**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**智信房[2022](估)字第Q081号

**估价项目名称：**吴炳辉单独所有的位于(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室及地下室车位108、139二宗成套住宅及二宗车位房地产司法处置估价

**估 价 委 托 人：**福建省莆田市中级人民法院

**房地产估价机构：**福建省智信房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**徐 挺（注册号：3520160053）

苏燕香（注册号：3520040018）

**估价报告出具日期：**2022年7月12日

**致 估 价 委 托 人 函**

智信房[2022](估)字第Q081号

福建省莆田市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对权属于吴炳辉单独所有，位于(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室二宗成套住宅及地下室车位108、139二宗车位的房地产(房屋所有权证：莆房权证秀屿字第X20121116、X20121115号、X20130080、X20130075，登记建筑面积合计186.43㎡、钢筋混凝土结构；国有土地使用证：莆国用（2013）第J14891、J14892、J15232、J15237号，土地面积合计为39.56㎡，土地权利性质为出让)进行了估价，依据估价程序，结合房地产行情、估价对象的特点以及估价目的，采用市场价格类型，选用比较法、收益法估算，在满足全部估价的假设和限制条件下，评估目的用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，在价值时点2022年6月30日，估价结果如下：

估价对象的市场价格合计152.34万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰壹佰伍拾贰万叁仟肆佰元整)，平均单价8171元/㎡。

评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，估价对象房地产假设以价值时点市场价格拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费合计6.57万元，买方税费合计4.37万元。

**表1-1 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价 (元/㎡) | 市场价格(万元) | 假设按评估价成交，产权过户登记应当缴纳的相关税费 | |
| 卖方预计税费（万元） | 买方预计税费（万元） |
| 莆房权证秀屿字第X20121116、X20121115号/莆国用（2013）第J14891、J14892号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室 | 153.33 | 39.56 | 8507 | 130.44 | 3.73 | 3.73 |
| X20130080 /莆国用（2013）第J15232号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108 | 17.09 |  | 6408 | 10.95 | 1.42 | 0.32 |
| X20130075/莆国用（2013）第J15237号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位139 | 16.01 |  | 6839 | 10.95 | 1.42 | 0.32 |
| 合计 | / | 186.43 | 39.56 | 8171 | 152.34 | 6.57 | 4.37 |

**特别提示**：

1、估价结果含分摊土地面积的土地使用权价值（出让性质，含土地出让金）、建筑物价值（含室内二次装修），包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，开发程度为现房，具备“六通”。估价结果为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的房地产价值，即包含应由卖方缴纳的税费下房地产价值。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、本报告书应用有效期为壹年，自完成日期起壹年内有效，即从2022年7月12日起至2023年7月11日止，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、估价结果估算的买卖方交易税费为初步估算结论，仅供委托人确定财产处置参考价时提供参考，不作为计税依据，也不能理解为已免除买受人的纳税义务，最终实际应缴的税费请竞买人自行到相关主管单位（或窗口）咨询并以其核定的种类和数额为准。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、评估方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、欲知详情，请阅读本估价报告。

福建省智信房地产评估有限公司（公章）

法定代表人（签章）：苏燕香

2022年7月12日

**目 录**

[**估 价 师 声 明 1**](#_Toc11771)

[**估价的假设和限制条件 2**](#_Toc10485)

[**估 价 结 果 报 告 4**](#_Toc30349)

[一、估价委托人 4](#_Toc20512)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc17029)

[三、估价目的 4](#_Toc23408)

[四、估价对象 4](#_Toc14352)

[五、价值时点 7](#_Toc1275)

[六、价值类型 7](#_Toc11016)

[七、估价原则 8](#_Toc13032)

[八、估价依据 8](#_Toc3039)

[九、估价方法 9](#_Toc21282)

[十、估价结果 10](#_Toc23316)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc28031)

[十二、实地查勘日 11](#_Toc11562)

[十三、估价作业日期 11](#_Toc26710)

[**估价技术报告 12**](#_Toc27510)

[一、区位状况描述与分析 12](#_Toc6814)

[二、实物状况描述和分析 13](#_Toc8255)

[三、权益状况描述及分析 16](#_Toc24574)

[四、市场背景描述与分析 16](#_Toc20745)

[五、最高最佳使用分析 18](#_Toc18049)

[六、估价方法的适用性分析 19](#_Toc16382)

[七、估价测算过程 20](#_Toc27338)

[八、估价结果的确定 47](#_Toc30159)

[九、瑕疵 47](#_Toc32502)

[**附 件 48**](#_Toc16269)

[一、《委托书》（2022）闽03执63号（复印件） 48](#_Toc6550)

[二、估价所依据的其他文件资料 48](#_Toc26688)

[《执行裁定书》（2022）闽03执63号（复印件） 48](#_Toc5473)

[三、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》 48](#_Toc29773)

[四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例） 48](#_Toc20369)

[五、估价对象实地查勘照片、位置示意图 48](#_Toc5346)

[六、专业帮助情况及相关专业意见说明 48](#_Toc16900)

[七、评估机构资质证书、营业执照(复印件) 48](#_Toc31756)

[八、注册房地产估价师注册证书(复印件) 48](#_Toc8094)

**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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价厉害关系人没有厉害关系，同时也没有偏见。

4、我们依据《房地产估价规范》GB/T50291－2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师苏燕香（注册号：3520040018）、估价人员沈味兰于2022年6月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师徐挺（注册号：3520160053）未对估价对象进行实地查勘。

**估价的假设和限制条件**

**一、本次估价的各项估价假设**

**(一)一般假设**

1、价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、在估价过程中，我们假定该估价对象的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该估价对象权益价值的情况。

3、本报告中所依据的有关估价对象《不动产登记簿》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）和权益资料，由估价委托人提供，本次估价对相关资料进行了核对，未进行核实，并假设相关资料是真实、准确和完整，估价对象无产权瑕疵为前提。

4、根据《执行裁定书》（2022）闽03执63号，估价对象有抵押，但被查封，估价假设估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房屋、土地使用权权属无纠纷，无相邻权、通行权限制为前提。

5、本次估价估价对象所处的建筑物质量合格，设备设施符合、装修符合相关标准，且无环境污染、无安全隐患为假设前提。同时由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益，及各项服务配套设施为假设前提。

6、估价对象可按权证登记处置，且假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、人民法院未明确评估对象是否有欠缴税金及相关税费，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、估价对象假设不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

9、根据委托方要求，估价对象以现状实物状况为前提。

**(二)未定事项假设**

1、本次估价未对处置过程产生的税费、若有产生拖欠的物业费、水电费进行估算，处置费用及应缴纳的税费，按相关规定执行。

2、估价机构估算估价对象的产权过户登记应缴纳的相关税费（含买卖双方），未考虑其处置费用，相关税费仅以估价师了解为基础估算，具有不确定性，交易过户应缴纳的税、费以税务机关审定为准。

**(三)背离事实假设**

1、在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

**(四)不相一致假设**

无。

**(五)依据不足假设**

1、可比实例的规划条件、年份等资料，因调查难度大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘及经验判断。

2、估价对象室内二次装修为整体项目的部分，委托方无法提供该部分装修的设计图，施工材料及工程量清单，并口头说明按现状评估，但经估价人员依据实地查勘资料及经验估算室内二次装修，依据不足。若有异议，室内二次装修需单独评估，出具评估报告。

3、产权未登记竣工年月，根据建筑结构以及周边建筑年份，约2010年竣工，以及估价师经验判断得出，依据不足。

**二、估价的限制条件**

(一)本估价报告的使用者为估价委托人。

(二)本估价报告评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，专为本次特定评估目的使用，不得用于其他目的经济行业，若改变估价目的及使用条件，本报告无效，若更变本次估价目的引用本报告结果，引起相关法律问题，与本估价结构及估价人员无关。

(三)按有关规定本估价报告有效期有效期一年（自报告出具之日起壹年内有效，即从2022年7月12日起至2023年7月11日止），在房地产市场价格波动较大时，有效期为半年。

(四)本估价报告的全部或部分内容,未经本估价机构书面许可，评估报告书及其附件的有关内容不得提供给任何第三方，也不得见诸公开媒体，国家法律法规有规定的除外。

(五)本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册估价师签名后方可生效。

**三、其它需要说明的问题**

(一)本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(二)本估价报告的评估价值为在房地产在价值时点的价值。

(三)在报告有效期内，估价对象未进行处置，随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，房地产价格波动较大时，报告使用方应及时通知估价机构，对估价对象进行估价或调整。

**估 价 结 果 报 告**

智信房[2022](估)字第Q081号

**一、估价委托人**

福建省莆田市中级人民法院

**产权人**

吴炳辉

身份证号：350321198001154816

住所：莆田市城厢区灵川镇榜头村榜头171-1号

**二、房地产估价机构**

名 称：福建省智信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91350302766172308T

法定代表人：苏燕香

住 所：莆田市梅园路三信花园五层B1

房地产估价资质证书编号：352014051 资质等级：贰级

土地估价资质：执业范围可在全国范围内从事土地评估业务

土地备案情况函:闽土估备字[2020]0070号 备案编号：2020350070

**联系电话： 255 7888 265 3333(传真)**

**三、估价目的**

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

**(一)估价范围**

估价对象权属于吴炳辉单独所有，位于(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室二宗成套住宅及地下室车位108、139二宗车位，登记建筑面积合计186.43㎡的住宅、车位用途的房地产(包括估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施)，含住宅室内二次装修（不含可搬出的家具、家电），具体详见：

**表3-1 权属登记内容摘要表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 层次/用途 | 建筑面积(㎡) | 房屋结构 | 土地面积(㎡) | 权利性质、用途 | 终止日期 |
| 莆房权证秀屿字第X20121116号/莆国用（2013）第J14891号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室 | 9层/19层、成套住宅 | 71.36 | 钢筋混凝土 | 18.41 | 出让、商业、住宅及停车场配套设施用地 | 商业40年、住宅70年（自2007年8月21日起算） |
| 莆房权证秀屿字第X20121115号/莆国用（2013）第J14892号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901B室 | 9层/19层、成套住宅 | 81.97 | 钢筋混凝土 | 21.15 | 出让、商业、住宅及停车场配套设施用地 | 商业40年、住宅70年（自2007年8月21日起算） |
| X20130080 /莆国用（2013）第J15232号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108 | -1层/19层、车位 | 17.09 | 钢筋混凝土 |  | 出让、车库 |  |
| X20130075/莆国用（2013）第J15237号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠车位139 | -1层/19层、车位 | 16.01 | 钢筋混凝土 |  | 出让、车库 |  |
| 合计 | / | / | 186.43 |  | 39.56 |  |  |

**(二)权益状况**

产权来源：已办理产权证件，委托方提供的估价对象的《不动产登记簿》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；登记产权证号：莆房权证秀屿字第X20121116、X20121115号、X20130080、X20130075/莆国用（2013）第J14891、J14892、J15232、J15237号，第X20121116、X20121115号产权来源于2010年购买，于2012年8月交易，X20130080、X20130075产权来源于2013年购买商品房车位，于2013年5月办理交易，为吴炳辉单独所有。

他项权利：估价对象在价值时点住宅有他项权利限制，因违法所得一案，现处在司法处置阶段，已查封（现场已见张贴相关查封材料）。

土地权利状况：出让用地。

使用状况：在价值时点空置，已清房。

**(三) 估价对象基本状况**

1、估价对象基本状况

①坐落：(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室。

面积规模：估价对象登记建筑面积合计153.33㎡，其中：901A室登记建筑面积为71.36㎡，901B室登记建筑面积为81.97㎡。坐落西头，三面采光。

平面布局：层高3米，2宗合并成一宗大户型成套住宅布局，成套住宅布局，3房1儿童房2厅2卫2阳1厨1入户花园布局，主卧的卫生间朝西，2房朝北，儿童房带阳台朝西，主卧及客厅带入户花园朝南，公卫及餐厅居中，厨房朝北，亮厨主卫亮公卫暗。

室内二次装修状况：中档装修，具体状况详见下表：

**表3-2 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重不锈钢防盗门 | 装修档次中档 |
| 卧室门：实木门套实木门 |
| 厨房：铝合金框（无门扇） |
| 客厅入户花园门：不锈钢门框（艺术） |
| 卫生间：铝合金毛玻璃门 |
| 楼面 | 客厅：800\*800玻化砖 |
| 卧室：800\*800玻化砖，儿童房地砖空鼓 |
| 厨房：防滑砖、大理石灶台、橱柜、吊柜 |
| 卫生间：防滑砖、中档洁具，钢化玻璃洗浴间 |
| 室内过道：800\*800玻化砖 |
| 内墙及天棚 | 客厅：玻化砖、电视背景墙、天棚半吊顶、餐厅艺术全吊 |
| 主卧室：墙纸、天棚半吊，其余卧室：墙体及天棚水泥漆粉刷、北面靠西房间内阳台部分全吊顶 |
| 厨房：墙面瓷砖贴面、天棚铝扣板吊顶 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、普通洁具、铝扣板吊顶 |
| 室内过道：玻化砖，天棚艺术全吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位  窗设不锈钢防盗网  2个内阳台墙体瓷砖贴面 |
| 大楼配套设施 | | 水、电、通讯、网络设施齐备  电梯品牌普通、电梯间档次普通  入户门厅档次：面积一般、推拉门，楼面玻化砖，墙面1面玻化砖、2面粉刷，天棚铝扣板吊顶  物业管理水平：封闭式小区，管理较好 | |

②坐落：(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108、139。

面积规模：估价对象登记建筑面积分别为17.09㎡、16.01㎡。

平面布局：层高3.85米，车位布局，临近出入口，地下车位设有1个出入口，进出口设自动控制系统，人车分离，消防、水电设施齐全，进出无阻挡。

室内简单装修，具体状况详见下表：

**表3-3 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地下  装  饰 | 出入口 | 自动栏杆 | 简单装修 |
| 楼面 | 防滑漆粉刷 |
| 墙面及天棚 | 涂料粉刷 |
| 配套设施 | 消防系统齐全 |

2、建筑物基本状况

规划设计：估价对象登记用途为成套住宅、车位，实际用途为成套住宅、车位。

成新率：不动产登记薄及产权权证书未登记竣工年月，约2010年建成，采用实际观察法，建筑物成新率85%。

空间布局：估价对象建筑物为1幢19层钢筋混凝土结构商住楼（带电梯），板式结构，南北朝向；-1层车位，1-3层商业，4层及以上为单元住宅，2梯2户，住宅由1层入户进电梯，1层入户配置普通防盗门及门禁系统，地上建筑物电梯直达地下一层，车辆进出小区采用人车分流，可通达主干道后井路，进出方便度较优。

外观：外墙墙砖，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

设施设备：配置消防栓，水电、燃气、通讯网络齐备，维护正常。

档次：建筑物档次中档。

3、土地基本状况

基准地价范围：根据莆田市城区基准地价分等定级图，估价对象处在秀屿区住宅二级用地，二级住宅用地基准地价2475元/㎡，楼面地价990元/㎡，修正幅度±18%。

使用年限：商业40年、住宅70年（自2007年8月21日起算），至价值时点剩余住宅使用年限55.14年。

四至：东至后井街，南至空地、杂地，西至村道，北至爱民西路。

面积：住宅土地分摊面积合计39.56㎡，其中：901A室土地分摊面积为18.41㎡，901B室土地分摊面积为21.15㎡；车位面积不详。

土地权利、规划：出让性质，商业、住宅及停车场配套设施用途，规划条件：容积率3.88。

形状、地形及地势：估价对象形状较为规则，地质、水文状况良好，地形平坦，地势与路面无高差，无重大自然灾害影响。

开发程度：开发程度外六通，内六通一平。

4、楼盘概况

正鼎明珠项目位于莆田市秀屿区爱民西路中段，总建筑面积5万多平方米，。建筑分为商业部分及住宅部分，由3栋19层地标性建筑，1个商业裙楼和一个独立商业楼及1层地下室组成。

楼盘配套设施：水泥道路、地下管网、水泥地坪等。

**五、价值时点**

价值时点，即所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

本报告价值时点为：2022年6月30日。

价值时点确定的理由：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条规定，“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”

因人民法院提供的评估委托书上未明确价值时点，故本次以完成实地查勘之日作为价值时点。

**六、价值类型**

(一)价值类型、价值定义

1、价值类型

估价对象所在区域该类型交易较活跃，本次估价采用市场价格类型。

2、价值定义

市场价格：房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

(二)价值内涵：是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值，包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（出让性质，含土地出让金，商业、住宅及停车场配套设施用途）；开发程度为现房，具备“六通”。估价结果为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的房地产价值，即包含应由卖方缴纳的税费下房地产价值；已估算转让过程产生的交易税费；不考虑估价对象若有未缴纳的水电费、物业费等。

**七、估价原则**

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

(一)遵循客观、独立、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)遵循合法原则：估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)遵循价值时点原则：估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四)遵循替代原则：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。

(五)遵循最高最佳利用原则：估价结果应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

**八、估价依据**

**(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件**

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

3、《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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释〔2018〕15号

6、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号

7、财政部 国家税务总局《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》财税〔2016〕23号

**8、**（财税〔2016〕36号）和《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》

9、财税[2008]24号《关于廉租住房经济适用住房和住房和住房赁有关税收政策的通知》

10、（财税〔2016〕43号）《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》

11、《国家税务总局莆田市税务局关于土地增值税核定征收的公告》国家税务总局莆田市税务局公告2018年第6号

12、《莆田市人民政府关于公布莆田市2019年城镇基准地价的批复》莆政综〔2021〕76号

13、莆田市人民政府《关于进一步加强私有房屋出租税收综合管理的实施意见》莆政综〔2013〕175号

14、《莆田市地方税务局关于私有房屋出租税收委托代征的公告》莆田市地方税务局公告2014年第2号

15、《莆田市自然资源局关于莆田市个人房地产转让涉及划拨性质用地处理意见的通知》莆自然资[2021]266号

**(二)本次估价采用的技术标准、规程**

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291－2015）

2、《房地产估价基本术语规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013)

3、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）

**(三)委托提供资料**

1《委托书》（2022）闽03执63号（复印件）

2、《执行裁定书》（2022）闽03执63号（复印件）

3、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》

**(四)估价机构资料**

1、本公司掌握近期房地产交易资料及技术参数等相关资料

2、估价人员实地勘察所获取的资料（查勘记录、照片）

3、可比实例资料

4、当地市场调查和收集的资料

**九、估价方法**

通过实地勘察和对周边区域的调查，并根据估价对象的特点及实际情况分析有关资料之后，估价人员认为：

（一）理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

(二）理论上适用未选用的估价方法及理由

由于成本法是注重均衡原理，现时住宅、车位房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。

(三）本次估价选用的估价方法及理由

本次选用比较法和收益法进行估价。

（1）选用比较法的理由：估价对象属于住宅、车位房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，理论上可行，实际上可操作，故可采用比较法进行估算。

（2）选用收益法理由：估价对象为住宅、车位，处于秀屿区二级住宅地段，租赁市场较活跃，估价对象具有收益或潜在收益，且经调查可取得市场租金状况，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，理论上可行，实际上可操作，故可采用收益法进行估算。

(四）估价方法的定义

所谓比较法是指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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法：采用直接比较

比准价格=建立比较基础后可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

所谓收益法是指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价值或价格的方法。

收益法：本估价选用持有加转售模式，持有期t为5年，公式如下：

V＝A/（Y-G）×{1-〔（1+G）/（1+Y）〕t}+Vt/（1+Y）t

其中：V－收益法评估价值；A－房地产期间收益；Y－房地产报酬率；

G－期间收益的年递增率； Vt－期末转售收益； t－房地产持有期

**十、估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，综合分析估价结果，确定估价对象估价结果如下：

估价对象的市场价格合计152.34万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰壹佰伍拾贰万叁仟肆佰元整)，平均单价8171元/㎡。

评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，估价对象房地产假设以价值时点市场价格拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费合计6.57万元，买方税费合计4.37万元。

具体详见“至估价委托人函”表1-1

**十一、注册房地产估价师**

**表3-4 参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册证号 | 签字 | 签字日期 |
| 苏燕香 | 3520040018 |  | 2022年 月 日 |
| 徐 挺 | 3520160053 |  | 2022年 月 日 |

**十二、实地查勘日**

2022年6月30日

**十三、估价作业日期**

2022年6月30日至2022年7月12日

福建省智信房地产评估有限公司(章)

2022年7月12日

**估价技术报告**

**一、区位状况描述与分析**

**（一）位置状况**：

1.坐落：(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室及地下室车位108、139。

2.方位：处在莆田秀屿区中部，小区临毓秀路、后井街、华福路，毓秀路以南，后井街以西，华福路以北，属于秀屿区二级住宅用地。

3.楼幢位置：估价对象所在的1号楼，处在小区临街位置，建筑物微观位置一般。

4.楼层：估价对象处在带电梯19层建筑物的第-1、9层，住宅层次较好，对价值影响较好，作为地下停车位，层次较好。

5.朝向：估价对象所属建筑物南北朝向，住宅坐落西户，三面采光。

6.与重要场所距离：距火车站约5千米，距汽车站约1千米，距笏石镇商业中心约1千米，距秀屿区医院约1.3千米。

7、住宅聚集度：周边分布有港湾豪郡、泰安汇景园、绿洲小区等多个住宅小区，入住率高，居住聚集度高。

**（二）交通条件：**

1、周边道路：估价对象临宽度36米毓秀路、宽度36米后井街、宽度24米华福路，为城区东西、南北、东西、南北走向的主要交通干道，距周围路网较为密集，能与主次干道通达，对外交通便捷度较高。

2、出让可利用的交通工具

公交站点：距绿洲小区公交站305路、309路、330路、331路、331路夜班、351路、D26路、K03路公交车停靠站约250米，可直达市中心、汽车站、火车站，公交线路班车密度较大，辐射范围较广，公交便捷较高。

乘坐出租汽车方便度较高。

3、停车位：小区临毓秀路、后井街、华福路，路段两侧设停车位，小区内设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车较为便捷。

4、交通管制：无单行道等交通管制。

**（三）外部配套设施**

1、基础设施：基础设施已达到外 “六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电、气保证率高，基础设施完善。

2、商业配套：估价对象处于秀屿区中部区域，距笏石镇商服中心约1000米，处在区级商服中心，沿街主要经营小商品零售、综合小吃等商业配套设施，周边已形成综合超市（新华都购物广场）、商场（中晖商业广场）等商业配套设施，商业繁华度略高。

3、生活服务设施：距秀屿农贸市场约900米，距工商银行、农商银行、民生银行、中国银行、兴业银行、建设银行、邮储银行50-800米范围内，距秀屿区医院约1300米，距市政公园约500米，距周边中、小型商务、快捷酒店，生活娱乐设施200米范围内，周边各项生活服务设施齐全。

4.教育配套设施：附近中小学和幼儿园齐备，距莆田第十中学约500米，距秀屿区第二实验小学约400米，距秀屿区笏石滨海小学约400米，距幼儿园300米范围内，有学区房。

**（四）周围环境：**

1. 自然环境：全年四季分明，属亚热带海洋性季风气候，年降雨量2360毫米，年均日照时间1996小时，无霜期350天，平均温度20摄氏度，常年多为东南风，温和湿润，冬无严寒，夏无酷署，周边为商住区，以居住为主，无重大的空气污染，空气质量较好，卫生条件较好，总体居住环境较好，无大气污染、噪音污染。

2.人文环境：居民结构一般以居民为主，人文环境稍好。

3.景观：区域内有土海湿地公园、市政公园，景观较好。

**（五）区位优劣度分析**

综上所述，层次较好，朝向较好，微观位置一般，对价值影响较好；外部配套齐全，对房地产价值较好影响；交通便捷度较高，对价值有利影响；周围环境较好，有学区房，对房地产价值有利影响。

**二、实物状况描述和分析**

**(一)建筑物实物状况**

1、成新率：不动产登记薄及产权权证书未登记竣工年月，约2010年建成，采用实际观察法，建筑物成新率85%。

2、建筑物状况

外观：外墙墙砖，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

空间布局：估价对象建筑物为1幢19层钢筋混凝土结构商住楼（带电梯），板式结构，南北朝向；-1层车位，1-3层商业，4层及以上为单元住宅，2梯2户，住宅由1层入户进电梯，1层入户配置普通防盗门及门禁系统，地上建筑物电梯直达地下一层，车辆进出小区采用人车分流，可通达主干道后井路，进出方便度较优。

建筑功能：估价对象为成套住宅、车位，功能配套、使用舒适度略好，得房率、空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔声效果较好，通风、采光、日照较好。

工程质量：未见有工程质量问题。

设施设备：配置电梯、安全警报、消防栓，水电、通讯网络、燃气管道齐备，维护正常。

档次：建筑物档次中档。

特殊景观：无。

小区概况：小区规模适中，普通档次，有简单健身器材等小区公共配套设施；小区内空气质量较好，卫生状况较好，绿化配套较齐全。

物业服务：地下停车场进出口有专门物业管理，物业服务公司品牌较好，物业服务及安防管理较好，有利于提升估价对象价值。

使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，有利于提升估价对象价值；经实在查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完善，为完好房；未见有明显影响质量案例的问题。

3、估价对象基本状况

①坐落：(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室。

面积规模：2宗合并建筑面积合计为153.33㎡，其中：901A室登记建筑面积为71.36㎡，901B室登记建筑面积为81.97㎡，大户型，对价格影响较劣。

平面布局：层高3米，2宗合并成一宗大户型成套住宅布局，成套住宅布局，3房1儿童房2厅2卫2阳1厨1入户花园布局，主卧的卫生间朝西，2房朝北，儿童房带阳台朝西，主卧及客厅带入户花园朝南，公卫及餐厅居中，厨房朝北，亮厨主卫亮公卫暗。

室内二次装修状况：中档装修，具体状况详见下表：

**表4-1 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重普通防盗门 | 装修档次中档 | 无明显破损，外观良好，使用状况良好，维护正常。  成新率75% |
| 卧室门：实木门套实木门 |
| 厨房：铝合金框（无门扇） |
| 客厅入户花园门：不锈钢门框（艺术） |
| 卫生间：铝合金毛玻璃门 |
| 楼面 | 客厅：800\*800玻化砖 | 正常使用，保养正常，楼地面部分空鼓等现象，成新率75% |
| 卧室：800\*800玻化砖，儿童房地砖空鼓 |
| 厨房：防滑砖、大理石灶台、橱柜、吊柜 |
| 卫生间：防滑砖、中档洁具，钢化玻璃洗浴间 |
| 室内过道：800\*800玻化砖 |
| 内墙及天棚 | 客厅：玻化砖、电视背景墙、天棚半吊顶、餐厅艺术全吊 | 正常使用，保养正常，无破损，变形等现象，成新率75% |
| 主卧室：墙纸、天棚半吊，其余卧室：墙体及天棚水泥漆粉刷、北面靠西房间内阳台部分全吊顶 |
| 厨房：墙面瓷砖贴面、天棚铝扣板吊顶 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、普通洁具、铝扣板吊顶 |
| 室内过道：玻化砖，天棚艺术全吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、通讯、网络到位  窗设不锈钢防盗网  2个内阳台墙体瓷砖贴面 | 正常使用，保养正常，无破损，变形等现象，部分衣柜门、厨房门扇无，成新率75% |
| 大楼内部配套设施 | | 水、电、燃气、通讯、网络设施齐备  电梯品牌普通、电梯间档次普通  入户门厅档次：面积一般、推拉门，楼面玻化砖，墙面1面玻化砖、2面粉刷，天棚铝扣板吊顶  物业管理水平：封闭式小区，管理较好 | 设施使用状况良好，功能较为齐备，保养正常，成新率70%。 | |

估价对象坐落建筑物西户位置，平面布局合理，基本满足正常需要，客厅面积适中，各房间面积适中，通风透亮性较好，对估价对象价值影响有利。

估价对象内部格局基本符合原设计，使用功能基本满足日常生活需要，室内中档装修，二次装修列入评估范围，会影响房地产价值。

②坐落：(莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108、139。

面积规模：估价对象登记车位建筑面积分别为17.09㎡、16.01㎡。

布局：处在-1层，层高3.85米，车位布局，临近出入口，面积适宜，形状长方形。所在地下车位设有1个出入口，进出口设自动控制系统，人车分离，消防、水电设施齐全，进出无阻挡。

室内简单装修，具体状况详见下表：

**表4-2 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地下  装  饰 | 出入口 | 自动栏杆 | 简单装修 |
| 楼面 | 防滑漆粉刷 |
| 墙面及天棚 | 涂料粉刷 |
| 配套设施 | 消防系统齐全 |

**(二)土地实物状况**

1.基准地价范围：根据莆田市城区基准地价分等定级图，估价对象处在秀屿区住宅二级用地，二级住宅用地基准地价2475元/㎡，楼面地价990元/㎡，修正幅度±18。

2.使用年限：商业40年、住宅70年（自2007年8月21日起算），至价值时点，剩余住宅使用年限55.14年。

3.四至：东至后井街，南至空地、杂地，西至村道，北至爱民西路。

4.面积：住宅土地分摊面积合计39.56㎡，其中：901A室土地分摊面积为18.41㎡，901B室土地分摊面积为21.15㎡。

5.土地权利、规划：出让性质，商业、住宅及停车场配套设施用途，规划条件：容积率3.88。

6.形状、地形及地势：估价对象形状较为规则，地质、水文状况良好，地形平坦，地势与路面无高差，无重大自然灾害影响。

7.开发程度：开发程度外六通，内六通一平。

8.容积率：实际容积率=153.33/39.56=3.88。

**实物状况分析：**建筑物档次中档，小区档次中档，房屋建筑物综合成新略好，建筑物成新程度对估价对象房地产价值影响略小，同时户型布局较好，对价值影响有利，但合并后面积略大，但对价值影响较小，通风采光较好，对房地产价格影响有利。

土地开发程度达到外六通，内六通一平，开发程度对房地产价格较好；无自然灾害，地质条件较好，地形地势平坦，对房地产价格有较好影响。

**三、权益状况描述及分析**

1.用途：法定用途成套住宅、车位，实际用途成套住宅、车位。

2.规划条件：规划用途与实际用途相符，规划指标：容积率3.88。

3.所有权：土地所有权归国家所有，房屋所有权人为吴炳辉。

4.土地使用权：土地使用权人为吴炳辉。

5.共有情况：单独所有。

6.用益物权设立情况：国有建设用地，出让方式取得。

7.担保物权设立情况：住宅存在抵押权。

8.租赁或占用情况情况：无。

9.拖欠工程款情况：无。

10.查封等形式限制权利情况：处在司法处置阶段，因违法所得一案，已查封。

11.权属清晰情况：估价对象已取得相关权属证明，权属清晰。

**权益状况分析：**估价对象符合规划设计，产权清晰，现处在司法处置阶段，可独立自由进出，未有通行权，相邻权限制，有抵押权，但本次评估未考虑其对估价对象价值产生影响。普通成套住宅，到期后可续期，土地使用年限对房地产价值无影响。

**四、市场背景描述与分析**

**（一）当地经济社会发展概况**

2022年上半年，全市GDP完成1555.12亿元，同比增长2.6%，高于全国平均水平0.1个百分点。其中，第一产业增加值74.56亿元，增长5.1%，拉动全市经济增长0.2个百分点；第二产业增加值802.25亿元，增长2.9%，拉动全市经济增长1.5个百分点；第三产业增加值678.31亿元，增长1.9%，拉动全市经济增长0.9个百分点。第三产业投资占固定资产的比重为68.8%，同比提高1.0个百分点。

**（二）当地房地产市场总体状况**

今年以来，受全国房地产市场下行、居民收入增长放缓、企业资金不足等多重因素影响，全市房地产开发呈放缓趋势。上半年，全市房地产开发投资和商品房销售面积继续下降，房地产开发企业购地更趋谨慎，土地购置下降幅度加大。。

1、销售继续下降，库存压力增加

房地产受全国销售市场下行、销售价格下降等因素影响，潜在购房者持观望态度。部分有购房需求的居民因疫情原因导致收入不稳定，暂缓购房计划。上半年，全市商品房销售面积245.33万平方米，同比下降22.1%，降幅较一季度扩大12.6个百分点。销售市场低迷影响下游产业销量，上半年限额以上建筑及装潢材料类消费品零售总额6.59亿元，同比下降25.8%。

按类型分，住宅销售面积219.83万平方米，同比下降24.2%；商业营业用房销售面积2.42万平方米，同比下降69.0%。商品房销售加速降温，去库存压力有所增大，住宅待售面积大幅增加。6月末，全市住宅商品房待售面积83.19万平方米，同比增长2.3%，尤其是90-144平方米待售面积，增长66.2%。

2、投资降幅扩大，下行压力依旧

（1）对全市固定资产投资拉动作用减弱

受市场及疫情影响，今年以来全市房地产开发投资继续回落。上半年，全市房地产开发投资202.92亿元，同比下降16.4%，降幅较一季度扩大5.0个百分点，拉低全市固定资产投资增速3.8个百分点，为创近三年最低点。土地购置费54.91亿元，下降38.1%。从用途来看，住宅投资158.48亿元，同比下降13.9%；办公楼投资2.03亿元，同比下降43.4%；商业营业用房投资7.62亿元，同比下降18.6%。

（2）建设进度放缓影响上游行业减产

受国内房地产开发市场和疫情影响，房地产开发建设原材料运输时间延长，房企资金周转紧张，导致项目建设进度放缓。上半年，全市房地产开发建安工程投资同比下降4.4%，商品房本年新开工面积下降52.7%。项目建设进度放缓，一定程度影响上游行业减产。

3、房地产用地供应量平价降

1-6月全市通过招拍挂供应经营性房地产用地12宗61.48公顷，与去年同期基本持平；出让总价款333080万元，同比下降40.8%，主要是非商品住宅类用地占比较大，总体呈量平价降现象。从季度看，一季度出让6宗17.32公顷；二季度出让6宗44.16公顷。其中6月16日出让的PS拍-2021-11号面积较大，共338.47亩，土地用途为批发市场、商务办公用地，带动二季度出让面积明显上升。

4、商品住房销售均价保持稳定

上半年，我市商品住房销售价位总体保持平稳，未出现大起大落现象。据商品房买卖合同网签系统统计，全市商品住房销售均价10604元/㎡，与去年基本持平。其中：荔城区14343元/㎡，同比增长20.5%；城厢区13755元/㎡，同比下降13.3%；涵江区10013元/㎡，同比下降2.0%；秀屿区7451元/㎡，同比下降6.5%；北岸4927元/㎡，同比下降8.0%；仙游县6735元/㎡，同比下降2.2%。

5、到位资金趋紧，运营压力增大

在销售低迷导致销售回款速度放缓、建筑原材料价格持续上涨、抗疫费用增加等多重因素影响下，项目建设成本不断推高，房地产开发企业资金运营压力明显增大。上半年，全市房地产开发企业本年到位资金206.75亿元，同比下降28.5%；国内贷款13.34亿元，同比下降71.8%；自筹资金82.98亿元，同比下降47.5%；各项应付款较快增长：其中，定金及预收款17.1亿元，同比增长6.9%；个人按揭贷款22.24亿元，同比增长8.6%。。

**(三）当地同类房地产市场状况**

（1）住房政策

当前，房地产市场仍处于调整期，随着国家、省市陆续出台楼市精准调控政策，市场信心将有所恢复。后续必须坚决贯彻中央对房地产的政策定位，客观准确分析区域经济发展、产业特点、人口流动特征等情况，坚持因城施策和市场化法制化方向，着力稳定市场预期，持续促进房地产业良性循环和健康发展。

要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照市委、市政府工作要求，根据本地区实际情况持续优化楼市调控政策，及时科学精准调控。要以支持刚性和改善性住房需求为目标，不断优化商品住宅限购、限售、信贷、税收等政策。要稳定市场预期，深挖消费潜力，提振市场信心，合理引导各类需求有序释放，不断满足人民日益增长的美好居住需求。

一方面，企业开发资金、个人购房资金大量来自银行贷款或证券市场，要严防引发金融风险；另一方面，高度关注购房者的切身利益，严防房屋质量不达标甚至烂尾楼现象发生。相关部门要密切关注企业的经营状况和项目建设进展情况，重点解决项目在审批办件、疫情防控、融资周转、用工用材、配套建设等方面存在的困难，强化对商品房预售资金的监管，切实做好“保交付、保民生、保稳定”工作。

加快探索房地产业新的发展模式，坚持租购并举，大力发展长租房市场，推进保障性住房建设。继续加大对保障住房建设运营的政策倾斜和信贷支持力度，支持和推动房地产企业转型升级，积极从传统商品房开发介入保障性住房的开发。加快推动房地产市场供给侧结构性改革，培育、发展和壮大住房租赁运营企业，形成多元化市场供应体系。

（2）住宅房地产价格走势

2019年全市商品房销售均价9153元/㎡，扣除安置型商品房后均价10076元/㎡，比增0.32%；其中商品住房均价9340元/㎡，扣除安置型商品房后均价10201元/㎡，比增0.76%。

2020年全市商品房销售均价为10234元/平方米，同比增长1.6%，其中商品住房均价为10286元/平方米，增长0.8%。

2021年，全市商品房（不含安置型商品房）网签面积368.82万㎡，与上年同期相比增长12.06%；全市商品住宅销售均价（不含安置型商品房）10796元/㎡，较上年同期比增4.96%。

2022年上半年全市商品住房销售均价10604元/㎡，与去年基本持平。

**五、最高最佳使用分析**

最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、财务上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。通常有以下四种使用方式可供选择：

（1）保持现状利用

（2）装修改造利用

（3）改变用途利用

（4）重新开发利用

估价对象规划用途为成套住宅、车位，经实地查勘，实际用途为成套住宅、车位，且取得合法产权，符合规划设计要求，法律上许可。

估价对象的用途，结构质式、层高、空间布局按成套住宅、车位进行建设，小区项目建设规模、设施配套与区域规划、外部环境协调。

估价对象按目前用途利用，能产生最高经济收益，财务上可行。

因此，我们认为估价对象保持现状继续使用时最为有利，但是是以被迫转让为前提，因此，本次估算是以估价对象为成套住宅、车位继续为最高最佳使用。

**六、估价方法的适用性分析**

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

**比较法**：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

**收益法：**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价值或价格的方法。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店…等。

**假设开发法：**指预计[估价对象](http://baike.baidu.com/view/404695.htm)开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

适用于具有投资开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产的估价。

**成本法：**是指测算估价对象在价值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得到估价对象价值或价格的方法。

适用新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、在建工程等，很少发生交易、且没有收益或潜在收益的房地产。

通过实地勘察和对周边区域的调查，并根据估价对象的特点及实际情况分析有关资料之后，估价人员认为：

（一）理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象已建成并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用假设开发法，故本次估价不选用假设开发法。

(二）理论上适用未选用的估价方法及理由

由于成本法是注重均衡原理，现时住宅、车位房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。

(三）本次估价选用的估价方法及理由

（1）选用比较法的理由：估价对象属于住宅、车位房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，理论上可行，实际上可操作，故可采用比较法进行估算。

（2）选用收益法理由：估价对象为住宅、车位，处于秀屿区二级住宅地段，租赁市场较活跃，估价对象具有收益或潜在收益，且经调查可取得市场租金状况，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，理论上可行，实际上可操作，故可采用收益法进行估算。

综上分析，因此本次评估优选比较法、收益法二种方法求取估价对象房地产的价值，综合分析估价结果，确定估价对象的估价结果。

（四）、计算公式：

比较法：采用直接比较

比准价格=建立比较基础后可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

收益法：本估价选用持有加转售模式，持有期t为5年，公式如下：

V＝A/（Y-G）×{1-〔（1+G）/（1+Y）〕t}+Vt/（1+Y）t

其中：V－收益法评估价值；A－房地产期间收益；Y－房地产报酬率；

G－期间收益的年递增率； Vt－期末转售收益； t－房地产持有期

4、根据估价目的,根据估价结果使用方要求,估价结果需估算房地产市场价值

注：2种方法的估价技术路线在测算过程中进行阐述。

**七、估价测算过程**

**(一)、比较法估算过程**

**1、比较法技术路线**

搜集交易实例--选取可比实例--对可比实例的成交价格进行适当处理--交易状况调整--市场状况调整—房地产状况调整（区位、实物、权益状况调整）-求取比准价格-计算比较价值

**本次估价采用百分百调整，直接比较调整**

**2、比较法计算公式：**

估价对象房地产价值=建立比较基础后可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

为了估算方便，本次估价计算过程四舍五入取整，总价及最后单价保留整数。

**3、住宅房地产价值估算：**

**1）、住宅可比实例：**本次估价交易实例来源于本公司二手房交易资料，案例均为交易实例，未入户查勘，交易税费均由买卖双方各自承担。

**表4-3、4-4、4-5 交易实例调查表**

**实例A**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区笏石镇吴厝路599号公园湾小区7号楼1单元(梯位)901室 | | | | | | | | |
| 地段等级 | 三级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢混结构 | | 建成年月 | | 2015 |
| 房屋面积 | 158.62㎡ | 交易日期 | | | 2022-02-28 | | 坐落 | | 东头 |
| 成交金额 | 1364131元 | 成交单价 | | | 8600元/㎡ | | 层次 | | 9/27 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 住宅 | | 装修 | | 普通 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX-X-2022-4** | | | |
| 其他说明 |  | | |  | | | | C:\Users\Administrator\Desktop\公园湾小区1#2002\微信图片_20220608194458.jpg | |

**实例B**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区笏石镇吴厝路599号公园湾小区8号楼2单元(梯位)404室 | | | | | | | | |
| 地段等级 | 三级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢混结构 | | 建成年月 | | 2015 |
| 房屋面积 | 141.14㎡ | 交易日期 | | | 2021-7 | | 坐落 | | 中间 |
| 成交金额 | 1203000元 | 成交单价 | | | 8523元/㎡ | | 层次 | | 4/27 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 住宅 | | 装修 | | 普通 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX2021** | | | |
| 其他说明 |  | | |  | | | | C:\Users\Administrator\Desktop\公园湾小区1#2002\微信图片_20220608194458.jpg | |

**实例C：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区笏石镇福屿街88号云顶至尊4号楼1梯504室 | | | | | | | | |
| 地段等级 | 三级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢混结构 | | 建成年月 | | 2014 |
| 房屋面积 | 127.52㎡ | 交易日期 | | | 2021-7 | | 坐落 | | 中间 |
| 成交金额 | 1083920元 | 成交单价 | | | 8500元/㎡ | | 层次 | | 5/33 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 住宅 | | 装修 | | 普通 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX2021** | | | |
| 其他说明 |  | | |  | | | | C:\Users\Administrator\Desktop\微信图片_20220210114422.jpg | |

**2）、建立价格比较基础**

(1)统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。由于估价对象二次装修已另外估算，可比实例A、B、C为普通装修，根据《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2017）、与价值时点较近的《2020年福建工程造价信息》等及同类二次装修工程造价标准进行评定估算，并考虑可比实例的二次装修档次、成新等因素，经估价师现场查勘，估价对象为中档装修，故二次装修修正+500元/㎡。调整过程详见《建立比较基础表》。

(2)统一付款方式

可比实例是二手房交易，通常是一次性付清房款，估价中为便于比较，通常以一次性付款金额为基准（若分期成交金额折算为一次性付款金额）。本估价选取的假设可比实例为一次性付款。

(3)统一价格表示单位

可比实例A、B、C均为住宅建筑面积单价，不需要修正。

(4)统一税费负担

可比案例A、B、C的税费均由买方支付，应将可比实例A、B、C的成交价格调整为买卖双方各自缴纳交易税费下的正常价格，正常负担下的价格=卖方实得金额/(1-应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合估价师的经验判断，可比实例按超过二年，免征增值税、土地增值税，普通住宅个人所得税按1.0%，中介费按1%，本次估价税费比率取2.0%。则：

可比实例A税费负担调整值=〔1÷(1-2.0%)-1〕×8600=176元/㎡

可比实例B税费负担调整值=〔1÷(1-2.0%)-1〕×8523=174元/㎡

可比实例C税费负担调整值=〔1÷(1-2.0%)-1〕×8500=173元/㎡

(5)统一币种与货币单位

可比实例币种均为人民币，货币单位为元，不需修正。

(6)统一面积内涵及计量单位

可比实例均为建筑面积，单位㎡，不需修正。

(7)统一面积单位

可比实例面积单位均为采用平方米，不需面积修正。

(8)统一土地使用权类型、出让年限

估价对象土地使用权为出让，可比实例A、B、C的土地使用权类型为出让,内涵已统一。

**表4-6 比较基础表：** 单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 成交单价(元/㎡) | 8600 | 8523 | 8500 |
| 统一财产范围(元/㎡) | 500 | 500 | 500 |
| 统一付款方式 | 0 | 0 | 0 |
| 统一税费负担 | 176 | 174 | 173 |
| 统一计价单位 | 0 | 0 | 0 |
| 统一土地使用权类型 | 0 | 0 | 0 |
| 建立比较基础后的单价(元/㎡) | 9276 | 9197 | 9173 |

**3、交易情况调整**：

选取的三宗可比实例，均为二手房交易成交，无特殊交易情况，可视为正常交易，交易情况不作修正。

A=100/100 B=100/100 C=100/100

**4、市场状况调整**

2020年全市商品房销售均价为10234元/平方米，同比增长1.6%，其中商品住房均价为10286元/平方米，增长0.8%。

2021年，全市商品房（不含安置型商品房）网签面积368.82万㎡，与上年同期相比增长12.06%；全市商品住宅销售均价（不含安置型商品房）10796元/㎡，较上年同期比增4.96%。

2022年上半年全市商品住房销售均价10604元/㎡，与去年基本持平。

根据城区一手房涨幅的数据，结合估价对象的楼盘档次情况及近期二手房市场行情调查，近期二手房交易价格有一定上涨，但整体趋势趋于稳定，修正系数如下：

可比实例A、B、C距离价值时点相距月份和调整如下表，具体如下表：

**表4-7 市场状况调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 价值时点 | 相距月份 | 调整幅度(%) | 因素调整系数 |
| 估价对象 | 价值时点：2022年6月30日 |  | - | - |
| 案例A | 2022.02.28 | 4 | 0.2% | 100.80/100 |
| 案例B | 2021.07 | 11 | 0.2% | 102.22/100 |
| 案例C | 2021.07 | 11 | 0.2% | 102.22/100 |

5、进行房地产状况调整

将各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下列表格中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，依据好的程度不同，“比较结果”分别表述为好、较好、略好；比估价对象差的，依据差的程度不同，“比较结果”分别表述为差、较差、略差；与估价对象相同或相当的，“比较结果”表述为相似。具体见下表：

**表4-8 比较分析表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | | 估价对象（基准） | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 子项因素 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 |
| 区位状况 | 地段 | 秀屿区三级 | 秀屿区三级 | 相似 | 秀屿区三级 | 相似 | 秀屿区三级 | 相似 |
| 交通状况 | 1、周边道路：估价对象临宽度36米毓秀路、宽度36米后井街、宽度24米华福路，为城区东西、南北、东西、南北走向的主要交通干道，距周围路网较为密集，能与主次干道通达，对外交通便捷度较高。  2、出让可利用的交通工具  公交站点：距绿洲小区公交站305路、309路、330路、331路、331路夜班、351路、D26路、K03路公交车停靠站约250米，可直达市中心、汽车站、火车站，公交线路班车密度较大，辐射范围较广，公交便捷较高。  乘坐出租汽车方便度较高。  3、停车位：小区临毓秀路、后井街、华福路，路段两侧设停车位，小区内设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车较为便捷。  4、交通管制：无单行道等交通管制。 | 1、周边道路：估价对象临宽度36米清塘大道、宽度12米吴厝路，为城区东西走向的主要交通干道、东西走向的普通街道，距24米宽南北走向的主要交通干道后井街100米，距50米宽南北走向的主要交通干道荔港大道100米，周围路网发达，能与主次干道通达，对外交通便捷度较高。  2、出让可利用的交通工具  公交站点：距后井街305路公交车停靠站200米，距荔港大道20、301、302、309、331(夜班车)、351、352、361、365、366、367、381、382、386、556、559路公交车停靠站200米，可直达市中心、汽车站、火车站、沿海乡镇，公交线路班车密度大，辐射范围广，公交便捷高。  乘坐出租汽车方便度较高。  3、停车位：小区临清塘大道、吴厝路，路段二侧设停车位，小区设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车较为便捷。  4、交通管制：无单行道等交通管制。 | 相似 | 1、周边道路：估价对象临宽度36米清塘大道、宽度12米吴厝路，为城区东西走向的主要交通干道、东西走向的普通街道，距24米宽南北走向的主要交通干道后井街100米，距50米宽南北走向的主要交通干道荔港大道100米，周围路网发达，能与主次干道通达，对外交通便捷度较高。  2、出让可利用的交通工具  公交站点：距后井街305路公交车停靠站200米，距荔港大道20、301、302、309、331(夜班车)、351、352、361、365、366、367、381、382、386、556、559路公交车停靠站200米，可直达市中心、汽车站、火车站、沿海乡镇，公交线路班车密度大，辐射范围广，公交便捷高。  乘坐出租汽车方便度较高。  3、停车位：小区临清塘大道、吴厝路，路段二侧设停车位，小区设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车较为便捷。  4、交通管制：无单行道等交通管制。 | 相似 | 1、周边道路：估价对象临清塘大道，清塘大道宽度36米，为城区东西走向的主要综合型主干道，周围路网发达，能与主次干道通达，对外交通便捷度较高。  2、出让可利用的交通工具  公交站点：距荔港大道20、29、301、302、330、331、351、352、353、361、363、365、381、382、550、552、556、K02路公交车停靠站300米，可直达市中心、汽车站、火车站、沿海乡镇，公交线路班车密度广，公交便捷高。  乘坐出租汽车方便度高。  3、停车位：小区临清塘大道、福屿街，路段二侧设停车位，小区设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车较为便捷。  4、交通管制：无单行道等交通管制。 | 相似 |
| 外部配套设施 | 1、基础设施：基础设施已达到外 “六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电、气保证率高，基础设施完善。  2、商业配套：估价对象处于秀屿区中部区域，距笏石镇商服中心约1000米，处在区级商服中心，沿街主要经营小商品零售、综合小吃等商业配套设施，周边已形成综合超市（新华都购物广场）、商场（中晖商业广场）等商业配套设施，商业繁华度略高。  3、生活服务设施：距秀屿农贸市场约900米，距工商银行、农商银行、民生银行、中国银行、兴业银行、建设银行、邮储银行50-800米范围内，距秀屿区医院约1300米，距市政公园约500米，距周边中、小型商务、快捷酒店，生活娱乐设施200米范围内，周边各项生活服务设施齐全。  4.教育配套设施：附近中小学和幼儿园齐备，距莆田第十中学约500米，距秀屿区第二实验小学约400米，距秀屿区笏石滨海小学约400米，距幼儿园300米范围内，有学区房。 | 1、基础设施：基础设施已达到外 “六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电、气保证率高，基础设施完善。  2、商业配套：估价对象处于秀屿区新规划区域，距市级商服中心超过3500米，距区级商服中心1000米，沿街商业店面经营便利店等，周边尚未形成综合超市、商场等商业配套设施，商业繁华度略差。  3、生活服务设施：距秀屿区农贸市场500米，距中国银行ATM、建设银行ATM、工商银行、农商银行、民生银行、兴业银行50-900米范围内，距秀屿区医院1500米，距秀屿区市政广场800米，对面土海湿地公园，距周边中、小型商务、快捷酒店，生活娱乐设施500米范围内，各项生活服务设施较齐全。  4.教育配套设施：附近中小学和幼儿园齐备，距莆田第十中学800米，距秀屿区笏石坝津小学900米，小区内设幼儿园，无名校作用。 | 相似 | 1、基础设施：基础设施已达到外 “六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电、气保证率高，基础设施完善。  2、商业配套：估价对象处于秀屿区新规划区域，距市级商服中心超过3500米，距区级商服中心1000米，沿街商业店面经营便利店等，周边尚未形成综合超市、商场等商业配套设施，商业繁华度略差。  3、生活服务设施：距秀屿区农贸市场500米，距中国银行ATM、建设银行ATM、工商银行、农商银行、民生银行、兴业银行50-900米范围内，距秀屿区医院1500米，距秀屿区市政广场800米，对面土海湿地公园，距周边中、小型商务、快捷酒店，生活娱乐设施500米范围内，各项生活服务设施较齐全。  4.教育配套设施：附近中小学和幼儿园齐备，距莆田第十中学800米，距秀屿区笏石坝津小学900米，小区内设幼儿园，无名校作用。 | 相似 | 1、基础设施：基础设施已达到外 “六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），水、电、气保证率高，基础设施完善。  2、商业繁华度：估价对象处于秀屿区新规划区域，距市级商服中心超过3500米，距区级商服中心1200米，沿街商业店面经营茶行、商品零售等，周边尚未形成综合超市、商场等商业配套设施，商业繁华度一般。  3.公共服务设施：距北岸笏石中心市场1200米，距工商银行、建设银行ATM、民生银行、农商银行在400～600米范围，距秀屿区医院1700米，距秀屿区市政广场800米，周边有中、小型快捷酒店、距周边娱乐设施400米范围内，周边各项生活服务设施较齐全。  4.教育配套设施：附近中小学和幼儿园齐备，临近莆田第十中学新区，距秀屿区第二实验小学约800米，小区内设幼儿园，无名校作用。 | 相似 |
| 周围环境状况 | 周边环境卫生干净整洁，稍有空气、噪声污染，自然环境较好；周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好；区域内有土海湿地公园、市政公园，景观较好 | 周边环境卫生干净整洁，稍有空气、噪声污染，自然环境较好；周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好；区域内有土海湿地公园、市政公园，景观较好 | 相似 | 周边环境卫生干净整洁，稍有空气、噪声污染，自然环境较好；周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好；区域内有土海湿地公园、市政公园，景观较好 | 相似 | 周边环境卫生干净整洁，稍有空气、噪声污染，自然环境较好；周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好；区域内有土海湿地公园、市政公园，景观较好 | 相似 |
| 朝向 | 西户，三面采光 | 东头，三面采光 | 略好 | 中间，二面采光 | 略差 | 中间，二面采光 | 略差 |
| 所在楼层 | 总19层（带电梯）/第9层 | 27层/9层 | 相似 | 27层/4层 | 较差 | 33层/5层 | 较差 |
| 楼幢位于小区位置 | 临街位置，位置一般 | 不临街位置，位置较好 | 略好 | 不临街位置，位置较好 | 略好 | 不临街位置，位置较好 | 略好 |
| 住宅聚集度 | 周边分布有港湾豪郡、泰安汇景园、绿洲小区等多个住宅小区，入住率高，居住聚集度高 | 周边分布有后井西区、万和·新城首府、港湾豪郡等多个住宅小区，入住率高，居住聚集度高 | 相似 | 周边分布有后井西区、万和·新城首府、港湾豪郡等多个住宅小区，入住率高，居住聚集度高 | 相似 | 周边分布有万和·新城首府、绿洲小区、港湾豪郡等多个住宅小区，入住率高，居住聚集度高 | 相似 |
| 实物状况 | 小区规模、档次 | 规模一般，普通小区 | 规模略大，中档小区 | 略好 | 规模略大，中档小区 | 略好 | 规模一般，中档小区 | 略好 |
| 小区配套设施 | 公共配套一般 | 公共配套一般 | 相似 | 公共配套一般 | 相似 | 公共配套一般 | 相似 |
| 物业管理 | 物业管理较好，门禁系统，安防管理较好 | 物业管理较好，门禁系统，安防管理较好 | 相似 | 物业管理较好，门禁系统，安防管理较好 | 相似 | 物业管理较好，门禁系统，安防管理较好 | 相似 |
| 建筑结构 | 钢筋砼，结构等级较高，抗震性较好 | 建筑结构 | 相似 | 建筑结构 | 相似 | 建筑结构 | 相似 |
| 户型 | 成套住宅 | 成套住宅 | 相似 | 成套住宅 | 相似 | 成套住宅 | 相似 |
| 建筑面积 | 153.33 | 158.62 | 相似 | 141.14 | 略好 | 127.52 | 略好 |
| 新旧程度 | 2010年，成新率约85%，基本无功能折旧及外部折旧 | 2015年，成新率约90%，基本无功能折旧及外部折旧 | 较好 | 2015年，成新率约90%，基本无功能折旧及外部折旧 | 较好 | 2014年，成新率约90%，基本无功能折旧及外部折旧 | 较好 |
| 权益状况 | 设施设备 | 带电梯，水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全 | 带电梯，水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全 | 相似 | 带电梯，水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全 | 相似 | 带电梯，水卫、电照、通风、通讯等设施配套齐全 | 相似 |
| 土地使用权期限 | 住宅可以自动续期 | 剩余年限与估价对象相当 | 相似 | 剩余年限与估价对象相当 | 相似 | 剩余年限与估价对象相当 | 相似 |
| 规划条件 | 符合规划条件 | 规划条件与估价对象相当 | 相似 | 规划条件与估价对象相当 | 相似 | 规划条件与估价对象相当 | 相似 |

以估价对象条件为基准100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似为“0”，得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物、权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整。见下表：

**表4-9 调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 |
| 区位状况 | 地段 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 交通状况 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 外部配套设施 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 周围环境状况 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 朝向 | 略好 | 2 | 略差 | -3 | 略差 | -3 |
| 所在楼层 | 相似 | 0 | 较差 | -5 | 较差 | -4 |
| 楼幢位于小区位置 | 略好 | 3 | 略好 | 3 | 略好 | 3 |
| 住宅聚集度 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **调整值之和** | **105** | | **95** | | **96** | |
| 实物状况 | 小区规模、档次 | 略好 | 3 | 略好 | 3 | 略好 | 2 |
| 小区配套设施 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 物业管理 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 建筑结构 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 建筑面积 | 相似 | 0 | 略好 | 1 | 略好 | 3 |
| 新旧程度 | 较好 | 5 | 较好 | 5 | 较好 | 4 |
| 设施设备 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **调整值之和** | **108** | | **109** | | **109** | |
| 权益状况 | 土地使用权期限 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 规划条件 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 其他 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| **调整值之和** | **100** | | **100** | | **100** | |

备注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项的因素对价值的影响权重。

6、测算结果公式选用和计算结果

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数，测算过程见下表：

**表4-10 比较单价测算过程表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 建立比较基础后单价（元/㎡） | 9276 | 9197 | 9173 |
| 交易情况修正系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整系数 | 100.80/100 | 102.22/100 | 102.22/100 |
| 区位状况调整系数 | 100/105 | 100/95 | 100/96 |
| 实物状况调整系数 | 100/108 | 100/109 | 100/109 |
| 权益状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 可比实例比较单价（元/㎡） | 8245 | 9079 | 8961 |

以上各可比实例与估价对象房地产相似程度差别不大，资料来源的可靠程度相同，根据各可比实例修正后幅度大小，采用简单算术平均数作为比较法的估算结果，即：

比较法评估单价=（8245+9079+8961）/3=8762（元/㎡）

**4、车位房地产价值估算：**

估价对象车位选地下一层108号，建筑面积17.09㎡为基准房，地下一层139号价值参照基准房进行估算，面积、微观位置基本相同，故不做个别因素修正。

**1）、车位可比实例：**本次估价交易实例来源于本公司二手房交易资料，案例均为交易实例，未入户查勘，交易税费均由买受人承担。

**表4-11、4-12、4-13 交易实例调查表**

**实例A：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下008号 | | | | | | | |
| 地段等级 | 二级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢筋混凝土 | | 建成年月 | 2013年 |
| 房屋面积 | 12.72㎡ | 交易日期 | | | 2021-11 | | 坐落 | / |
| 成交金额 | 10万 | 成交单价 | | | 10万元/个 | | 层次 | -1 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 车位 | | 装修 | 简装 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX2021-006** | | |
| 其他说明 |  | | |  | | |  | |

**实例B：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下064号 | | | | | | | |
| 地段等级 | 二级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢筋混凝土 | | 建成年月 | 2013年 |
| 房屋面积 | 12.72㎡ | 交易日期 | | | 2021-8 | | 坐落 | / |
| 成交金额 | 10万 | 成交单价 | | | 10万元/个 | | 层次 | -1 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 车位 | | 装修 | 简装 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX2021-007** | | |
| 其他说明 |  | | |  | | |  | |

**实例C：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目及其坐落 | 秀屿区清塘大道108号鼎秀苑地下车位（5号楼16层住宅附带车位转售价） | | | | | | | |
| 地段等级 | 三级住宅用地 | 结构质式 | | | 钢筋混凝土 | | 建成年月 | 2015年 |
| 房屋面积 | 12.72㎡ | 交易日期 | | | 2021-5 | | 坐落 | / |
| 成交金额 | 11.6万 | 成交单价 | | | 11.6万元/个 | | 层次 | -1 |
| 土地性质、用途 | 出让 | | | | 车位 | | 装修 | 简装 |
| 资料来源 | 本公司资料 | | 档案号 | | | **ZX2021-008** | | |
| 其他说明 |  | | |  | | |  | |

备注：近两年当地车位房地产市场波动不大，可比实例×和可比实例×成交日期距价值时点虽相隔1年以上（2年以内），但与价值时点的房地产市场价格差距较小，可以通过市场状况调整使可比实例在其成交日期的价格调整成为在价值时点的价格，故存在可比性。

**2）、建立价格比较基础**

(1)统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。由于估价对象含二次装修，可比实例A、B、C均为简单装修，地下车位车位，装修基本一致，故不做修正。调整过程详见《建立比较基础表》

(2)统一付款方式

可比实例是二手房交易，通常是一次性付清房款，估价中为便于比较，通常以一次性付款金额为基准（若分期成交金额折算为一次性付款金额）。本估价选取的假设可比实例为一次性付款。

(3)统一价格表示单位

可比实例A、B、C均为住宅建筑面积单价，不需要修正。

(4)统一税费负担

可比案例A、B、C的税费均由买方支付，应将可比实例A、B、C的成交价格调整为买卖双方各自缴纳交易税费下的正常价格，正常负担下的价格=卖方实得金额/(1-应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率约取12%。则：

可比实例A税费负担调整值=〔1÷(1-12%)-1〕×100000=1.36万元/个

可比实例B税费负担调整值=〔1÷(1-12%)-1〕×100000=1.36万元/个

可比实例C税费负担调整值=〔1÷(1-12%)-1〕×116000=1.58万元/个

(5)统一币种与货币单位

可比实例币种均为人民币，货币单位为元，不需修正。

(6)统一面积内涵及计量单位

可比实例均为建筑面积，单位㎡，不需修正。

(7)统一面积单位

可比实例面积单位均为采用平方米，不需面积修正。

(8)统一土地使用权类型、出让年限

土地使用权类型均为出让,内涵已统一。

**表4-14 比较基础表：** 单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 成交单价(万元/个) | 10 | 10 | 11.6 |
| 统一财产范围(万元/个) | 0 | 0 | 0 |
| 统一付款方式 | 0 | 0 | 0 |
| 统一税费负担 | 1.36 | 1.36 | 1.58 |
| 统一计价单位 | 0 | 0 | 0 |
| 统一土地使用权类型 | 0 | 0 | 0 |
| 建立比较基础后的单价(万元/个) | 11.36 | 11.36 | 13.18 |

**3、交易情况调整**：

选取的三宗可比实例，均为二手房交易成交，无特殊交易情况，可视为正常交易，交易情况不作修正。

A=100/100 B=100/100 C=100/100

**4、市场状况调整**

2020年全市商品房销售均价为10234元/平方米，同比增长1.6%，其中商品住房均价为10286元/平方米，增长0.8%。

2021年前三季度全市商品住宅销售均价（不含安置型商品房）10676元/㎡，增长2.7%。其中荔城区12164元/㎡，下降6.6%；城厢区15784元/㎡，增长0.7%；涵江区9981元/㎡，增长2.7%；仙游县7200元/㎡，下降2.3%；秀屿区7980元/㎡，增长11.1%；北岸5410元/㎡，基本持平。

根据城区一手房涨幅的数据，结合估价对象的楼盘档次情况及近期二手房市场行情调查，近期二手房交易价格有一定上涨，但整体趋势趋于稳定，修正系数如下：

可比实例A、B、C距离价值时点相距月份和调整如下表，具体如下表：

**表4-15 市场状况调整系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 价值时点 | 相距月份 | 调整幅度(%) | 因素调整系数 |
| 估价对象 | 价值时点：2022年6月30日 |  | - | - |
| 案例A | 2021.11 | 7 | 每月上涨0% | 100/100 |
| 案例B | 2021.08 | 10 | 每月上涨0% | 100/100 |
| 案例C | 2021.05 | 13 | 每月上涨0% | 100/100 |

5、进行房地产状况调整

将各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下列表格中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，依据好的程度不同，“比较结果”分别表述为好、较好、略好；比估价对象差的，依据差的程度不同，“比较结果”分别表述为差、较差、略差；与估价对象相同或相当的，“比较结果”表述为相似。具体见下表：

**表4-16 车位估价对象与可比实例价格影响因素调查说明表**

| 项 目 | | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | | 秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下008号 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下064号 | 秀屿区清塘大道108号鼎秀苑地下车位（5号楼16层住宅附带车位转售价） |
| 建立比较基础后的单价  (万元/个) | | — | 11.36 | 11.36 | 13.18 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | 价值时点 | 11 | 08 | 05 |
| 区位状况 | 交通便捷程度 | 周边有后井街、毓秀路，无特殊交通管制。 | 周边有后井街、毓秀路、吴厝路,无特殊交通管制。 | 周边有后井街、毓秀路、吴厝路,无特殊交通管制。 | 周边有清塘大道、吴厝路,无特殊交通管制。 |
| 社会环境 | 居民素质、消费层次较高。 | 居民素质、消费层次较高。 | 居民素质、消费层次较高。 | 居民素质、消费层次较高。 |
| 道路条件 | 路面平整，道路交通信号设施、标志、标线完善。 | 路面平整，道路交通信号设施、标志、标线完善。 | 路面平整，道路交通信号设施、标志、标线完善。 | 路面平整，道路交通信号设施、标志、标线完善。 |
| 车位稀缺程度 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 |
| 车辆进出方便程度 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 |
| 车位位置 | 距离出入口、梯位距离适当，处于车位间 | 距离出入口、梯位距离适当，处于车位间 | 距离出入口、梯位距离适当，处于车位间 | 距离出入口、梯位距离适当，处于车位间 |
| 所处楼层 | 地下1层 |  |  |  |
| 实物状况 | 地形地势 | 平地地形，地势不低于相邻土地或道路。 | 平地地形，地势不低于相邻土地或道路。 | 平地地形，地势不低于相邻土地或道路。 | 平地地形，地势不低于相邻土地或道路。 |
| 土壤地质 | 土壤及地质条件较好 | 土壤及地质条件较好 | 土壤及地质条件较好 | 土壤及地质条件较好 |
| 车位形状 | 规则矩形 | 规则矩形 | 规则矩形 | 规则矩形 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 工程质量 | 未发现明显工程质量问题 | 未发现明显工程质量问题 | 未发现明显工程质量问题 | 未发现明显工程质量问题 |
| 新旧程度 |  |  |  |  |
| 使用面积 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 层 高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 | 标准层高 |
| 设施设备 | 带电梯，通风、消防设施齐全。 | 带电梯，通风、消防设施齐全。 | 带电梯，通风、消防设施齐全。 | 带电梯，通风、消防设施齐全。 |
| 物业管理 | 物业管理公司管理 | 物业管理公司管理 | 物业管理公司管理 | 物业管理公司管理 |
| 权益状况 | 用 途 | 车位 | 车位 | 车位 | 车位 |
| 规划限制 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 |
| 用益物权 | 国有建设用地使用权 | 国有建设用地使用权 | 国有建设用地使用权 | 国有建设用地使用权 |
| 拖欠税费情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 权 属 | 清晰 | 清晰 | 清晰 | 清晰 |

以估价对象条件为基准100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似为“0”，得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物、权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整。见下表：

**表4-17 估价对象价格影响因素比较表**

| 区位状况 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 |
| 交通便捷程度 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 社会环境 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 道路条件 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 车位稀缺程度 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 车辆进出方便程度 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 车位位置 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 所处楼层 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 合 计 | 100/100 | 0 | 100/100 | 0 | 100/100 | 0 |

**表4-18 实物状况因素调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 实物状况 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 |
| 地形地势 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 土壤地质 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 车位形状 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 建筑结构 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 工程质量 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 新旧程度 | 略好 | +3 | 略好 | +3 | 较好 | +5 |
| 使用面积 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 层 高 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 设施设备 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 物业管理 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 合 计 | 100/103 | +3 | 100/103 | +3 | 100/105 | +5 |

**表4-19 权益状况因素调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权益状况 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 |
| 用 途 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 规划限制 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 用益物权 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 拖欠税费情况 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 查封等形式  限制权利情况 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 权 属 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 合 计 | 100/100 | 0 | 100/100 | 0 | 100/100 | 0 |

备注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项的因素对价值的影响权重。

6、测算结果公式选用和计算结果

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例与估价对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数，测算过程见下表：

**表4-20 比较单价测算过程表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 建立比较基础后单价（万元/个） | 11.36 | 11.36 | 13.18 |
| 交易情况修正系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况调整系数 | 100/103 | 100/103 | 100/105 |
| 权益状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 可比实例比较单价（万元/个） | 11.03 | 11.03 | 12.55 |

以上各可比实例与估价对象房地产相似程度差别不大，资料来源的可靠程度相同，根据各可比实例修正后幅度大小，采用简单算术平均数作为比较法的估算结果，即：

比较法评估价值=（11.03+11.03+12.55）/3=11.54（万元/个）

单价=11.54万元÷17.09=6752元/㎡

**(二)、收益法估算**

1、收益法技术路线

⑴选用报酬资本化法，同时选用持有加转售模式。

⑵有效毛收入采用出租型市场租金，估价对象无出租，故市场租金单价估算采用比较法估算。

⑶确定报酬率，并假设报酬率每年不变，期间收益没有递增，求取价值时点起持有期5年内的收益价值折现到价值时点。

⑷求取估价对象5年后的转售收益并折现到价值时点。

⑸利用持有加转售模式的收益公式求得估价对象的收益价值

2、持有期

估价对象房屋建筑物建于2010年，至价值时点止，房屋已使用12年，估价对象为钢筋混凝土结构，房屋经济耐用年限为60年，则房屋剩余经济耐用年限55.14年。

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期t为5年。

住宅价值估算

1、年有效毛收入

按出租型求取年有效毛收入

（1）年潜在毛收入的确定

①市场租金可比实例

通过调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表：

**表4-21 租金可比实例情况分析表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 名称 | 秀屿区秀屿大道199号海天锦上1号楼1503室 | 秀屿区福屿街88号云顶至尊1号楼1002室 | 秀屿区福屿街88号云顶至尊3号楼1002室 |
| 照片、位置 |  | 1 |  |
| 交易日期 | 2022年4月 | 2022年4月 | 2022年4月 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 建筑面积（㎡） | 137 | 137 | 123.87 |
| 单位租金（元/㎡·月） | 13.14 | 16.06 | 20.18 |
| 币种 | 人民币 | 人民币 | 人民币 |
| 总楼层/所在楼层 | 24层/15层 | 33层/10层 | 17层/15层 |
| 信息来源 | 市场调查 | 市场调查 | 市场调查 |
| 租金内涵（构成） | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 |
| **室内装修** | 普通装修 | 中档装修 | 中档装修 |
| **室内设备** | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| **建成年份** | 2015年 | 2014年 | 2014年 |
| **楼幢位于小区的位置** | 处于临路 | 处于临路 | 处于小区中间 |

②租金可比实例调整

租金单价的时点与价值时点相近，不必进行市场状况的调整。可比与估价对象租金内涵已统一，不必再建立比较基础。估价对象假设无对租赁产生影响的查封、占用、土地征收等状况，权益状况正常与估价案例一致，不必进行权益状况的调整。由于所选用的租金可比实例与估价对象区位、权益状况基本相当，故只需要对下表的因素进行调整。

**表4-22 因素比照表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 朝向 | 主体南北朝向，坐落西头 | 主体南北朝向，坐落中间 | 主体南北朝向，坐落中间 | 主体南北朝向，坐落中间 |
| 临路状况 | 处于临路位置 | 处于临路位置 | 处于临路位置 | 处于小区中间位置 |
| 总楼层/所在楼层 | 19层/9层 | 24层/15层 | 33层/10层 | 17层/15层 |
| 规模（面积） | 153.33 | 137 | 137 | 123.87 |
| 户型 | 成套住宅 | 成套住宅 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 室内装修 | 中档装修 | 普通装修 | 中档装修 | 中档装修 |
| 室内设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 新旧程度 | 2010年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2015年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2014年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2014年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 |

**表4-23 调整系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 租金单价（元/㎡） | 13.14 | 16.06 | 20.18 |
| 用途 | 0 | 0 | 0 |
| 建筑结构 | 0 | 0 | 0 |
| 朝向 | -2 | -2 | -2 |
| 楼幢位于小区的位置 | 0 | 0 | 1 |
| 总楼层/所在楼层 | 6 | 1 | 6 |
| 规模（面积） | 1 | 1 | 1 |
| 户型 | 0 | 0 | 0 |
| 室内装修 | 5 | 0 | 0 |
| 室内设备 | 0 | 0 | 0 |
| 新旧程度 | 0 | 0 | 0 |
| 调整值小计 | 10 | 0 | 6 |
| 调整系数 | 100/110 | 100/100 | 100/106 |
| 比较单价（元/㎡） | 11.95 | 16.06 | 19.04 |
| 取简单算术平均法得出月毛租金收入（元/㎡·月） | 15.68 | | |

年潜在毛收入=月毛租金收入×12个月。

（2）租约限制说明

估价对象未出租，无需考虑租约对价值产生的影响。

（3）租赁面积确定

估价对象所在区域住宅出租面积一般按其产权登记的建筑面积为准，租赁面积按委托方提供的权属证明记载的建筑面积确定。

（4）空置和收租损失的确定

根据估价人员对估价对象所在区域租赁市场状况的调查分析,本次估价年空置和租金损失按半个月计算。则：

空置和租金损失=月毛租金收入÷2

（5） 其他收入的确定

其它收入主要为押金产生的利息，根据该区域房地产租赁市场惯例，租赁押金按一个月收取，租赁期满后无息退还。利息按一年期银行存款基准利率1.5%计算。则：

其他收入=比准月租金×1×一年期银行存款基准利率

（6）年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入=（1）-（4）+（5）

2、年运营费用

（1）管理费

指保证房屋正常使用每年支付的管理费用，按正常水平及市场惯例通常按照有效毛收入的1%-3%计算，本次估价取2%，则：

管理费=年有效毛收入×管理费率

（2）维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费等，通常按建筑物重置价格的1%—2%确定。根据估价对象所在区域的一般情况，本次估价年维修费取房屋重置价格的1.5%。本次估价过程中建筑物重置价格主要根据当地建筑造价指标资料，同类型房屋重置价格同类型房屋重置价格2600元/㎡(详见表4-24），则：

维修费=房屋重置价格×维修费率

**表4-24 估价对象重置价值测算表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | 数量(元/㎡) | 取值标准说明 |
| **(1)** | **建设成本** | **1943.96** | **建设成本=建筑安装工程费+勘查设计及前期费用+基础设施配套费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费=1633+81.65+75+40+48.99+65.32=1943.96(元/㎡)** |
| ① | 建筑安装工程费 | 1633 | 建筑安装工程费=建筑物建筑安装工程费+附属工程=1491+142=1633(元/㎡) |
| 建筑物建筑安装工程费 | 1491 | 根据建筑工程定额结合市场分析，估价对象建筑安装工程造价约1491元/㎡ |
| 附属工程 | 142 | 估价对象附属工程包括围墙、绿化、道路及地坪硬化等，经测算分摊到建筑面积的单价为142元/m²。 |
| ② | 勘查设计及前期费用 | 81.65 | 勘查设计及前期费用=建筑安装工程费×费率=1633×5%=81.65(元/㎡) |
| ③ | 基础设施配套费 | 75 | 包括城市规划要求配套的给水、排水、电力、通信等设施的建设费用。根据估价对象具体情况取75元/㎡（每通按15元/㎡）。 |
| ④ | 公共配套设施建设费 | 40 | 包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非经营性设施的建设费用。一般按规划指标和实际工程量估算。根据莆政综〔2011〕24号《莆田市人民政府关于修改莆田市城市基础设施配套费征收管理规定的通知》，估价对象住宅房地产公共配套设施建设费按40元/㎡计取。 |
| ⑤ | 其他工程费 | 48.99 | 其他工程费=建筑安装工程费×费率=1633×3%=48.99(元/㎡) |
| ⑥ | 开发期间税费 | 65.32 | 开发期间税费=建筑安装工程费×费率=1633×4%=65.32(元/㎡) |
| **（2）** | **管理费用** | **58.32** | **管理费用=建设成本×费率=1943.96×3%=58.32(元/㎡)** |
| **（3）** | **销售费用** | **0.01V** | **销售费用=建筑物重新购建单价V×费率=0.01V** |
| **（4）** | **投资利息** | **124.34+0.0006V** | **投资利息=土地取得成本×[（1+利率）^开发期-1]+[建设成本+管理费用+销售费用]×[（1+利率）^开发期/2-1]=0×[(1+4.1%)^3-1]+(1943.96+58.32+0.01V)×[(1+4.1%)^3/2-1]=124.34+0.0006V** |
| **(5)** | **销售税费** | **0.0918V-173.63** | **包括增值税及附加；销售税费=销项税额-进项税额+附加税额=(0.0826V-0)-(155.03+0.0006V)+(0.0098V-18.6)=0.0918V-173.63** |
| Ⅰ | 销项税额 | 0.0826V-0 | 销项税额=(建筑物重新购建单价V-土地价款)÷（1+9%）×9%=0.0826V-0 |
| Ⅱ | 进项税额 | 155.03+0.0006V | 进项税额=(建筑安装工程费+基础设施配套费+公共配套设施建设费）÷（1+9%）×9%+（勘查设计及前期费用+其他工程费+管理费用+销售费用）÷（1+6%）×6%=（1633+75+40)÷（1+9%）×9%+(81.65+48.99+58.32+0.01V)÷（1+6%）×6%=155.03+0.0006V |
| Ⅲ | 增值税附加额 | 0.0098V-18.6 | 增值税附加额=应缴增值税×增值税附征率=（销项税额-进项税额）×增值税附征率=((0.0826V-0)-(155.03+0.0006V))×12%=0.0098V-18.6 |
| **(6)** | **开发利润** | **376.41+0.0019V** | **开发利润=(建设成本+管理费用+投资利息+销售费用)×成本费用利润率=(1943.96+58.32+0.01V+124.34+0.0006V)×17.7%=376.41+0.0019V(元/㎡)** |
| **(7)** | **建筑物重新购建单价V** | **2600** | **V=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润=1943.96+58.32+0.01V+124.34+0.0006V+0.0918V-173.63+376.41+0.0019V,求得V=2600.65(元/㎡)，取整2600元/㎡** |

（3）保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按照建筑物重置价格的一定比例计算。参照该地区现行的一般保费标准，取0.2%。则：

保险费=房屋重置价格×保险费率

（4）税费

指估价对象房地产租赁经营过程中应缴纳房产税、增值税及附加。根据当地计税标准，住宅房产税税率为房产租金收入的4%，增值税及附加为房产租金收入的1.68%（月租金3万以下免征），则估价对象税费总计4%/（1+0%）=4%。则：

税费=年有效毛收入×税费率

3、房地产期间收益

房地产期间收益=年有效毛收入-年运营费用

4、变化趋势分析

根据莆田市同类型房地产租赁市场近几年来的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类型物业年净收益基本持平，采用长期趋势法预期未来，确定估价对象未来5年的期间收益每年不变。

经调查该区域房地产市场供需情况，区域同类项目的需求较小，短期内新增供应较大，价格呈平稳趋势。分析莆田市房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象具体情况，经综合分析考虑，本次估价同类型物业未来价格较为稳定，年上涨率取1.5%。

5、期末转售收益

期末转售收益=期末转售价格-转售成本

（1）期末转售价格

根据未来价格每年的上涨率测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

期末转售价格=根据上文已求取价值时点的比较价值×（1+上涨率）^持有期

（2）转售成本

本次评估目的为拍卖，因已在报告结尾中测算了转售成本，同时也为了和比较法结果内涵保持一致，故本次不在重复扣除，本项不计。

6、报酬率的确定

本次估价采用累加法求取报酬率。包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是资金投资的机会成本，取价值时点银行一年期存款基准利率；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对估价对象自身及其所在区域、行业、市场等所在的风险补偿。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，详见下表:表 4-25

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 参数名称 | 参数取值 |
| 1 | 安全利率 | 1.50% |
| 2 | 投资风险报酬率 | 2.50% |
| 3 | 管理负担补偿率 | 0.50% |
| 4 | 缺乏流动性补偿率 | 1.00% |
| 5 | 投资带来的优惠率 | -1.00% |
| 合计 | 报酬率=1+2+3+4-5 | 4.5% |

7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期t为5年，公式如下：



其中：V－收益法评估价值；A－房地产期间收益；Y－房地产报酬率；t－房地产持有期；Vt－期末转售收益。具体测算见下表：表4-26

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数量(元/㎡) | 取值标准说明 |
| **1** | 持有期t（年） | 5 | 上文已说明 |
| **2** | 年有效毛收入 | 180.56 | 年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入=188.16-7.84+0.24=180.56 |
| (1) | 年潜在毛收入 | 188.16 | 年潜在毛租金收入=月毛租金收入×12=15.68×12=188.16 |
| (4) | 空置和租金损失 | 7.84 | 空置和收租损失=月毛租金收入/2=15.68/2=7.84 |
| (5) | 其他收入 | 0.24 | 其他收入=月毛租金收入×1×一年期银行存款基准利率=15.68×1×1.5%=0.24 |
| **3** | 年运营费用 | 55.02 | 运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=3.61+39+5.2+7.21=55.02 |
| (1) | 管理费 | 3.61 | 管理费=年有效毛收入×管理费率=180.56×2%=3.61 |
| (2) | 维修费 | 39 | 维修费=房屋重置成本×维修费率=2600×1.5%=39 |
| (3) | 保险费 | 5.2 | 保险费=房屋重置成本×保险费率=2600×0.2%=5.2 |
| (4) | 税费 | 7.21 | 税费=年有效毛收入×税费率=（188.16-7.84）×4%=7.21 |
| **4** | 房地产期间收益A | 125.54 | A=年有效毛收入-年运营费用=180.56-55.02=125.54 |
| **5** | 年上涨率 | 1.5% | 上文已说明 |
| **6** | 期末转售收益Vt | 9439 | Vt=期末转售价格-转售成本=9439-0=9439 |
| (1) | 期末转售价格 | 9439 | 期末转售价格=根据上文已求取价值时点的比较价值×（1+年上涨率）^持有期=8762×(1+1.5%)^5=9439 |
| (2) | 转售成本 | 0 | 本次评估目的为拍卖，因已在报告结尾中测算了转售成本，同时也为了和比较法结果内涵保持一致，故本次不在重复扣除，本项不计 |
| **7** | 年报酬率Y | 4.5% | 上文已说明 |
| **8** | 收益价值V | 8125 | V=125.54/4.5%×(1-1/(1+4.5%)^5)+9439/(1+4.5%)^5=8125 |

车位价值估算

1、年有效毛收入

按出租型求取年有效毛收入

（1）年潜在毛收入的确定

①市场租金可比实例

通过调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表：

**表4-27 租金可比实例情况分析表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 名称 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下车位 | 秀屿区后井街689号港湾豪郡地下车位 | 秀屿区清塘大道140号公园湾1号地下车位 |
| 照片、位置 | C:\Users\Administrator\Desktop\微信图片_20220210113108.jpg | 1  C:\Users\Administrator\Desktop\微信图片_20220210113108.jpg | C:\Users\Administrator\Desktop\公园湾小区1#2002\微信图片_20220608194458.jpg |
| 交易日期 | 2022年4月 | 2022年4月 | 2022年4月 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 建筑面积（㎡） | 12.72 | 12.72 | 12.72 |
| 单位租金（元/㎡·月） | 15.72 | 15.72 | 23.58 |
| 币种 | 人民币 | 人民币 | 人民币 |
| 总楼层/所在楼层 | 地下1层 | 地下1层 | 地下1层 |
| 信息来源 | 市场调查 | 市场调查 | 市场调查 |
| 租金内涵（构成） | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 | 含普通装修和家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价,税费各自负担 |
| **室内装修** | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| **室内设备** | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| **建成年份** | 2013年 | 2013年 | 2013年 |
| **车位位置** | 处于中间 | 处于中间 | 处于中间 |

②租金可比实例调整

租金单价的时点与价值时点相近，不必进行市场状况的调整。可比与估价对象租金内涵已统一，不必再建立比较基础。估价对象假设无对租赁产生影响的查封、占用、土地征收等状况，权益状况正常与估价案例一致，不必进行权益状况的调整。由于所选用的租金可比实例与估价对象区位、权益状况基本相当，故只需要对下表的因素进行调整。

**表4-28 因素比照表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 用途 | 车位 | 车位 | 车位 | 车位 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 车位稀缺程度 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 | 供需基本平衡 |
| 车辆进出方便程度 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 | 方便车辆进出及停泊 |
| 总楼层/所在楼层 | 19/-1层 | 地下1层 | 地下1层 | 地下1层 |
| 规模（面积） | 17.09 | 12.72 | 12.72 | 12.72 |
| 车位位置 | 处于中间 | 处于中间 | 处于中间 | 处于中间 |
| 室内装修 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| 室内设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 新旧程度 | 2010年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2013年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2013年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 | 2013年建成，维护状况较好，功能折旧 不明显，无外部性折旧 |

**表4-29 调整系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 租金单价（元/㎡） | 15.72 | 15.72 | 23.58 |
| 用途 | 0 | 0 | 0 |
| 建筑结构 | 0 | 0 | 0 |
| 车位稀缺程度 | 0 | 0 | 0 |
| 车辆进出方便程度 | 0 | 0 | 1 |
| 总楼层/所在楼层 | 0 | 0 | 0 |
| 规模（面积） | 0 | 0 | 0 |
| 车位位置 | 0 | 0 | 0 |
| 室内装修 | 0 | 0 | 0 |
| 室内设备 | 0 | 0 | 0 |
| 新旧程度 | 0 | 0 | 0 |
| 调整值小计 | 0 | 0 | 0 |
| 调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/106 |
| 比较单价（元/㎡） | 15.72 | 15.72 | 23.58 |
| 取简单算术平均法得出月毛租金收入（元/㎡·月） | 18.34 | | |

年潜在毛收入=月毛租金收入×12个月。

（2）租约限制说明

估价对象未出租，无需考虑租约对价值产生的影响。

（3）租赁面积确定

估价对象所在区域车位出租面积一般按其产权登记的建筑面积为准，租赁面积按委托方提供的权属证明记载的建筑面积确定。

（4）空置和收租损失的确定

根据估价人员对估价对象所在区域租赁市场状况的调查分析,本次估价年空置和租金损失按半个月计算。则：

空置和租金损失=月毛租金收入÷2

（5） 其他收入的确定

其它收入主要为押金产生的利息，根据该区域房地产租赁市场惯例，租赁押金按一个月收取，租赁期满后无息退还。利息按一年期银行存款基准利率1.5%计算。则：

其他收入=比准月租金×1×一年期银行存款基准利率

（6）年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入=（1）-（4）+（5）

2、年运营费用

（1）管理费

指保证房屋正常使用每年支付的管理费用，按正常水平及市场惯例通常按照有效毛收入的1%-3%计算，本次估价取2%，则：

管理费=年有效毛收入×管理费率

（2）维修费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费等，通常按建筑物重置价格的1%—2%确定。根据估价对象所在区域的一般情况，本次估价年维修费取房屋重置价格的1.5%。本次估价过程中建筑物重置价格主要根据当地建筑造价指标资料，同类型房屋重置价格同类型房屋重置价格2600元/㎡(详见表4-24），则：

维修费=房屋重置价格×维修费率

（3）保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按照建筑物重置价格的一定比例计算。参照该地区现行的一般保费标准，取0.2%。则：

保险费=房屋重置价格×保险费率

（4）税费

指估价对象房地产租赁经营过程中应缴纳房产税、增值税及附加。根据当地计税标准，房产税税率为房产租金收入不含税的12%，增值税及附加为房产租金收入的5.33%（月租金3万以下免征），则估价对象税费总计11.43%。则：

税费=年有效毛收入×税费率

3、房地产期间收益

房地产期间收益=年有效毛收入-年运营费用

4、变化趋势分析

根据莆田市同类型房地产租赁市场近几年来的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类型物业年净收益基本持平，采用长期趋势法预期未来，确定估价对象未来5年的期间收益每年不变。

经调查该区域房地产市场供需情况，区域同类项目的需求较小，短期内新增供应较大，价格呈平稳趋势。分析莆田市房地产市场走势，并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象具体情况，经综合分析考虑，本次估价同类型物业未来价格较为稳定，年上涨率取0%。

5、期末转售收益

期末转售收益=期末转售价格-转售成本

（1）期末转售价格

根据未来价格每年的上涨率测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

期末转售价格=根据上文已求取价值时点的比较价值×（1+上涨率）^持有期

（2）转售成本

本次评估目的为拍卖，因已在报告结尾中测算了转售成本，同时也为了和比较法结果内涵保持一致，故本次不在重复扣除，本项不计。

6、报酬率的确定

本次估价采用累加法求取报酬率。包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是资金投资的机会成本，取价值时点银行一年期存款基准利率；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对估价对象自身及其所在区域、行业、市场等所在的风险补偿。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，详见下表:表 4-30

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 参数名称 | 参数取值 |
| 1 | 安全利率 | 1.50% |
| 2 | 投资风险报酬率 | 3.00% |
| 3 | 管理负担补偿率 | 0.50% |
| 4 | 缺乏流动性补偿率 | 1.00% |
| 5 | 投资带来的优惠率 | -1.00% |
| 合计 | 报酬率=1+2+3+4-5 | 5.0% |

7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期t为5年，公式如下：



其中：V－收益法评估价值；A－房地产期间收益；Y－房地产报酬率；t－房地产持有期；Vt－期末转售收益。具体测算见下表：表4-31

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数量(元/㎡) | 取值标准说明 |
| **1** | 持有期t（年） | 5 | 上文已说明 |
| **2** | 年有效毛收入 | 211.19 | 年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入=220.08-9.17+0.28=211.19 |
| (1) | 年潜在毛收入 | 220.08 | 年潜在毛租金收入=月毛租金收入×12=18.34×12=220.08 |
| (4) | 空置和租金损失 | 9.17 | 空置和收租损失=月毛租金收入/2=18.34/2=9.17 |
| (5) | 其他收入 | 0.28 | 其他收入=月毛租金收入×1×一年期银行存款基准利率=18.34×1×1.5%=0.28 |
| **3** | 年运营费用 | 72.56 | 运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=4.22+39+5.2+24.14=72.56 |
| (1) | 管理费 | 4.22 | 管理费=年有效毛收入×管理费率=211.19×2%=4.22 |
| (2) | 维修费 | 39 | 维修费=房屋重置成本×维修费率=2600×1.5%=39 |
| (3) | 保险费 | 5.2 | 保险费=房屋重置成本×保险费率=2600×0.2%=5.2 |
| (4) | 税费 | 24.14 | 税费=年有效毛收入×税费率=211.19×11.43%=24.14 |
| **4** | 房地产期间收益A | 138.63 | A=年有效毛收入-年运营费用=211.19-72.56=138.63 |
| **5** | 年上涨率 | 0% | 上文已说明 |
| **6** | 期末转售收益Vt | 6752 | Vt=期末转售价格-转售成本=6752-0=6752 |
| (1) | 期末转售价格 | 6752 | 期末转售价格=根据上文已求取价值时点的比较价值×（1+年上涨率）^持有期=6752×(1+0%)^5=6752 |
| (2) | 转售成本 | 0 | 本次评估目的为拍卖，因已在报告结尾中测算了转售成本，同时也为了和比较法结果内涵保持一致，故本次不在重复扣除，本项不计 |
| **7** | 年报酬率Y | 5.0% | 上文已说明 |
| **8** | 收益价值V | 5891 | V=138.63/5.0%×(1-1/(1+5.0%)^5)+6752/(1+5.0%)^5=5891 |

**（三）、二种方法估算结果分析及估价结果确定**

综上，比较法估算结果为住宅8762元/㎡、车位6752元/㎡，收益法估算结果为住宅8125元/㎡、车位5891元/㎡，二种估算结果存在一定差距，经分析：

1、比较法估算是比较价值：住宅房地产市场是以居住和投资两相宜的房地产，车位房地产市场是以自用和投资两相宜的房地产，交易市场较为稳定，且市场价格可比性强，估算结果较为客观合理，较为接近市场价格，且根据估价理论，比较法是首选方法，故本次估价结果以比较法估算结果为主。

2、收益法估算是收益价值，由于住宅、车位房地产投资收益是长期性，在目前房地产市场已经整体国民经济发展状况，由于租金市场租赁价格略低，收益法估算在总费用、收益率基本相同情况下，主要受到租金水平、出租率、以及还原利率的影响,估算结果总是低于市场售价。

3、同时目前房地产市场存在租售比，租售比反映收益价格低于市场交易价格，本次收益法估算单价低于市场单价，属正常范围，收益法验证比较法估算结果合理。

4、根据目前房地产租、售市场行情分析，符合目前市场状况，估算依据可靠、参数合理，两种方法估算结果较为接近，但考虑本次估价目的及以上分析，估价结果采用二种估价方法的加权平均数为估算结果，比较法估算结果权重0.6，收益法估算结果权重0.4。

住宅评估单价=8762×60％＋8125×40％≈8507（元/㎡）；

车位108评估单价=6752×60％＋5891×40％≈6408（元/㎡）；

住宅评估总价=8507×153.33=130.44（万元）（取整至百元）；

车位108评估总价=6408×17.09=10.95（万元）（取整至百元）；

车位139与车位108面积、微观位置基本相同，故车位139评估总价为10.95万元；

评估总价合计=130.44万元+10.95万元+10.95万元=152.34万元

平均单价=152.34万元÷186.43=8171（元/㎡）

**（四）、评估对象交易税费负担方式**

评估市场价格对应的交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，具体负担情况日下：

估价未考虑处置过程发生的处置费用，本次估算估价师知悉的产权过户登记应缴纳的相关税费。

根据现行房地产转让管理的有关规定，估价对象若以上述评估价格进入市场转让时，按目前莆田市有关规定买卖双方需缴纳有关交易税费及相关费用如下：

1）、卖方应缴税费：

（1）印花税：0.05%。

（2）增值税及附加：5.6%。

（3）个人所得税：因拍卖，按不含税估价价值的3%征收。

（4）土地增值税：5%。

2）、买方应缴税费及相关费用：

（1）契税：拍卖按不含税估价价值的3%。

（2）印花税：0.05%。

住宅、车位具体买卖双方税费详见下表4-32：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 交易方 | 税费名称 | 税率 | 基数 | 住宅金额（万元） | 车位金额（万元） | 备注 |
| 卖方 | 印花税 | 0.05% | 评估价×税率 | 0 | 0.01 | 住宅暂免征收 |
| 增值税及附加 | 5.60% | 评估价/1.05×税率 | 0 | 0.58 | 满2年住宅暂免征收 |
| 土地增值税 | 5.00% | 评估价/1.05×税率 | 0 | 0.52 | 住宅暂免征收 |
| 个人所得税 | 3% | 评估价/1.05×税率 | 3.73 | 0.31 | 拍卖 |
| **小计** |  |  | **3.72** | 1.42 |  |
| 买方 | 契税 | 3% | 评估价/1.05×税率 | 3.72 | 0.31 |  |
| 印花税 | 0.05% | 评估价×税率 | 0 | 0.01 | 住宅暂免征收 |
| **小计** |  |  | **3.73** | 0.32 |  |

**（五）、估价结果确定**

**表4-33 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价 (元/㎡) | 市场价格(万元) | 假设按评估价成交，产权过户登记应当缴纳的相关税费 | |
| 卖方预计税费（万元） | 买方预计税费（万元） |
| 莆房权证秀屿字第X20121116、X20121115号/莆国用（2013）第J14891、J14892号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠1号楼第1梯位901A室、901B室 | 153.33 | 39.56 | 8507 | 130.44 | 3.73 | 3.73 |
| X20130080 /莆国用（2013）第J15232号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位108 | 17.09 |  | 6408 | 10.95 | 1.42 | 0.32 |
| X20130075/莆国用（2013）第J15237号 | (莆田市)秀屿区笏石镇后井街333号正鼎明珠地下室车位139 | 16.01 |  | 6839 | 10.95 | 1.42 | 0.32 |
| 合计 | / | 186.43 | 39.56 | 8171 | 152.34 | 6.57 | 4.37 |

**八、估价结果的确定**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，综合分析估价结果，确定估价对象估价结果如下：

估价对象的市场价格合计152.34万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰壹佰伍拾贰万叁仟肆佰元整)，平均单价8171元/㎡。

评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，估价对象房地产假设以价值时点市场价格拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费合计6.57万元，买方税费合计4.37万元。

**九、瑕疵**

1、室内二次装修价值，有可能影响买受人对价值的判断。

2、估价对象室内部分衣柜无门、部分无门扇等，有可能影响买受人购买。

**附 件**

一、《委托书》（2022）闽03执63号（复印件）

二、估价所依据的其他文件资料

《执行裁定书》（2022）闽03执63号（复印件）

三、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》

四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例）

五、估价对象实地查勘照片、位置示意图

六、专业帮助情况及相关专业意见说明

七、评估机构资质证书、营业执照(复印件)

八、注册房地产估价师注册证书(复印件)

专业帮助情况和相关专业意见

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | |
| 估  价  中  是□  否☑  遇  到  难  以  解  决  的  复  杂  、  疑  难  或  特  殊  的  估  价  技  术  问  题 | 是否有专业帮助  是：□ 否：☑ | |
| 专业机构名称或专家姓名 |  |
| 资质、资格或职称 |  |
| 专业帮助内容 |  |
| 采纳专业意见情况 |  |
| 是否有专业帮助  是：□ 否：☑ | |
| 专业机构名称或专家姓名 |  |
| 资质、资格或职称 |  |
| 专业帮助内容 |  |
| 采纳专业意见情况 |  |

福建省智信房地产评估有限公司

2022年7月12日

**位置图**



估价对象示意图