**房地产估价报告**

**估价报告编号**：湘经典(2020)怀房000512D号

**估价项目名称：**湖南省新晃侗族自治县人民法院委托评估的位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号住宅房地产市场价值评估

**估价委托人：**湖南省新晃侗族自治县人民法院

**房地产估价机构：**湖南经典房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**张 剑 注册号：4320130025

李 叶 注册号：4320110041

**估价报告出具日期：**2020年12月23日

**致估价委托人函**

**湖南省新晃侗族自治县人民法院：**

承蒙贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号住宅用房进行了评估。

估价目的：为估价委托人司法办案提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

估价方法：收益法、比较法

估价对象基本情况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 坐落 | 估价对象范围 | 规模（所在层次/总层数） | 规划用途 | 权属状况 | 建筑面积（m2） | 结构 | 建成时间 |
| 新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号 | 新晃县新晃镇通达路 | 估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权 | 3/7 | 住宅 | 私有房产 | 123.37 | 混合结构 | 2010年 |

价值时点：2020年11月25日。

价值类型：市场价值

本次估价，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在估价对象未设定法定优先受偿权利下，于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的假定未设立法定优先受偿权下市场单价为4516元/平方米，市场总价为55.71万元 (大写：人民币伍拾伍万柒仟壹佰元整)。估价结果汇总如下表所示。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权证号** | **所有权人** | **房屋**  **坐落** | **结构** | **户室号** | **所在层数/总层数** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | 吴超杰 | 新晃县新晃镇通达路 | 混合 | 304 | 3/7 | 住宅 | 123.37 | 4516 | 55.71 |
| 合计 | | | - | - | - | - | 123.37 | - | 55.71 |

**特别提示：**

1.本报告仅适用于委托方司法办案而了解房地产市场价值提供价格参考。

2.估价委托人提供了估价对象的《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权信息查询证明》，本次估价结论以提供的权属复印件与原件一致为估价前提，如有不符，本估价结论无效；

3.本次估价的估价范围为：估价对象房屋及其占用范围内的土地，且含室内装饰装修。

4.本次估价对估价对象外勘之前已通知双方当事人，且外勘是在双方当事人和无利害关系法官易琳杰的陪同下进行现场查勘，双方均在现场勘验笔录上签字；

5.当事人接到本报告书次日起10日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

**湖南经典房地产评估咨询有限公司**

**法定代表人：**

**二〇二〇年十二月二十三日**

目录

1. 估价师声明....................................................4
2. 估价假设和限制条件............................................5
3. 估价结果报告..................................................8

1.估价委托人.................................................8

2.房地产估价机构.............................................8

3.估价目的...................................................8

4.估价对象...................................................8

5.价值时点..................................................11

6.价值类型..................................................11

7.估价原则..................................................11

8.估价依据..................................................11

9.估价方法..................................................13

10.估价结果.................................................15

11.注册房地产估价师签字.....................................16

12.实地勘察期...............................................16

13.估价作业期...............................................16

1. 附件.........................................................17

# **估价师声明**

**我们郑重声明：**

* 1. 注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师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.注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2015年4月8 日联合发布的中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布的(GB/T 50899—2013)《房地产估价基本术语标准》，撰写估价报告。

5. 本估价报告由我们独立完成，没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师：**  注册号：4320130025

**注册房地产估价师：**  注册号：4320110041

# 

# **估价的假设和限制条件**

**一、估价的假设条件**

（一）一般假设

1.资料核实情况：本估价报告依据了产权人提供的相关资料，产权人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任）。我们对估价委托人所提供的估价对象的相关资料中的面积、用途等资料进行了原件核对，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实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。

2. 房屋安全、环境污染等因素的合理假定：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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与提供的测绘资料中记载的建筑面积大体相当。

4.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5.估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6.产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

7.估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件（划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准）等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。假设估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易。

8.我公司已对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量、是否存在环境污染等情况进行调查的责任，也未考虑资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无尚未明确或不够明确的事项，故本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际情况不一致的合理假定。

本次估价目的为委托方司法办案而了解房地产市场价值提供价格参考依据，本次估价结果未考虑估价对象抵押、诉讼、查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象的用途、权利人、名称、地址等不存在不一致情况，故本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了估价对象《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》、《不动产权信息查询证明》，本次估价结论以提供的权属复印件与原件一致为估价前提，如有不符，本估价结论无效；

**二、估价的限制条件**

1.本估价报告估价结果为市场价值，按照既定目的提供给湖南省新晃县侗族自治县人民法院使用，不得用做除本次目的之外的其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用人应详细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且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。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4. 本报告估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

5. 未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

# 

# **房地产估价结果报告**

## 一、估价委托人：湖南省新晃侗族自治县人民法院

**地 址：**湖南省新晃侗族自治县人民法院

**联 系 人：** 易琳杰

**联系电话：** 13787555859

## 二、房地产估价机构：

机构名称：湖南经典房地产评估咨询有限公司

法定代表人：罗峰

住所：长沙市芙蓉区芙蓉中路80号顺天财富中心

备案等级：原一级

备案证书编号：湘建房估（长）字第0110008号

有效期限：2018年5月7日至2021年5月6日

营业执照统一社会信用代码：914301027808945858

联系电话：0731-82255674、84455233

## 三、估价目的：为估价委托人司法办案提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号住宅建筑面积共123.37平方米，财产范围包括委估房屋及其占用范围内的土地使用权。

2、估价对象基本状况

（1）名称：梅林春天

（2）坐落：新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号

（3）规模：建筑面积123.37平方米；层数：估价对象所在楼栋总层数7层，估价对象房地产位于第3层；层高3米。

（4）用途：规划用途为住宅

（5）权属：

估价对象房屋用途为住宅，房屋所有权人为吴超杰，估价委托人提供了估价对象的《不动产权信息查询证明》、《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》，具体如下：

①不动产权信息查询证明：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 是否抵押 | 是否查封 | 权证号 | 姓名及证件号 | 房屋坐落 | 建筑  面积 | 用途 | 登记日期 | 不动产类型 | 权利类型 |
| 1 | 抵押 | / | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | 吴超杰（4312271982  11190034） | 新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304房 | 123.37 | 住宅 | 2018.  07.23 | 土地、房屋 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |

②新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地信息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087W0000000 | 使用权面积 | 980.3 | 宗地面积 | 89.03 |
| 图幅号 | 3027.00-566.25 | 权力性质 | 出让 |
| 宗地代码 | 431227001039GB00087 | 使用权开始时间 | 2018/06/11 | 独用面积 | 0 |
| 使用权结束时间 | 2057/06/14 | 分摊面积 | 21.36 |
| 宗地坐落 | 新晃县晃州镇通达路梅林春天24幢 | 用途1 | 其他商服用地 | 土地证号 | / |
| 用途2 | 城镇住宅用地 | 状态 | / |
| 是否共有宗地 | / | 使用期限1（年） | / | 限制情况 | / |
| 使用期限2（年） | / | 附记 | / |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房  屋  信  息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087F00010001 | | | | |
| 栋号 | 24 | 单元号 | 1 | 房号 | 304 |
| 实际层 | 3 | 名义层 | 3层 | 房屋性质 | 其它 |
| 规划用途 | 住宅 | 房屋结构 | 混合结构 | 房地产交易价格 | 0 |
| 分摊建筑面积 | 10.3 | 东墙 | 共墙 | 南墙 | 共墙 |
| 房产证 | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | | | 状态 | 有效 |
| 房地坐落 | 新晃县晃州镇通达路梅林春天24栋304房 | | | | |
| 总层数 | 7 | 地上层数 | 7 | 地下层数 | 0 |
| 房屋类型 | 住宅 | 户型 | 其它 | 户型结构 | 平层 |
| 竣工时间 | / | 建筑面积 | 123.37 | 专有部分建筑面积 | 113.07 |
| 西墙 | 共墙 | 北墙 | 共墙 | 限制情况 | 抵押 |
| 登簿时间 | 2018/07/23 | 登记原因 | 购买 | 备注 | / |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押信息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087F00010001 | | | 抵押证明号 | | 湘（2018）新晃县不动产证明第0001403号 | | | | | | | |
| 抵押权人 | | 湖南新晃农村商业银行股份有限公司 | | | | | | | |
| 不动产证号 | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | | | 抵押人 | | 吴超杰 蒲艳群 | | | 债务人 | | 吴超杰 蒲艳群 | | |
| 抵押部位 | | 304 | | | 贷款金额 | | 25 | | |
| 起始时间 | | 2018/08/06 | 结束时间 | | 2021/08/06 | | 状态 | 有效 | 受理人 | / | | 注销时间 | / |

他项权利情况

根据估价人员调查获悉，至估价时点，待估房地产已设立抵押权，抵押权人为湖南新晃农村商业银行股份有限公司、吴先术；根据本次估价目的，本次估价结果不考虑其抵押、查封对价值的影响。

3.土地基本状况：

（1）土地四至：东为商住楼，南为梅林春天南区，西至梅林广场，北临梅林路。

（2）土地形状：宗地形状较规则。

（3）开发程度：该区域基础配套设施为“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。

（4）土地使用期限：土地使用权终止日期为2057年06月14日。

4. 建筑物基本状况：

（1）建筑结构情况：估价对象为混合结构，建筑外观简洁、色彩明快，建筑群体组合关系比较和谐。估价对象为多层商住楼，坐北朝南，层高为3米，户型为三房二厅二卫一厨，套内功能齐全，空间布局比较合理，通风采光良好。

（2）设施设备情况：估价对象为楼梯房，供水、排水、供电、照明、通讯等设施齐全且均能正常使用，室外公共配套设施完备程度较高。

（3）装饰装修情况：入户设防盗门，室内为木门；室内客餐厅地面为地板砖，主卧室地面铺设强化木地板，厨卫地面为防滑地砖；内墙以墙漆粉饰为主，厨卫为墙面砖到顶；天棚以墙漆粉饰为主，厨卫为扣板吊顶；外窗为铝合金窗。

（4）使用及维护状况（新旧程度）：估价对象为已通过综合验收的房屋，工程质量优。估价对象现状用途为住宅，至价值时点的使用状况为自用。使用及维护状况优，完损程度为完好。

## 五、价值时点

根据本次评估目的，确定价值时点为委托书填发之日：2020年11月25日。

## 六、价值类型

本次评估为估价对象房地产市场价值。是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

## 八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1.《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）

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）

3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）

5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

6.《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第168号）

7.《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）

8.《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）

9.《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第5公告）

10.《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）

11. 《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）

12. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）

13. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）

14. 《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）

15.人民法院司法鉴定工作暂行规定

16.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---法释[2009]16号

17.人民法院司法鉴定工作暂行规定

18.湖南省法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则

19. 湖南省人民政府相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

（二）技术标准

1.《房地产估价规范》（国标GB/T50291-2015）

2.《房地产估价基本术语标准》（国标GB/T50899-2013）

3.《城镇土地估价规程》（国标GB/T 18508－2014）

（三）估价委托人提供的相关资料

1.估价委托书

2.估价委托人提供的估价对象权属证明等相关资料

3.受托估价方实地勘察获取的资料及收集的价格信息

（四）注册房地产估价师收集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1.怀化市新晃县社会经济统计资料

2.怀化市新晃县总体规划资料

3.怀化市新晃县房地产交易统计资料

4.估价对象项目整体状况资料

## 九、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

（一）估价方法选择的原则：

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法为主要的估价方法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法；估价对象可假定未独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可采用成本法。

1.比较法就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值来求取估价对象价值或价格的方法。

3.成本法，是求取估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法选用的理由：

（1）选用比较法的理由：

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”， 由于估价对象房地产位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304房，其所在区域为新晃镇较成熟的住宅小区，房地产交易活跃，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

（2）选用收益法的理由

根据现行《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为可取得收益的住宅房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且该区域租赁市场成熟，房地产租赁市场较活跃，住宅出租的租金标准、租金构成及租赁费用等情况易于收集，符合收益法的应用条件及适用范围，可选用收益法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

（三）所选用的估价方法的基本原理及公式：

1.比较法定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价格的方法，适用的估价对象是同类型数量较多且在价值时点的近期有较多类似房地产交易的房地产。

测算步骤：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，选择一定数量与估价对象区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比准价格。

公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调

整系数×房地产状况调整系数

2.收益法定义：是根据估价对象预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。适用的估价对象是收益性房地产，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象收益价值的方法。

测算步骤：首先搜集有关收入和费用资料，再估计未来收益期或持有期，预测未来净收益或期末转售收益，求取报酬率或资本化率，最后选用收入法公式计算收益价值。

收益法公式：v = [1-( )t ] +

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的假定未设立法定优先受偿权下市场单价为4516元/平方米，市场总价为55.71万元 (大写：人民币伍拾伍万柒仟壹佰元整)。估价结果汇总如下表所示。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权证号** | **所有权人** | **房屋**  **坐落** | **结构** | **户室号** | **所在层数/总层数** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | 吴超杰 | 新晃县新晃镇通达路 | 混合 | 304 | 3/7 | 住宅 | 123.37 | 4516 | 55.71 |
| 合计 | | | - | - | - | - | 123.37 | - | 55.71 |

**十一、注册房地产估价师签字**

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张剑 | 4320130025 |  | 年 月 日 |
| 李叶 | 4320110041 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2020年12月14日，查勘于当日完成。

**十三、估价作业期**

2020年11月25日-2020年12月23日

# **附件**

1. 委托书[（2020）湘1227司法辅助52号]
2. 估价对象《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》
3. 估价对象《不动产权信息查询证明》
4. 估价对象位置示意图
5. 估价对象相关照片及查勘记录
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产价格评估机构资格证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件

## 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况描述与分析

1.位置状况

（1）坐落：估价对象位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号住宅，附近有多幢住宅楼，人口密度大，居住环境较好，服务配套设施齐全。

（2）方位：东为商住楼，南为梅林春天南区，西至梅林广场，北临梅林路，总体位置条件较好。

（3）与重要场所距离：距兴隆中学约375米，距明德小学约287米，距新晃汽车西站约1.5公里。

（4）临路状况：估价对象为商住楼，临支路，可及性一般，所在楼栋底层临支路。

（5）所处楼幢、朝向、楼层：估价对象位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号，第3层，坐南朝北。

（6）街道性质：所在楼栋所临支路。

（7）套位置：估价对象为多层商住楼，标高与道路相差较大，可及性一般，位于楼宇第3层。

（8）商服繁华度：周边店面较多,人流量较大,商服繁华度较好。

2.交通状况

（1）道路状况：周边有通达路等主干道，已形成完善而密集的交通路网，可通达市内各个区域，道路便捷度较高。

（2）出入可利用交通工具：出入可利用公交车等；公交班次频密，公交辐射范围包括全市，公交便捷度高。

（3）交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

（4）停车方便程度：区域内有较多停车场，停车较方便。

3.周围环境状况

（1）自然环境：咨询对象周围环境较好，道路清洁较好，环境卫生状况较好；周边自然环境较好。

（2）人文环境：咨询对象周边较多小区，居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好。

（3）景观：附近有夜郎古都景区、鼓楼广场等景点，绿化和景观环境较优，景观条件较好。

4.外部配套设施状况

（1）基础设施：区域内“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、道路平坦通达，水、电供给保证率高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生产、生活日常要求。

（2）公共服务设施 区域内有新晃侗族自治县人民医院、新晃中医医院等，湖南新晃农村商业银行、中国邮政储蓄银行等银行，兴隆中学、明德小学、梅林春天幼儿园等学校，各类公共服务设施较完备，还有配套的奥诗曼购物中心、锦云商场、天龙商业广场等商业设施，附近还有夜郎古都景区、燕来寺、鼓楼广场等景点，服务设施较完善。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1.土地实物状况：

（1）土地面积：使用权面积890.3平方米

（2）土地形状：估价对象所在宗地形状较规则。

（3）地形：估价对象所在宗地形状较规则，山峦起伏，沟谷纵横，群山之中有小盆地发育，整体地势为南、西、北三面高，东面低，中部带状隆起向舞水、平溪两谷地倾斜，使之成为三山两谷地，南北纵呈 “W”形的地势，符合规划限制条件，估价对象宗地地形平坦，便于建筑物规划布置。

（4）地势：平地，地势平坦。排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响。

（5）地质及土壤：土地未受污染，酸碱度适中，地基承受力较大。

（6）开发程度：宗地已达到“五通一平” （通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）。

2.建筑物实物状况：

（1）建筑物名称：新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304房。

（2）建筑规模：估价对象总建筑面积为123.37平方米 。

（3）层数：估价对象位于第3层。

（4）建筑结构：混合结构，结构等级较高，抗震性较好。

（5）设施设备：水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全，能满足正常使用。

（6）装饰装修：简单装修，室内装饰装修不计入本次评估价值。外墙为墙漆饰面，入户门为防盗门，室内为木门，地面铺地板砖，墙面刷双灰粉，安装铝合金玻璃窗，户型为三房两厅两卫一厨。

（7）空间布局：估价对象户型设计较好，成行列式平面布局，空间布局合理。

（8）建筑功能：房屋通风、采光、日照等设计合理，房屋防水、保温、隔热等建筑功能完善，空间使用效率较高。

（9）外观及主体建筑特征：所在建筑为多层混合结构单体建筑，外墙主体以墙漆饰面。

（10）建成年份：建成于2010年。

（11）层高：层高3.0米。

（12）宽深比：宽深比适中。

（13）形状：呈矩形。

（三）估价对象权益状况描述与分析

估价对象房屋用途为住宅，房屋所有权人为吴超杰，估价委托人提供了估价对象的《不动产权信息查询证明》、《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》，具体如下：

①不动产权信息查询证明：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 是否抵押 | 是否查封 | 权证号 | 姓名及证件号 | 房屋坐落 | 建筑  面积 | 用途 | 登记日期 | 不动产类型 | 权利类型 |
| 1 | 抵押 | / | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | 吴超杰（4312271982  11190034） | 新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304房 | 123.37 | 住宅 | 2018.  07.23 | 土地、房屋 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |

②新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地信息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087W0000000 | 使用权面积 | 980.3 | 宗地面积 | 89.03 |
| 图幅号 | 3027.00-566.25 | 权力性质 | 出让 |
| 宗地代码 | 431227001039GB00087 | 使用权开始时间 | 2018/06/11 | 独用面积 | 0 |
| 使用权结束时间 | 2057/06/14 | 分摊面积 | 21.36 |
| 宗地坐落 | 新晃县晃州镇通达路梅林春天24幢 | 用途1 | 其他商服用地 | 土地证号 | / |
| 用途2 | 城镇住宅用地 | 状态 | / |
| 是否共有宗地 | / | 使用期限1（年） | / | 限制情况 | / |
| 使用期限2（年） | / | 附记 | / |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房  屋  信  息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087F00010001 | | | | |
| 栋号 | 24 | 单元号 | 1 | 房号 | 304 |
| 实际层 | 3 | 名义层 | 3层 | 房屋性质 | 其它 |
| 规划用途 | 住宅 | 房屋结构 | 混合结构 | 房地产交易价格 | 0 |
| 分摊建筑面积 | 10.3 | 东墙 | 共墙 | 南墙 | 共墙 |
| 房产证 | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | | | 状态 | 有效 |
| 房地坐落 | 新晃县晃州镇通达路梅林春天24栋304房 | | | | |
| 总层数 | 7 | 地上层数 | 7 | 地下层数 | 0 |
| 房屋类型 | 住宅 | 户型 | 其它 | 户型结构 | 平层 |
| 竣工时间 | / | 建筑面积 | 123.37 | 专有部分建筑面积 | 113.07 |
| 西墙 | 共墙 | 北墙 | 共墙 | 限制情况 | 抵押 |
| 登簿时间 | 2018/07/23 | 登记原因 | 购买 | 备注 | / |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押信息 | 不动产单元号 | 431227001039GB00087F00010001 | | | 抵押证明号 | | 湘（2018）新晃县不动产证明第0001403号 | | | | | | | |
| 抵押权人 | | 湖南新晃农村商业银行股份有限公司 | | | | | | | |
| 不动产证号 | 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | | | 抵押人 | | 吴超杰 蒲艳群 | | | 债务人 | | 吴超杰 蒲艳群 | | |
| 抵押部位 | | 304 | | | 贷款金额 | | 25 | | |
| 起始时间 | | 2018/08/06 | 结束时间 | | 2021/08/06 | | 状态 | 有效 | 受理人 | / | | 注销时间 | / |

根据估价人员调查获悉，至估价时点，待估房地产已设立抵押权，抵押权人为湖南新晃农村商业银行股份有限公司、吴先术；根据本次估价目的，本次估价结果不考虑其抵押、查封对价值的影响。

（四）分析

1.区位状况分析：估价对象位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋，周边分布有奥诗曼购物中心、锦云商场、天龙商业广场等商业设施，金融机构有湖南新晃农村商业银行、中国邮政储蓄银行等银行，学校有兴隆中学、明德小学、梅林春天幼儿园等，交通较便利，生活配套设施较为齐全，居民生活较为方便。

2.实物状况分析：估价对象为完好房，项目外墙装饰装修以及安装工程建设、消防工程、铝合金门窗、给排水管道及燃气管道等以及建成投入使用。估价对象成行列式平面布局，建筑面积为123.37平方米，属于市场主流产品，契合市场需求。

3.权益状况分析：估价对象已办理不动产权证。

**二、市场背景描述与分析**

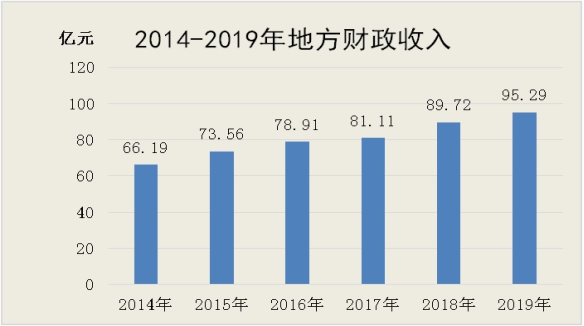
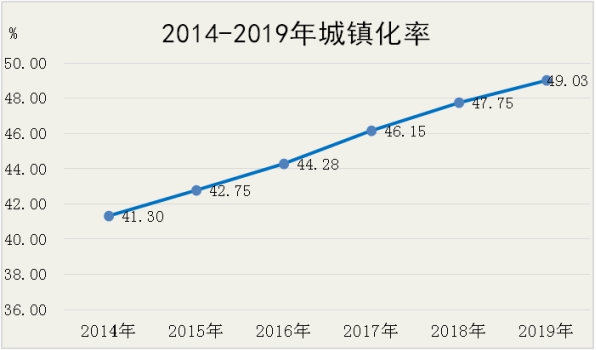
（一）估价对象所在地区的经济社会发展状况

2019年，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，认真落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，大力实施创新引领开放崛起战略，坚决打好三大攻坚战，扎实做好“六稳”工作，经济运行总体平稳、稳中向好，人民生活不断改善，社会事业全面发展。

初步核算，全市实现地区生产总值（GDP）1616.64亿元，增长8.0%。其中，第一产业实现增加值224.52亿元，增长3.4%；第二产业实现增加值448.26亿元，增长8.4%；第三产业实现增加值943.86亿元，增长8.8%。人均GDP达32453元，增长7.8%。

产业结构有所调整。全市三次产业占比为13.9：27.7：58.4，与上年比，第一产业提高1.2个百分点，第二、三产业分别回落1.0个、0.2个百分点，第一、二、三产业对GDP增长贡献率分别为6.5%、28.9%和63.6%。全市非公有制经济增加值810.80亿元，增长8.2%，占GDP的50.2%，其中第一产业增速下降3.2%、第二产业和第三产业增速分别增长8.6%、9.8%。

人口总量平稳增长。全市年末常住总人口498.33万人，其中城镇人口244.35万人，农村人口253.98万人，城镇化率为49.03%。常住人口中男性259.62万人，女性238.71万人，分别占52.1%和47.9%。全年出生人口5.22万人，出生率9.70‰，死亡人口3.24万人，死亡率5.99‰，人口自然增长率3.72‰。 财税收入稳步增长。全市地方一般公共预算收入95.29亿元，增长6.2%。其中，地方税收收入67.27亿元，增长6.8%，占地方一般公共预算收入的70.6%；非税收入28.02亿元，增长4.8%。一般公共预算支出475.31亿元，增长2.8%。其中民生支出371.61亿元，增长2.7%，占一般公共预算支出的78.2%。  居民物价小幅上涨。全年居民消费价格指数（CPI）为103.0%，涨幅较上年提高0.9个百分点。其中，教育文化和娱乐用品、医疗保健、食品烟酒、生活用品及服务、衣着、居住价格分别上涨0.9%、2.8%、7.4%、1.4%、0.5%、1.6%，交通和通信价格下降1.2%。



（二）估价对象所在地区房地产市场总体状况

1.房地产投资增速将总体呈回落趋势。今年前5个月，房地产开发投资虽然继续保持较快增长，但从房地产开发企业资金来源情况看，2018年以来资金来源增速持续低于房地产开发投资增速，这意味着资金面不支持后续房地产开发投资保持较快增长。今年前5个月土地购置面积同比下降33.2%、土地成交价款同比下降35.6%，这预示后续新开工和随新开工计入房地产开发投资中的土地购置费都将出现下降，也预示着房地产开发投资增速将有所下降。从中长期趋势观察，典型经济体在户均住房超过1.0套后，都出现了新开工数量的下降和房地产投资增速的回落。我国城镇户均住房目前已达1.1套左右。参照发达经济体房地产市场演变历程，我国总体上也已到了房屋新开工面积和房地产投资增速的正常回落阶段。综合判断，预计今年下半年，房地产开发投资增速将正常回落。

2.新建房屋销售面积将会下降。虽然1月~5月商品房销售面积有所下降，但目前的销售面积总体仍处在历史同期较高水平。还要看到，2015年到2018年销售不断增长是在低利率、低首付以及去库存、限价等政策催生的投资性需求等诸多因素综合作用的结果，从长期看，不具有可持续性。房地产是不可贸易品，在户均住房达到1.1套的情况下，在劳动年龄人口总数已开始持续减少的大背景下，在家庭杠杆率快速提高的新形势下，新房销售量难以在现有的规模上长期持续。在各项政策不发生重大变化的情况下，预计下半年新建商品房销售面积增速将继续正常回落。

3.关注库存变化的新形势。2019年5月末，商品房待售面积50928万平方米，比2018年末减少1486万平方米，较2016年2月的峰值下降23003万平方米，去库存成效显著。其中，5月底，商品住宅库存为23908万平方米，是2012年12月以来的最低值。但也要看到，商业、办公等非住宅类库存下降较为有限。2019年5月底，非住宅类待售房面积为27020万平方米，较2018年年底只减少了303万平方米。目前，非住宅类待售房面积仍高于2015年的水平，去库存的压力仍然较大。尤其值得关注的是，2018年3月以来，全国房屋新开工面积增速始终高于销售面积增速。到今年5月，房屋新开工面积增速已连续15个月高于销售面积增速。今年1月~5月，新开工面积增速比销售面积增速快12.1个百分点，这意味着后续的供应压力将会加大。新开工面积增速再次持续高于销售面积增速意味着后续可能会再次面临库存增加的压力。

（三）估价对象所在地区过去同类房地产市场状况

1、房地产行业发展情况

怀化住宅市场自2010年以来一直呈上升趋势，从早期的盛世嘉园、龙泉雅苑、世纪花园到天龙御园、湖天一色，再到现在的盛世华都、宏宇新城、碧桂园等经历漫长的等待期和急速发展期。

2009年以前有世纪花园、河西家电城等初期楼盘在售，那时最早不过400元/㎡到龙泉雅苑报价1800元/㎡，当时怀化的房地产行业还谈不上发展。

2009年-2013年怀化经过了2008年的低谷期，行业有了一个快速的发展阶段，这一个时间内以天龙御园、盛世华都为代表的高层景观房将怀化的房价推破3000元/㎡。

2014年—2018年怀化房地产高速发展阶段，这一阶段房价从3000元/㎡突破7000元/㎡大关，同时住房销售成倍增长，2018年住宅销售接近2017年2倍。

2、全市新增总承包和专业承包的建筑业法人单位61家，年末达140家；完成建筑业增加值84.27亿元、增长9.9 %。新增房地产开发企业33家，年末达268家；房屋施工面积2091.12万平方米、增长19.8%，其中，住宅施工面积1667.71万平方米、增长22.1%。房屋竣工面积229.96万平方米、下降18.2%。商品房销售面积882.99万平方米、增长14.6%，其中住宅802.49万平方米、增长20.25%。商品房销售额368.35亿元、增长19.41%，其中，住宅315.43亿元、增长29.73%。房屋待售面积82.06万平方米、下降34.66%。

（四）估价对象所在地区现在同类房地产市场状况

A.商业地产市场细分分析

2019年的怀化商业地产市场，一边是大量商业项目相继入市，一边是互联网电商咄咄逼人。投资商业地产，也将进入考虑未来业态和租金预期的新阶段。

从供需情况分析：从开发商角度来看，商业地产，往往成为岁末年初开发商争取回款的法宝。正值楼市淡季，不少房企主推商铺、写字楼等产品冲业绩。从投资商业地产的客户需求来看，一方面受新年房贷利率降低或有折扣等政策因素刺激，另外，一年下来，购房人的年度收益得以确定，手中有余钱，投资写字楼和商铺成为主要目标。因此，现在投资商业地产，存在一定议价空间，对投资人入手较有优势。

自去年第四季度开始，怀化商业地产市场逐步回暖，但仍面临较大存货压力。新增商业要想从激烈的竞争中脱颖而出，开发商要加大产品定位和提高经营能力的投入。在互联网等思维运营模式的冲击下，商业地产向多元化转型，品牌组合差异化，业态创新多元化，品质化、精细化产品成为必然趋势。这也成为影响商业地产价值的一个重要因素。

B.商业用房市场细分分析

（1）核心地段是持币待租者的首选

2019年，对于具备足够的启动资金的金融等行业的企业家，一般是选择城市中心的区域，方便客户来访，对周边环境也有较高要求。而对于资金短缺的初创业者来说，条件中档、交通便捷的商住楼更受青睐，方便跑业务。

（2）金融类企业购买甲级写字楼最活跃

买或者租写字楼取决于企业所在的行业。现金流充足的企业（如金融类、商贸类企业），资金没有其他用途，在房租和月供差不多的情况下，会考虑购买写字楼。报告显示，金融类是2019年怀化写字楼成交最活跃的行业，银行类、保险类等倾向购买;科技、媒体和通信类行业在甲级写字楼租赁市场上成交占比较高。

对于自用型写字楼买主，一般会在意向更换场地的半年左右做打算。因此，写字楼交付前半年一般会迎来销售高峰。而在新旧写字楼大量供应的市场下，竞争激烈是自然，写字楼空置成不争事实。一方面，新入市的高档写字楼，通过拼硬件、配套赢得人心;另一方面，为了挽留优质客源，旧的写字楼希望通过优质的服务，让写字楼的租客延长租赁。

（五）估价对象所在地区可遇见的未来同类房地产市场状况

与一、二线城市相比，怀化市经济发展相对滞后，外来人口较少，居民收入水平相对较低，承受高房价的能力较低。预计2020年下一步措施，要加快产业结构调整与转型，促进本地居民收入增长，稳控房屋价格，进一步减轻去库存压力。  
 1.对高品质楼盘需求增大。在储蓄式购房的维惯性作用下，以及二孩等其他国家利好政策相继出台的情况下，购房需求端日益旺盛。随着城镇化的加快和居民消费水平的提高，购房者日趋理性的置业心理和改善性购房的需求，对舒适型、高品质住房需求增大。怀化市区宏宇新城、碧桂园、恒大景帝、盛世华都、大汉龙城、岳麓欧城等高品质楼盘基本无库存，个别楼盘求大于供，十分紧俏。随着居民收入的逐步增长和综合素质的不断提高，在相当长的时间内，居民租房变买房、旧房换新房、小房换大房将持续不断，蕴藏的市场需求量巨大。  
 2.企业发展呈现两极分化。由于宏观经济形势对房地产行业冲击较大，加上少数房地产开发企业的不规范经营行为，造成部分中、小型房地产开发企业资金链断裂，出现亏损甚至倒闭，而实力强大的房地产开发企业依据城镇化需求调整自身的开发模式、业务和产品，抓住了城市结构与资源均衡配置带来的提升空间,持续优化了市场布局，成为怀化市房地产开发市场的强力支撑。

(六)怀化市新晃县房地产市场分析

新[晃](https://baike.baidu.com/item/%E6%99%83/4890944)侗族自治县，隶属于湖南省[怀化市](https://baike.baidu.com/item/%E6%80%80%E5%8C%96%E5%B8%82/1998311)，位于[湘西](https://baike.baidu.com/item/%E6%B9%98%E8%A5%BF/18212364)中低山丘陵西部，西接[云贵高原](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%91%E8%B4%B5%E9%AB%98%E5%8E%9F/206171)，东连[芷江](https://baike.baidu.com/item/%E8%8A%B7%E6%B1%9F/10685142)，西南北三面与[贵州](https://baike.baidu.com/item/%E8%B4%B5%E5%B7%9E/37015)毗邻。总面积1508平方公里。其中山地占总面积的84.22%，最高峰[天雷山](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E9%9B%B7%E5%B1%B1/9441791)海拔1136米。境内溪流众多，形成许多溪谷平地。

新晃县属中亚热带季风湿润气候，四季分明，温暖湿润，严寒期短、无霜期较长，雨水充沛。新晃县农副产品丰富，其中[牛肉](https://baike.baidu.com/item/%E7%89%9B%E8%82%89)、烤烟、龙脑樟号称“夜郎三宝”，是全国秸秆氨化养牛示范县、湖南省烟叶生产基地县、湖南省中药材产业化开发示范县。

新晃森林覆盖率达67.5%，右旋龙脑樟呈群落分布，是中国大陆仅有的右旋龙脑樟种源地。矿产资源较多，其中[钾长石](https://baike.baidu.com/item/%E9%92%BE%E9%95%BF%E7%9F%B3/866781)储量9亿吨，[重晶石](https://baike.baidu.com/item/%E9%87%8D%E6%99%B6%E7%9F%B3/544365)储量2.8亿吨，为全国特大型矿床，被誉为“中国钡都”。

新晃县拥有独特的区位交通，综合交通体系不断完善，是湘黔边界重要的商道和物资集散地。[沪昆高铁](https://baike.baidu.com/item/%E6%B2%AA%E6%98%86%E9%AB%98%E9%93%81)、株六复线铁路、[320国道](https://baike.baidu.com/item/320%E5%9B%BD%E9%81%93)、S232省道、沪昆高速公路及正在规划的松从高速公路横穿县境，县道、乡道横通纵接。县城距[凤凰机场](https://baike.baidu.com/item/%E5%87%A4%E5%87%B0%E6%9C%BA%E5%9C%BA/4880237)80公里，距芷江机场60公里。

近年来，新晃不断优化经济环境，加大招商引资力度，加强城市旅游资源开发，出台了一系列招商引资的优惠政策，招商引资工作取得了较大突破，城市经济正在迅速发展。

（二）新晃县房地产市场的特点

1.加强规划统筹。以城乡规划为基础，促进城乡规划、土地利用规划、产业发展规划、人口发展规划、生态保护规划、民生保障规划“六规合一”。进一步深化各类专项规划和专题研究，完善城市功能布局，充分发挥城市规划对房地产开发的调控和引导作用。

2.严控土地供应和开发规模。按照“严控增量，盘活存量”的要求，加大综合调控力度，实行土地限量供应年度计划和房地产限量开发年度计划，严格控制土地出让规模和房地产开发规模，坚持限量供地、限量开发。严格控制审批低品位房产项目用地，鼓励支持高端和特色商业地产项目。

3.严格市场准入。严把企业准入关，严格审批企业资质。建立竞买人资格审查制度，禁止资信差的企业入市拿地。提高土地上市门槛，坚持“净地”出让，严禁“毛地”入市。

8.积极引导房地产企业参与新型城镇化建设。依据《湖南省推进新型城镇化实施纲要（2012-2020）》的要求，国土、银行、住建、房产等部门要支持房地产开发企业投资县城和有条件的集镇，实行统一规划，集中连片开发，参与小城镇经营建设，开拓小城镇住房消费市场，改善人居环境，全面提升城镇建设品质。

（三）2020年新晃县房地产市场发展展望

近年来，县委、县政府高度重视城市建设，全力推进城市扩容提质，城市面貌发生了可喜的变化。在此基础上，对怀化市委、市政府作出的“大干新三年，再创新辉煌”的决定，将城市建设三年行动方案列入了重点实施的九大工作方案之一，这意味着房地产市场将迎来大发展、大推进的三年，必将掀起新一轮的发展热潮。2020年，新晃县房地产市场既存发展机遇，也具严重挑战，机遇来自城市“提质扩容，后发赶超”的深层次发展：挑战存在于“调控趋紧”的国家政策和市场竞争。新晃的知名度和独特的房地产投资优势正吸引着外地房地产开发商来新晃投资兴业。目前，已有新晃县茂源房地产公司、新晃诚盛房地产公司、新晃县宗翰房地产公司、等开发商看好新晃，相继在新晃开发房地产。随着我国经济企稳回升态势的确定，通货膨胀压力的不断加大，货币政策操作将不断收紧，这将引起房地产市场调整。但总的来说，机遇仍然大于挑战，随着政府城市规划建设的推进，农村家庭收入的提高，以及农村教育向县城集中等因素，越来越多的农村家庭选择在县城内购房，这些众因素都为新晃县城房价的上升做出了贡献。近年随着国家房地产宏观调控政策力度的加大和仍处高位的市场库存以及政策保障房供应量的加大，新晃县的房价将逐渐缺乏上涨的动力，慢慢走向平稳发展阶段。

**三、估价对象最高最佳利用分析**

1.本次估价是以估价对象最高最佳利用状况为估价前提。

2. 最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

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。综合估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及其实际特点，并结合估价对象实际情况具体分析如下：

（1）从合法性上来分析，对于每一种潜在的使用方式，首先要检查其是否为法律所允许，如果法律是不允许的，应被淘汰。本次评估依据估价委托人提供的相关权属证明文件，估价对象房屋所有权证登记的法定用途与实际用途一致，均为住宅，目前的设计用途系最高最佳使用，法律及规划上可行。

（2）从技术可能性上分析。对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是技术上达不到的，应被淘汰。估价对象的格局功能、配套设施均为针对设计用途建造，成新率尚好，利用现有技术进行改造的可行性极小；

（3）从经济可行性上分析。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验，只有收入价值大于支出现值的使用方式，才具有经济可行性，否则应被淘汰。我们对估价对象进行了经济可行性检验，针对每一种使用方式(如公寓、商业、办公等)，预测了各种使用方式未来的收入和支出流量，将其用现值表示后进行比较发现，在满足法律上许可，技术上可行的前提下，当前使用方式的收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

（4）价值是否达到最大化分析。在满足法律上许可，技术上可行，经济上可行的前提下，在所有使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。由于估价对象位于新晃县新晃镇通达路梅林春天24栋304号，该地区市场化程度较高，人口密度较大，估价对象作为住宅用途使用能使其价值达到最大化。

（5）从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发以及它们的某种组合或其他特殊利用分析。由于估价对象为已建成投入使用的住宅用房，位于成熟的住宅小区内，且位于第三层，因此，维持现状使用是其最佳选择；

如果改变用途，则需要上报有关部门审核批准，而且，在居民楼内改成商业办公等用途，容易影响到隔壁邻舍，经常会受到隔壁邻居等投诉。加上户型受到了限制，改变用途并不能很好地发挥房屋的效用；

如果想改变规模，由于受到户型面积等影响，也难以实现根本的改观，所以也无法实现；

如果想重新开发，由于估价对象位于一栋住宅楼中，所以，想重新开发重建势必直接影响到其他业主。因此，重新开发基本不具备可能性；

如果想组合利用，由于受到户型和面积的限制，在有限的空间内无法发挥组合的效能，因此，组合利用也不可行。

所以，经过上述分析，还是以维持现状用途，即住宅用途，为其最高最佳利用。

根据估价对象的实际情况、当地市场状况，并从此次估价目的来分析：考虑到本次评估目的为司法，而处置必须要遵遁合法原则，根据估价对象的设计用途与实际用途，结合上述分析结论，最后确定估价对象按住宅用途使用可达到价值最大化，即估价对象的住宅用途为其最高最佳使用。

本次评估按照估价对象最高最佳利用用途住宅用途进行估价。

## 四、估价方法适用性分析

（一）估价方法选用规定及技术路线

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可采用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法；

1.比较法的技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，选择三至四个与估价对象类似房地产的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、权益状况调整、实物状况调整，求取估价对象房地产的比准价格。

2.收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率，然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产资本化率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

3.成本法的技术路线为：先调查了解估价对象开发过程中所需支出的各项成本，根据成本项目求取估价对象在价值时点的重新购建价格。然后，根据引起建筑物价值损失的原因，求取建筑物折旧。将重新购建价格减去建筑物折旧，计算出估价对象的积算价格。

4.假设开发法的技术路线为：分析估价对象未来的最高最佳利用方式，预测其开发完成后的房地产价值，然后计算后续开发所需投入的必要支出和应得利润，将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润，计算出估价对象的价格。

⑴不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的数据，因此不宜采用成本法评估。

⑵适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

②估价对象位于新晃县新晃镇通达路，交通便捷度好的地段，房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可采用收益法进行评估。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

所选用的估价方法的技术路线：

（一）比较法的技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

(二)收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

**五、估价测算过程**

（一）比较法测算过程

比较法估价技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价值。

公式：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

⑴比较实例的选择

经估价人员对周边类似房地产调查并结合估价对象的实际情况，发现估价对象所在的梅林春天小区及附件其它小区的成交案例较多，故从中筛选出以下三处与估价对象类似程度最高的可比实例：

可比实例A：名称：梅林春天23栋302

位置：新晃县新晃镇通达路梅林春天23栋302

该案例位于通达路，与奥诗曼购物中心距离593米。周边有通达路、梅林路等主次干道，已形成完善而密集的交通路网，可通达市内各个区域。外部基础设施条件达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯；学校、医院、银行、超市、农贸市场等各项公共服务和生活配套设施较齐全。小区周围环境较整洁，基本无空气、噪声、水等污染，道路清洁，环境卫生状况较好；周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等，卫生环境较好。该案例与估价对象位于同一小区内，商业繁华度、交通便捷度、基础设施完备度、公用设施完备度、环境质量优劣度均较优。

案例的规划用途及现状用途均为住宅，交易日期为2020年11月，交易方式为正常协议交易，无附赠、债权债务，交易税费各自负担，付款方式为现金一次性付清，单位建筑面积交易单价为4847元/平方米；房屋朝向为坐北朝南，总层数为7层，案例位于第3层。土地使用权类型为国有出让，房屋所有权为个人完全权益，无其他限制。混合结构，建成于2010年，建筑面积130平方米，房屋层高为3米，户型为3室2厅2卫。平层板式结构，南北通透。装饰装修情况为精装房：外墙刷墙漆，室内装饰装修为精装。房屋工程质量优，房屋功能设施较齐全，物业管理水平优，使用维护状况优。

可比实例B：名称：金橘佳苑6栋302

位置：新晃县新晃镇金橘佳苑6栋302

该案例位于金橘佳苑南区，与奥诗曼购物中心距离871米。周边有梅林路、通达路等主次干道，已形成完善而密集的交通路网，可通达市内各个区域。外部基础设施条件达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯；学校、医院、银行、超市、农贸市场等各项公共服务和生活配套设施较齐全。小区周围环境较整洁，基本无空气、噪声、水等污染，道路清洁，环境卫生状况较好；周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等，卫生环境较好。该案例与估价对象位于临近小区内，商业繁华度、交通便捷度、基础设施完备度、公用设施完备度、环境质量优劣度均较优。

案例的规划用途及现状用途均为住宅，交易日期为2020年11月，交易方式为正常协议交易，无附赠、债权债务，交易税费各自负担，付款方式为现金一次性付清，单位建筑面积交易单价为5000元/平方米；房屋朝向为坐北朝南，总层数为7层，案例位于第3层。土地使用权类型为国有出让，房屋所有权为个人完全权益，无其他限制。钢筋混凝土结构，建成于2014年，建筑面积130平方米，房屋层高为3米，户型为3室2卫2厅。平层板式结构，南北通透。装饰装修情况为中装。房屋工程质量优，房屋功能设施较齐全，物业管理水平优，使用维护状况较优。

可比实例C：名称：紫竹名城2栋503

位置：新晃县新晃镇紫竹名城2栋503

该案例地处中山路，与奥诗曼中心距离989米。周边有梅林路、中山路等主次干道，已形成完善而密集的交通路网，可通达市内各个区域。外部基础设施条件达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯；学校、医院、银行、超市、农贸市场等各项公共服务和生活配套设施较齐全。小区周围环境较整洁，基本无空气、噪声、水等污染，道路清洁，环境卫生状况较好；周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等，卫生环境较好。该案例与估价对象位于临近小区内，商业繁华度、交通便捷度、基础设施完备度、公用设施完备度、环境质量优劣度均较优。

案例的规划用途及现状用途均为住宅，交易日期为2020年10月，交易方式为正常协议交易，无附赠、债权债务，交易税费各自负担，付款方式为现金一次性付清，单位建筑面积交易单价为4514元/平方米；房屋朝向为坐北朝南，总层数为6层，案例位于第5层。土地使用权类型为国有出让，房屋所有权为个人完全权益，无其他限制。钢筋混凝土结构，建成于2010年，建筑面积144平方米，房屋层高为3米，户型为4室2卫2厅。平层板式结构，南北通透。装饰装修情况为毛坯房：外墙刷墙漆，室内装饰装修为中装。房屋工程质量优，房屋功能设施较齐全，物业管理水平优，使用维护状况优。

可比案例及估价对象楼栋及位置图：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 案例 | 栋照 | 位置图 |
| A |  |  |
| B |  |
| C |  |

[2]建立比较基础

选取了可比实例后，应先对这些可比实例进行换算处理，统一口径、形式，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础一般要做以下工作：①统一房地产范围②统一付款方式③统一税费负担④统一价格单位。

可比实例情况及比较基础如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **比较基础** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **单价(元/M2)** | - | 4847 | 5000 | 4514 |
| **房地产范围** | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 |
| **付款方式** | 一次性 | 一次性 | 一次性 | 一次性 |
| **税费负担** | 各付 | 各付 | 各付 | 各付 |
| **价格单位** | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 |

同比基准修正后可比价格如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **单价(元/M2)** | 4847 | 5000 | 4514 |
| **房地产范围** | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| **付款方式** | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| **税费负担** | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| **价格单位** | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| **可比价格** | 4847 | 5000 | 4514 |

[3]比较因素条件指数确定过程如下：

1）交易情况修正：

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场，房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响，从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。

以上所选取的三个可比实例中，实例均为二手房交易，需进行交易情况，即：交易情况修正为100/102。

2）市场状况调整：

在可比实例的成交日期至价值时点期间，随着时间的推移，如果房地产价格发生了变化，须对可比实例在其成交日期时的价格调整到价值时点的价格，即进行市场状况调整。

本次选取的三个可比实例交易日期为2020年11月、2020年11月、2020年10月，与价值时点接近，该时间段的房地产价格平稳，无需修正，故市场状况调整值为100/100。

3）房地产状况可分为区位状况调整（主要包括商业繁华度、交通便捷度、外部配套设施完备度、区域环境质量优劣度、房屋楼幢、朝向、楼层等）、权益状况（土地性质、权属状况等）调整和实物状况（建筑年代、结构、装修等）调整三大方面，比较实例与估价对象房地产状况存在差异，须根据具体情况对比较实例进行房地产状况调整。

[4]编制可比实例比较因素条件说明表如下：

比较因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易案例 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C | 估价对象 |
| 梅林春天23栋302 | 金橘佳苑6栋302 | 紫竹名城2栋503 | 梅林春天24栋304 |
| 交易单价（元/m2） | | 4847.00 | 5000.00 | 4514.00 | 待估 |
| 交易情况修正 | | 交易报价 | 交易报价 | 交易报价 | 正常 |
| 市场状况调整 | | 2020.11 | 2020.11 | 2020.10 | 2020.11 |
| 区位状况调整 | 商业繁华度 | 商业繁华度一般 | 商业繁华度一般 | 商业繁华度一般 | 商业繁华度一般 |
| 交通便捷度 | 道路便捷度较高 | 道路便捷度较高 | 道路便捷度较高 | 道路便捷度较高 |
| 外部配套设施完备完备度 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 | 外部配套设施完备度较高 |
| 区域环境质量优劣度 | 周边自然环境和人文环境均较好 | 周边自然环境和人文环境均较好 | 周边自然环境和人文环境均较好 | 周边自然环境和人文环境均较好 |
| 房屋楼幢 | 所处楼幢位置较优 | 所处楼幢位置较优 | 所处楼幢位置较优 | 所处楼幢位置较优 |
| 房屋朝向 | 坐北朝南 | 坐北朝南 | 坐北朝南 | 坐北朝南 |
| 房屋楼层 | 3/7 | 3/7 | 5/6 | 3/7 |
| 权益状况调整 | 土地权益状况 | 土地使用权类型为国有出让 | 土地使用权类型为国有出让 | 土地使用权类型为国有出让 | 设定土地使用权类型为国有出让 |
| 房屋权益状况 | 完全权益房地产，无其他限制 | 完全权益房地产，无其他限制 | 完全权益房地产，无其他限制 | 完全权益房地产，无其他限制 |
| 实物状况调整 | 地质水文条件 | 地质水文条件较好 | 地质水文条件较好 | 地质水文条件较好 | 地质水文条件较好 |
| 地形、地势 | 地表形态不平坦，地势有起伏 | 地表形态平坦，地势起伏不大 | 地表形态平坦，地势起伏不大 | 地表形态不平坦，地势有起伏 |
| 面积情况 | 适中（130平方米） | 适中（130平方米） | 较大（144平方米） | 适中（123.37平方米） |
| 建筑年代 | 2010.00 | 2014.00 | 2010.00 | 2010.00 |
| 结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 装修 | 精装 | 中装 | 中装 | 精装 |
| 配套设施设备 | 水、电、视、讯等设施齐全 | 水、电、视、讯等设施齐全 | 水、电、视、讯等设施齐全 | 水、电、视、讯等设施齐全 |
| 停车场地 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 层高 | 3米 | 3米 | 3米 | 3米 |
| 房屋工程质量及使用维护状况 | 房屋工程质量合格，维护良好，完全完好房 | 房屋工程质量合格，维护良好，完全完好房 | 房屋工程质量合格，维护良好，完全完好房 | 房屋工程质量合格，维护良好，完全完好房 |
| 安防及物业管理水平 | 物业管理水平良好 | 物业管理水平良好 | 物业管理水平良好 | 物业管理水平良好 |

[5]进行因素比较，编制比较因素条件指数表

通过分析上述比较实例及比较因素条件说明表，并结合估价对象与可比实例各种因素的具体情况，编制比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易案例 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 梅林春天23栋302 | 金橘佳苑6栋302 | 紫竹名城2栋503 |
| 交易单价（元/M2） | | 4847 | 5000 | 4514 |
| 交易情况修正 | | 102 | 102 | 102 |
| 市场状况调整 | | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况调整 | 商业繁华度 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 |
| 外部配套设施完备完备度 | 100 | 100 | 100 |
| 区域环境质量优劣度 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋楼幢 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋朝向 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋楼层 | 100 | 100 | 98 |
| 权益状况调整 | 土地权益状况 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋权益状况 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况调整 | 地质水文条件 | 100 | 100 | 100 |
| 地形、地势 | 100 | 101 | 101 |
| 面积情况 | 100 | 100 | 99 |
| 建筑年代 | 100 | 101 | 100 |
| 结构 | 100 | 100 | 100 |
| 装修 | 100 | 96 | 96 |
| 配套设施设备 | 100 | 100 | 100 |
| 停车场地 | 100 | 100 | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 |
| 房屋工程质量及使用维护状况 | 100 | 100 | 100 |
| 安防及物业管理水平 | 100 | 100 | 100 |

[6]价格修正及调整过程

通过分析上述可比实例及比较因素条件说明表、比较因素条件指数表，进行因素修正及调整，编制比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易案例 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 梅林春天23栋302 | 金橘佳苑6栋302 | 紫竹名城2栋503 |
| 交易单价（元/m2） | | 4847 | 5000 | 4514 |
| 交易情况修正 | | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 市场状况调整 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 商业繁华度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 外部配套设施完备完备度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域环境质量优劣度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 房屋楼幢 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 房屋朝向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 房屋楼层 | 100/100 | 100/100 | 100/98 |
| 权益状况调整 | 土地权益状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 房屋权益状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况调整 | 地质水文条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 地形、地势 | 100/100 | 100/101 | 100/101 |
| 面积情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑年代 | 100/100 | 100/101 | 100/100 |
| 结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 装修 | 100/100 | 100/96 | 100/96 |
| 配套设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 停车场地 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 层高 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 房屋工程质量及使用维护状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 安防及物业管理水平 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正系数 | | 0.9804 | 1.0011 | 1.0318 |
| 修正单价（元/m2） | | 4752 | 5006 | 4657 |

根据公式：比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

分别求取三个可比实例的修正单价为4752元/平方米、5006元/平方米、4657元/平方米。

所选可比实例的实际情况，确定取三者的算术平均值作为比较法的评估单价。

估价对象比准单价=（4752+5006+4657）/3=4805元/平方米

（二）收益法

1.收益法适用于估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产。由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的报酬率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

2.估价技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产资本化率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

收益法的基本公式为：

P=A/R×[1-1/（1+R）N]

式中：P ---房地产价格

A ---房地产年净收益

R ---资本化率

N ---收益年限

3.收益法测算步骤：

①依据市场比较的测算原理，选取影响租金收入的因素进行调整，求取估价对象潜在毛租金收入，以替代原理采取市场提取的方法求取空置损失、其他收入(如租赁保证金、押金的利息收入)。

②运营费用通常包括维修费、管理费、保险费、房地产税、租赁费用、租赁税费。根据租赁契约规定的租金涵义决定取舍。保证合法、安全、正常使用所需的费用由承租方负担的部分项目不计入运营费用。

③报酬率采用采用安全利率加风险调整值法。

④收益期限一般根据建筑物剩余经济寿命和建设用地使用权剩余期限来确定。

⑤净收益的逐年递增比率, 是依据估价对象类似房地产历年租赁资料，根据替代原理，通过对同一供需圈内房地产样点的租赁价格变化分析求取。

4. 收益法详细计算过程

（1）年客观租金的确定：

经估价人员对周边类似房地产调查并结合估价对象的实际情况，从中筛选出以下与估价对象类似程度最高的以下可比实例：

类似房地产日租金调查表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 用途 | 交易类型 | 付款方式 | 时点 | 租金（元/㎡.天） |
| 估价对象 | 住宅 | - | 押一付三，先付后用 | 2020-11-25 | - |
| 梅林春天 | 住宅 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2020-11-1 | 0.4 |
| 金橘佳苑 | 住宅 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2020-11-1 | 0.42 |
| 紫竹名城 | 住宅 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2020-11-1 | 0.37 |

（2）房地产状况调整

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **梅林春天** | **金橘佳苑** | **紫竹名城** | **估价对象** |
| **交易情况修正** | | | 报价 | 报价 | 报价 | 正常 |
| **交易日期调整** | | | 2020-11-1 | 2020-11-1 | 2020-11-1 | 2020-11-25 |
| 房地产状况调整 | 区位 | 方位 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交通条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 配套设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 朝向 | 朝南 | 朝南 | 朝南 | 朝南 |
| 楼层范围 | 3/7 | 3/7 | 3/6 | 3/7 |
| 居住区级别 | 小区 | 小区 | 小区 | 小区 |
| 权益 | 土地类型 | 出让地 | 出让地 | 出让地 | 出让地 |
| 状况 | 权属状况 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 |
| 个别 状况 | 建筑年代 | 2010 | 2014 | 2010 | 2010 |
| 结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 装修 | 中装 | 中装 | 中装 | 精装 |
| 层高 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 物业管理 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 通风采光 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 单价(元/M2/天) | | | 0.4 | 0.42 | 0.37 | － |

（3）修正过程：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 单价 | | | 0.4 | 0.42 | 0.37 |
| 交易情况修正 | | | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 交易日期调整 | | | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 房地产状况调整 | 区位 状况 | 方位 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 交通条件 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 配套设施 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 环境质量 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 朝向 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 楼层范围 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 居住区级别 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 权益 状况 | 土地类型 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 权属状况 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 实物 状况 | 建筑年代 | 0.00% | 1.00% | 0.00% |
| 结构 | 4.00% | 4.00% | 4.00% |
| 装修 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 层高 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 通风采光 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 4.00% | 5.00% | 4.00% |
| 合计 | | 4.00% | 5.00% | 4.00% |
| 比准单价(元/㎡/天) | | | 0.38 | 0.40 | 0.36 |

（4）计算结果

比准租金＝（0.38+0.40+0.36）/3≈0.38元/㎡·天）

根据附近市场同类物业出租情况的调查资料可知（见上表），类似房地产的客观日租金在0.38/㎡.天之间，客观空置率在2%左右。

（5）年运营费用支出的测算：

①年维修费：根据怀化市1999年重置价格标准，怀化市混合结构一级建筑物重置价标准为617元/平方米，依据目前市场情况，结合估价师从1999年至2020年对同类建筑物造价信息了解到，房屋重置价格每年增长约1%，故确定价值时点2020年建筑物重置价为760元/平方米，年维修费通常为重置价格的1%-2%，本次评估取建筑物重置价的1%。

②年管理费：年管理费通常为有效租金收入的1%-5%，本次咨询取年有效租金收入的1%。

③年保险费：按保险费现行标准，取房屋现值的0.2%。

④年税费：根据《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》【财税〔2008〕24号】，对个人出租住房，不区分用途，在3％税率的基础上减半征收增值税，按4％的税率征收房产税，免征城镇土地使用税；关于全面推开增值税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)：个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额，应扣缴税额=购买方支付的价款÷（1+税率）×税率。根据《城市维护建设税暂行条例》纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地为县城、建制镇的，税率为5%；根据《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》：教育费附加费率为3%，地方教育附加为2%。

①当月租金收入低于3万元（〈3万元）（国家税务总局公告2014年第57号）

按4％的税率征收房产税，参照小微企业免征增值税，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加随之免征。则综合征收率按市区、县城（镇）、及其它地区均为4%。

②当月租金收入大于3万元且不超过10万元（≥3万元且<10万元）（含税租金，预收款）（财税〔2016〕12号）

按4％的税率征收房产税，在5%税率的基础上减按1.5%征收增值税，从2016年2月1日起，月销售额不超过10万元的增值税小规模纳税人或月营业额不超过10万元的增值税纳税人，免征教育费附加和地方教育附加。综合征收率按市区、县城（镇）、及其它地区约为5.53%、5.50%、5.44%。

③当月租金收入大于10万元（≥10万元）（备注：含税租金，预收款）

按4％的税率征收房产税，在5%税率的基础上减按1.5%征收增值税，综合征收率按市区、县城（镇）、及其它地区分别约为5.60%、5.57%，5.51%。估价对象年税费应按照4%征收。

年运营费用=年维修费＋年管理费＋年保险费＋年税费

（6）房地产年净收益的确定

房地产年净收益=年客观租金-年运营费用支出

（7）上涨率的确定

上涨率，即净收益的逐年递增比率, 是依据估价对象类似房地产历年租赁资料，根据替代原理，通过对同一供需圈内房地产样点的租赁价格变化分析求取。经过对该地段的租赁样点调查分析，得出上涨率为5%。

（8）报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法：

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **数值** |
| 无风险报酬率 | 1.50% |
| 投资风险补偿 | 1.50% |
| 管理负担补偿 | 1.50% |
| 缺乏流动性补偿 | 2.00% |
| 易于获得融资的好处 | -0.50% |
| 所得税抵扣的好处 | -0.50% |
| 报酬率 | 5.50% |

（9）收益年限的确定

估价对象为混合结构，建筑物经济寿命为50年，估价对象建于2010年，已使用10年，剩余使用年限为40年。估价委托人提供的《新晃侗族自治县自然资源局不动产登记信息表》，土地使用权结束日期为2057年06月14日，剩余土地使用年限为36.55年，按房屋剩余经济寿命与剩余土地使用年限孰短原则确定收益年限为36.55年。

(10)收益价格的计算：

收益价格 P= P=A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]36.88}

|  |  |
| --- | --- |
| **一、年有效毛收入** | **136.09** |
| 客观单位租金(元/M2·天) | 0.38 |
| 押金或保证金 | 11.40 |
| 空置率 | 2.00% |
| 建筑面积(M2) | 123.37 |
| 年有效租金收入(元/M2) | 135.93 |
| 押金或租赁保证金利息收入(元/M2) | 0.17 |
| **二、年运营费用** | **15.62** |
| 建筑物重置价格（元/M2） | 760 |
| 成新率 | 80% |
| 维修费 | 7.60 |
| 管理费 | 1.36 |
| 保险费 | 1.22 |
| 年税费 | 5.44 |
| **三、年净收益** | **120.48** |
| **四、报酬率及收益年限** |  |
| 上涨率 | 5.00% |
| 报酬率 | 5.50% |
| 收益年限 | 36.55 |
| **五、房地产价值** |  |
| 房地产单价（元/M2） | 3841 |

（三）房地产价格的确定

①比较法得出的结果直观反映了估价对象在价值时点的市场价值，收益法是估价对象未来客观收益在价值时点市场价值的客观反映。本次评估分别采用比较法和收益法对估价对象房地产价值进行估算，由于两种方法得出的结果差距较大，根据估价人员的现场调查，综合考虑评估房屋所在区域的市场水平，估价人员认为，上述比较法的估价结果更加符合当地的市场水平，故选取两种方法的权重（比较法0.7，收益法0.3） 的价格作为此次估价的最终评估值，即：

估价对象304号住宅单价=4805×0.7+3841×0.3=4516元/平方米

**六、估价结果确定**

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的假定未设立法定优先受偿权下市场单价为4516元/平方米，市场总价为55.71万元 (大写：人民币伍拾伍万柒仟壹佰元整)。估价结果汇总如下表所示。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权证号** | **所有权人** | **房屋坐落** | **结构** | **户室号** | **所在层数/总层数** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 湘（2018）新晃县不动产权第0001115号 | 吴超杰 | 新晃县新晃镇通达路 | 混合 | 304 | 3/7 | 住宅 | 123.37 | 4516 | 55.71 |
| 合计 | | | - | - | - | - | 123.37 | - | 55.71 |