋所有权人：何双全

登记面积：134.56 m²

设计用途：住宅

建成年份：2004 年

房屋结构：框架

产权来源：买受

3、估价对象利用状况：

至评估基准日，待估住宅设计为楼梯住宅结构，一梯两户，房屋室内进行了装修，其装修状况如下：

内墙：乳胶漆、墙砖等；

天花：乳胶漆；

地面：客厅、餐厅贴抛光砖，卧室、厨房、阳台地面贴耐磨砖，卫生间地面贴防滑砖；

门窗：入户为成品防盗门，室内房间为成品门，厨房、卫生间为铝合金门，窗为铝合金窗、设窗帘；

卧室：卧室设有大衣柜；

厨、卫：厨房设组合橱柜、墙面贴瓷砖；卫生间墙面贴瓷砖、蹲便器、淋浴器等。

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7月30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）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（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）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号公布）；

（6）《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院文件国发[1986]90号，1986年9月15日）；

（7）《中华人民共和国契税暂行条例》（1997年7月7日中华人民共和国

国务院令 第 224 号发布)；

(8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号；

(9) 《中华人民共和国拍卖法》(由中华人民共和国主席令第 24 号发布，自 2014 年 4 月 24 日起施行)；

(10) 《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》(2009 年 8 月 24 日法释〔2009〕16 号)；

(11) 《城市房屋租赁管理办法》(中华人民共和国建设部令第 42 号)；

(12) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号)。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/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) 江西省大余县人民法院价格评估委托书[(2021)赣 0723 执恢 199 号]；

(2) 《不动产登记信息查询结果》及《江西省 市(县)房产所有权登记审核表》复印件。

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商业用途房地产，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本次估价方法。

1、估价方法的选用

（1）选用方法的理由

比较法：估价对象所在区域为城区，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

收益法：估价对象所在区域商业房地产租赁成交记录极少，故本次评估不宜选用收益法进行评估。

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

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）：**肆拾捌万贰仟捌佰元整（¥48.28万元）**。

十三、估价人员（签章）：

| 姓 名 | 估价师证书号 | 签 字 |
|-----|------------|-----|
| 周 权 | 3619970099 | |
| 朱玉梅 | 3620190077 | |

十四、估价作业日期

2021年7月30日至2021年8月4日

十五、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

1、估价对象实体状况:

结 构: 钢混结构

楼 层: 5/8

门 窗: 铝合金推拉窗, 住宅入户门为防盗门

水 电: 设有独立水、电计量表(到户)

通 讯: 固定电话, 宽带网连接(到户)

供 气: 管道天然气

朝 向: 座北朝南

平面布置: 设计为三室两厅结构, 布局合理

2、估价对象房屋权益状况:

权证号: 余 00017813

房屋所有权人: 何双全

登记面积: 134.56 m²

设计用途: 住宅

建成年份: 2004 年

房屋结构: 框架

产权来源: 买受

3、估价对象利用状况:

至评估基准日, 待估住宅设计为楼梯住宅结构, 一梯两户, 房屋室内进行了装修, 其装修状况如下:

内墙: 乳胶漆、墙砖等;

天花: 乳胶漆;

地面: 客厅、餐厅贴抛光砖, 卧室、厨房、阳台地面贴耐磨砖, 卫生间地面贴防滑砖;

门窗: 入户为成品防盗门, 室内房间为成品门, 厨房、卫生间为铝合金门, 窗为铝合金窗、设窗帘;

卧室：卧室设有大衣柜；

厨、卫：厨房设组合橱柜、墙面贴瓷砖；卫生间墙面贴瓷砖、蹲便器、淋浴器等。

二、区域因素分析

赣州市位于赣江上游，江西南部。地处北纬 $24^{\circ} 29' - 27^{\circ} 09'$ ，东经 $113^{\circ} 54' - 116^{\circ} 38'$ 之间。东邻福建省三明市和龙岩市，南毗广东省梅州市、韶关市，西接湖南省郴州市，北连本省吉安市和抚州市。纵距 295 千米，横距 219 千米，全市总面积 39379.64 平方千米，占江西总面积的 23.6%，为江西省最大的行政区。赣州市是珠江三角洲、闽东南三角区的腹地，是内地通向东南沿海的重要通道，也是连接长江经济区与华南经济区的纽带。“据五岭之要会，扼赣闽粤湘之要冲”，自古就是“承南启北、呼东应西、南抚百越、北望中州”的战略要地。赣州市人民政府驻章贡区，距省会南昌市 423 千米，距首都北京市 2021 千米，距广东省广州市 465 千米，距台湾海峡 360 千米。

估价对象坐落在赣州市大余县南安镇步行街，地县城商业中心，临近有步行街，周边有各中大型小区，交通便利，有多路公交线路经过，周边菜场、幼儿园等生活配套设施齐全，城市基础设施完善，是大余县居住条件良好的区域。

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 年全年中心城区共成交 106 宗地，其中章江新区 2 宗，经开区 81 宗，蓉江新区 15 宗，章贡区 8 宗。成交总金额 953584.94 万元（约 95.36 亿元），成交总面积 3817239.59 m^2 （约 5725.86 亩）。从土地用途来看，商业住宅用地成交 38 宗，成交金额 755877 万元（约 75.6 亿元），成交面积 1484993.6 m^2 （约 2227.49 亩），商业服务用地成交 15 宗，成交金额 108657.4 万元（约 10.9 亿元），成交面积 315640.63 m^2 （约 473.46 亩），工业用地成交 43 宗，成交金额 24238.54 万元（约 2.4 亿元），成交面积 1653774.16 m^2 （约 2480.66 亩）。其他用地成交 10 宗，成交金额 64812 万元（约 6.48 亿元），成交面积 362831.2 m^2 （约 544.25 亩）。

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%。

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2743653.368m²(约274.36万m²)。其中，中心城区住宅共批准预售18585套，批准预售面积约2290580.868m²(约229.06万m²)；非住宅共批准预售7521套，批准预售面积453072.5m²(约45.3万m²)。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量达到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量达到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。

随着2020年8月20日，住房和城乡建设部和中国人民银行在北京召开重点房企座谈会，会议对房地产融资提出了量化的管理指标，并将根据房企的“踩线”情况，分为“红、橙、黄、绿”四档，实施差异化债务规模管理，俗称“三条红线”。

2021年刚开场，楼市就迎重大变化，央行发布“限贷令”。2020年12月31日，人民银行和银保监会发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将根据银行业金融机构的资产规模、结构类型等因素，分档设定房地产贷款集中度管理要求。而这份《通知》已经在2021年1月1日开始实施了，可以说2021年刚开始，楼市就迎来了央行的“限贷令”。“三条红线”和“限贷令”，意味着房地产市场的潮水并没有来。

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：委估对象为住宅用房，该类物业通用性、独立使用性较高，市场需求量大，变现能力强。如用于拍卖，预计变现时间相对较短，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，确定运用市场比较法作为本次估价的基本方法。

七、估价测算过程

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）：肆拾捌万贰仟捌佰元整（¥48.28 万元）。

附件

- 1、江西省大余县人民法院价格评估委托书[(2021)赣0723执恢199号]复印件;
- 2、《不动产登记信息查询结果》、《江西省市(县)房产所有权登记审核表》复印件;
- 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。