

首佳房地產評估公司

房地產估價報告

項目名稱：尋烏縣澄江鎮老街壹棟商住樓的涉執房地產

處置司法評估報告

產權人：凌德娣、廖義春

委託人：尋烏縣人民法院

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、鄧淑芬



估價作業日期：2022年9月9日至2022年9月27日

估價報告編號：贛首佳 [2022] (贛州估) 字第 0128 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	14
(四) 变现能力分析	14
(五) 最高最佳使用分析	15
(六) 估价方法选用	15
(七) 估价测算过程	15-20
(八) 估价结果确定	20
六、附件	21

致委托方函

寻乌县人民法院：

根据贵院的书面委托，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理的“申请人江西寻乌农村商业银行股份有限公司与被执行人廖松林、汤桂珍、凌德娣、廖义春、汤锦辉、傅冬招金融借款纠纷一案”，所涉及的被执行人凌德娣、廖义春所有的位于寻乌县澄江镇老街壹栋商住楼的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据。

估价目的：为寻乌县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价值。

估价时点：2022年9月9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，采用适宜的方法进行了分析计算。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：**柒拾叁万柒仟肆佰元整（¥73.74万元）**。

评估结果明细表

委估物业	产权人	结构	规划用途	产权证号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
寻乌县澄江镇老街第一层店面	凌德娣、 廖义春	钢混	店面	寻乌房权证澄江字第09057-1/2, 09057-2/2号	1/5	48	3507	16.83
寻乌县澄江镇老街第二至五层住宅		钢混	住宅		2-5/5	269.2	2114	56.91
合计						317.2		73.74

此函

江西首佳房地产资产评估有限公司



二〇二二年九月二十七日

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2022年9月9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、估价委托人提供了估价对象的《中华人民共和国房屋所有权证》（寻乌房权证澄江字第 09057-1/2, 09057-2/2 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（寻国用（2006）字第 017316005 号）复印件，我们对上述记载的权属、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、估价对象应由估价委托方有关人员现场指认，我估价人员会对可见的楼盘名称、门牌、栋号、房号等与委托方提供的资料进行核对，对于现场门牌、栋号、房号等标识不明的以估价委托方领勘准确为估价前提。如有出入需重新评估。

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、委估对象的房屋所有权证上未分别载明店面、住宅用房的面积，根据委托方提供的产权资料，评估时假设委估一层店面的面积为 48.00 m²，住宅面积为 317.2-48=269.2 m²。最终房屋面积将由权威部门出具为准。

2、委估方提供的《中华人民共和国房屋所有权证》（寻乌房权证澄江字第 09057-1/2, 09057-2/2 号）复印件，未载明房屋建筑年代，我司估价人员经实地查勘及结合委估方提供的相关资料可知委估房屋建筑年代大概为 2009 年，故本次评估以此为估价前提。

3、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

本报告不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

评估专业人员进行了尽职调查，部分参数是评估专业人员的经验所得，部分参数受到各种因素的限制，只能根据评估专业人员的经验进行辅助判断；若因经验判断有较大误差影响估价结果，估价结果应做相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为江西省寻乌县人民法院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据，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: 寻乌县人民法院

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:

本次估价对象为凌德娣、廖义春所有的位于寻乌县澄江镇老街上壹栋商住楼的所有权、分摊土地使用权及包含满足估价对象功能需要的水、电、气、通讯、消防等配套设施价值以及附着在估价对象房产上的装修, 不包含非房产成分: 动产(如室内可移动家具、家电等)、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

1、权益状况描述

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件, 可知估价对象房屋权益状况如下:

产权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	建筑年代(年)	所在楼层/总层数	建筑面积(m ²)	设计用途
寻乌房权证澄江字第 09057-1/2, 09057-2/2 号	凌德娣、廖义春	寻乌县澄江镇老街	钢混	2009	1-5/5	317.2	商住

(2) 土地权益状况

委估对象位于寻乌县澄江镇老街, 实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯), 宗地内场地平整。宗地地势平坦, 形状较规则, 根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》(寻国用(2006)字第 017316005 号)复印件, 可知委估土地使用权人为廖义春, 土地用途为商住, 使用权类型为出让, 使用权面积 48m², 四至范围: 西、南均临街道, 东、北临房屋。

(3) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及现场调查, 估价对象于价值时点已被法院查封, 且存在抵押情况。根据本次估价目的为司法处置, 本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的

担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、实物状况描述

至评估基准日，待估房屋为壹栋五层钢混结构的房屋，主体已建成，一楼现已用作“富贵檀香庄”经营使用，房屋外立面为瓷砖贴面。一楼层高约 3.5 米，水磨石地面，墙面乳胶漆抹面；二至五楼层高约 3 米，普通装修，地面部分贴地砖、部分水泥地面，墙面及天棚乳胶漆，客厅天棚吊顶。一至五层楼梯踏步贴花岗岩，至价值时点估价对象室内上下水、供电等设施维护较好，未见漏水等现象，根据对估价对象的外部观察，估价对象维护保养状况较好。

四、估价目的

为人民法院确定估价对象财产处置参考价而评估该估价对象的市场价值。

五、估价时点

2022 年 9 月 9 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）；

(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）；

(4)《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，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)《中华人民共和国拍卖法》（由中华人民共和国主席令第 24 号发布，自 2015 年 4 月 24 日起施行）；

(7)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，2021年9月实行）；

(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2004年11月15日)；

(9)《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)。

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)《江西省寻乌县人民法院委托评估函》；

(2)《中华人民共和国房屋所有权证》(寻乌房权证澄江字第09057-1/2,09057-2/2号)、《中华人民共和国国有土地使用证》(寻国用(2006)字第017316005号)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，并研究了估价委托人提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法及收益法测算商住楼的价值。理由如下：

1、估价方法的选用

（1）选用方法的理由

比较法：根据市场调查，估价对象所在区域近期内同类型住宅交易案例较多，故可使用比较法直接测算出估价对象房地合一价值。

收益法：根据市场调查，由于委估一层店面房地产为商业用房已经对外出租，有租金收益或潜在租金收益，故可使用收益法测算出该物业的价值。

（2）未选用方法的理由

成本法：由于该区域内未开发的类似物业少，虽然估价对象经营收益较容易计算，但是土地建筑物对收益的贡献无法准确进行剥离建设成本也各不相同不宜采用成本法进行测算。

假设开发法：估价对象为已开发完成的房地产，再投资开发潜力不高，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。

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。

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): 柒拾叁万柒仟肆佰元整 (¥73.74 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

2022 年 9 月 9 日至 2022 年 9 月 27 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

本次估价对象为凌德娣、廖义春所有的位于寻乌县澄江镇老街上壹栋商住楼的所有权、分摊土地使用权及包含满足估价对象功能需要的水、电、气、通讯、消防等配套设施价值以及附着在估价对象房产上的装修，不包含非房产成分：动产（如室内可移动家具、家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

1、权益状况描述

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

产权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	建筑年代(年)	所在楼层/总层数	建筑面积(m ²)	设计用途
寻乌房权证澄江字第 09057-1/2, 09057-2/2 号	凌德娣、廖义春	寻乌县澄江镇老街	钢混	2009	1-5/5	317.2	商住

(2) 土地权益状况

委估对象位于寻乌县澄江镇老街，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整。宗地地势平坦，形状较规则，根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用证》（寻国用（2006）字第 017316005 号）复印件，可知委估土地使用权人为廖义春，土地用途为商住，使用权类型为出让，使用权面积 48m²，四至范围：西、南均临街道，东、北临房屋。

(3) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及现场调查，估价对象于价值时点已被法院查封，且存在抵押情况。根据本次估价目的为司法处置，本次评估未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、实物状况描述

至评估基准日，待估房屋为壹栋五层钢混结构的房屋，主体已建成，一楼现已用作“富贵檀香庄”经营使用，房屋外立面为瓷砖贴面。一楼层高约 3.5 米，水磨石地面，墙面乳胶漆抹面；二至五楼层高约 3 米，普通装修，地面部分贴地砖、部分水泥地面，墙面及天棚乳胶漆，客厅天棚吊顶。一至五层楼梯踏步贴花岗岩，至价值时

点估价对象室内上下水、供电等设施维护较好，未见漏水等现象，根据对估价对象的外部观察，估价对象维护保养状况较好。

二、区域因素分析

澄江镇，隶属江西省赣州市寻乌县，位于寻乌县北部，西邻福建省武平县，北接会昌县，镇政府驻汶口村，距寻乌县城 24 千米。境域面积 180.71 平方千米，其中耕地面积 2.12 万亩，山地 1.33 万公顷，下辖 15 个行政村（社区），184 个村民小组。

[1] 2018 年末，澄江镇辖区有户籍人口 3.29 万人。澄江镇位于江西省寻乌县北部，西邻福建省武平县，北接会昌县。境域东西最大距离 15.4 千米，南北最大距离 17.5 千米。全镇面积 180.71 平方千米。

估价对象位于寻乌县澄江镇老街，临近威汕线，附近有澄江中学、银行、超市，生活配套设施齐全，区域交通较便利，城市基础设施较完善。综合来讲该区域属于寻乌县澄江镇商业、居住条件良好的区域之一。

三、市场背景分析

2020 年以来，为防止房地产过度金融化导致金融行业产生风险，央行先后两次加码，推出了“3+2”房市资金限制策略，要求金融机构进一步收缩对房地产开发商和个体购房者的贷款资金限制，与此同时，房贷利率开始快速走高。2021 年全国楼市进入到了销售缓慢、增长乏力的时期。与此同时，二手房挂牌量开始与日俱增，部分城市的二手房挂牌量恢复到了 4 年前的高位水平。2021 年 12 月 6 日中共中央政治局召开分析研究 2022 年经济工作的会议，强调 2022 年经济工作要稳字当头、稳中求进。房地产方面，会议明确要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。随后央行下调了存款准备金率 0.5 个百分点，2022 年初下调了 LPR 的报价利率，购房者房贷利率也将有所下降。

对比 2020 年来看，2021 年全国土地成交规模下降超过两成。尤其是作为成交主力的二三线城市，2021 年成交建面比 2020 年降幅都在 25% 以上。和土地成交规模变动走势一致的是，土地成交金额较 2020 年同期也明显收缩。有数据显示，截至到 2021 年 12 月 20 日，全国土地总成交金额 62494 亿元，较 2020 年同期下降了 10%。土地成交金额扭转了连续六年的涨势。同样，2021 年赣州全年土地市场成交规模较 2020 年也有明显下滑。全市数据显示，2021 年全市共成交 842 宗土地，同比 2020 年 1000 宗

降低约 15.8%。其中中心城区（章贡区、开发区、蓉江新区、赣县区、南康区，下同）商住办用地成交 67 宗。全市全年土地市场成交金额约 321.7 亿元，同比 2020 年 404.11 亿元降低约 20.39%。据易居研究中心数据，2021 年赣州中心城区商住办用地供应建筑面积 571.82 万 m²，环比下降 7%（住宅供应占比 78%）。成交 443.52 万 m²，环比下降 33%（住宅成交占比 82%）。成交楼面均价约 2458 元/m²，环比上涨 16%。中心城区的土拍“先热后冷”，年头到年尾谓之冰火两重天。上半年房企拿地积极，溢价率高企，核心地块遭“哄抢”，地王重现。下半年房企表现谨慎，中心城区土地市场低位运行，土拍冷清，房企尤其是民企参与度不断下降。到了年末，赣州中心城区土拍市场“国企托底”和“流拍频现”并存。2021 年赣州中心城区住宅市场最鲜明的特点是分化，市场不再全面开花。一二手房市场表现分化、板块与板之间分化、产品之间的分化……，需求方的目标选择性增强。有数据显示，赣州中心城区全年（1 月 1 日~12 月 31 日）新建商品住宅成交面积共 387.56 万 m²，合计 31953 套。成交面积同比上一年上涨约 11.6%。其中主城区（章贡区、开发区、蓉江新区，下同）新建商品住宅成交面积约 211.56 万 m²，共 17244 套，成交均价 10913 元/m²。至 2021 年 12 月底，赣州主城区商品住宅库存约为 67.78 万 m²，同比上一年有所减少，去化周期为 4 个月左右，主城区商品住宅库存健康。但需警惕南康区和赣县区的库存变化，特别是赣县区，2021 年住宅供应上升明显，且需求有下降趋势。晒房网提醒，房地产供需一旦失衡，供应和需求出现较大背离，市场往往会面临大起大落的危险。近几年来，商办市场受困于需求动力不足及供大于求等因素影响，市场一直低迷。2021 年，由于商办用房开工投资放缓，商办用地供需规模缩量，加上受住宅市场持续政策高压的影响，2021 年赣州中心城区主城区商办市场迎来去化机会。数据显示，2021 年写字楼主城区全年成交面积共 8.16 万 m²，合计 959 套，成交均价 10213 元/m²；商铺成交面积共 17.02 万 m²，合计 1987 套，成交均价 13852 元/m²；商务公寓成交面积共 5.26 万 m²，合计 900 套，成交均价 9571 元/m²。2021 年赣州市场数据显示，相比于写字楼及公寓，商铺的成交数量、金额及均价更高，但其实商铺市场依然处于近几年的低位，反而是写字楼和商务公寓的表现较之上一年有所回升。2021 年政府弱化住宅投资属性的态度已是非常鲜明，这无疑会牺牲一部分成交量。成交量下降直接导致了二手房市场的降温。特别是土地出让金征

收新规、房地产税试点消息之后，楼市预期发生了转向。赣州二手房市场在上下半年之间呈现出先扬后抑的态势。行业从业者纷纷感受到了一股前所未遇的“寒意”。2021年下半年二手房地产经纪公司面临了门店关店潮和员工转行潮的双重压力。业内人士向晒房网工作人员透露，赣州主城区的二手房在2021年第4季度出现了明显的“有价无市”现象，成交迎来“地量”。2021年政府弱化住宅投资属性的态度已是非常鲜明，这无疑会牺牲一部分成交量。成交量下降直接导致了二手房市场的降温。特别是土地出让金征收新规、房地产税试点消息之后，楼市预期发生了转向。赣州二手房市场在上下半年之间呈现出先扬后抑的态势。行业从业者纷纷感受到了一股前所未遇的“寒意”。2021年下半年二手房地产经纪公司面临了门店关店潮和员工转行潮的双重压力。业内人士向晒房网工作人员透露，赣州主城区的二手房在2021年第4季度出现了明显的“有价无市”现象，成交迎来“地量”。

受新冠疫情和电商冲击的多重影响，近年来赣州市寻乌县的房地产销售有所回落，在政府稳地价稳房价的政策陆续出台后，预计2022年赣州市寻乌县的房地产市场将保持相对稳定的局面。

四、变现能力分析：委估对象为商住用房，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及收益法作为本次估价的基本方法。

七、估价测算过程

(一) 采用收益法对估价对象一层店面进行计算：

根据委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证》（寻乌房权证澄江字第09057-1/2，09057-2/2号）复印件，可知委估物业位于寻乌县澄江镇老街，设计用途为商住，建筑面积为317.2平方米，其中商业面积约为48 m²，住宅面积约为269.2 m²。

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同地段店面已基本出租，有明显的租金效益，我估价人员根据评估的需要，对于估价对象所在的澄江镇老街商住楼周边区域的调查，同地段商铺合理毛租金为每月人民币约21元/m²。

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《中华人民共和国房屋所有权证》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%-10%，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5%。

②其他收入的确定

根据相关调查的数据，寻乌县澄江镇老街出租商业一般收入承租方三个月的租金

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 1.5%。

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，目前寻乌县澄江镇老街同类物业租金市场的每年递增比例在 3%-5%之间，结合估价对象的实际情况，确定年租金递增比例为 3%。

(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 2-6%，本次估价取 5.50%），综合确定此次评估报酬率取 7.0%。

(4) 收益年限的确定

收益年限的确定：委估对象为钢混结构，房屋耐用年限为 60 年，房屋建筑年代为 2009 年，至价值时点剩余 47 年，商业用房最高使用年限为 40 年，根据保守原则取 40 年的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 1050 元/m²。

(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		寻乌县澄江镇老街一层店面							
指标名称		A	G	C	K	S	D	R	N
指标		月租金 (元/m ²)	增长率	重置价 (元)	空置率	建筑面积 (m ²)	月份 (个)	资本 化率	收益年限
取值		21	3.00%	1050	5%	1	12	7.0%	40
1	年有效毛收入	依据及说明事项				①+②			240.35
①	年租金(元)	市场调查及相关资料				A × (1-K) × S × D			239.40
②	租金利息	按 3 个月的押金测算其定期存款收入				A × S × 3 × 1.5%			0.95
2	年运营费用(元)	市场调查及相关资料				③+④+⑤+⑥+⑦			60.99
③	房产税(元)	相关房地产税法				① × 12%			28.73
④	管理费(元)	市场调查及相关资料				① × 1.0%			2.39
⑤	增值税及附加(元)	相关房地产税法				① × 5.24%			12.54
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 × 1.5%			15.75
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%			1.58
3	a: 年净收益(元)	1-2							179.35
4	V: 物业价值(元)	$V = A / (R - G) \times \{1 - [(1 + G) / (1 + R)]^N\}$							3,507.08
5	P: 物业单价(元/m ²)	4/S							3507

(7) 委估一层店面价值:

$$\begin{aligned}
 \text{一层店面价值} &= \text{物业单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 3507 \text{元/m}^2 \times 48 \text{m}^2 \\
 &= 168336 \text{元} \\
 &\approx 16.83 \text{万元 (取整)}
 \end{aligned}$$

(二) 采用比较法对估价对象第二至五层住宅价格进行计算:

1、计算公式：

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

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	澄江镇老街住宅	澄江镇老街住宅	澄江镇老街住宅
坐落地点	澄江镇	澄江镇	澄江镇
楼层/总层数	2-5/5	2-4/4	2-4/4
建筑面积 (m ²)	180.00	182.06	205.0
装修情况	装修	装修	装修
交易单价 (元/m ²)	2200	2100	2000
交易日期	2022.3	2022.2	2022.2
成新率	80%	80%	80%
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：估价对象和可比实例的成交时间相近无需修正。假设可比实例A、B、C的房地产价格为100，则委估对象的房地产价格分别修正为：100、100、100。

5、区域因素的修正：估价对象和可比实例所处于同一区域，无需修正，假设委估对象的房地产价格为100，将可比实例A、B、C的房地产价格分别修正为：100、100、100。

6、个别因素的修正：委估对象与可比实例相比在路段环境、户型结构、楼层等方面优于可比实例C，与可比实例A、B相当，假设委估房地产在估价时点的价格为100，则可比实例A、B、C的房地产价格分别为：100、100、98。

7、成新率的修正：委估对象房屋维护情况较好，确定委估对象的成新率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
物业名称	澄江镇老街住宅	澄江镇老街住宅	澄江镇老街住宅

成交价格 (元/m ²)	2200	2100	2000
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	100/100	100/100	100/98
成新率修正	80/80	80/80	80/80
比准价格 (元/m ²)	2200	2100	2041

9、采用简单算术平均值，综合出委估房地产的比准单价：

$$(2200+2100+2041) \div 3 = 2114 \text{元/m}^2$$

10、委估房地产的价值

$$\begin{aligned} \text{委估住宅价值} &= \text{比准单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 2114 \text{元/m}^2 \times (317.2 - 48) \text{m}^2 \\ &= 2114 \text{元/m}^2 \times 269.2 \text{m}^2 \\ &= 569088.8 \text{元} \\ &\approx 56.91 \text{万元} \end{aligned}$$

委估房地产总价值：16.83万元+56.91万元=73.74（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人民币（取整）：柒拾叁万柒仟肆佰元整（¥73.74万元）。

附 件

- 1、《《江西省寻乌县人民法院委托评估函》复印件；
- 2、《中华人民共和国房屋所有权证》（寻乌房权证澄江字第 09057-1/2, 09057-2/2 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（寻国用（2006）字第 017316005 号）。
- 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。