

# 首佳房地產評估公司

## 房地產估價報告

項目名稱：尋烏縣新東新區國際公館 12 棟 2801 房的涉執房地產  
處置司法評估報告

產 權 人：陳裕輝、謝小春

委 托 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、鄧淑芬、陳明雪



估價作業日期：2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 20 日

估價報告編號：贛首佳 [2022]（贛州估）字第 0121 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“申请人赣州银行股份有限公司寻乌支行与被执行人陈裕辉、谢小春金融借款合同纠纷一案中”，所涉及的被执行人陈裕辉、谢小春所有的位于寻乌县新东新区国际公馆12栋2801房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15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：**捌拾柒万叁仟捌佰元整（¥87.38万元）**。

### 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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
寻乌县新东新区国际公馆12栋2801房	陈裕辉 谢小春	钢混	住宅	赣(2019)寻乌县 不动产权第 0003878号	28/28	140.93	6200	87.38

此函

江西首佳房地产资产评估有限公司



# 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15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《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2019）寻乌县不动产权第0003878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、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:

本次估价对象为陈裕辉、谢小春所有的位于寻乌县新东新区国际公馆 12 栋 2801 房的所有权、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《中华人民共和国不动产权证书》复印件, 可知估价对象房屋权益状况如下:

产权证号	权利人	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 <sup>2</sup> )	设计用途
赣(2019)寻乌县不动产权第0003878号	陈裕辉、谢小春	寻乌县新东新区国际公馆12栋2801房	钢混	2018	28/28	140.93	住宅

#### (2) 土地权益状况

委估对象位于寻乌县新东新区国际公馆, 实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气), 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《中华人民共和国不动产权证书》复印件, 可知权利人为陈裕辉、谢小春, 土地用途为住宅, 使用权类型为出让, 共有宗地面积 52806.0m<sup>2</sup>, 委估房屋分摊土地面积 9.9m<sup>2</sup>, 国有建设用地使用权 2012 年 09 月 28 日起 2082 年 09 月 27 日止。

#### (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，待估对象设计为电梯住宅结构，四室两厅，房屋室内地面贴抛光砖、木地板，卫生间及阳台地面贴防滑砖，客厅、餐厅、过道天棚设石膏吊顶，卧室石膏脚线走边，客厅、餐厅及过道墙面瓷砖上墙，卧室墙面刷乳胶漆，厨房及卫生间天棚设扣板吊顶，卧室设有衣柜、书柜，卫生间设有淋浴器、浴室柜，厨房设有整体橱柜等。

## 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15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)《中华人民共和国不动产权证书》(赣(2019)寻乌县不动产权第0003878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：估价对象为住宅用房，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）：捌拾柒万叁仟捌佰元整（¥87.38万元）。**

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15日至2022年9月20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

本次估价对象为陈裕辉、谢小春所有的位于寻乌县新东新区国际公馆 12 栋 2801 房的所有权、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《中华人民共和国不动产权证书》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

产权证号	权利人	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 <sup>2</sup> )	设计用途
赣(2019)寻乌县不动产权第0003878号	陈裕辉、谢小春	寻乌县新东新区国际公馆12栋2801房	钢混	2018	28/28	140.93	住宅

#### （2）土地权益状况

委估对象位于寻乌县新东新区国际公馆，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），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《中华人民共和国不动产权证书》复印件，可知权利人为陈裕辉、谢小春，土地用途为住宅，使用权类型为出让，共有宗地面积 52806.0m<sup>2</sup>，委估房屋分摊土地面积 9.9m<sup>2</sup>，国有建设用地使用权 2012 年 09 月 28 日起 2082 年 09 月 27 日止。

#### （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，待估对象设计为电梯住宅结构，四室两厅，房屋室内地面贴抛光砖、木地板，卫生间及阳台地面贴防滑砖，客厅、餐厅、过道天棚设石膏吊顶，卧室石膏脚线走边，客厅、餐厅及过道墙面瓷砖上墙，卧室墙面刷乳胶漆，厨房及卫生间

天棚设扣板吊顶，卧室设有衣柜、书柜，卫生间设有淋浴器、浴室柜，厨房设有整体橱柜等。

## 二、区域因素分析

寻乌县，江西省赣州市辖县，万历四年（1576）建县，取名长宁县，民国3年（1914年）改为寻邬县，1957年经国务院批准，县名寻邬改为寻乌。寻乌县位于江西东南部，居赣、闽、粤三省交界处，东邻福建省武平县、广东省平远县，南接广东省兴宁市、龙川县，西毗安远县、定南县，北连会昌县。截至2017年，寻乌县总面积2351平方公里，辖15个乡镇，173个行政村、11个居委会，总人口33万人。寻乌是客家聚居地、客家的摇篮，2013年，被国家文化部正式纳入客家文化（赣南）生态保护实验区。寻乌是一个具有光荣革命传统的红色故土，毛泽东、朱德、邓小平等老一辈无产阶级革命家曾在这里从事过伟大的革命实践。毛泽东同志在寻乌写下了《寻乌调查》、《反对本本主义》等篇章。

估价对象位于寻乌县新东新区国际公馆，地处寻乌县县中心，周边有九洲国际、泰基香悦春天、状元府等住宅小区及寻乌中学、寻乌县新区小学、花样年华幼儿园、寻乌体育中心、银行、超市等配套设施相毗邻。周边交通便利。

## 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 $m^2$ ，环比下降7%（住宅供应占比78%）。成交443.52万 $m^2$ ，环比下降33%（住宅成交占比82%）。成交楼面均价约2458元/ $m^2$ ，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 $m^2$ ，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 $m^2$ ，共17244套，成交均价10913元/ $m^2$ 。至2021年12月底，赣州主城区商品住宅库存约为67.78万 $m^2$ ，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 $m^2$ ，合计959套，成交均价10213元/ $m^2$ ；商铺成交面积共17.02万 $m^2$ ，合计1987套，成交均价13852元/ $m^2$ ；商务公寓成交面积共5.26万 $m^2$ ，合计900套，成交均价9571元/ $m^2$ 。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

### 1、计算公式的确定：

委估房地产在估价时点的价值

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

### 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	黄冠名苑	嘉福状元府	香悦春天
坐落地点	滨河东路	新东大道	新东大道
楼层/总层数	11/28	10/11	15/18
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	142.00	137.79	118.0
装修情况	装修	装修	装修
交易单价（元/m <sup>2</sup> ）	6050	5969	5800
交易日期	2022.7	2022.8	2022.7
成新率	88%	86%	87%
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小区环境、户型结构、景观等方面优于可比实例A、B、C，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：99、98、97。

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89%，可比



实例A、B、C的成新率分别为：88%、86%、87%。

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	黄冠名苑	嘉福状元府	香悦春天
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	6050	5969	5800
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	100/99	100/98	100/97
成新率修正	89/88	89/86	89/87
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	6181	6303	6117

9、采用简单算术平均值，综合出委估房地产的比准单价：

$$(6181+6303+6117) \div 3 = 6200 \text{元/m}^2$$

10、委估房地产的价值

$$\begin{aligned} \text{委估住宅价值} &= \text{比准单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 6200 \text{元/m}^2 \times 140.93 \text{m}^2 \\ &= 873766 \text{元} \\ &\approx 87.38 \text{万元} \end{aligned}$$

## 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）：捌拾柒万叁仟捌佰元整（¥87.38万元）。

## 附 件

- 1、《《江西省寻乌县人民法院委托评估函》复印件；
- 2、《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2019）寻乌县不动产权第 0003878 号）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。