# 房地产估价报告

**估价项目名称：**襄阳市樊城区人民法院委托评估的位于谷城县黄岗村面积113.8平方米的宅基地及地上房屋价值进行评估

**委 托 方：**襄阳市樊城区人民法院

**估 价 方：**湖北点石房地产评估咨询有限公司

**估 价 人 员：**注册房地产估价师：张方明(4220100008)

注册房地产估价师：汤磊(4220190078)

**估价出具日期：** 2021年03月25日

**估价报告编号：**湖北点石[2021]房评法字第2号

**目 录**

1. 致估价委托人函……………………………………3
2. 注册房地产估价师声明……………………………5
3. 估价假设和限制件…………………………………6
4. 房地产估价结果报告…………………………8
   1. 委托方…………………………………………8
   2. 估价方……………………………………………8
   3. 估价目的…………………………………………8
   4. 估价对象………………………………………8
   5. 估价时点………………………………………9
   6. 价值定义………………………………………9
   7. 估价依据………………………………………10
   8. 估价原则………………………………………12
   9. 估价方法………………………………………12
   10. 估价结果…………………………………12
   11. 估价人员……………………………11
   12. 实际查勘期……………………………11
   13. 估价作业日期……………………………11
   14. 估价报告应用的有效期…………………11
5. 房地产估价技术报告 …………………………12
   1. 估价对象描述与分析………………………12
   2. 市场背景描述与分析…………………………………12
   3. 最高最佳利用分析……………………………………15
   4. 估价方法适用性分析…………………………………16
   5. 估价测算过程…………………………………………18
   6. 估价结果确定…………………………………………30
   7. 附件 ……………………………………………………33

1、估价委托书复印件

2、估价对象内外部状况照片

3、执行裁定书复印件

4、公证书复印件

5、现场勘查表复印件

6、估价对象位置示意图

7、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照复印件

8、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书复印件

9、注册房地产估价师注册证书复印件

**致 委 托 方 函**

**襄阳市樊城区人民法院:**

受贵单位的委托，我们对位于谷城县黄岗村的土地面积113.8平方米的宅基地及地上房屋价值进行了评估。委评明细见下表。估价目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产价值。估价时点是2021年03月23日。经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法，土地选用成本法，房屋估价采用成本法进行了分析、测算和判断，确定市场价值为:

总价值为：195842元

大 写：人民币壹拾玖万伍仟捌佰肆拾贰元整

（其中：地上无证房产价值为152152元，大写：人民币壹拾伍万贰仟壹佰伍拾贰元；钢棚价值22296元，大写：人民币贰万贰仟贰佰玖拾陆元；土地价值：21394元，大写：人民币贰万壹仟叁佰玖拾肆元）

（一）地上建筑物价值明细

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **层数** | **结构** | **面积（㎡）** | **单价（元/平方米）** | **总价（元）** |
| 1 | 1-3/3 | 砖混乙级 | 302.49 | 503 | 152152 |

（二）钢棚价值明细

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **单位** | **数量** | **单价（元/平方米）** | **总价（元）** |
| 1 | 钢棚 | ㎡ | 148.64 | 150 | 22296 |

（三）土地价值

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地编号** | **估价期日的土地使用者** | **土地性质** | **估价基准日实际土地开发程度** | **估价设定开发程度** | **土地面积㎡** | **单位面积单价（元/㎡）** | **宗地价元** |
| 1 | 方文志 | 宅基地 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 113.8 | 188 | 21394 |

报告使用人在使用报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的估价报告。本估价报告应用的有效期限为报告出具之日起6个月。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

此致

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2021年03月25日

**注册房地产估价师声明**

**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公正的专业分析、意见和结论，但受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/T50291-2015）、《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、注册房地产估价师张方明、汤磊于2021年03月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象土地面积和相关权益资料由委托方提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **日期** |
| **张方明** | 4220100008 |  | **2021年03月25日** |
| **汤磊** | 4220190078 |  | **2021年03月25日** |

**估价的假设和限制条件**

1、本次估价的假设前提

(1)估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(3)交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4)不考虑特殊买家的附加出价。

(5)以估价对象不存在欠缴税费为假设前提。

(6)估价人员对估价对象现场察看仅限于估价对象在查看之日的外观使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命。

（7）估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

（8）本次估价结果未考虑相关司法诉讼费用、拖欠物业费及水电费、变现费用、不可预见费等对估价对象结果的影响。

1. 估价中未能考虑的因素及一些特殊处理

(1)估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价格参考，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2)估价结果未考虑未来处置风险。

（3）估价委托人提供的估价对象权属证书不完整，估价师根据委托方提供证明的其相关信息已得到估价委托人及本案原告确认，本次评估以此为估价假设前提。

1. 本报告使用的限制条件

（1）本次评估仅 为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不做它用。

(2)本估价报告的有效期限为自出具报告之日起6个月。如超过有效期,或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(3)本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4)本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(5)如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本所进行更正。

（6）本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上.

（7）本次评估土地用途为宅基地，宅基地面积为113.8平方米，一层建筑占地面积为145.02平方米，建筑基地面积超宅基地面积，特别提醒报告使用者。

（8）本报告由湖北点石房地产评估咨询有限公司负责解释。

**房地产估价结果报告**

**一、委托方**

名称：襄阳市樊城区人民法院

**二、估价方**

机构名称：湖北点石房地产评估咨询有限公司

地 址：襄阳市襄城区荆州街工行三楼

法人代表：张方明

资质等级：二级

证书编号：襄住建估审字[2019]第10号

**三、估价对象**

1、估价对象区位状况

估价对象位于谷城县黄岗村，东至空地，南至村路，西至S275，北至空地,估价对象周围道路交通一般,没有交通管制，停车较为方便；区域内无大气、水等污染源，自然环境较好，所处区域人文环境较好；道路宽敞，视野较开阔，视觉效果较好，周边有谷城县盛康镇黄岗中心小学，卫生所；估价对象所在地点基础设施已达到“五通一平”，即通路、供水、排水、供电、通信、场地平整；

1. 估价对象实体状况

估价对象是1994年左右建成，截止估价时点，估价对象已空置多年，外墙为小块瓷砖，内部为毛坯房，共三层，1-2层建筑面积290.04平方米，三层面积为12.45平方米，顶层钢棚面积148.64平方米。

(2)土地状况

宗地所在区域交通条件便利，基础设施条件达到“五通一平”（红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯及红线内场地平整），环境质量较好，形状规则，地形平坦，宗地无坡度，地基地质条件适合于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象,城市规划对其无特殊限制。。

3、估价对象权益状况：

（1）建筑物权益状况:

出租或者占用情况: 空置

权益状况:在估价时点, 根据襄阳市樊城区人民法院执行裁定书（2019）鄂06606执恢528号之一对方文志名下登记的位于谷城县盛康镇黄岗村面积113.8平方米的宅基地及地上房屋（地籍号082106021）进行查封，查封期为三年。

房屋所有权证：无

房屋所有权人：方文志

（2）土地权益状况

土地所有权状况：宅基地

坐落：谷城县黄岗村；

使用者：方文志（依据盛康国土资源所证明）；

地籍号：082106021号

面积：113.8平方米；

**四、估价目的：**

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产价值

**五、估价时点：**

2021年03月23日（实地查勘之日）

**六、价值定义：**

本次评估采用市场价值，为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价值

**七、估价依据**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国物权法》。

（二）本次估价采用的技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508）

（三）委托方提供的有关资料

1. 委托书（2021）鄂0606执恢149号
2. 执行裁定书（（2019）鄂06606执恢528号）
3. 公证书
4. 现场勘查表复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

**八、估价原则** 本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1、合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的合法权益下的价值,本次评估以估价对象的合法使用、合法处分为前提；

2、最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用,本次评估以估价对象保持房屋权属证书用途继续使用为前提；

3、替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格,估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

4、估价时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的的决定的某个特定时间的价值,本报告估价结果是估价对象在估价时的客观合理价值。

5、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

**九、估价方法**

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规程》和《城镇土地估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际情况、估价目的以及待估房地产所在的房地产市场具有的特点来确定的。本次评估房屋价值采取成本法，土地价值采用本法进行评估。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在估价时点的价值为:

总价值为：195842元

大 写：人民币壹拾玖万伍仟捌佰肆拾贰元整

（其中：地上无证房产价值为152152元，大写：人民币壹拾伍万贰仟壹佰伍拾贰元；钢棚价值22296元，大写：人民币贰万贰仟贰佰玖拾陆元；土地价值：21394元，大写：人民币贰万壹仟叁佰玖拾肆元）

（一）地上建筑物价值明细

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **层数** | **结构** | **面积（㎡）** | **单价（元/平方米）** | **总价（元）** |
| 1 | 1-3/3 | 砖混乙级 | 302.49 | 503 | 152152 |

（二）钢棚价值明细

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **单位** | **数量** | **单价（元/平方米）** | **总价（元）** |
| 1 | 钢棚 | ㎡ | 148.64 | 150 | 22296 |

（三）土地价值

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地编号** | **估价期日的土地使用者** | **土地性质** | **估价基准日实际土地开发程度** | **估价设定开发程度** | **土地面积㎡** | **单位面积单价（元/㎡）** | **宗地价元** |
| 1 | 方文志 | 宅基地 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 113.8 | 188 | 21394 |

**十一、估价人员：**汤磊 张方明

**十二：实地查看日期**：2021年03月23日

1. **估价作业日期：**2021年03月23日至2021年03月25日

**十四、估价报告应用的有效期：**  
 估价报告应用的有效期自2021年03月25日起为半年。

湖北点石房地产评估咨询有限公司

法人代表：张方明

2021年03月25日

**房地产估价技术报告**

1. **估价对象描述与分析**

1、估价对象区位状况**(见估价结果报告)**

2、估价对象实体状况**(见估价结果报告)**

3、估价对象权益状况**(见估价结果报告)**

**二、市场背景描述与分析**

1、房地产开发投资逐步回升。2020年襄阳市房地产开发投资随着改善型住房购房需求的增长和调控政策的出台，呈逐步回升态势，全年增长7.7%，增幅比一季度、上半年和三季度分别回升了83.5、41.2和15.1个百分点。其中，住宅投资增长7.8%，办公楼投资下降10.2%，商业营业用房投资下降42.%，其他房屋投资增长32.6%。

2、房屋施工销售不断向好。2020年全市房屋施工面积2570.7万平方米， 增长3.9%，本年新开工面积567.1万平方米，增长15.7%，房屋竣工面积312.9万平方米，增长21.9%，商品房销售面积498.6万平方米，下降25%，商品房待售面积43.7万平方米，下降61.2%。

3、资金到位情况不断改善。2020年全市房地产开发企业本年实际到位资金383亿元，增长5.3%，其中，国内贷款增长31.9%，自筹资金下降31.9%，其他到位资金增长46.7%。

**三、最高最佳使用分析**

最高最佳利用是在合法的前提下，技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。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的收益量，且权利人都期望从所占有的房地产获得更多的收益，并能满足这一目的为确定其利用方式的依据。房屋设计用途为非住宅，根据估价对象所处区位及区域上土地利用方向分析,若更新改造、改变用途或扩大规模重新开发再利用等情况均不能满足最为合理利用条件，所以估价对象按照维持现状用途利用符合最高最佳使用原则。

**四、估价方法适用性分析**

（一）房屋价值评估

1、估价技术路线:

估价人员在认真分析所掌握的资料并对该项目及邻近类似房地产进行实地查勘、调查，结合估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准等进行认真分析后决定采用成本法作为本次的评估方法，采用此种评估方法原因如下：

（1）成本法适用于新近开发建设、可以重新假设开发或计划开发建设的不动产，其特别适宜于那些既无收益又很少发生交易的不动产，如学校、图书馆、工业房产、部队营房等，估价对象为已建成的宅基地上居住房屋，，故采用成本法进行。

（2）该房屋为宅基地居住房屋，房屋长期空置，且宅基地上租赁行为类似房产的租赁交易比较少，客观租金不易取得，故不适宜采用收益法。

（3）估价对象为宅基地上居住用房，类似房产交易案例较少，不宜估采用比较法进行估价。

（4）假设开发法过用于对具有投资开发或不规则开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目评估，由于估价对象为已建成的用房，因此不适用假设开发法进行估价。

（二）土地价值评估

（1）是谷城县政府已颁布 2018 年谷城县城区基准地价标准其对应的估价基准日为 2018年 6 月 30 日，本次估价期日为 2021年03月 23日，估价对象在基准地价以外，估价对象属于宅基地，不适用于基准地价评估。

（2）估价对象属于宅基地，周边宅基地村内交易少，故不采用市场比较法；

（3）是收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地，建筑物或房地产的估价。至估价基准日，估价对象目前为空且周边类似出租案例少，故本次评估不宜采用收益还原法；

（4）是估价对象宗地开发项目收益不容易取得，故不宜采用假设开发法；

（5）是估价对象周边征地案例较多，估价人员可以获取宗地区域周边土地各项征地及补偿开发费用，因此宜采用成本逼近法进行估价。

综上所述，本次估价采用成本逼近法

**五、估价测算过程**

**A、 房屋价值测算**

1、采用重置成本法测算估价对象房屋价格

成本法的基本原理：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法公式：房屋价格V=房屋重置价格（元/m2）×建筑面积（m2）×工程进度

2、估价对象房屋重置价格的确定

委评房产为砖混二等804元，房屋重置价格是采用估价期日的建筑材料和建筑技术，按照估价期日的价格水平，重新建设与估价对象具有同等功能效用、全新状态的房屋建筑物的正常价格。

1. 重置价格确定

谷城县上一轮房屋重置价标准内涵为房屋的建筑工程造价，本轮房屋重置价标准内涵也为房屋的建筑工程造价。本次确定其房屋重置价参考《湖北省 2017 年第三季度各地市城市住宅建筑工程造价指标》，结合建筑材料价格指数变化，修订得到谷城县城区房屋重置单价，重置价的时间为 2018 年 6 月 30 日，本次评估房屋为砖混二等804元。

**表1**、**房屋结构等级**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **房屋结构** | **等级** | **完全重置价格（元/㎡）** |
| 钢混 | 12 层以上（一等） | 1430～2000 |
| 7-12 层（二等） | 1430 |
| 6 层以下（三等） | 1320 |
| 砖混 | 一等 | 893 |
| 二等 | 804 |
| 三等 | 723 |
| 砖木 | 一等 | 650 |
| 二等 | 520 |
| 三等 | 416 |
| 简易 | —— | 200 |

（2）、高度不同对造价的影响参数

①非工业用房高度不同对造价的影响参数

根据《资产评估常用数据与参数手册》（2006-2007版）“高度不同对造价的影响”：

**表2、民用建筑不同层高对造价的影响**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **高度(m)** | **2.8** | **3** | **3.2** | **3.4** | **3.6** | **3.8** |
| 造价% | 99 | 100 | 103 | 107 | 110 | 113 |

分析上表，造价随高度呈线性增长，高度每增加0.2米，造价增加3%。

通过计算，由此得如下修正结果：100%。

（3）、成新率

①实际观察法

成新率=结构部分实际观察得分×A＋装修部分实际观察得分×B＋设备部分实际观察得分×C

A＋B＋C=100%

A、B、C权重值分别为50%、30%、20%。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 结构 | 装修 | 设备 | 成新率 |
| 1 | 75 | 50 | 50 | 62.5 |

（4）、房屋评估值的确定

房屋价格V=房屋重置价格（元/㎡）×建筑面积（㎡）×综合成新率

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 结构 | 面积（㎡） | 重置价值  （元/㎡） | 层高% | 成新率% | 评估值（元） |
| 1 | 1 | 砖混乙级 | 302.49 | 804 | 100 | 62.5 | 152152 |

1. **附属物价值**

附属物价值参照市人民政府办公室关于印发襄阳市市区集体所有土地上附着物征收补偿指导标准襄政办发〔2018〕41号.

**C、土地价值测算**

（一）成本逼近法

调查待估宗地所在区域周边的土地利用状况，现状均都为耕地，此次评估按照土地管理法的有关规定，并以湖北省和谷城县颁布的相关文件为依据，根据成本逼近法测算地价的步骤，其费用如下：

a、综合地价土地补偿费和安置补助费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施得）中第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费，根据《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发（2019）22号），本征地区片综合地价标准由土地补偿费占40%，安置补助费占60%，估价对象属于谷城县第三级地段，征地片区综合地价为44400元/亩（66.60元/平方米）

b、地上附着物及青苗补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行）中第四十七条规定：“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”，结合谷城县经济发展水平和实际情况进行调查，征用集体土地应缴纳青苗补偿费按2000元/亩取值。合3元/平方米

上述二项合计，则土地取得费为：a+b =69.6元/平方米

（2）相关税费

c、耕地占用税

根据湖北省耕地占用税税额公告，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常委会第七次会议通过了《中华人民共和国耕地占用税法》（以下简称耕地占用税法），自 2019 年 9 月 1 日起施行，征用谷城县耕地应缴纳耕地占用税,耕地占用税按22元/平方米计收。

d、耕地开垦费

根据《中华人民共和国土地管理法》，结合襄政发[2005]21号文件《襄阳市人民政府关于印发<襄阳市区征地补偿安置办法>的通知》第三十一条规定：本次评估耕地开垦费取土地补偿费总额的1-2倍，结合待估宗地的实际情况，按1倍取值，即26.64元/平方米。

e、不可预见费

根据湖北省物价局、湖北省财政厅《关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403 号），“在征地过程中，由土地管理部门采取统征包干办法征地的，征地所发生的全部费用经确定认可后，可按征地费用总额2-4%收取不可预见费。征地费用一般由以下几种费用组成: 土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上地下附着物补偿费、拆迁补助费和新地开发建设基金（耕地开垦费）”。结合该宗地的实际情况取其中值为 3%，即2.09元/平方米

上述六项税费合计为：

c+d+e＝50.73（元/平方米）

（3）土地开发费

根据有关土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，咨询有关专家，结合土地开发基础调施配套情况，综合确定待估宗地的土地开发费为61元/平方米。

表1、开发程度修正值范围表

单位:元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度费用** | **开发构成费用** | | | | | **场地平整** | **合计** |
| 通路 | 供电 | 通上水 | 通下水 | 通讯 |
| 开发费用 | 10-25 | 7-20 | 8-20 | 8-20 | 8-15 | 20 | 61 |

（4）投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定谷城县土地开发周期为1年，投资利息率按估价基准日一年贷款利息率4.35%计，土地取得费及税费在土地开发中均为一次性投入，土地开发费按平均投入。

投资利息=土地取得费及税费×开发周期×4.35%

+土地开发费×开发周期×1/2×4.35%

=7.88（元/平方米）

（5）投资利润

相关税费和土地开发费之和的一定比率。估价人员调查当同类用途投资回报情况，参考现行社会平均投资收益率水平，确定本次评估的年投资利润率为5％，则

投资利润=（土地取得费及税费+土地开发费）×5%

=9.07（元/平方米）

（6）土地成本价格=1+2+3+4+5=198.28（元/平方米）(取整)

（7）根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，结合估价对象的实际情况，通过估价人员调查估价对象所在区域内的位置和宗地条件，其区域因素，修正如下：

谷城县区住宅用地区域因素修正包括：繁华程度、交通条件、基础设施状况、环境条件、人口状况、城市规划。根据估价人员调查了解，估价对象区域因素中基础设施状况较优、估价对象位于黄岗村。结合《谷城县区土地级别与基准地价更新技术报告》中《住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表》、《住宅用地宗地地价区域因素修正系数表》，综合确定区域因素修正系数为-4.9393。

**表2 Ⅴ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 区域修正因子 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 繁华  程度 | 距离商服中心距离(米) | ≤1000 | (1000,1500] | (1500,2000] | (2000,2500] | ＞2500 |
| 商服网点密度（个/KM2 | ≥60 | [45,60) | [30,45) | [15,30) | ＜15 |
| 交通  条件 | 临街道路类型 | 临生活型主  干道 | 临混合型主干  道 | 临交通型主  干道 | 临次干道 | 临支路 |
| 距公交站点状况(条) | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| 距火车站距离(米) | (200,1500] | (1500,1800] | (1800,2100] | ≤200 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 距长途汽车站距离(米) | (200,1500] | (1500,1800] | (1800,2100] | ≤200 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 基础  公共  设施  状况 | 供电状况(%) | ≥99 | [98,99) | [97,98) | [96,97) | ＜96 |
| 供水状况(%) | ≥99 | [98,99) | [97,98) | [96,97) | ＜96 |
| 排水状况(%) | ≥96 | [92,96) | [88,92) | [84,88) | ＜84 |
| 供气状况(%) | ≥99 | [98,99) | [97,98) | [96,97) | ＜96 |
| 距中学的距离(米) | (100,1600] | (1600,1800] | (1800,2100] | ≤100 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 距小学的距离(米) | (100,1600] | (1600,1800] | (1800,2100] | ≤100 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 距幼儿园的距离(米) | (100,1600] | (1600,1800] | (1800,2100] | ≤100 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 距医院的距离(米) | ≤1600 | (1600,1800] | (1800,2100] | (2100,2500] | ＞2500 |
| 距公园广场的距离(米) | ≤1600 | (1600,1800] | (1800,2100] | (2100,2500] | ＞2500 |
| 距农贸市场的距离(米) | (100,1600] | (1600,1800] | (1800,2100] | ≤100 或(2100,2500] | ＞2500 |
| 距银行的距离(米) | ≤800 | (800,1200] | (1200,1500] | (1500,1800] | ＞1800 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **表2住宅用地宗地地价区域因素修正系数表** | | | | | | | |
| 因素 | 区域修正因子 | 权重 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 繁华  程度 | 距离商服中心距离 | 0.0959 | 1.5344 | 0.7672 | 0.0000 | -0.6713 | -1.3426 |
| 住宅区用地类型 | 0.0634 | 1.0144 | 0.5072 | 0.0000 | -0.4438 | -0.8876 |
| 交通  条件 | 临街道路类型 | 0.0928 | 1.4848 | 0.7424 | 0.0000 | -0.6496 | -1.2992 |
| 距公交站点距离 | 0.0773 | 1.2368 | 0.6184 | 0.0000 | -0.5411 | -1.0822 |
| 距火车站距离 | 0.0243 | 0.3888 | 0.1944 | 0.0000 | -0.1701 | -0.3402 |
| 距长途汽车站距离 | 0.0369 | 0.5904 | 0.2952 | 0.0000 | -0.2583 | -0.5166 |
| 基准设施 | 供电状况 | 0.0417 | 0.6672 | 0.3336 | 0.0000 | -0.2919 | -0.5838 |
| 供水状况 | 0.0396 | 0.6336 | 0.3168 | 0.0000 | -0.2772 | -0.5544 |
| 排水状况 | 0.0367 | 0.5872 | 0.2936 | 0.0000 | -0.2569 | -0.5138 |
| 供气状况 | 0.0348 | 0.5568 | 0.2784 | 0.0000 | -0.2436 | -0.4872 |
| 距中学的距离 | 0.0148 | 0.2368 | 0.1184 | 0.0000 | -0.1036 | -0.2072 |
| 距小学的距离 | 0.0142 | 0.2272 | 0.1136 | 0.0000 | -0.0994 | -0.1988 |
| 距幼儿园的距离 | 0.0136 | 0.2176 | 0.1088 | 0.0000 | -0.0952 | -0.1904 |
| 距医院的距离 | 0.0180 | 0.2880 | 0.1440 | 0.0000 | -0.1260 | -0.2520 |
| 距公园广场的距离 | 0.0179 | 0.2864 | 0.1432 | 0.0000 | -0.1253 | -0.2506 |
| 距农贸市场的距离 | 0.0219 | 0.3504 | 0.1752 | 0.0000 | -0.1533 | -0.3066 |
| 距银行的距离 | 0.0182 | 0.2912 | 0.1456 | 0.0000 | -0.1274 | -0.2548 |

（2）按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（∑K）表（表3）。

**表3 宗地因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 因子 | 距离 | 优劣程度 | 修正系数 |
| 距离商服中心距离 | ＞2500 | 劣 | -1.3426 |
| 住宅区用地类型 | ＜15 | 劣 | -0.8876 |
| 临街道路类型 | 临支路 | 劣 | -1.2992 |
| 距公交站点距离 | 1 | 较劣 | -0.5411 |
| 距火车站距离 | ＞2500 | 劣 | -0.3402 |
| 距长途汽车站距离 | 2800 | 劣 | -0.5166 |
| 供电状况 | [98,99) | 较优 | 0.3336 |
| 供水状况 | [98,99) | 较优 | 0.3168 |
| 排水状况 | [92,96) | 较优 | 0.2936 |
| 供气状况 | [98,99) | 较优 | 0.2784 |
| 距中学的距离 | 劣 | 劣 | -0.2072 |
| 距小学的距离 | 优 | 优 | 0.2272 |
| 距幼儿园的距离 | 劣 | 劣 | -0.1904 |
| 距医院的距离 | 劣 | 劣 | -0.2520 |
| 距公园广场的距离 | 劣 | 劣 | -0.2506 |
| 距农贸市场的距离 | 劣 | 劣 | -0.3066 |
| 距银行的距离 | 劣 | 劣 | -0.2548 |
| 合计 | | | -4.9393 |

（8）估价对象土地使用权价格

土地使用权价格=198.28×（1-4.9393%）=188元/平方米

土地总价=188×113.8=21394元

**六、估价结果确定**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在估价时点的价值为:

总价值为：195842元

大 写：人民币壹拾玖万伍仟捌佰肆拾贰元整

（其中：地上无证房产价值为152152元，大写：人民币壹拾伍万贰仟壹佰伍拾贰元；钢棚价值22296元，大写：人民币贰万贰仟贰佰玖拾陆元；土地价值：21394元，大写：人民币贰万壹仟叁佰玖拾肆元）

（一）地上建筑物价值明细

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 结构 | 面积（㎡） | 重置价值  （元/㎡） | 层高% | 成新率% | 评估值（元） |
| 1 | 1 | 砖混乙级 | 302.49 | 804 | 100 | 62.5 | 152152 |

（二）钢棚价值明细

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **单位** | **数量** | **单价** | **总价（元）** |
| 1 | 钢棚 | ㎡ | 148.64 | 150 | 22296 |

（三）土地价值

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地编号** | **估价期日的土地使用者** | **土地性质** | **估价基准日实际土地开发程度** | **估价设定开发程度** | **土地面积㎡** | **单位面积单价（元/㎡）** | **宗地价元** |
| 1 | 方文志 | 宅基地 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 红线外“五通一平”及红线内场地平整 | 113.8 | 188 | 21394 |

湖北点石房地产评估咨询有限公司

2021年03月25日

**附   件**

1、估价委托书复印件

2、估价对象内外部状况照片

3、执行裁定书复印件

4、公证书复印件

5、盛康国土资源所证明复印件

6、房屋平面图复印件

7、估价对象位置示意图

8、湖北点石房地产评估咨询有限公司营业执照复印件

9、湖北点石房地产评估咨询有限公司资质证书复印件

10、注册房地产估价师注册证书复印件