**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：**龙芳/杨勇持有的位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅房地产估价报告

**估价委托人：**三穗县人民法院

**估价机构：**深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

**估价人员：**王晨阳 陈阳 吴堂科

**估价作业日期：**2022年4月2日至2022年4月19日

**估价报告出具日期:** 2022年4月19日

**估价报告编号：**深国咨黔评字[2022]G04第0004号

**房地产估价报告摘要**

深国咨黔评字[2022]G04第0004号

估价对象

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_20220413_103327 | 估价对象价格结果要点摘录价格时点：2022年4月13日建筑面积：107.29㎡权利人名称：龙芳/杨勇用途：住宅未扣除预估处置费用价格：33.37万元扣除预估处置费用价格：27.83万元 |



深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月十九日

**报 告 目 录**

致委托人函 1

注册房地产估价师声明 3

估价假设和限制条件 6

估价结果报告 10

（一）估价委托人 10

（二）估价机构 10

（三）估价对象 10

（四）估价目的 12

（五）价格时点 12

（六）价格定义 12

（七）估价依据 12

（八）估价原则 14

（九）估价方法 15

（十）估价结果 16

（十一）估价人员 17

（十二）实地查勘期 17

（十三）估价作业日期 17

（十四）估价报告应用的有效期 17

附　　件 18

（一）（2022）黔2624法评9号《司法鉴定委托书》复印件 18

（二）估价对象位置图 18

（三）估价对象照片 18

（四）可比案例位置图及照片 18

（五）《贵州省不动产登记查询结果》复印件 18

（六）《房地产估价机构营业执照》复印件 18

（七）《房地产估价机构资质证书》复印件 18

（八）《房地产估价师注册证书》复印件 18

# 致委托人函

**三穗县人民法院：**

承蒙委托，我公司对贵院委托的龙芳/杨勇名下位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅房地产的市场价格进行估价，估价对象建筑面积为107.29平方米，用途为住宅，估价目的是为三穗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了评定估算，确定估价对象未扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**3,110元**，评估总价为人民币**33.37万元**，大写人民币**叁拾叁万叁仟柒佰圆整；**估价对象扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**2,594元**，评估总价为人民币**27.83万元**，大写人民币**贰拾柒万捌仟叁佰圆整**。估价结果详见《估价结果明细表》。

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》。

**估价结果明细表**

价格时点：2022年4月13日

|  |
| --- |
| **估价对象** |
| **权利人** | **不动产权证书/证明号** | **房屋坐落** | **用途** | **所在层数/总层数** | **装修情况** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价（元/㎡）** | **未扣除处置费用评估总价（万元）** | **扣除处置费用评估单价（元/㎡）** | **扣除处置费用评估总价（万元）** |
| 龙芳/杨勇 | 黔（2020）三穗县不动产权第0003083号 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2 | 住宅 | 9层/15层 | 毛坯 | 107.29 | 3,110 | 33.37  | 2,594 | 27.83  |

**深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**二〇二二年四月十九日**

# 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。有关资料、文件均由委托人提供，委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

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，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价师所在的估价机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次估价工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、我公司房地产估价师陈阳、估价人员吴堂科于2022年4月13日已对估价对象进行了实地勘察，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。相关权属资料仅以委托人提供的资料为基础进行形式审查和一般性核对，实质性审查为相关房地产主管单位及部门，故本公司不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验。由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托人应当保证估价对象在合法使用前提下获得收益。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、本估价报告的使用范围：委托人在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价的假设和限制条件，并且本估价报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

9、本报告书专为委托人为本报告所列明的估价对象在价格时点和估价目的等条件下的市场客观价格提供参考依据。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人及时通知本估价机构予以更正，否则，误差部分无效。

11、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

12、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

13、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。估价对象及其相应的通行权、采光权及其他权利应符合法律规定设置的条件，其具体设置及享受权利的情况请报告使用人咨询规划、国土及房地产管理主管单位予以详细了解后结合本报告结果予以决策，因委托人片面使用报告或用于本报告所限定的估价目的以外用途而导致的法律后果，均由委托人承担，本公司不对此承担任何责任，因此，报告使用人需全面阅读房地产估价报告并合理使用。

14、本报告须由本估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

15、本估价报告若有其他未尽事宜，则由深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司负责解释。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| **王晨阳** | **4419960028** |  | 2022年4月19日 |
| **陈阳** | **5220190024** |  | 2022年4月19日 |

# 估价假设和限制条件

（一）估价假设

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我方对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、我司估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重要因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价格时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价格将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、估价对象面积来源于估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》复印件，若与实际不符，应据实调整估价价格。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6、本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本次估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、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格的影响，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价格的因素限制，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价格的影响。

3、估价结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本次估价报告无不相一致假设。

（二）本报告使用的限制条件

1、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；

2、评估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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价格时点不一致，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；

4、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；

5、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、计算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。

6、评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；估价结果已考虑被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。本次估价测算交易税费及相关处置费用为预估数据，与实际发生额可能存在差异，请报告使用者注意。

7本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

8、本估价报告应用的有效期为自报告出具时点起原则上规定为一年（自二〇二二年四月十九日至二〇二三年四月十八日止），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

9、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价格时点的房地产市场状况作出的，估价结果为价格时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格，如估价对象规划用途、面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新估价。

10、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价格影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价格产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

11、本报告仅针对委托人估价目的做出估价，不对其他用途负责。

12、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

13、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

14、本报告必须完整使用方为有效，本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

15、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

名 称：三穗县人民法院

地 址：贵州省黔东南苗族侗族自治州三穗县迎宾大道西侧

## （二）估价机构

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龚伟平

资质等级：国家一级房地产价格评估机构

证书编号：粤房估备字壹0200039

地 址：深圳市福田区国际科技大厦31楼

电 话：0755-82379666

贵州分公司负责人：卞晓红

贵州分公司地址：贵阳市高新区西部研发基地4号楼17层4号

电 话：0851-84844442

## （三）估价对象

1、估价对象区位状况

（1）估价对象位置状况

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，估价对象地理位置、交通便捷度、繁华程度均一般，周边配套较完善。

（2）估价对象交通状况

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，附近有三穗3路、三穗2路公交车，交通条件一般。

（3）公共配套设施

①基础设施

估价对象基础设施已达到“六通”（即通电、通路、通讯、通燃气、通上水、通下水），且保证率较高，基础设施完善。

②公共服务设施

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，附近有三穗县民族高级中学、三穗县八弓镇中心小学、三穗县人民医院、三穗县中医医院三穗县湘黔医院、中国邮政银行、中国人民银行、家家发生活超市、黔东南贸城、酒店、餐饮等生活配套设施，公共服务设施较完善。

（4）周边环境

估价对象周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好。

（5）估价对象区位状况及优劣分析

综上描述，估价对象的公共配套设施较完善，整体区位状况和繁华程度均一般，房地产价格的保值和增值度一般。

2、估价对象实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象名称** | 贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅 |
| **建筑面积** | 107.29㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| **总楼层** | 15层 | 评估楼层 | 9层 |
| **规划用途** | 成套住宅 | 现实用途 | 住宅 |
| **装修情况** | **外墙** | 涂料 | 内墙 | / |
| **天花** | / | 地面 | / |
| **门** | 防盗门 | 窗 | 塑钢窗 |
| **设备设施** | **水电** | 暗装 | 电梯 | 有 |
| **空调** | 无 | 消防 | 齐全 |
| **使用与维护** | **竣工年限** | 约2020年 | 新旧程度 | 新 |
| **使用状况** | 空置 | 朝向 | 东 |

注：表中数据均来源于评估人员实地查勘等资料。

3、估价对象权益状况

根据委托人提供的受理编号为：202104250009309《贵州省不动产登记查询结果》，权利人为龙芳/杨勇，不动产权证书/证明号为黔（2020）三穗县不动产权第0003083号，不动产单元号为522624001024GB00151F00030024，用途为成套住宅，面积为107.29㎡，权属状态为现势，登记状态为权属、抵押，登记时间为2020年06月11日。

## （四）估价目的

为三穗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## （五）价格时点

价格时点为二〇二二年四月十三日（价格时点的确定理由：根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】规定及（2022）黔2624法评9号《司法鉴定委托书》，价格时点为估价人员对估价对象实地查勘之日）。

## （六）价格定义

本报告中的估价价格为估价对象于价格时点状态、在公开市场价格标准及满足估价的假设和限制条件下的公开市场价格。根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和本次估价的具体要求，本估价报告中的估价价格是指估价对象在价格时点2022年4月13日现状利用条件下的房地产市场价格。

## （七）估价依据

一、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施细则》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年05月19日施行）。

二、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《建设工程工程量清单计价规范》；

2.《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016版）；

3.贵州省及三穗县人民政府及有关管理部门颁布的有关法规、部门规章和政策文件。

三、本次估价依据的技术规程

1.《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；

2.《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】。

四、委托人提供的有关资料

1.（2022）黔2624法评9号《司法鉴定委托书》原件；

2.受理编号为：202104250009309《贵州省不动产登记查询结果》复印件。

五、估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

4.建设部《房屋完损等级评定标准》。

六、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、宗地条件方面的资料;

2.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。（详见报告附件）

## （八）估价原则

1、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，估价出对各方当事人来说都是公平合理的价格。具体来说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

 2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价格产生影响，进而影响估价时关于价格定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象权益进行分析界定。

3、最高最佳使用原则

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，且权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、价格时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价格，这个时间就是价格时点，确定价格时点原则的意义在于，价格时点是估价房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价格的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价格、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （九）估价方法

**1、估价方法选取**

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象（住宅用途，面积为107.29平方米）房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否****选取** |
| **比较法** | 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格或价格的方法。 | 估价对象实际用途为住宅，所在区域与估价对象相似使用的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次估价选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |
| **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格得到估价对象价格或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业估价，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价格，故本次估价不选取采用收益法进行估价。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价格，将开发完成后的价格和后续开发的必要支出折现到价格时点后相减，或将开发完成后的价格减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价格或再开发潜力的房地产，估价对象为已投入使用的房地产，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价格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格或价格的方法。 | 估价对象为住宅房地产，房地产价格与成本关联性弱，运用成本法测算的结果不能准确反映估价对象的实际市场价格，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

 **2、本次选用估价方法原理及基本公式**

比较法原理：是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：

Pi=P’×A×B×C×D×E P=∑（Pi×权重系数）

式中：P—待估房地产评评估格 A—交易情况调整系数

 Pi—待估房地产比准价格 B—市场状况调整系数

 P’—可比交易实例价格 C—区位状况调整系数

 D—实物状况素修正系数

 E—权益状况素修正系数

## （十）估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了评定估算，确定估价对象未扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**3,110元**，评估总价为人民币**33.37万元**，大写人民币**叁拾叁万叁仟柒佰圆整；**估价对象扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**2,594元**，评估总价为人民币**27.83万元**，大写人民币**贰拾柒万捌仟叁佰圆整**。估价结果详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

价格时点：2022年4月13日

|  |
| --- |
| **估价对象** |
| **权利人** | **不动产权证书/证明号** | **房屋坐落** | **用途** | **所在层数/总层数** | **装修情况** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价（元/㎡）** | **未扣除处置费用评估总价（万元）** | **扣除处置费用评估单价（元/㎡）** | **扣除处置费用评估总价（万元）** |
| 龙芳/杨勇 | 黔（2020）三穗县不动产权第0003083号 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2 | 住宅 | 9层/15层 | 毛坯 | 107.29 | 3,110 | 33.37  | 2,594 | 27.83  |

## （十一）估价人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| **王晨阳** | **4419960028** |  | 2022年4月19日 |
| **陈阳** | **5220190024** |  | 2022年4月19日 |
| **吴堂科** |  |  | 2022年4月19日 |

## （十二）实地查勘期

二〇二二年四月十三日。

## （十三）估价作业日期

二〇二二年四月二日至二〇二二年四月十九日。

## （十四）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为自报告出具时点起一年[自2022年4月19日-2023年4月18日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

# 附　　件

## （一）（2022）黔2624法评9号《司法鉴定委托书》复印件

## （二）估价对象位置图

## （三）估价对象照片

## （四）可比案例位置图及照片

## （五）《贵州省不动产登记查询结果》复印件

## （六）《房地产估价机构营业执照》复印件

## （七）《房地产估价机构资质证书》复印件

## （八）《房地产估价师注册证书》复印件

**估价技术报告**

**（一）个别因素分析**

1、估价对象区位状况

（1）估价对象位置状况

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，估价对象地理位置、交通便捷度、繁华程度均一般，周边配套较完善。

（2）估价对象交通状况

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，附近有三穗3路、三穗2路公交车，交通条件一般。

（3）公共配套设施

①基础设施

估价对象基础设施已达到“六通”（即通电、通路、通讯、通燃气、通上水、通下水），且保证率较高，基础设施完善。

②公共服务设施

估价对象位于贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2，附近有三穗县民族高级中学、三穗县八弓镇中心小学、三穗县人民医院、三穗县中医医院三穗县湘黔医院、中国邮政银行、中国人民银行、家家发生活超市、黔东南贸城、酒店、餐饮等生活配套设施，公共服务设施较完善。

（4）周边环境

估价对象周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好。

（5）估价对象区位状况及优劣分析

综上描述，估价对象的公共配套设施较完善，整体区位状况和繁华程度均一般，房地产价格的保值和增值度一般。

2、估价对象实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象名称** | 贵州省三穗县八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅 |
| **建筑面积** | 107.29㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| **总楼层** | 15层 | 评估楼层 | 9层 |
| **规划用途** | 成套住宅 | 现实用途 | 住宅 |
| **装修情况** | **外墙** | 涂料 | 内墙 | / |
| **天花** | / | 地面 | / |
| **门** | 防盗门 | 窗 | 塑钢窗 |
| **设备设施** | **水电** | 暗装 | 电梯 | 有 |
| **空调** | 无 | 消防 | 齐全 |
| **使用与维护** | **竣工年限** | 约2020年 | 新旧程度 | 新 |
| **使用状况** | 空置 | 朝向 | 东 |

注：表中数据均来源于评估人员实地查勘等资料。

3、估价对象权益状况

根据委托人提供的受理编号为：202104250009309《贵州省不动产登记查询结果》，权利人为龙芳/杨勇，不动产权证书/证明号为黔（2020）三穗县不动产权第0003083号，不动产单元号为522624001024GB00151F00030024，用途为成套住宅，面积为107.29㎡，权属状态为现势，登记状态为权属、抵押，登记时间为2020年06月11日。

**（二）市场背景描述与分析**

1、2021年三穗县经济运行情况

2021年,面对经济持续下行、新冠肺炎疫情的冲击影响下，全县始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，牢牢把握高质量发展要求，经济社会稳中有进、稳中向好，实现了“十四五”良好开局。

（1）综合

初步核算，全县地区生产总值542016万元，比上年增长（以下简称“增长”）5.9%。其中，第一产业增加值116128万元，增长7.9%；第二产业增加值139072万元，增长7.1%；第三产业增加值286816万元，增长4.4%。

全县地区生产总值中，第一产业增加值、第二产业增加值、第三产业增加值占地区生产总值的比重，分别为21.4%、25.7%、52.9%。全县人均地区生产总值33427元，增长6.4%。

（2）农业

全年实现农业总产值201639万元，增长9.4%。其中，农业产值120443万元、林业产值25374万元、牧业产值41295万元、渔业产值5310万元、农林牧渔服务业产值9217万元，分别增长10.2%、-5.6%、16.6%、18.1%和6.3%。

全年粮食总产量6.2万吨，增长6.9%。蔬菜及食用菌产量254666吨，增长9.8%；油菜籽产量2351吨，增长30.6%；水果产量58510吨，增长15.3%。

全年肉类总产量8939吨，增长10.8%，其中：猪肉5447吨，增长16.2%；牛肉919吨，下降3.0%；羊肉233吨，增长5.0%；禽肉2291吨，增长6.8%。

（3）工业和建筑业

全年全部工业实现增加值61086万元，增长19.8%。其中，规模以上工业增加值增长22.6%。在规模以上工业中，分工业类型看，轻工业增长21%，重工业增长28.2%。分门类看，制造业增长25.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长6.6%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值增长98.5%，非金属矿物制品业增加值比上年下降（以下简称“下降”）14.2%，服饰制造业增加值增长12.3%，纸制品制造业增加值增长40.2%，橡胶及塑料制品业增加值增长17.4%，金属制品业增加值增长184.2%。

规模以上工业产品产量中，鲜冷藏肉完成0.19万吨,增长46.2%；服装完成1243万件，下降49.5%；商品混凝土完成22.05万立方米，下降36.7%。

全年规模以上工业企业产销率99.6%，比上年提升2.6个百分点。规模以上工业企业营业收入7.65亿元，增长31.1%；实现利润总额0.18亿元，下降53.1%。

全年建筑业增加值77986万元，下降1.2%。全县具有资质以上等级的总承包和专业承包建筑企业9家，建筑业总产值增长18.6％。

（4）固定资产投资

全年500万元以上固定资产投资增长15.3%。全县房地产开发投资增长18.0%。商品房销售面积133439平方米，下降22.8%。



（5）国内贸易

全年全社会消费品零售总额232457万元，增长13.6%。批发业销售额33858万元，增长16.2%；零售业销售额184674万元，增长16.4%；住宿业营业额3831万元，增长18.2%；餐饮业营业额38146万元，增长31.1%。

（6）交通和邮电

全年交通运输、仓储和邮政业增加值实现21399万元，下降0.8%。全县邮政业务总量2370万元，增长6.7%；电信业务总量17480万元，增长6.5%。

（7）财政与金融

全年财政总收入33126万元，增长6.3%。其中一般公共预算收入17493万元，增长4.2%。一般公共预算收入中，税收收入10696万元，占61.1%，下降0.1%；非税收入6797万元，占38.9%，增长11.6%。



一般公共预算支出204128万元，下降0.4%。其中，一般公共服务支出23029万元，下降5.1%；教育支出45934万元，增长0.2%；社会保障和就业支出22196万元，增长0.5%；卫生健康支出21975万元，增长0.3%；节能环保支出4442万元，增长44.0%。

年末金融机构各项存款余额645831万元，增长14.7%。其中，住户存款余额518724万元，增长13.8%。各项贷款余额546710万元，增长8.0%。其中住户贷款余额391599万元，增长5.3%。



（8）教育和科学技术

全县共有各级各类学校122所。其中，中等职业学校1所，普通高中1所，普通初中6所，小学34所，幼儿园80所。在校学生43314人，其中职业中学1001人，高中4058人，初中9457人，小学20794人，幼儿园在园8004人。

我县积极组织县域企业或单位申报各类项目，全年完成各类科技项目申报18个，申请资金6432万元。

（9）文化、体育、环境和卫生

成功举办“唱支山歌给党听”庆祝建党100周年主题快闪活动、“永远跟党走”革命歌曲广场舞大赛、党史知识竞赛等系列活动。组织文化志愿者深入易地扶贫搬迁安置点开设了公益性（免费）广场舞培训班，共派出文化志愿者12人次，辅导培训120余人。开展戏曲进乡村、文化走基层活动25场次，观众达1.2人次。制作《竹林欢歌》、《县乡长说移风易俗树新风》、《苗家儿女心向党》、《天下贵洞》等原创文艺作品。

积极参加州第十届运动会暨第四届少数民族传统体育运动会，参赛项目29项，选拔队员298人，获得9金19银16铜。成功举办三穗县第三届职工运动会暨2021年“江岸华景杯”体育赛事活动，积极组队参加贵州省选拔赛暨2021年贵州省广场舞网络大赛竞赛、贵州省第五届“茅台王子杯”广场舞公开赛等活动，组织完成社会体育指导员培训67人次。投入体育基础设施项目资金70余万元，完成8个村级农民体育健身工程体育器材更新、5个全民健身示范点建设、金穗社区社区智能健身驿站和黄土坎廉租房小区健身路径建设，完成文笔街道多功能运动场建设。

全县生态环境质量持续巩固提升，环境空气优良率达99.2%，空气质量指数2.32%，集中式饮用水源水质全部达Ⅲ类以上，出境断面水质达Ⅱ类，土壤环境、固体废物环境、声环境和辐射环境质量等总体保持良好，全县未发生重大环境污染事件，生态环境安全总体稳定可控。

全县拥有各类医疗卫生机构140个，其中：医院4个，社区卫生服务中心1个，卫生院9个，疾病预防控制中心1个，妇幼保健院1个，执法大队1个，诊所27个，村卫生室96个。全县卫生机构床位编制数1297张，实际开放1419张。卫生人员1864人，其中，执业（助理）医师494人，乡村医生175人，注册护士872人

（10）人口、人民生活和社会保障

2021年全县常住人口出生率为10.03‰，死亡率6.85‰，自然增长率3.18‰。

城镇居民人均可支配收入37842元,增长8.4%；城镇居民人均消费支出22050元,增长22.3%。农村居民人均可支配收入12684元，增长10.9%；农村居民人均消费支出12344元,增长9.0%。



年末全县参加城镇职工基本养老保险人数16489人，比上年末增加3750人。参加城乡居民基本养老保险人数128244人，增加547人。参加基本医疗保险人数222075人，其中：参加职工基本医疗保险人数10785人；参加城乡居民基本医疗保险人数211290人。参加失业保险人数5834人，增加555人。参加工伤保险人数24354人，增加6515人。参加生育保险人数10785人，增加9人。

年末全县共有4401人享受城市最低生活保障，5505人享受农村最低生活保障，全年累计发放城乡低保金4122.2万元；年末670人享受特困人员救助供养，全年发放特困供养金847.6万元；全年临时救助712人次，发放生活救助金96.6万元。

2、当地房地产发展概况

（1）土地市场

2020年-2022年4月三穗县土地市场，从成交方面来看，该期间内共成交13宗地块，成交总用地面积为153,367.33㎡，成交总金额为12,248.00万元。其中，工业用地成交6宗，成交用地总面积为117,048.6㎡，成交楼面均价为379.8元/㎡；住宅用地成交6宗，成交用地总面积为32,346.73㎡，成交楼面均价为308.6元/㎡；其他用地成交1宗，成交用地总面积为3,972㎡，成交楼面均价为2,417元/㎡。

（2）房地产市场

目前三穗县房地产在售楼盘较少，现有江岸华景、城南印象和三穗滨河公馆3个在售楼盘。价格方面，2021年8月至今，三穗县新房的均价基本保持稳定,三穗县4月新房均价3,993元/㎡ ，环比上月持平；三穗县二手房市场从2021年8月至今呈稳定趋势，三穗县4月二手房均价3,474元/㎡，环比持平。

（3）总结

三穗县楼市仍有诸多不确定因素的影响，但在房住不炒的大基调大调控下，三穗县场仍是以刚需性购房为主，房价趋于平稳，大幅上涨的可能性不高。

**（三）最高最佳使用分析**

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价格的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

价格最大性，使估价对象的价格在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价师把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

与外部环境的协调性，应按房地产与其周围环境相协调，能活的最佳外部经济效益的用途估价。

可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

对于估价对象的最高最佳使用，主要基于以下几个方面的考虑：

1. 估价对象房屋权属资料记载用途为成套住宅，实际用途为住宅；

2. 估价对象建筑布局为住宅布局，技术上决定估价对象最高最佳用途为住宅。

**（四）估价方法适用性分析**

**1、估价方法选取**

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象（住宅用途，面积为107.29平方米）房地产进行估价，具体分析如下表：

| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否****选取** |
| --- | --- | --- | --- |
| **比较法** | 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格或价格的方法。 | 估价对象实际用途为住宅，所在区域与估价对象相似使用的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次估价选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |
| **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格得到估价对象价格或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业估价，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价格，故本次估价不选取采用收益法进行估价。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价格，将开发完成后的价格和后续开发的必要支出折现到价格时点后相减，或将开发完成后的价格减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价格或再开发潜力的房地产，估价对象为已投入使用的房地产，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价格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格或价格的方法。 | 估价对象为住宅房地产，房地产价格与成本关联性弱，运用成本法测算的结果不能准确反映估价对象的实际市场价格，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

 **2、本次选用估价方法原理及基本公式**

比较法原理：是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：

Pi=P’×A×B×C×D×E P=∑（Pi×权重系数）

式中：P—待估房地产评评估格 A—交易情况调整系数

 Pi—待估房地产比准价格 B—市场状况调整系数

 P’—可比交易实例价格 C—区位状况调整系数

 D—实物状况素修正系数

 E—权益状况素修正系数

**（五）估价测算过程**

1、未扣评估费、拍卖费等相关费用的市场价格

本次估价选择了以下三个比较交易案例：

（1）选择可比实例：

根据评估对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，结合评估对象自身实际情况，在不违背交易时间接近、用途相同、地段相似的原则的前提下，经仔细筛选，确定A、B、C三个可比实例（价格单位为人民币元/平方米）。

**可比实例基本情况表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **评估对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 |
| **坐落** | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 |
| **房屋用途** | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| **区位状况比较因素** | **区域繁华程度** | 小区级商业中心，区域繁华程度一般 | 小区级商业中心，区域繁华程度一般 | 小区级商业中心，区域繁华程度一般 | 小区级商业中心，区域繁华程度一般 |
| **交通条件** | 附近有三穗2路、三穗3路等公交车经过，交通一般 | 附近有三穗2路、三穗3路等公交车经过，交通一般 | 附近有三穗2路、三穗3路等公交车经过，交通一般 | 附近有三穗2路、三穗3路等公交车经过，交通一般 |
| **公共配套设施** | 附近有学校、商业广场、影城、酒店、餐饮等配套较齐全 | 附近有学校、商业广场、影城、酒店、餐饮等配套较齐全 | 附近有学校、商业广场、影城、酒店、餐饮等配套较齐全 | 附近有学校、商业广场、影城、酒店、餐饮等配套较齐全 |
| **周围环境** | 周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好 | 周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好 | 周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好 | 周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好 |
| **楼层** | 9层 | 3层 | 14层 | 10层 |
| **朝向** | 东 | 南 | 东南 | 东南 |
| **权益状况** | **规划条件** | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 |
| **权益状况** | 权益完整 | 权益完整 | 权益完整 | 权益完整 |
| **租约限制** | 无租约 | 无租约 | 无租约 | 无租约 |
| **实物状况比较因素** | **建筑面积** | 107.29㎡ | 108㎡  | 104.7㎡ | 127㎡  |
| **建筑结构** | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 |
| **建筑年代** | 约2020年 | 约2020年 | 约2020年 | 约2020年 |
| **层高** | 约2.8米 | 约2.8米 | 约2.8米 | 约2.8米 |
| **空间布局** | 空间布局较优 | 空间布局较优 | 空间布局较优 | 空间布局较优 |
| **停车便利度** | 停车便利一般 | 停车便利一般 | 停车便利度一般 | 停车便利度一般 |
| **物业管理** | 管理及服务一般 | 管理及服务一般 | 管理及服务一般 | 管理及服务一般 |
| **装饰装修** | 毛坯 | 简单装修 | 精装修 | 普通装修 |
| **设施设备** | 水电暗装、消防栓、网络接线齐全 | 水电暗装、消防栓、网络接线齐全 | 水电暗装、消防栓、网络接线齐全 | 水电暗装、消防栓、网络接线齐全 |

备注：上述可比实例来源为我司评估人员的市场调查结果及我公司数据库。

②建立比较基础：选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

a、统一财产范围：应对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异，本次不需做此项调整。

b、统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成交日起一次性付款。根据三穗县二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

c、统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

d、统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。

正常成交价格=卖方实收价格÷（1-应由卖方缴纳的税费比例）或

正常成交价格=买方实付价格÷（1+应由买方缴纳的税费比例）

e、统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过建立比较基础，将可比实例的成交价格调整为正常交易价格的结果如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **比较项目** | **实例A** | **实例B** | **实例C** |
| **项目名称** | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 |
| **正常成交单价** | 3,180 | 3,350 | 3,300 |

（2）调整系数确定：

①交易情况调整系数的确定

评估对象与可比实例A、B、C均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为100/100。

②市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与评估时点较接近，至评估时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例A、B、C的市场状况条件调整系数均为100/100。

③区位状况调整系数的确定

区域繁华程度：根据评估对象所处地段，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正2。

交通条件：根据评估对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交路线多少，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正3。

公共配套设施：包括基础设施和公共服务设施，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

周围环境：环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

楼层：电梯房根据当地房地产市场行情，高层住宅一般以中间楼层为最好，低层和高层次之。以评估对象为100，每上升或下降5层，指数向上或向下修正1；步梯房以评估对象为100，3-5楼较好，1-2楼一般，6楼及以上较差，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

朝向：分为东南、南、西南、东、东北、西、西北、北八个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

④权益状况调整系数的确定

规划限制：分有限制、限制较少、无限制三个等级，以委估对象为基准，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

权益状况：根据评估对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以评估对象为100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

租约限制：按无租约、短期租约、中期租约、长期租约分为四个等级，以委估对象为基准，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

⑤实物状况调整系数的确定

建筑面积：按特大、较大、一般、较小分为四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

建筑结构：分为框架、钢混、多层三档，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

竣工时间：以委估对象为基准，每相差5年指数向上或向下修正1。

层高：以委估对象为基准，每相差0.3m指数向上或向下修正1。

室内布局：环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

停车便利度：环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

物业管理：分好、较好、一般、较差四个等级，以评估对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定相应指数，详见下表《因素条件对比说明表》及《因素比较修正系数表》。

**因素条件对比说明表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **评估对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 |
| **坐落** | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 |
| **房屋用途** | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| **区位状况比较因素** | **区域繁华程度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **交通条件** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **公共配套设施** | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| **周围环境** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **楼层** | 9层 | 3层 | 14层 | 10层 |
| **朝向** | 东 | 南 | 东南 | 东南 |
| **权益状况** | **规划条件** | 无限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 |
| **权益状况** | 完整 | 完整 | 完整 | 完整 |
| **租约限制** | 无租约 | 无租约 | 无租约 | 无租约 |
| **实物状况比较因素** | **建筑面积** | 一般 | 一般 | 一般 | 较大 |
| **建筑结构** | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 |
| **建筑年代** | 约2020年 | 约2020年 | 约2020年 | 约2020年 |
| **层高** | 约2.8米 | 约2.8米 | 约2.8米 | 约2.8米 |
| **空间布局** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **停车便利度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **物业管理** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **装饰装修** | 毛坯 | 简单装修 | 精装修 | 普通装修 |
| **设施设备** | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |

**因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **评估对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）住宅 |
| **坐落** | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 | 八弓镇中坝村 |
| **房屋用途** | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| **区位状况比较因素** | **区域繁华程度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交通条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **公共配套设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **周围环境** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **楼层** | 100 | 99 | 99 | 100 |
| **朝向** | 100 | 102 | 103 | 103 |
| **权益状况** | **规划条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **租约限制** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况比较因素** | **建筑面积** | 100 | 100 | 100 | 98 |
| **建筑结构** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑年代** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **层高** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **空间布局** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **停车便利度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **物业管理** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **装饰装修** | 100 | 102 | 106 | 104 |
| **设施设备** | 100 | 100 | 100 | 100 |

⑥编制比准价格计算表

**比准价格计算表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **比较项目** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **正常成交单价** | 3,180元/平方米 | 3,350元/平方米 | 3,300元/平方米 |
| **交易情况** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **市场状况** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **区位状况比较因素** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **区域繁华程度** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **交通条件** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **公共配套设施** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **周围环境** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **楼层** | 100 | / | 99 | 100 | / | 99 | 100 | / | 100 |
| **朝向** | 100 | / | 102 | 100 | / | 103 | 100 | / | 103 |
| **权益状况比较因素** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **规划条件** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **权益状况** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **租约限制** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **实物状况比较因素** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **建筑面积** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 |
| **建筑结构** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **建筑年代** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **层高** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **空间布局** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **停车便利度** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **物业管理** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **装饰装修** | 100 | / | 102 | 100 | / | 106 | 100 | / | 104 |
| **设施设备** | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **综合调整系数** | 0.9709  | 0.9252  | 0.9526  |
| **修正后单价** | 3,087元/㎡ | 3,099元/㎡ | 3,144元/㎡ |
| **比准价格** | 3,110元/㎡ |

从上表可以看出，三个比准价格相差幅度不大，故我们采用三个比准价格的简单算术平均数作为评估对象的评估结果，则：

评估单价=（3,087+3,099+3,144)/3=3,110（元/㎡）

评估值=评估单价×建筑面积=3,110×107.29÷10,000

=33.37（万元）

2、交易税费

评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，并考虑被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，交易税费详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  序号 | 税费名称 | 估价对象适用条件及税率 | 金额（万元） |
| 一、买方税费 |
| 1 | 契税 | 90㎡以上，家庭唯一住房，税率为1.5%；家庭二套住房，税率为2% | 0.48-0.64 |
| 2 | 印花税 | 交易价(或评估价)×0.05%，不动产产权证书按件贴花5元 | 0.02 |
| 小 计 | 0.50-0.66 |
| 二、卖方税费 |
| 1 | 增值税 | 住房取得时间2年以内，税率为5% | 1.59 |
| 2 | 城建税、教育费附加及地方教育费附加 | 应缴纳增值税×（5%+3%+2%） | 0.16 |
| 3 | 土地增值税 | 个人住房免征土地增值税 | 0 |
| 4 | 个人所得税 | 按照“财产转让所得”20%缴纳，以财产转让收入减除房屋原值、合理税费后的余额为应纳税所得额 | 0 |
| 小 计 | 1.75 |
| 合 计 | 2.25-2.41 |

根据我国法律法规规定，结合上述测算过程，本次估价仅考虑卖方税费对评估价值的影响，故交易税费为1.75万元。

3、扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用后市场价格

本次估价委托人三穗县人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，则本次估价评估结果应当扣除预估的上述费用。

①评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 税费名称 | 交纳比率 | 金额（万元） |
| 1 | 诉讼费 | 根据执行金额按照以下比例累进交纳：≤1万元，50元；1～10万元部分，按2.5%交纳；10～20万元部分，按2%交纳；20～50万元部分，按1.5%交纳；50～100万元部分，按1%交纳；100～200万元部分，按0.9%交纳；200～500万元部分，按0.8%交纳；500～1000万元部分，按0.7%交纳；超过1000万元至2000万元的部分，按照0.6%交纳；超过2000万元的部分，按照0.5%交纳 | 0.63 |
| 2 | 评估费 | 根据评估金额按照以下比例累进交纳：≤100万元，按8‰；101～1000万元部分，按4‰交纳；1001～5000万元部分，按2.5‰交纳；5001～8000万元部分，按1.5‰交纳；8001～10000万元部分，按0.5‰交纳；＞10000万元部分，按0.2‰交纳，并考虑差旅费、工本费及报告难易程度综合收费 | 0.40 |
| 3 | 拍卖佣金 | 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第七条、《贵州省高级人民法院全省法院网络司法拍卖辅助工作管理办法（试行）》第十五条。不动产拍卖成交价按照以下比例累进交纳：≤100万元，按0.4%缴纳；＞100万元部分，按0.1%交纳（上限为5万元） | 0.13 |
| 4 | 律师费 | 2016年10月9日贵州省发展和改革委员会、省司法厅发布《省发展改革委 省司法厅关于律师服务收费有关问题的通知》（以下简称《关于律师服务收费的通知》）（黔发改收费［2016］1559号） | 2.63 |
| 合 计 |  | 3.79 |

②扣除相关处置费后的市场价格

扣除相关处置费后的市场价格=市场价格-预估处置费用

=33.37-1.75-3.79

=27.83（万元）

扣除相关处置费后的评估单价=扣除相关处置费后的市场价格÷建筑面积

=27.83×10,000÷107.29

≈2,594（元/㎡）

**（七）估价结果**

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了评定估算，确定估价对象未扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**3,110元**，评估总价为人民币**33.37万元**，大写人民币**叁拾叁万叁仟柒佰圆整；**估价对象扣除预估的相关处置费用于价格时点二○二二年四月十三日的评估单价为**2,594元**，评估总价为人民币**27.83万元**，大写人民币**贰拾柒万捌仟叁佰圆整**。估价结果详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

价格时点：2022年4月13日

|  |
| --- |
| **估价对象** |
| **权利人** | **不动产权证书/证明号** | **房屋坐落** | **用途** | **所在层数/总层数** | **装修情况** | **建筑面积(㎡)** | **评估单价（元/㎡）** | **未扣除处置费用评估总价（万元）** | **扣除处置费用评估单价（元/㎡）** | **扣除处置费用评估总价（万元）** |
| 龙芳/杨勇 | 黔（2020）三穗县不动产权第0003083号 | 八弓镇中坝村（凯宏·城市花园三期）2幢1-9-2 | 住宅 | 9层/15层 | 毛坯 | 107.29 | 3,110 | 33.37  | 2,594 | 27.83  |