关于汪学明位于开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号房地产司法评估报告

**衢华房评字第[2022]S04001号**

衢州市华创房地产评估有限公司

衢州市西区三江东路2号 利时·卢森堡大楼 A区12楼电话：3032407 邮编：324000

房地产司法评估报告

估价报告编号：衢华房评字第[2022]S04001号

估价项目名称：关于开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号房地产司法评估

估价委托人：浙江省开化县人民法院

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 姓名 注册号

郑同国 3320060031

吴建文 3320040026

陈革勇 （报告参与人）

估价报告出具日期：2022年04月19日

**致估价委托人函**

衢华房评字第[2022]S04001号

浙江省开化县人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师郑同国（注册号3320060031）、吴建文（注册号3320040026）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号（住宅建筑面积为48.62㎡；另有C88号储藏室一间，面积39.45㎡；国有建设出让住宅用地使用权，土地使用权面积为9.05㎡）。位于楼幢总层数6层的第1层；建筑结构为钢混结构。

不动产现状：见下表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 现状名称 | 不动产现状 | 备注 |
| 1 | 土地用途 | 住宅用地/（国有建设用地） | / |
| 2 | 土地使用权种类（类型） | 出让 | / |
| 3 | 权属人 | 汪学明（单独所有） | / |
| 4 | 权利负担（权限信息） | 有查封、抵押等权利负担等权限信息 | / |
| 5 | 占有使用情况 | 无租赁，无其他使用情况 | / |
| 6 | 已知瑕疵 | 法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵 | / |
| 7 | 欠缴税费及其其他相关费用 | 欠缴税费及其其他相关费用等信息不详 | / |
| 8 | 其他实际状况 | 室内为毛坯房，有水、电相关附属设施设备，不动产位置与登记载明位置一致，不动产证附记有C88号储藏室一间（实际为地下车库一间），无地上车库、无车位（地上、下），无储藏间（地上、下）等附属用房。 | / |

财产范围：是指不动产权属证载的房屋（不含室内固定装修）、分摊的土地使用权、配套及附属设施。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年04月13日。

价值类型：为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表。

**估价对象房地产市场价值估价结果表**

人民币：元

|  |  |
| --- | --- |
| 估价结果项目名称 | 估价结果 |
| 单价（元/㎡） | 建筑面积（㎡） | 总价（万元） |
| 3-2-102住宅价值 | 13732 | 48.62 | 66.8 | 77.6（人民币**柒拾柒万陆仟**元整） |
| C88号价值 | 2746 | 39.45 | 10.8 |

**特别提示：**

**1.本估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。**

**2.估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费和税金。**

**3.本估价结果不应作为价格实现的保证。**

**4.本估价报告使用期限自2022年04月19日起至2023年04月18日止。**

**5.欲知详情，请阅读本估价报告全文。**

**衢州市华创房地产评估有限公司**

**2022年04月19日**

目录

[**一、估价师声明** 5](#_Toc74322578)

[**二、估价假设和限制条件** 6](#_Toc74322579)

[**（一）估价假设** 6](#_Toc74322580)

[**（二）估价报告使用限制** 7](#_Toc74322581)

[**三、估价结果报告** 8](#_Toc74322582)

[**（一）估价委托人** 8](#_Toc74322583)

[**（二）房地产估价机构** 8](#_Toc74322584)

[**（三）估价目的** 8](#_Toc74322585)

[**（四）估价对象** 8](#_Toc74322586)

[**（五）价值时点** 10](#_Toc74322587)

[**（六）价值类型** 10](#_Toc74322588)

[**（七）估价原则** 10](#_Toc74322589)

[**（八）估价依据** 11](#_Toc74322590)

[**（九）估价方法** 11](#_Toc74322591)

[**（十）估价结果** 12](#_Toc74322592)

[**（十一）注册房地产估价师** 12](#_Toc74322593)

[**（十二）实地查勘期** 12](#_Toc74322594)

[**（十三）估价作业期** 12](#_Toc74322595)

[**四、估价对象交易变现提示** 13](#_Toc74322596)

[**五、估价技术报告** 15](#_Toc74322597)

[**（一）区位状况描述与分析** 15](#_Toc74322598)

[**（二）实物状况描述与分析** 16](#_Toc74322599)

[**（三）权益状况描述与分析** 17](#_Toc74322600)

[**（四）市场背景描述与分析** 18](#_Toc74322601)

[**（五）估价对象最高最佳利用分析** 18](#_Toc74322602)

[**（六）估价方法适用性分析** 19](#_Toc74322603)

[**（七）估价测算过程** 20](#_Toc74322604)

[**（八）估价结果确定** 25](#_Toc74322605)

[**五、附件** 26](#_Toc74322606)

**（一）估价委托书复印件**

**（二）估价对象位置图**

**（三）估价对象实地查勘情况和相关照片**

**（四）估价对象权属证明复印件**

**（五）房地产估价机构营业执照复印件**

**（六）房地产估价机构资质证书复印件**

**（七）注册房地产估价师估价注册证书复印件**

**一、估价师声明**

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

1.我们在本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.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，但受到本估价报告中已说明的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。

4.注册房地产估价师对报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5.我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6.我们于二○二二年四月十三日对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用状况及周围环境与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行勘查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8.参加本次估价的注册房地产估价师：

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 盖章 |
| 郑同国 | 3320060031 |  |
| 吴建文 | 3320040026 |  |

**二、估价假设和限制条件**

**（一）估价假设**

1.一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人所提供的估价对象《浙江省浙江省开化县人民法院司法评估委托书》、《不动产权证》复印件等资料进行了检查，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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、无环境污染等影响估价对象的重大因素。

（3）估价对象在价值时点的房地产市场价值为公开、平等、自愿的交易市场，不考虑特殊买家的附加出价。

（4）估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用为前提。

（5）任何有关估价对象的运作、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及可能性争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

2.未定事项假设

估价对象无未定事项，所以无未定事项假设。

3.背离事实假设

（1）不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（2）根据《浙江省浙江省开化县人民法院司法评估委托书》【（2022）开法委评字第13号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

4.不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途、规划用途一致，权属证明上权利人一致，估价对象的名称或地址一致，无不相一致假设。

5.依据不足假设

估价委托人提供的相关资料能满足本次估价需要，无依据不足假设。

**（二）估价报告使用限制**

1.本估价报告为委托方了解房地产市场价值提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价。

2.本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3.未经本估价机构书面同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本估价报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4.本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，自2022年04月19日起至2023年04月18日止，若房地产市场发重大变动或超过使用期限需要重新估价。

**三、估价结果报告**

**（一）估价委托人**

估价委托人：浙江省开化县人民法院

估价委托人地址：开化县芹阳办事处岙滩新区开元路2号

联系电话：18057029388（黄法官）

**（二）房地产估价机构**

房地产估价机构：衢州市华创房地产评估有限公司

房地产估价机构住所：衢州市西区三江东路2号利时·卢森堡大楼A区12楼

法定代表人：吴慧红

估价资质等级：二级

资质证书编号：浙建房估证字[2001]028号

资质证书有效期：2021年10月27日至2024年10月26日

房地产估价机构联系人：吴建文

房地产估价机构联系电话：0570-3032407

**（三）估价目的**

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

**（四）估价对象**

1.估价对象的合法性分析

估价对象为开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号住宅房地产，已取得权属证书，产权明确，权属清晰，可以在公开市场上自由转让。根据本估价目的的分析，估价对象具有合法性。

2.估价对象的财产范围

财产范围：是指不动产权属证载的房屋（不含室内固定装修）、分摊的土地使用权、配套及附属设施。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3.估价对象基本状况

根据委托人提供的《不动产权证》显示：估价对象位于开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号（住宅建筑面积为48.62㎡；另有C88号储藏室一间，面积39.45㎡；国有建设出让住宅用地使用权，土地使用权面积为9.05㎡）；权属人为汪学明，为单独所有。

估价对象所在楼幢为钢混结构，位于楼幢总层数6层的第1层；实际用途与法定用途一致均为住宅。

**权属状况摘录表**

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证号 | 浙（2018）开化不动产权第0005178号 |
| 权利人 | 汪学明 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 向阳苑3幢2单元102室 |
| 不动产单元号 | 330824115102GB00107F00020006 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 |
| 用途 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 面积 | 土地使用权面积9.05㎡ |
| 房屋建筑面积48.62㎡ |
| 附记 | 所在层 | 总层数 | 规划用途 | 建筑面积 | 专有建筑面积 | 分摊建筑面积 |
| 1 | 6 | 住宅 | 48.62㎡ | 43.44㎡ | 5.18㎡ |
| 另有C88号储藏室一间，面积39.45平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2084年03月04日止 |
| 权利其他状况 | 土地使用权面积：9.05㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积9.05㎡ |

4.土地基本状况

（1）四至：东邻临空地、芝湖路，南邻县城北小学，西邻向阳路，北邻山体。属于开化市区的城北区域。

（2）土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让。土地使用期限为国有建设用地使用权至2084年03月04日止。

（3）规划条件：按现状。

（4）开发程度：于2016年已开发完成。

5.建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

|  |  |
| --- | --- |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 设施设备 | 水、电、消防设施齐全。 |
| 装饰装修 | 建筑物外墙防水涂料粉刷；窗为塑钢窗；内墙面及天棚为涂料粉刷；楼梯间水泥地面，不锈钢栏杆、扶手。估价对象室内为毛坯房。 |
| 建成时间及新旧程度 | 建成于2016年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度新 |
| 使用及维护状况 | 目前自用，使用正常，维护状况较好 |
| 外观 | 建筑物外观较好 |
| 建筑面积 | 住宅建筑面积为48.62㎡；另有C88号储藏室一间，面积39.45㎡ |
| 空间布局 | 室内规则矩形，整体布局为单身公寓户型，空间布局合理，使用功能完善，使用状况极佳。 |
| 层高 | 2.8米 |
| 临街状况 | 一侧临山，楼幢位置一般 |
| 朝向 | 建筑物东西朝向，估计对象朝东 |
| 所在层次 | 估价对象位于地上1层 |

6.估价对象其他现状

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 现状名称 | 不动产现状 | 备注 |
| 1 | 权利负担（权限信息） | 有查封、抵押等权利负担等权限信息 | / |
| 2 | 占有使用情况 | 无租赁，无其他使用情况 | / |
| 3 | 已知瑕疵 | 法定用途及实际用途均为住宅；无其他瑕疵 | / |
| 4 | 欠缴税费及其其他相关费用 | 欠缴税费及其其他相关费用等信息不详 | / |
| 5 | 其他实际状况 | 室内为毛坯房，有水、电相关附属设施设备，不动产位置与登记载明位置一致，不动产证附记有C88号储藏室一间（实际为地下车库一间），无地上车库、无车位（地上、下），无储藏间（地上、下）等附属用房。 | / |

**（五）价值时点**

价值时点：二○二二年四月十三日

**（六）价值类型**

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

假定未设立法定优先受偿权下的价值是指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的金额。

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下财产范围是指不动产权属证载的房屋（不含室内固定装修）、分摊的土地使用权、配套及附属设施。不包含估价对象的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

**（七）估价原则**

本次估价遵循以下原则：

1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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的原则。

5.最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

**（八）估价依据**

1.有关法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议审议通过，自2021年1月1日起施行）；

（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29号）；

（3）《中华人民共和国城市城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

（4）《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）；

（5）浙估协【2018】66号《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》

（6）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；

（7）国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

2.相关估价国家标准和技术规范

（1）《房地产估价技术规范》（国家标准GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（国家标准GB/T50899-2013）；

3.估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的估价对象《浙江省浙江省开化县人民法院司法评估委托书》、《不动产权证》复印件等；

4.本房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

（1）估价对象照片；

（2）实地查勘记录；

（3）当地市场调查和搜集的有关资料等。

**（九）估价方法**

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定，常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。

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。

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

**（十）估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并运用了科学、合理的估价方法，对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点（二○二二年四月十三日）满足本估价报告估价假设和限制条件下的估价结果见下表：

**估价对象房地产市场价值估价结果表**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价结果项目名称 | 估价结果 |
| 单价（元/㎡） | 建筑面积（㎡） | 总价（万元） |
| 3-2-102住宅价值 | 13732 | 48.62 | 66.8 | 77.6（人民币**柒拾柒万陆仟**元整） |
| C88号价值 | 2746 | 39.45 | 10.8 |

**（十一）注册房地产估价师**

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签章 |
| 郑同国 | 3320060031 |  |
| 吴建文 | 3320040026 |  |

**（十二）实地查勘期**

参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期自二○二二年四月十三日起至二○二二年四月十三日止。

**（十三）估价作业期**

估价作业期自二○二二年四月十三日起至二○二二年四月十九日止。

**四、估价对象交易变现提示**

估价对象在处置交易变现过程中需缴纳相关税费及费用，具体的相关明细如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 名称 | 状况说明 | 税费标准 | 备注 |
| 税费 | 契税 | 住宅（<90平米，首次购房） | 1.0% |  |
| 住宅（90平米及以上，首次购房） | 1.5% |
| 住宅（<90平米，二套房） | 1.0% |
| 住宅（90平米及以上，二套房） | 2.0% |
| 住宅（三套房及以上） | 3.0% |
| 非住宅 | 3.0% |
| 增值税（附加） | 2年内住宅 | 5.6%（全额） |  |
| 2年外住宅 | 无 |
| 非住宅 | 3% |
| 个人所得税 | 住宅 | 1% |  |
| 5年外住宅，唯一住宅 | 免征 |
| 非住宅 | 2% |
| 土地增值税 | 个人 | 非住宅 | 2% |  |
| 单位：增值额=纳税人转让房地产所取得的收入-扣除项目金额 | 增值额未超过扣除项目金额50%的部 | 增值额×30% |
| 增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分 | 增值额×40%-扣除项目×5% |
| 增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分 | 增值额×50%-扣除项目×15% |
| 增值额超过扣除项目金额200%的部分 | 增值额×60%-扣除项目×35% |
| 土地出让金 | ①、根据相关部门公布的土地出让金标准进行缴纳；②、结合相关国土部门及评估机构等，通过评估测算等方式进行差额补交； | 最终要以相关部门确认为准 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额=房产转让收入额-房产原值-合理费用 | 应纳税所得额×20% |  |
| 印花税 | 非住宅：双向征收 | 0.5‰×2 |  |
| 住宅：单位双向征收，个人免征 | 0.5‰×2 |
| 房产交易费 | 住宅6元/㎡，非住宅8元/㎡；每宗交易手续费超过5000元按5000元收取 |  |
| 房产工本费 | 住宅80元/件，非住宅550元/件；共有人每增加一本证加收工本费10元。（阁楼按住宅、车库按275元/件） |  |
| 土地登记费 | 住宅33元/件，非住宅120元/件 |  |  |
| 土地交易手续费 | 总价10万元以下（含10万元） | 100元/件 |  |
| 总价10万元-20万元（含20万元） | 200元/件 |
| 总价20万元-50万元（含50万元） | 300元/件 |
| 总价50万元-100万元（含100万元） | 600元/件 |
| 总价100万元-500万元（含500万元） | 1200元/件 |
| 总价500万元-2000万元（含2000万元） | 2500元/件 |
| 总价2000万元以上 | 4000元/件 |
| 相关费用 | 评估费 | 参考物价局的公布的相关收费标准，如浙价服（2005）06号文件、浙价服〔2011〕90号文件等 |  |
| 测绘费 | 参考我国财政部门和价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准 |  |
| 公证费 | 参考我国财政部门和价格主管部门制定的各种类型公证费用收取标准及各省级物价部门可在规定的收费范围内制定具体收费标准 |  |
| 相关交易手续费 | 如不动产在交易过程中，需委托中介机构、担保公司等相关第三方机构办理房产过户、水电过户、抵押贷款等，根据相关部门公布的收费标准及服务行规，所收取相关交易手续费。 |  |

上述罗列的估价对象处置交易变现相关税费及费用，是参考当地相关政府部门公布所列，如处置交易变现时，价值、费率发生变化则相关税费及费用应作相应调整，以上计费标准仅供报告使用者参考。估价对象在实际交易过程中，所需缴纳的相关税费及费用，最终要以相关部门确权核算为准。

**五、估价技术报告**

**（一）区位状况描述与分析**

估价对象区位状况主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

1.位置状况

**位置状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.坐落 | 开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号 |
| 2.方位 | 估价对象位于开化县城北，四至东邻临空地、芝湖路，南邻县城北小学，西邻向阳路，北邻山体。方位较好 |
| 3.与重要场所距离 | 距离妇幼保健院、城北小学、城关派出所、公园、公交站、社区服务站等相关重要场所的距离较近。 |
| 4.临街（路）状况 | 小区主入口临道路（一般性道路），毗邻山体，临路状况一般。 |
| 5.楼幢位置 | 估价对象所在楼幢一面临山，楼幢位置一般。 |
| 6.朝向 | 估价对象楼幢为东西朝向；估价对象朝东，朝向较好。 |
| 7.楼层 | 位于楼幢总层数6层的第1层，所在层次较好。 |
| 8. 居住集聚度 | 区域内有香溢人家小区、梅岩小区、芹北公寓等住宅小区及沿街住宅楼，居住集聚度较高。 |

2.交通状况

**交通状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.道路状况 | 周边有芹北路、钟山路、芝湖路等城市交通主次干道，路网密集，交通通达度高。 |
| 2.出入可利用交通工具 | 出入可利用公交车、出租车等；有多路公交车经过，公交班次较多，辐射范围较广，出行方便，交通便捷度高。 |
| 3.交通管制情况 | 没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。 |
| 4.停车方便度 | 小区有路面停车位、地下停车库，且小区周边道路有停车位，停车方便度较好。 |

3.外部配套设施状况

**外部配套设施状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.基础设施 | 基础设施已达到“六通”（上水、下水、路、电、通信、燃气），基础设施完善。对估价对象价值有利。 |
| 2.公共服务设施 | 区域内城北小学、城关派出所、妇幼保健院、超市等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务设施完善。 |

4.周围环境状况

**周围环境状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.自然环境 | 周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，小区临近公园，道路清洁、环境卫生状况良好；周边无高压输变电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，自然环境较好。 |
| 2.人文环境 | 周边居住的居民素质较高、治安环境较好，人文环境较好。 |
| 3.景观 | 区域内有公园，绿化较好，景观较好。 |

5.区位优劣度

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

**（二）实物状况描述与分析**

1.土地实物状况描述与分析

**土地实物状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.名称 | 开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号所属土地 |
| 2.四至 | 东邻临空地、芝湖路，南邻县城北小学，西邻向阳路，北邻山体 |
| 3.土地使用权面积 | 9.05㎡ |
| 4.用途 | 住宅（以土地使用证载为准） |
| 5.形状 | 较规则，有利于住宅小区的布局。 |
| 6.地形 | 地形为平地，有利于住宅小区的建设。 |
| 7.地势 | 整体平整，自然排水畅通，积水可能较小，有利于房地产价值的提升。 |
| 8.地质与土壤 | 土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强，有利于减少建安成本投入。 |
| 9.开发程度 | 2016年已建成，已达到宗地内外“六通一平”。 |

2.建筑物实物状况描述与分析

**建筑物实物况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.名称 | 开化县向阳苑3幢2单元102室及C88号 |
| 2.建筑规模 | 住宅建筑面积为48.62㎡；另有C88号储藏室一间，面积39.45㎡ |
| 3.建筑结构 | 钢混结构，结构等级较高，抗震性能较好 |
| 4.设施设备 | 水、电、消防设施齐全。 |
| 5.装饰装修 | 建筑物外墙防水涂料粉刷；窗为塑钢窗；内墙面及天棚为涂料粉刷；楼梯间水泥地面，不锈钢栏杆、扶手。估价对象室内为毛坯房。 |
| 6.空间布局 | 室内规则矩形，整体布局为单身公寓户型，空间布局合理，使用功能完善，使用状况极佳。 |
| 7.建筑功能 | 防水、保温、隔热、通风、采光、日照均较好 |
| 8.工程质量 | 未见有工程质量问题，工程质量较好 |
| 9.外观 | 建筑物外观较好 |
| 10.新旧程度 | 建成于2016年；根据现场踏勘，建筑物新旧程度较新 |
| 11.物业服务 | 封闭式物业管理，物业服务及安防管理较好 |
| 12.使用及维护状况 | 估价对象使用正常，维护状况良好，保养较好，  |
| 13.区域概况 | 小区毗邻山体，区域内绿化配套较好，空气质量较好，卫生状况较好 |
| 14.特殊景观 | 无特殊景观 |

**（三）权益状况描述与分析**

**估价对象权益状况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 描述与分析 |
| 1.用途 | 住宅 |
| 2.规划条件 | 按现状规划条件 |
| 3.所有权 | 土地所有权为国家所有，房屋所有权人汪学明 |
| 4.土地使用权 | 土地使用权人为汪学明 |
| 5.共有情况 | 单独所有 |
| 6.用益物权设立情况 | 国有建设用地使用权（出让） |
| 7.担保物权设立情况 | 无。对估价对象价值产生有利影响 |
| 8.查封及抵押情况 | 有 |
| 9.租赁或占用情况 | 现为空置状态 |
| 10.拖欠税费情况 | 无 |
| 11.权属清晰情况 | 权属清晰。 |

**（四）市场背景描述与分析**

1.全国各大城市房地产总体状况

2022年1月17日，央行发布公告，开展7000亿1年期[MLF](https://baike.fang.com/item/MLF/4480891)操作和1000亿7天期[逆回购](https://baike.fang.com/item/%E9%80%86%E5%9B%9E%E8%B4%AD/2043510)操作，其中MLF中标利率是2.85%，逆回购操作利率是2.1%，均比上月下降10个基点，这是央行自2020年4月之后首次下调政策利率。一定程度上可以说，央行“[降息](https://baike.fang.com/item/%E9%99%8D%E6%81%AF/2022791)”了。

2022年1月17日，国家统计局表示，2021年我国房地产市场总体稳定，2022年[房地产投资](https://baike.fang.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E6%8A%95%E8%B5%84/2022863)有望平稳健康发展。坚持“[房住不炒](https://baike.fang.com/item/%E6%88%BF%E4%BD%8F%E4%B8%8D%E7%82%92/1536327)”的定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期拉动经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在问题。

不仅宏观经济稳定的压力较大，房地产同样如此，由此可见，房地产的稳定性更加迫切，2022年，稳定政策还会继续加码，降息虽然并非直接针对于房地产，但各银行会有更多贷款额度流入市场，客观上，对房地产市场下行问题也会缓解。

2.开化县房地产市场状况

开化县人民在县委、县政府的正确领导下，深入实施生态立县、特色兴县＂战略，坚定走产业高新、小县大城、生态发展”道路，积极应对经济社会发展中出现的新情况、新问题和严峻自然灾害的挑战，加快经济转型升级，统筹城乡发展，改善保障民生，加强和创新社会管理，有力促进了经济社会平稳较快发展，全年经济运行态势总体平稳，社会发展协调推进，实现了十二五＂的良好开局。

开化县房管处分析人士分析，大量乡镇居民进城买房，对开化的房地产市场购房氛围起到了带动作用。另外，随着开化县城市化建设速，城市人口的增加，刚性购房需求将继续显现。同时，在房价继续上涨的情况下，部分居民将放弃观望入市购房，预计2022年三季度开化县房地产市场会出现明显的抬头之势。。

3.估价对象房地产状况及未来变化趋势分析

估价对象位于开化县城北向阳苑，该区域已经逐渐成为开化县未来发展的新区，周边各项服务设施齐全，有银行、公交车站、学校、医院、妇幼保健院等，交通便利。周边各项配套设施完善，入住率高，人口密集，居住度较高。随着城市化的不断发展，物业定有良好的升值空间。

**（五）估价对象最高最佳利用分析**

最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

1.法律上允许。估价对象的规划用途为住宅，实际用途也作为住宅使用，满足用途合法性。

2.技术上可能。估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足技术的可能性。

3.财务上可行。估价对象所在区域住宅房地产有效需要较大，每年有较稳定的租金收入，满足财务的可行性。

4.土地与建筑物的均衡性。房地产内部构成要素的组合达到均衡，已处于最优使用状态。

5.房地产与周围环境的协调性。估价对象处开化县城北，周边多为类似房地产，所以估价对象与周边环境相协调，处于最佳使用。

6.可持续发展性。随着开化近几年来住宅用房地产价格趋势稳步上升，相信开化未来住宅房地产的价值与收益应是上升的趋势。

综合上述，估价对象为住宅用房，一直正常使用，其土地的利用、房屋及设施设备、装修一直保持良好的使用状态；因此，估价对象现有状况已经达到最高最佳使用。

**（六）估价方法适用性分析**

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

参与本次估价的注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。

1.不选用的估价方法及理由

（1）不选用成本法的理由

成本法是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。

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用时的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能充分反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

（2）不选用假设开发法的理由

假设开发法是将开发完成后的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。

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（3）不选用收益法的理由

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

注册估价师对估价对象进行了实地勘看和对临近地区调查，估价对象周边类似房地产也有出租，但租金报酬偏低，通过试算收益价格不能真实、客观反映估价对象市场价值，故本次估价不采用收益法估价。

2.选用的估价方法及理由

选用比较法的理由：

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。

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

3.估价技术路线

（1）搜集买卖交易实例；

（2）选取3个可比实例；

（3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；

（4）求取比较价值（单价）。

（5）根据评估单价及建筑面积，求取估价对象的市场价值。

**（七）估价测算过程**

1.求取估价对象住宅房地产价值

（1）选取可比实例

通过调查、比较、分析，选取了三个可比实例(三个可比实例具体情况见因素比照表)。

（2）建立比较基础

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。三个可比实例与估价对象无债权债务，所以财产范围已统一。

2）统一付款方式：可比实例均为按揭付款与估价对象付款方式一致。

3）统一融资条件：可比实例与估价对象为按揭，融资条件统一。

4）统一税费负担：是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）；本次所选用的可比实例均买卖双方各自承担各自应缴纳税费比例，则不进行调整。可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

5）统一计价单位：计价单位均为人民币，计算面积均为建筑面积；计价统一。

（3）可比实例与估价对象因素比较分析

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比估价对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比估价对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

**可比实例与估价对象各因素比照表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 坐落 | / | 向阳苑3幢2-102 | 钟山路22号2幢-1-201 | 花山路8号4幢-2-102 | 工人路9号1幢-4-603 |
| 价格内涵 | 单位价格 | / | 13102 | 11676 | 12471 |
| 单位 | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ |
| 付款方式 | / | 按揭 | 按揭 | 按揭 |
| 交易情况 | 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 类型 | 商品房 | 商品房 | 商品房 | 商品房 |
| 市场状况 | 交易日期 | 价值时点 | 2022.02 | 2022.02 | 2021.04 |
| 区位状况说明比较 | 楼幢位置 | 一侧临山，楼幢位置一般 | 一侧临路，楼幢位置一般较估价对象相当 | 一侧临路，楼幢位置一般较估价对象相当 | 一侧临路，楼幢位置一般较估价对象相当 |
| 层次/总层数 | 1/6层 | 2/4层，较优估价对象 | 1/4层，较估价对象相当 | 6/6层，较劣于估价对象 |
| 朝向 | 朝东 | 朝南与估价对象相当 | 朝南与估价对象相当 | 朝南与估价对象相当 |
| 居住集聚度 | 居住集聚度较高 | 居住集聚度较高 | 居住集聚度较高 | 居住集聚度较高 |
|  | 交通状况 | 周边有芹北路、钟山路、芝湖路等城市交通主次干道，路网密集，四通八达，交通通达度高。 | 周边有芹北路、钟山路、解放路等城市交通主次干道，路网密集，四通八达，交通通达度高较估价对象相当。 | 周边有花山路、钟山路、解放路等城市交通主次干道，路网密集，四通八达，交通通达度高较估价对象相当。 | 周边有花山路、工人路、解放路等城市交通主次干道，路网密集，四通八达，交通通达度高较估价对象相当。 |
| 外部设施配套状况 | 周边有银行、学校、娱乐、医院、公园等，各项配套设施完善。 | 周边有银行、学校、娱乐、医院、公园等，各项配套设施完善与估价对象相同。 | 周边有银行、学校、娱乐、医院、公园等，各项配套设施完善与估价对象相同。 | 周边有银行、学校、娱乐、医院、公园等，各项配套设施完善与估价对象相同。 |
| 周围环境状况 | 周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好。 | 周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当 | 周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染周围环境状况较好与估价对象相当 | 周围环境优美、整洁，周边无工厂，无空气、水等污染，周围环境状况较好与估价对象相当 |
| 实物状况说明比较 | 建筑面积（㎡） | 48.62㎡ | 82.74㎡ | 63.38㎡ | 84.33㎡ |
| 建筑结构 | 钢混 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 设施设备 | 水、电、消防设施齐全 | 水、电、消防设施齐全与估价对象相当 | 水、电、消防设施齐全与估价对象相当 | 水、电、消防设施齐全与估价对象相当 |
| 装饰装修 | 室内装修无 | 室内装修良好较优于估价对象 | 室内装修无，与估价对象相当 | 室内装修一般较优于估价对象 |
| 外观 | 建筑物外观较好 | 建筑物外观较旧较劣于估价对象 | 建筑物外观较旧较劣于估价对象 | 建筑物外观较旧较劣于估价对象 |
| 新旧程度 | 建成于2016年；新旧程度较好。 | 建成于1994年；新旧程度旧较劣于估价对象 | 建成于1993年；新旧程度旧较劣于估价对象 | 建成于2002年；新旧程度较旧较劣于估价对象 |
| 小区档次 | 普通住宅 | 普通住宅 | 普通住宅 | 普通住宅 |
| 小区环境景观 | 小区内绿化配套较好，设有健身器械，空气质量较好，卫生状况较好 | 小区内绿化配套较好，设有健身器械，空气质量较好，卫生状况较好，较估价对象相当。 | 小区内绿化配套较好，设有健身器械，空气质量较好，卫生状况较好，较估价对象相当。 | 小区内绿化配套较好，设有健身器械，空气质量较好，卫生状况较好，较估价对象相当。 |
| 小区配套设施 | 配套设施齐全 | 配套设施齐全，较估价对象相当。 | 配套设施齐全，较估价对象相当。 | 配套设施齐全，较估价对象相当。 |
| 物业服务 | 封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。 | 封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。 | 封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。 | 封闭式物业管理，物业公司管理到位，物业服务及安防管理较好。 |
| 特殊景观 | 一般小区绿化景观 | 一般小区绿化景观 | 一般小区绿化景观 | 一般小区绿化景观 |
| 权益状况 | 规划条件 | 按现状规划 | 按现状规划，较估价对象相当。 | 按现状规划，较估价对象相当。 | 按现状规划，较估价对象相当。 |
| 限制权利情况 | 无 | 无，较估价对象相当。 | 无，较估价对象相当。 | 无，较估价对象相当。 |
| 使用权类型 | 出让 | 出让，较估价对象相当。 | 出让，较估价对象相当。 | 出让，较估价对象相当。 |

（4）各种因素的修正或调整

1）交易情况修正

三个可比实例均属正常交易，所不必进行修正，交易情况修正系数均为100/100。

2）市场状况调整

由于缺少权威部门公布的房地产价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，估价对象价值时点与三个可比实例交易时间相近，且所在区域的同类房地产价格平稳；所以三个可比实例不必进行市场状况修正，三个可比实例市场状况调整系数均为：100/100。

3）区位、实物及权益状况调整

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“-”，相似或相同的为“0”，得出各状况的调整系数。

（5）公式选用和计算过程

由于估价对象为常见且单一的房地产，有较多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，将各可比实例状况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。

测算过程见下表：

**各种因素调整系数表**

（5）根据上述比较法测算过程，确定估价对象住宅评估单价为13732元/㎡，

估价对象权证记载的住宅建筑面积为48.62㎡，则：

住宅价值=建筑面积×单价=48.62×13732=667649元（取整66.8万元）

2．C88号用房评估价值

综合上述，经过估价人员对估价目的、估价对象状况等因素综合分析，确定估价对象住宅评估单价为13732元/㎡；本次评估确定类似的储藏室（实际为地下车库）；单价按住宅单价的20%计算，则

储藏室单价=13732元/㎡×20%=2746元/㎡

C88号价值=面积×单价=39.45×2746=108329元（取整10.8万元）

3.估价对象评估总价值：66.8万元+10.8万元=77.6万元

**（八）估价结果确定**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并运用了科学、合理的估价方法，对影响估价对象价值的各因素进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本估价报告估价假设和限制条件下的市场价值为**776000**元，大写人民币**柒拾柒万陆仟**元整。

**五、附件**

**（一）估价委托书复印件**

**（二）估价对象位置图**

**（三）估价对象实地查勘情况和相关照片**

**（四）估价对象权属证明复印件**

**（五）房地产估价机构营业执照复印件**

**（六）房地产估价机构资质证书复印件**

**（七）注册房地产估价师估价注册证书复印件**