**涉执房地产处置司法评估报告**



估价对象

**估价报告编号**： **TZ估字（2022）056号**

**估价项目名称：三穗县人民法院指定的位于三穗县八弓镇灵山村七组的自建房房地产市场价值评估**

**估价委托单位： 三穗县人民法院**

**房地产估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师**: **张雨雨 注册号：5220120050**

**简地先 注册号：5220040059**

**估价报告出具日期：2022年08月01日**

**致估价委托人函**

**三穗县人民法院：**

我公司于2022年07月15日接受贵院的委托，对贵院指定的杨贵菊、吴杰共同拥有的位于三穗县八弓镇灵山村七组的自建房及室内装修房地产市场价值进行评估，到2022年08月01日估价工作结束。有关报告内容如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》〔编号：（2022）黔2624法评37号〕、以及《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654），结合注册房地产估价师与估价委托人现场勘查，估价对象情况如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价  对象 | 坐落位置 | 用途 | 土地使用权面积（m2） | 建筑面积  （m2） | 所在层数 | 建筑  结构 | 建成  年份 |
| 估价对象 | 三穗县八弓镇  灵山村七组 | 非成套住宅 | 58.98 | 271.29 | 1-5 | 混合 | 2016年 |
| 合计 |  |  | 58.98 | 271.29 |  |  |  |

价值时点：2022年07月20日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价目的，采用收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点（2022年07月20日）、完整权利状态及满足各项估价假设和限制条件下的市场价值为：***人民币陆拾伍万贰仟壹佰捌拾壹元整（RMB652181.00元）。***

特别提示：

1、估价结果包括估价对象室内二次装饰装修价值，不包括估价对象室内可拆卸移动的家具家电等动产价值。

2、在本次估价中估价方仅对估价对象的房地产市场价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于房地产上的其他权利进行确认或发表意见。

3、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，但不考虑估价对象被查封以及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5、本估价报告原则上的使用期限为壹年（即自二〇二二年八月一日至二〇二三年七月三十一日止），估价委托人应在本估价报告的有效期内合理使用本报告。

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

7、为保障本估价报告使用者的合法权益，在确定使用本报告时，估价报告使用者应充分关注“特别提示”及“估价假设和限制条件” ，以免使用不当，造成损失!预知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月一日

**目 录**

[估价师声明 4](#_Toc112882150)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc112882151)

[估价结果报告 9](#_Toc112882152)

[一、估价委托人 9](#_Toc112882153)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc112882154)

[三、估价目的 9](#_Toc112882155)

[四、估价对象 9](#_Toc112882156)

[五、价值时点 11](#_Toc112882157)

[六、价值类型 11](#_Toc112882158)

[七、估价原则 11](#_Toc112882159)

[八、估价依据 12](#_Toc112882160)

[九、估价方法 13](#_Toc112882161)

[十、估价结果 15](#_Toc112882162)

[十一、注册房地产估价师 15](#_Toc112882163)

[十二、实地查勘日期 15](#_Toc112882164)

[十三、估价作业日期 15](#_Toc112882165)

[附 件 16](#_Toc112882166)

**估价师声明**

我们根据自己的专业知识和执业道德，郑重声明如下**：**

1.我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

3.我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及《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）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.注册房地产估价师张雨雨已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

**估价假设和限制条件**

**一、估价假设**

（一）一般假设

1、估价委托人尚未提供估价对象的权属证书，对估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的所有资料是合法、真实、准确和完整的，且估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、关注了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，经实地查勘并依据常规判断，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，假定房屋质量及居住环境是安全的，且建筑物在耐用年限内能够正常持续使用。

3、本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

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

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

（3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（6）不存在特殊买者的附加出价。

5、房地产市场供应关系、房地产市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、在本次估价中估价方仅对估价对象的房地产市场价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于房地产上的其他权利进行确认或发表意见。

7、估价委托人未明确估价对象存在的租赁权及用益物权，本估价机构尽职调查，也未发现、掌握相关情况，则假定估价对象不存在租赁权及用益物权，占有使用情况目前为产权人使用。

8、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。则假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、本次估价关注了评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。估价委托人明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除，所以评估结果未扣除上述费用。

10、本次估价关注了估价对象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。

（二）未定事项假设

1、估价委托人尚未提供估价对象的权属证书，本报告中所述房屋用途、建筑面积以及产权持有人等信息，按照估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）记载内容进行确定。

2、估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》〔受理编号：202206150003654〕记载估价对象土地使用权用途为住宅用地，使用期限自2016年08月09日至2086年08月30日止；结合《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》（中华人民共和国国务院令第55号）第十二条规定“土地使用权出让最高年限按用途确定：住宅用地七十年”；故估价对象土地使用权在价值时点2022年07月20日已使用5.95年，则估价对象土地使用权剩余使用年限为64.05年（住宅）。

3、估价委托人提供的资料未记载估价对象所属的整体建筑的建成年份，经估价人员实地查勘得知估价对象所属的整体建筑建成于2016年。至估价时点估价对象建筑物维护状况较好，约九五成新；则建筑物剩余经济寿命大于建设用地使用权剩余使用年限。估价委托人尚未提供建设用地使用权期间届满后情况资料，届时估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等难以预测，故本次评估假设建设用地使用权期间届满后不续期且不计建筑物残余价值。故收益期为估价对象土地使用权剩余使用年限64.05年。

4、本次估价对象范围由估价委托人确认，估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

5、估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，故本次估价假设估价对象交易税费负担方式按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。该交易税费负担方式，不影响估价对象市场价格。

（三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估结果不应当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的影响，本次评估假定估价对象是没有查封、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

无不相一致。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1、本估价报告使用者为本报告估价委托人以及法律、行政法规规定的估价报告使用人，估价报告使用者在使用本估价报告时，应通晓全文，不应断章取义。

2、本估价报告使用者应当按照法律、行政法规规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。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。

3、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、估价结果是反映估价对象在本次估价目的，以估价对象在价值时点、价值类型及满足估价假设的前提下得出。若国家有关政策、市场环境、遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响及估价前提发生变化，引起房地产市场状况或者估价对象状况发生变化的，估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、本估价报告原则上的使用期限为壹年（即自二〇二二年八月一日至二〇二三年七月三十一日止），估价委托人应在本估价报告的有效期内合理使用本报告。

7、根据《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），人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在三日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

8、非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向报告使用者和估价报告审查部门以外的单位和个人提供。

9、未经本估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名，并作为一个整体完整使用时有效。

11、为保障本估价报告使用者的合法权益，在确定使用本报告时，估价报告使用者应充分关注“**特别提示**”及“**估价假设和限制条件**”，以免使用不当，造成损失!预知详情，请阅读本估价报告全文。

12、本公司不承担因估价报告使用者使用不当而引起的任何法律后果，本公司拥有对本估价报告的最终解释权。

13、估价报告完成后若注册房地产估价师获得对估价报告结论产生影响的可信新资料，注册房地产估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

14、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

委托机构全称：三穗县人民法院

联系人：杨挺

联系电话：18008553202

**二、房地产估价机构**

估价机构全称：铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定代表人：简地先

机构地址：贵州省铜仁市碧江区解放路134号碧水龙庭1栋3楼

房地产估价机构备案证书：黔建房估字D2005001（贰级房地产评估机构）

土地估价机构备案函号：黔土估备字（2019）0079号

资产评估机构备案公告号：黔财资函（2018）68号

联系人：简灏

联系电话：（0856）5239826 13595631128

**三、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）估价对象财产范围**

估价对象财产范围包括房屋所有权价值、其所分摊的土地使用权价值（包含室内二次装饰装修价值）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（二）估价对象基本状况**

估价对象为位于三穗县八弓镇灵山村七组的自建房及室内装修；估价对象所在楼层为第1-5层，土地使用权面积为58.98平方米，建筑面积为271.29平方米，用途为非成套住宅用房。根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）得知估价对象权利情况。具体情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人信息** | | | | | | | | | | | | |
| **序号** | | **权利人名称** | | | | | | | **证件号码** | | | **共有情况** |
| 1 | | 吴杰 | | | | | | |  | | | 共同共有 |
| **不动产产权登记信息（单位：平方米）** | | | | | | | | | | | | |
| **不动产单元号** | | 522624001004GB00223F00010001 | | | | | | | | | | |
| **坐落** | | 八弓镇灵山村七组 | | | | | | | | | | |
| **不动产权证号** | | 201600949 | | | | | | | **用途** | 非成套住宅 | | |
| **建筑面积** | | 271.29 | | | **登记时间** | | | | 2016年08月12日 | | | |
| **不动产产权登记信息（单位：平方米）** | | | | | | | | | | | | |
| **不动产单元号** | | 522624001004GB00223W00000000 | | | | | | | | | | |
| **坐落** | | 三穗县八弓镇灵山村七组 | | | | | | | | | | |
| **不动产权证号** | | 穗国用（2016）第4-007号 | | | | | | | **用途** | | 住宅用地 | |
| **建筑面积** | | 58.98 | | | **登记时间** | | | | 2016年08月12日 | | | |
| **抵押信息** | | | | | | | | | | | | |
| **登记序号** | **抵押权人** | | **不动产登记证明号** | | | **抵押方式** | | **抵押期限** | | **登记时间** | | |
| 1 | 贵州三穗农村商业银行股份有限公司城关支行 | | 黔（2017）三穗县不动产证明第0002361号 | | | 最高额抵押 | | 2017年10月17日至2022年10月16日止 | | 2017年10月18日 | | |
| **查封信息** | | | | | | | | | | | | |
| **登记序号** | **查封机构** | | | **查封文号** | | | **查封期限** | | | **登记时间** | | |
| 1 | 贵州省凯里市人民法院 | | | （2021）黔201执3589号 | | | 2021年07月19日起2024年07月18日止 | | | 2021年07月19日 | | |

**（三）土地基本状况**

1、估价对象四至：东抵民宅、南抵通道、西抵民宅、北抵民宅。

2、估价对象开发程度：宗地内五通一平，地上已建成一栋住宅用房。估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地。估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。

**（四）建筑基本状况**

建筑物基本状况说明表

|  |  |
| --- | --- |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 设施设备 | 较齐备 |
| 装饰装修 | 简单装修 |
| 使用及维护状况 | 一般 |
| 外观 | 外墙砖 |
| 建筑面积 | 271.29㎡ |
| 空间布局 | 非成套住宅 |
| 层高 | 3.00m |
| 建成年份及成新率 | 2016年，成新率90% |
| 楼幢位置 | 三穗县八弓镇灵山村七组 |
| 总楼层及所在楼层 | 5层/1-5层 |

**五、价值时点**

本次估价以估价人员实地查勘估价对象之日2022年07月20日作为价值时点。

**六、价值类型**

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

房地产市场价值，是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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（包含室内二次装饰装修）、所分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益的完全产权状态下的房地产市场价值；付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通一平”。

**七、估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则。

**（一）独立、客观、公正原则**

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

**（二）合法原则**

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、地方性法规、部门规章和政策、地方政府规章和政策以及估价对象的权属证书、有关批文和合同等，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

**（三）价值时点原则**

是指评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时点的价值或价格的原则。

**（四）替代原则**

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

**（五）最高最佳利用原则**

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

**八、估价依据**

**（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章**

1、《中华人民共和国民法典》

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）

4、《中华人民共和国资产评估法》

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）

**（二）本次估价所采用的估价标准**

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（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）估价委托人提供的有关资料**

1、《司法鉴定委托书》〔编号：（2022）黔2624法评37号〕

2、《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）

**（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料**

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“中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）”的有关规定，估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象的状况及其所在地的房地产市场状况等，按照国家有关法律、法规、政策文件及估价标准，遵循估价原则，经过反复研究认为：

**（一）不选用的估价方法及理由**

**1.不选用成本法的理由**

估价对象虽理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅用房的房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产开发成本不能反映出房地产的现时的市场价格，**故不适宜选用成本法对其进行评估。**

**2.不选用假设开发法的理由**

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，且短期内重新开发的可能性较小，**故不适宜选用假设开发法对其进行评估**。

**3.不选用市场比较法的理由**

估价对象理虽论上适用市场比较法，但目前受疫情影响估价对象所在区域内近期同类房地产的交易案例较少，**故不适宜选用市场比较法对其进行评估。**

**（二）选用的估价方法及理由**

**1.选用收益法的理由**

住宅用房属收益性房地产，在市场上具有稳定收益，估价人员能收集到同区域内估价对象类似房地产在价值时点的市场租金数据，**故可选用收益法对估价对象进行评估。**

综上所述，本次采用收益法对估价对象进行评估测算。

**2.收益法简介**

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。计算公式如下：



式中：V——房地产收益价格

A——第一年净收益

A1——第t年后每年净收益

r——资本化率

s——收益递增比率

t——净收益有变化的期限

n——总收益年限

此公式的假设前提为：

（1）净收益在未来t年内（含第t年）有变化，按比率s逐年递增，在第t年后净收益每年保持不变；

（2）r、s每年不变,且r≠s≠0；

（3）总收益年限为n。

估价技术路线：

先估算估价对象所在区域或同一供求范围内类似房地产逐年的有效客观总收益，然后扣减其正常运营过程中逐年的客观费用，计算出类似物业逐年的客观纯收益，最后通过确定适当的资本化率求得估价对象的现时市场价格。

其具体步骤为：

①收集有关收入和费用的资料；

②估计总收益年限；

③估算潜在毛收入；

④估算有效毛收入；

⑤估算运营费用；

⑥估算净收益；

⑦选用适当的资本化率；

⑧选用适宜的计算公式求出收益价格。

**十、估价结果**

估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价目的，采用收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点（2022年07月20日）、完整权利状态及满足各项估价假设和限制条件下的市场价值为：***人民币陆拾伍万贰仟壹佰捌拾壹元整（RMB652181.00元）。***

**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 名 | 签名日期 |
| 张雨雨 | 5220120050 |  | 年 月 日 |
| 简地先 | 5220040059 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘日期**

实地查勘日期：2022年07月20日。

**十三、估价作业日期**

估价作业日期：2022年07月15日至2022年08月01日。

估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月一日

**附 件**

1. 《司法鉴定委托书》〔编号：（2022）黔2624法评37号〕

2. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）

3. 估价对象位置图

4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片

5. 估价机构企业法人营业执照

6. 估价机构资质证书

7. 房地产估价师注册证书

（以上均为复印件）

**估价技术报告**

**一、 估价对象描述与分析**

**（一）区位状况描述与分析**

区位状况表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | | **描述与分析** |
| **位置**  **状况** | **坐落** | 三穗县八弓镇灵山村七组 |
| **临街状况** | 临近灵山南路、灵山北路、府政东路、文笔路 |
| **楼幢位置** | 东抵民宅、南抵通道、西抵民宅、北抵民宅 |
| **朝向** | 南北朝向 |
| **楼层** | 第1-5层 |
| **居住聚集度** | 周边居住人口密度较大 |
| **交通**  **状况** | **道路状况** | 主要由灵山南路、灵山北路、府政东路等构成其对外交通路网 |
| **出入可利用交通工具** | 公交车、自驾车、出租车等 |
| **停车便利度** | 该区域有停车场 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 估价对象共用地块达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），宗地红线内场地平整，基础设施较完善 |
| **公共服务设施** | 附近有三穗县甘霖寺、三穗县汽车站、三穗中学、三穗县民族高级中学、城关第二小学、八弓镇中心小学、灵山景区、三穗县人民医院、三穗穗民医院、世纪豪庭建材市场、三穗农村商业银行（城关支行）、中国邮政储蓄银行（园林路营业所）等，公共服务设施较齐全 |
| **周围环境状况** | **自然环境** | 周边空气质量较优，噪声污染较小，自然环境较优 |
| **人文环境** | 三穗中学、三穗县民族高级中学、城关第二小学、八弓镇中心小学等位于该区域，人文环境较优 |
| **景观** | 无小区景观 |

**（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** |
| **名称** | 三穗县八弓镇灵山村七组自建房所分摊的土地 |
| **四至** | 东抵民宅、南抵通道、西抵民宅、北抵民宅 |
| **面积** | 58.98 m2 |
| **用途** | 住宅用地 |
| **形状** | 较规则形状 |
| **项目** | **描述与分析** |
| **地形地势** | 地势平坦 |
| **土壤及地质** | 宗地无异常地质现象，地基承载力好 |
| **土地开发程度** | 五通一平 |

2、建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况表

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **名称** | 三穗县八弓镇灵山村七组自建房 |
| **房屋建筑面积** | 271.29平方米 |
| **建筑结构及层数** | 混合结构，房屋总层数为5层，估价对象所在层数为第1-5层 |
| **装饰装修** | 简单装修 |
| **层高** | 3.00m |
| **工程质量** | 合格 |
| **外观** | 外墙砖 |
| **新旧程度** | 建成年份2016年，成新率90% |
| **物业服务** | 无 |
| **使用及维护状况** | 一般 |
| **小区概况** | 单体楼 |
| **特殊景观** | 无 |

**（三）权益状况描述与分析**

权益状况表

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **土地性质、用途** | 国有出让，住宅用地 |
| **规划条件** | 住宅用房 |
| **房屋所有权人** | 吴杰 |
| **土地使用权人** | 吴杰 |
| **共有权情况** | 不详 |
| **用益物权设立情况** | 不详 |
| **拖欠工程款情况** | 不详 |
| **他项权利设立情况** | 不详 |
| **权属清晰情况** | 清晰 |

**二、市场背景描述与分析**

**（一）当地经济社会发展简况**

过去五年，三穗县全县地区生产总值突破50亿元大关，由29.66亿元跃升至2020年的51.15亿元，是“十二五”期末的1.7倍，年均增长8.10%。累计引进亿元以上项目56个，争取项目资金119亿元，均创历史新高。500万元以上固定资产投资累计完成125.45亿元。社会消费品零售总额由12.82亿元提高到2020年的20.46亿元，是“十二五”期末的1.6倍，年均增长6.90%。城乡居民人均可支配收入比“十二五”期末分别提高了52.2个百分点和65个百分点，年均分别增长8.80%、10.50%。全县6.2万名农村贫困人口全部脱贫，85个贫困村全部出列，贫困发生率从31.37%下降到零。易地扶贫搬迁让1.8万群众搬出大山。2019年4月省政府正式批准三穗县退出贫困县序列。

初步核算，2021年三穗县全县地区生产总值542016万元，比上年增长5.90%。其中，第一产业增加值116128万元，增长7.90%；第二产业增加值139072万元，增长7.10%；第三产业增加值286816万元，增长4.40%。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21.40%、25.70%、52.90%。全县人均地区生产总值33427元，增长6.40%。全年实现农业总产值201639万元，增长9.40%。全年全部工业实现增加值61086万元，增长19.80%。其中，规模以上工业增加值增长22.60%。全年500万元以上固定资产投资增长15.30%。全年全社会消费品零售总额232457万元，增长13.60%。城镇居民人均可支配收入37842元,增长8.40%；城镇居民人均消费支出22050元,增长22.30%。农村居民人均可支配收入12684元，增长10.90%；农村居民人均消费支出12344元,增长9.00%。

**（二）当地房地产市场总体状况**

三穗县位于贵州省东部，黔东南苗族侗族自治州东北部，国土总面积1035平方公里，全县辖7镇2乡2街道，159个行政村（90个中心村），7个居民社区，1个省级经济开发区，总人口22.8万人，苗、侗等14个世居少数民族占总人口的67％，耕地面积27.3万亩，森林覆盖率63.8％，城镇化率48.62％。三穗县交通区位优势突出，是由湘入黔的重要通道，是贵州“东进战略”的桥头堡。县境内沪昆高速、三黎高速、三施高速、G320国道、S310省道纵横全境，交汇县城。沪昆高铁过境设站，可直达上海、杭州、长沙等10多个一线城市，能快捷融入长三角、珠三角及成渝经济圈。

2021年，三穗县全县房地产开发投资增长18.00%，其中住宅用房房地产开发投资增长15.00%。房屋施工面积增长16.10%，其中住宅用房房屋施工面积增长16.60%。房屋新开工面积下降24.70%，其中住宅用房房屋新开工面积下降26.80%。商品房销售额下降27.60%，其中住宅用房销售额下降18.70%。商品房销售面积133439平方米，下降22.80%，其中住宅用房销售额下降15.40%。本年到位资金增长12.40%，其中自筹资金增长81.20%，个人按揭贷款增长12.90%。尽管三穗县房地产市场总体运行态势良好，但同时也存在着一些问题：房地产企业实力不强，对银行资金依赖性较大，抗风险能力较弱；房地产市场秩序还不规范；中低价商品房和经济适用住房供应仍显不足等等，如果不能及时增强市场预期，将影响房地产市场的持续健康发展。

房地产市场发展前景：近几年来三穗县深入推进以人为核心的新型城镇化，统筹推进“三区联动”、特色小城镇、美丽乡村协调可持续发展，初步形成了“一核两带多极”发展格局。城市规划区面积从“十二五”期末的9.30平方公里扩容至48平方公里，城镇人口由4.86万人增加至10.50万人，城镇化率由38.54%提升至52.20%，城镇化进入历史最快时期。实施“六个小康”计划项目441个，全面完成城乡公交互联互通，在全州率先实现城乡环卫一体化。先后被评为省级卫生县城、省级文明先进城市等荣誉称号，7个乡镇被命名为国家卫生乡镇，26个村被评为“贵州省村规民约示范村”，颇洞村入选全国第六届文明村镇。由此可见，三穗县房地产市场的发展潜力还是比较乐观的，但目前三穗县城城镇人口较少，且受疫情影响，三穗县房地产市场成交量明显减少，房地产市场价格也有所回落。预计三穗县预计2022年房价将会保持整体趋于平稳。

**（三）当地同类房地产市场状况**

估价对象所在地区社会消费水平、居民可支配收入、金融机构存贷余额等经济因素虽都呈现上升趋势，但目前受新冠疫情的影响，当地整体经济有所回落，同类房地产市场形势也不容乐观。

**三、最高最佳利用分析**

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用前提进行。最高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种可能使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

（一）法律上的许可性（规划及相关政策法规的许可），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。

（二）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利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）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使用方法。

（四）价值最大性，使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

根据上述标准判定，估价对象作为住宅房地产，估价人员根据估价对象所处的地理位置、规模以及其设计方案并结合估价对象周边房地产利用情况确定，估价对象宜保持现状继续利用最为有利，是估价对象的最高最佳利用，因此，本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提进行估价。

**四、估价方法的适用性分析**

**（一）不选用的估价方法及理由**

**1.不选用成本法的理由**

估价对象虽理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系的影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅用房的房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产开发成本不能反映出房地产的现时的市场价格，**故不适宜选用成本法对其进行评估。**

**2.不选用假设开发法的理由**

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，且短期内重新开发的可能性较小，**故不适宜选用假设开发法对其进行评估**。

**3.不选用市场比较法的理由**

估价对象理虽论上适用市场比较法，但目前受疫情影响估价对象所在区域内近期同类房地产的交易案例较少，**故不适宜选用市场比较法对其进行评估。**

**（二）选用的估价方法及理由**

住宅用房属收益性房地产，在市场上具有稳定收益，估价人员能收集到同区域内估价对象类似房地产在价值时点的市场租金数据，**故可选用收益法对估价对象进行评估。**

综上所述，本次采用收益法对估价对象进行评估测算。

**（三）估价技术路线及估价结果**

1.估价技术路线：

先估算估价对象所在区域或同一供求范围内类似房地产逐年的有效客观总收益，然后扣减其正常运营过程中逐年的客观费用，计算出类似物业逐年的客观纯收益，最后通过确定适当的资本化率求得估价对象的现时市场价格。

其具体步骤为：

①收集有关收入和费用的资料；

②估计总收益年限；

③估算潜在毛收入；

④估算有效毛收入；

⑤估算运营费用；

⑥估算净收益；

⑦选用适当的资本化率；

⑧选用适宜的计算公式求出收益价格。

2.估价结果

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、有关政策法规、我公司掌握的房地产市场资料以及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公平、公正、公开的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各因素，经过认真分析测算，最终确定估价对象在估价时点完整权利状态及满足各项估价假设和限制条件下的市场价值。

**五、估价测算过程**

**收益法测算过程：**

**1.基本思路**

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**2.公式**



式中：V——房地产收益价格

A——第一年净收益

A1——第t年后每年净收益

r——资本化率

s——收益递增比率

t——净收益有变化的期限

n——总收益年限

此公式的假设前提为：

（1）净收益在未来t年内（含第t年）有变化，按比率s逐年递增，在第t年后净收益每年保持不变；

（2）r、s每年不变,且r≠s≠0；

（3）总收益年限为n。

**3.计算过程**

**3.1收益年限的确定**

估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》〔受理编号：202206150003654〕记载估价对象土地使用权用途为住宅用地，使用期限自2016年08月09日至2086年08月30日止；结合《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》（中华人民共和国国务院令第55号）第十二条规定“土地使用权出让最高年限按用途确定：住宅用地七十年”；故估价对象土地使用权在价值时点2022年07月20日已使用5.95年，则估价对象土地使用权剩余使用年限为64.05年（住宅）。

估价委托人提供的资料未记载估价对象所属的整体建筑的建成年份，经估价人员实地查勘得知估价对象所属的整体建筑建成于2016年。至估价时点估价对象建筑物维护状况较好，约九五成新；则建筑物剩余经济寿命大于建设用地使用权剩余使用年限。估价委托人尚未提供建设用地使用权期间届满后情况资料，届时估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等难以预测，故本次评估假设建设用地使用权期间届满后不续期且不计建筑物残余价值。故收益期为估价对象土地使用权剩余使用年限64.05年。

**3.2估算潜在毛收入**

估价对象的潜在毛收入主要是潜在毛租金收入加上各种其他收入。估价人员对估价对象所在区域内同类型商服用房房地产进行了调查，根据市场调查得出在价值时点估价对象所在区域内的同类型房地产的潜在毛租金收入为：10~15元/月·㎡，租金在以前几年内每年递增1~3%。

最终确定估价对象潜在毛租金收入为：13.00元/月·㎡，即156.00元/年·㎡。

各种其他收入包括租赁保证金或押金的利息收入，租赁保证金或押金一般为三个月租金，利息按一年期存款利率1.5%计算。由于估价对象租赁保证金或押金的利息收入较少，故忽略不计。

则估价对象潜在毛收入在估价时点为：13.00元/月·㎡，即156.00元/年·㎡。

**3.3估算有效毛收入**

有效毛收入是潜在毛收入减去空置和收租损失后的收入。估价人员对估价对象所在区域内同类型综合用房房地产进行了调查，结合注册房地产估价师经验，此类房地产的空置率及由于租金欠缴造成的损失一般为估价对象潜在毛收入的4.17%。

则估价对象有效毛收入在估价时点为149.49元/年·㎡。

**3.4估算运营费用**

估价人员对估价对象所在区域内住宅用房的房地产进行了调查，运营费用一般包括：

①管理费：一般为有效租金的2%-5%，本次取2%。

②维修费：一般为房屋重置价的2%，按年计征；经调查，同类型房屋重置价为1200元/㎡。

③各项税费：

增值税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号）规定“一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算应纳税额。其他个人出租不动产（不含住房），按照5%的征收率计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。其他个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税” 。出租住宅住房增值税税率为1.50%，一般租金收入为含税收入，经换为含税收入增值税税率为1.48%。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，对出租房地产按照有效租金收入的12.00%征收；根据《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）第二条规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。经换为含税收入房产税税率为11.43%。

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）规定，城市维护建设税按营业税的一定比例征收，纳税人所在地是市区的税率为7%；纳税人所在地是县城、镇的税率为5%；纳税人所在地不是市区、县城或镇的税率为1%；三穗县属县城范围，本次取5%；

教育费附加：根据《贵州人民政府关于修改〈贵州教育经费筹措管理办法〉的决定》（贵州省人民政府令第125号）规定城市教育附加及地方教育附加费费率为营业税的5.00%；

印花税：有效租金收入的0.05%。

估价人员对估价对象所在区域内同类型住宅用房房地产进行了调查，根据市场调查得知，运营费用一般不包括由产权人承担的各项税费，故：

运营费用=管理费+维修费

=149.49×2%+1200×2%

=26.99元/年·㎡

**3.5估算净收益**

净收益=有效毛收入－运营费用

=149.49-26.99

=122.50元/年·㎡

**3.6选用适当的资本化率（r值）**

资本化率是指与获取估价对象所产生的客观纯收益具有相同风险的资本投资收益率，确定的方法主要有市场提取法、安全利率加风险调整值法、投资收益率排序插入法。本次估价根据估价目的、估价对象类型、估价人员对市场状况资料的收集等确定采用安全利率加风险调整值法计算资本化率。安全利率是指没有风险或极小风险的资本投资收益率，一般取中国人民银行公布的当前一年期定期存款年利率1.5%作为安全利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，根据对当地房地产市场状况的调查，考虑风险因素及以后经济发展状况，结合估价师经验，确定类似营业房地产的风险调整值为4.5%（投资风险补偿率为2.5%、管理负担补偿率为0.2%、缺乏流动性补偿率为1.80%），则资本化率r为6.00%。

**3.7选用适宜的计算公式求出收益价格**

估价人员对估价对象所在区域内同类型住宅用房房地产进行了调查，租金在近几年内每年递增1~3%，考虑到总收益年限较长，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等不确定因素，本次评估假设估价对象未来15年内每年递增2%，15年后租金保持稳定，故采用计算公式如下：



A=121.50元/年·㎡

r=6.0% s=2% t=15 n=64.05

A1=121.50×（1+2%）15=163.52元/年·㎡

测算估价对象的收益价格：



≈2404.00（元/㎡）

评估总价=271.29×2404.00

=652181.00（元）

**六、估价结果确定**

本次评估选用了收益法进行评估，我们认为，收益法测算结果是采用近期类似房地产的市场租金数据，计算出类似房地产逐年的客观纯收益，最后通过确定适当的资本化率求得估价对象的现时市场价格，能客观、真实反应估价对象市场价格水平。故最终确实估价对象于价值时点（2022年07月20日）的房地产市场价值为收益法估价测算的评估价值，其具体情况如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估计方法**  **估计结果** | | 收益法 |
| **测算结果** | **总价（元）** | 652181.00 |
| **单价（元/㎡）** | 2404.00 |
| **评估价值** | **总价（元）** | 652181.00 |
| **单价（元/㎡）** | 2404.00 |

**附 件**

1. 《司法鉴定委托书》〔编号：（2022）黔2624法评37号〕

2. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202206150003246、202206150003654）

3. 估价对象位置图

4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片

5. 估价机构企业法人营业执照

6. 估价机构资质证书

7. 房地产估价师注册证书

（以上均为复印件）