

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 Q042 号

估价项目名称：郑建成的位于仙游县榜头镇上墩社区商贸小区 1-6 层（现状 1-7 层）的一宗非成套住宅房地产司法处置估价

估价委托人：仙游县人民法院

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 5 月 20 日

致估价委托人函

智信房[2022](估)字第 Q042 号

仙游县人民法院：

受贵院委托，我公司对权属于郑建成所有，位于仙游县榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层（现状 1-7 层）一宗非成套住宅的房地产（所有权证号：20100366，产权登记建筑面积 1000.00 m²、未办证建筑面积约 146.69 m²、钢混结构；土地使用权证号：仙国用（2007）第 BT836 号，土地使用权面积 146.2 m²、土地使用权类型为国有出让性质）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，采用市场价值类型，选用收益法、成本法估算，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 5 月 11 日，估价结果如下：

估价对象的市场价值 669.26 万元（人民币叁佰壹拾贰万零壹佰陆佰陆拾玖万贰仟陆佰元整），平均单价 5836 元/m²，含未办证建筑物价值 36.32 万元。

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值拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费 19.12 万元，买方税费 19.12 万元。

表 1-1 估价结果汇总表

所有权证号/ 土地证号	名称	建筑面 积(m ²)	土地面 积(m ²)	市场单 价(元/ m ²)	市场价值 (万元)	假设拍卖成 交后卖方应 缴纳的预计 税费(万元)	假设拍卖成 交后买方应 缴纳的预计 税费(万元)
20100366/仙 国用(2007) 第 BT836 号	仙游县榜头镇上墘 社区商贸小区 1-6 层	1000.00	146.2	6329	632.94	19.12	19.12
未办证建筑物	夹层、7 层	146.69		2476	36.32		
合计		1146.69			669.26		

特别提示：

1、估价结果含分摊土地面积的土地使用权价值、二次装修、配套电器设备（不可拆除），但不含家俱家电（可移动）等价值。

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 5 月 20 日起至 2023 年 5 月 19 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、估价市场价格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。

7、估价结果估算的买卖双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。

8、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。

9、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5月20日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估 价 结 果 报 告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘日.....	12
十三、估价作业日期.....	12
估 价 技 术 报 告.....	13
一、区位状况描述与分析.....	13
二、实物状况描述和分析.....	14
三、权益状况描述及分析.....	16
四、市场背景描述与分析.....	17
五、最高最佳使用分析.....	20
六、估价方法的适用性分析.....	20
七、估价测算过程.....	22
八、估价结果的确定.....	40
九、瑕疵.....	40
附 件.....	42
一、《委托书》（2022）闽 0322 执 256 号（复印件）.....	42
二、估价所依据的其他文件资料.....	42
《执行裁定书》（2022）闽 0322 执 256 号（复印件）.....	42
三、权属证明复印件—《房屋登记簿》、《国有土地使用权登记卡》及房产分户图.....	42
四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例）.....	42
五、估价对象实地查勘照片、位置示意图.....	42
六、专业帮助情况及相关专业意见说明.....	42
七、评估机构资质证书、营业执照(复印件).....	42
八、注册房地产估价师注册证书(复印件).....	42

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利害关系人没有利害关系，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 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师徐挺（注册号：3520160053）、估价人员沈味兰于 2022 年 5 月 11 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师苏燕香（注册号：3520040018）未进行实地查勘。

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《房屋登记簿》、《国有土地使用权登记卡》及房产分户图（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 0322 执 256 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、假设加建部分质量合格且对整体房地产未构成质量风险，对价值未产生贬值影响。

9、经实地查勘，估价对象部分存在租赁权，因委托方未提供相关租赁合同，无法得知租约租金及剩余租期，本次评估未考虑租赁权益。故本次评估假设不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

10、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、估价对象夹层、7层未办证建筑物处在宗地图界址点内，该部分面积由估价师现场丈量计算面积，仅供本次估价参考，且是否经批准建设未定。

2、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。

3、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、在估价时点，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。

2、在价值时点，估价对象部分处于出租状态，因无提供租赁合同，本次估价不考虑原有的租赁权对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

1、估价对象夹层、7层加盖在宗地图界址点内，与房产平面图不相符，据委托方要求，均列入本次估算范围。

2、估价对象土地相关登记审批用途为住宅，房屋登记簿登记用途为非成套住宅，实际1层店面、2层及以上住宅，但根据法院委托及此类评估务实均按照现状进行评估的，按照现状持续使用可能存在的相应风险。

(五) 依据不足假设

1、估价对象登记信息未有竣工年限记载，竣工年限依据估价师现场查勘、调查，结合周边建筑物年限，以及估价师经验判断得出，依据不足。

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、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。

4、估价对象未办证面积由估价师丈量计算，未经有资质测绘人员测绘估算面积，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，若变更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5月20日起至2023年5月19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。

(四)本次估价估价师实地查勘丈量的数据，仅供本次估价参考，其他用途无效。

估价结果报告

智信房[2022](估)字第 Q042 号

一、估价委托人

仙游县人民法院

产权人

郑建成

身份证号：350322196907131634

住所：仙游县榜头镇上墘社区柳墘 31 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

估价对象权属于郑建成所有，位于仙游县榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层(现状 1-7 层)一宗非成套住宅，登记建筑面积 1000.00 m²、未办证建筑面积 146.69 m²的非成套住宅用途的房地产(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)，具体详见：

表 3-1 权属登记内容摘要表

所有权证号	名称	层次/用途	建筑面积(m ²)	土地使用权证号	土地使用期限	土地面积(m ²)	权利性质、用途
20100366	榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层	1-6 层、非成套住宅	1000.00	仙国用(2007)第 BT836 号	至 2077-04-23	146.2	住宅、出让

表 3-2 未办证内容摘要表

名称	层次/用途	建筑面积(m ²)
榜头镇上墘社区商贸小区夹层	夹层、非成套住宅	37.3
榜头镇上墘社区商贸小区 7 层	7 层、非成套住宅	109.39
合计	/	146.69

(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》；登记产权证号：20100366/仙国用（2007）第 BT836 号，产权来源于 2005 年拆迁安置后自建，为郑建成所有。

他项权利：估价对象在价值时点有他项权利限制，因金融借款合同纠纷，现处在司法处置阶段，已查封（未见封条）。

土地权利状况：土地使用权类型设定为国有出让住宅用地，南北至载体临通道不予确权。

使用状况：在价值时点，1-3、5-7 层出租，4 层自用未清房。

（三）估价对象基本状况

1、估价对象基本状况

坐落：仙游县榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层（现状 1-7 层），坐落东西北，三面采光。

面积规模：估价对象登记建筑面积为 1000.00 m²。

1 层店面使用，建筑面积 146.2 m²（含楼梯面积），形状长方形，层高 5.00 米，夹层层高 2.45 米，2 坎店面，临街宽度为 8.32 米，深度 16.69 米，水电设施齐全，有独立卫生间，后半部设夹层，设有卫生间布局。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围（不含可移动、可拆卸部分家具、家电）二次装修状况详见下表：

表 3-3 估价对象内部查勘表

室内装饰	门	前门：铝合金卷帘门、落地玻璃橱窗，左侧门：铁门，后门：铝合金门仿铜门	装修档次普通
		卫生间：铝合金门	
	楼面	玻化砖	
		卫生间：防滑砖，普通洁具	
	内墙及天棚	水泥漆粉刷，天棚硅钙板吊顶	
		卫生间：瓷砖贴面，天棚硅钙板吊顶	
	配套设施	水、电、通讯、网络到位	

2-6 层住宅，建筑面积 853.8 m²，层高均为 3.4 米，2 层平面布局为 4 房 1 厅 2 卫 1 厨布局，2 房朝东，2 房朝西，客厅朝北，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫暗、主卫亮）；3、4 层平面布局为 3 房 2 厅 4 卫 1 厨布局，1 房朝南，2 房朝北，客厅朝北，餐厅居中，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫及朝南主卫暗、朝北主卫亮），5 层平面布局为敞开式带三卫生间布局，6 层平面布局为 2 房 2 厅 3 卫 1 厨一大露台布局，2 房朝北，客厅朝东，餐厅居中，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫暗、朝北主卫亮）。

室内二次装修档次：4 层室内中档装修，其余层室内普通装修，二次装修在本次估价范围（不含可移动、可拆卸部分家具、家电），二次装修状况详见下表：

表 3-4 估价对象 2-5 层内部查勘表

室	门	入户门：铝合金门仿铜门	装修
---	---	-------------	----

福建省智信房地产评估有限公司

内装饰		卧室门：实木门	档次 4层 中档 装 修、 其余 层普 通装 修
		厨房：铝合金框玻璃推拉门	
		阳台门：无	
		卫生间：铝合金门	
	楼面	客厅：玻化砖	
		卧室：玻化砖	
		厨房：防滑砖，2层简易灶台，3层大理石灶台，4层整体橱柜	
		卫生间：防滑砖、普通洁具	
	内墙及天棚	客厅：4层喷涂、电视背景墙，中档灯具，天棚半吊顶；6层瓷砖贴面、天棚铝扣板吊顶；其余层水泥漆、普通灯具	
		卧室：4层喷涂、天棚半吊顶；6层粉刷、天棚铝扣板吊顶；其余层内墙、天棚粉刷	
		厨房：2层内墙、天棚粉刷；3、4、6层墙面瓷砖贴面、铝扣板吊顶	
		卫生间：墙面瓷砖贴面、铝扣板吊顶	
	配套设施	室内水、电、通讯、网络到位	
大楼配套设施	步行楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手		

夹层：未办证建筑物，建筑面积约 37.3 m²，层高 2.45 米，钢筋混凝土结构，带有卫生间，入户普通木板门，釉面砖铺设，内墙及天棚水泥漆粉刷，卫生间入户铝合金门，防滑砖铺设，内墙瓷砖贴面，天棚铝扣板吊顶，室内普通装修。

7层：未办证建筑物，建筑面积约 109.39 m²，层高 3 米，钢筋混凝土结构，7层带有卫生间、露台布局，入户不锈钢门，玻化砖铺设，内墙水泥漆粉刷，斜屋面，卫生间入户铝合金门，防滑砖铺设，内墙瓷砖贴面，天棚铝扣板吊顶，室内普通装修，室外铁楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手。

2、建筑物基本状况

规划设计：估价对象登记用途为非成套住宅，经实地查勘，实际用途 1 层店面，2 层及以上为住宅。

成新率：房屋所有权证未登记竣工年月，竣工年月约 2005 年，采用年限法及现场勘查法，估算建筑物成新率 83%（测算过程详见技术报告）。

空间布局：估价对象建筑物为 1 幢 6 层（现状 1-7 层）钢筋混凝土结构商住楼，板式结构，偏东西朝向，现状 1 层店面、2 层及以上住宅，室内楼梯，住宅由背面大门入户进楼梯。

外观：外墙喷涂，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

设施设备：配置消防栓，水电、通讯网络齐备，维护正常。

档次：建筑物档次普通。

3、土地基本状况

基准地价范围：根据仙游县乡镇基准地价分等定级图，估价对象处在仙游榜头镇住宅一级住宅用地，榜头镇一级住宅用地楼面地价 637 元/m²，修正幅度±16%。

使用年限：至 2077-04-23，至价值时点，土地剩余使用年限 54.94 年。

四至：北面临世纪大街，西南面均临通道，东面与他户共墙。

面积：用地面积 146.2 m²。

土地权利、规划：出让性质，住宅用途，规划条件：不详，实际容积率 $1000.00 \div 146.2 \approx 6.84$ 。

形状、地形及地势：估价对象形状规则，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：开发程度外五通，内五通一平。

4、楼盘概况

开放式小区，周边为多层住宅楼为主，建筑密度较大，通风采光较好，居住舒适性较好。

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5月11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

估价对象所在区域市场交易较不活跃，故本次估价采用市场价值类型，结果采用市场价值。

2、价值定义

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。同时不考虑租赁权、通行权、相邻权及其他权利限制的影响。

（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（土地使用权出让，住宅用途）；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）

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租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、《仙游县人民政府关于印发仙游县2019年度城镇土地等级与基准地价应用方案的通知》仙政文〔2021〕9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

(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、《评估委托书》(2022)闽0322执256号(复印件)
- 2、《执行裁定书》(2022)闽0322执256号(复印件)
- 3、权属证明复印件--《房屋登记簿》、《国有土地使用权登记卡》及房产分户图

(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、及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

(1)估价对象是极少具有交易性的非成套住宅,且面积较大,该区域范围内,估价对象同类房地产近期存在着极少的交易实例,理论上不可行,实际上不可操作,故不可采用比较法进行估算。

(三)本次估价选用的估价方法及理由

本次选用收益法和成本法进行估价。

(1)选用收益法理由:估价对象为1层店面、2层及以上住宅,处于仙游县榜头镇中心地段,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。

(2)选用成本法理由:估价对象是已开发完成的非成套住宅房地产,成本法理论

合理，估价对象处在榜头镇中心区域，该类型的土地、建筑物重置成本价格可通过相关基准地价、工程造价信息收集，开发费用以及相关的利润、税费易于掌握，且稳定易于测算，但在目前房地产市场状况下，非成套住宅房地产的开发成本基本能客观反映其实际的市场价值，实际上宜操作，采用成本法（房地合估）。

（四）估价方法的定义

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：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

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；

V_t—期末转售收益； t—房地产持有期。

所谓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。。

成本法：采用房地合估。

成本价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

（五）未办证（加建）的建筑物，参照造价、市场询价等有关资料单价估算。

（六）室内二次装修估算仅采用成本法估算。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法、成本法，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：

估价对象的市场价值 669.26 万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰陆佰陆拾玖万贰仟陆佰元整)，平均单价 5836 元/m²，含未办证建筑物价值 36.32 万元。

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值拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费 19.12 万元，买方税费 19.12 万元。

表 3-5 估价结果汇总表

所有权证号/ 土地证号	名称	建筑面 积(m ²)	土地面 积(m ²)	市场单 价(元/ m ²)	市场价值 (万元)	假设拍卖成 交后卖方应 缴纳的预计 税费(万元)	假设拍卖成 交后买方应 缴纳的预计 税费(万元)
20100366/仙 国用(2007) 第BT836号	仙游县榜头镇上墘 社区商贸小区1-6 层	1000.00	146.2	6329	632.94	19.12	19.12
未办证建筑物	夹层、7层	146.69		2476	36.32		

福建省智信房地产评估有限公司

合计	1146.69			669.26		
----	---------	--	--	--------	--	--

十一、注册房地产估价师

表 3-6 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 5 月 11 日

十三、估价作业日期

2022 年 5 月 11 日至 2022 年 5 月 20 日

福建省智信房地产评估有限公司(章)

2022 年 5 月 20 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：仙游县榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层（现状 1-7 层）。
2. 方位：处在仙游县榜头镇，临世纪大街，世纪大街南面，属于仙游榜头镇一级住宅用地。
3. 楼幢位置：估价对象所在的建筑物，处在临世纪大街位置，建筑物微观位置一般。
4. 楼层：估价对象处在 7 层建筑物的第 1-7 层，无电梯，3、4、5 层层次较好，2、6 层层次一般，7 层处于顶层，层次较劣，1 层为店面利用，层次较好。
5. 朝向：估价对象处于东西北，三面采光。
6. 临路状况：一面临世纪大街，一面临通道，临街状况较好。
7. 街道经营业态：估价对象沿街经营类型多为餐饮、小超市、水果店等。
8. 人流量：处于榜头镇榜东市场、小学旁，人流量较大。
9. 与重要场所距离：距火车站大于 10 千米，距仙游榜头客运站约 0.5 千米，处在榜头镇商业中心，距榜头卫生院 0.4 千米，靠近榜头市场和榜东小学。
10. 居住聚集度：估价对象处于榜头镇中心区域，周边均为自建房，入住率较高，居住聚集度较高。

(二) 交通条件

1. 周边道路：估价对象临宽度 6 米世纪大街，为南北走向的主要道路，距 12 米宽东西走向的普通道路九鲤中街 50 米，周围路网，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：距仙游榜头客运站 155 路、611 路公交车、客运巴士停靠站 500 米，可直达市中心、汽车站、火车站、沿海乡镇，公交线路班车密度略大，辐射范围略广，公共交通便捷略好。
3. 停车位：街道部分划停车位，未设地下停车位，按目前停车位使用状况，停车方便度困难。
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“五通”（上水、下水、燃气、电、通信），水、电、气保证率高，基础设施完善。
2. 商业配套：临近榜头镇商服中心，处在小区级商服中心，周边街道主要经营餐饮、小超市、水果店等商业配套设施，所在区域商业繁华度较高。
3. 生活服务设施：临近榜头市场，距农业银行、农商银行、邮储银行、工商银行、

建设银行 100-800 米范围内，距榜头卫生院 400 米，距周边中、小型商务、快捷酒店，生活娱乐设施 100 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，距仙游县第二道德中学 550 米，对面榜东小学，距幼儿园 500 米范围内，无名校作用。

（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 1500 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，夏无酷暑，周边为商住区，以居住为主，周边房屋建筑密度较大，无重大的空气污染，空气质量一般，卫生条件一般，总体居住环境一般，无大气污染、噪音污染。

2. 人文环境：周边居住的居民素质略好，治安状况略好，人文环境略好。

3. 景观：周围绿化主要街道绿化，景观一般。

（五）区位优势度分析

1 层店面使用：估价对象所在方位较好，交通较便捷，人流量较大，繁华度较好，外部配套设施齐全，周围环境一般，整体区位状况较好，对估价对象的价值产生有利影响。

2 层以上住宅：综上所述，3、4、5 层层次较好，2、6 层层次一般，7 层处于顶层，层次较劣，微观位置一般，对价值影响一般，朝向稍好，对价值影响稍好；外部配套齐全，对房地产价值有利影响；交通便捷度较高，对价值有利影响；周围环境一般，有学区房，无名校作用，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：未登记竣工时间，根据建筑结构以及周边建筑年份，2005 年竣工，采用年限法及现场勘查法，估算建筑物成新率 83%（测算过程详见报告第 35、36 页）。

2、建筑物状况

外观：外墙喷涂，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 6 层（现状 1-7 层）钢筋混凝土结构商住楼，板式结构，偏东西朝向，现状 1 层店面、2 层及以上住宅，室内楼梯，住宅由 1 层入户进楼梯。

建筑功能：估价对象为非成套住宅，功能配套、使用较舒适，得房率、空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔声效果略好，通风、采光、日照略好。

工程质量：未见有工程质量问题。

设施设备：配置消防栓，水电、通讯网络齐备，维护正常。

档次：建筑物档次普通。

特殊景观：无。

无小区，对估价对象不利影响。

3、估价对象基本状况

坐落：仙游县榜头镇上墘社区商贸小区 1-6 层（现状 1-7 层），其中：

1 层店面使用，建筑面积 146.2 m²（含楼梯面积），形状长方形，层高 5.00 米，2 坎店面，临街宽度为 8.32 米，深度 16.69 米，水电设施齐全，有独立卫生间，后半部设夹层，设有卫生间布局。

室内二次装修档次：室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)二次装修状况详见下表：

表 4-1 估价对象内部查勘表

室内装饰	门	前门：铝合金卷帘门、落地玻璃橱窗，左侧门：铁门，后门：铝合金门仿铜门	装修档次普通	正常使用，保养良好，无破损，变形等现象，成新率 95%
		卫生间：铝合金门		
	楼面	玻化砖		
		卫生间：防滑砖，普通洁具		
	内墙及天棚	水泥漆粉刷，天棚硅钙板吊顶		
		卫生间：瓷砖贴面，天棚硅钙板吊顶		
	配套设施	水、电、通讯、网络到位		

2-6 层住宅，建筑面积 853.8 m²，层高均为 3.4 米，2 层平面布局为 4 房 1 厅 2 卫 1 厨布局，2 房朝东，2 房朝西，客厅朝北，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫暗、主卫亮）；3、4 层平面布局为 3 房 2 厅 4 卫 1 厨布局，1 房朝南，2 房朝北，客厅朝北，餐厅居中，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫及朝南主卫暗、朝北主卫亮），5 层平面布局为敞开式带三卫生间布局，6 层平面布局为 2 房 2 厅 3 卫 1 厨一大露台布局，2 房朝北，客厅朝东，餐厅居中，厨房朝西，亮厨暗卫（公卫暗、朝北主卫亮）。

室内二次装修档次：4 层室内中档装修，其余层室内普通装修，二次装修在本次估价范围(不含可移动、可拆卸部分家具、家电)，二次装修状况详见下表：

表 4-2 估价对象 2-5 层内部查勘表

室内装饰	门	入户门：铝合金门仿铜门	装修档次 4 层中档装修、其余层普通装修	正常使用，保养良好，无破损，变形等现象，成新率 95%
		卧室门：实木门		
		厨房：铝合金框玻璃推拉门		
		阳台门：无		
		卫生间：铝合金门		
	楼面	客厅：玻化砖		
		卧室：玻化砖		
		厨房：防滑砖，2 层简易灶台，3 层大理石灶台，4 层整体橱柜		
		卫生间：防滑砖、普通洁具		
	内墙及天棚	客厅：4 层喷涂、电视背景墙，中档灯具，天棚半吊顶；6 层瓷砖贴面、天棚铝扣板吊顶；其余层水泥漆、普通灯具		
		卧室：4 层喷涂、天棚半吊顶；6 层粉刷、天棚铝扣板吊顶；其余层内墙、天棚粉刷		
		厨房：2 层内墙、天棚粉刷；3、4、6 层墙面瓷砖贴面、铝扣板吊顶		

福建省智信房地产评估有限公司

	卫生间：墙面瓷砖贴面、铝扣板吊顶	
配套设施	室内水、电、通讯、网络到位	
大楼配套设施	步行楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手	

夹层：未办证建筑物，建筑面积约 37.3 m²，层高 2.45 米，钢筋混凝土结构，带有卫生间，入户普通木板门，釉面砖铺设，内墙及天棚水泥漆粉刷，卫生间入户铝合金门，防滑砖铺设，内墙瓷砖贴面，天棚铝扣板吊顶，室内普通装修。

7 层：未办证建筑物，建筑面积约 109.39 m²，层高 3 米，钢筋混凝土结构，7 层带有卫生间、露台布局，入户不锈钢门，玻化砖铺设，内墙水泥漆粉刷，斜屋面，卫生间入户铝合金门，防滑砖铺设，内墙瓷砖贴面，天棚铝扣板吊顶，室内普通装修，室外铁楼梯，大理石踏步贴面，不锈钢扶手。

估价对象坐落建筑物东西北位置，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，4 层室内中档装修，其余层室内普通装修，会影响房地产价值。

(二) 土地实物状况

1. 基准地价范围：根据仙游县乡镇基准地价分等定级图，估价对象处在仙游榜头镇住宅一级住宅用地，榜头镇一级住宅用地楼面地价 637 元/m²，修正幅度±16%。

2. 使用年限：至 2077-04-23，至价值时点，土地剩余使用年限 54.94 年。

3. 四至：北面临世纪大街，西南面均临通道，东面与他户共墙。

4. 面积：用地面积 146.2 m²。

5. 土地权利、规划：出让性质，住宅用途，规划条件：不详，实际容积率 1000.00 ÷ 146.2 ≈ 6.84。

6. 形状、地形及地势：估价对象形状规则，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：开发程度外五通，内五通一平。

8. 容积率：1000.00 ÷ 146.2 ≈ 6.84。

实物状况分析：

商业：估价对象临街道，层高优越，利用率较好，临街宽度较优，深度一般，宽深比较优，平面布局合理，成新率略高，无自然灾害，地质条件较好，对估价对象价值有利影响。

住宅：建筑物档次普通，无小区，房屋建筑物综合成新率略高，建筑物成新程度对估价对象房地产价值影响较小，同时户型布局合理，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五通，内五通一平，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：法定用途非成套住宅，实际用途 1 层店面，2 层及以上住宅。

2. 规划条件：规划用途与实际用途相符，规划指标：不详。
3. 所有权：土地所有权归国家所有，房屋所有权人为郑建成。
4. 土地使用权：土地使用权人为郑建成。
5. 共有情况：无。
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：有抵押。
8. 租赁或占用情况情况：部分有出租。
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，因金融借款合同纠纷，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、租赁权，但本次评估未考虑其对估价对象价值产生影响。非成套住宅，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）社会经济发展概况

2021 年全年实现地区生产总值 575 亿元，增长 8.0%；规模以上工业增加值 219.6 亿元，增长 7.5%；全社会固定资产投资 271.1 亿元，增长 5.0%；一般公共预算总收入 42.6 亿元，增长 4.3%，其中地方一般公共预算收入 26.34 亿元；实际利用外资 1.8 亿元；外贸出口总额 18.5 亿元，增长 14.5%；社会消费品零售总额 366.4 亿元，增长 5.0%；农林牧渔业总产值 46.6 亿元，增长 6.0%；居民人均可支配收入 27600 元，增长 8.3%。

（二）房地产政策

莆田市人民政府办公室转发市住建局、市国土资源局关于加强精准调控稳定房地产市场的通知（以下简称《通知》），从房价、地价、房企销售行为等方面对莆仙地区房地产市场运行展开新一轮的调控，旨在进一步促进莆田市房地产市场平稳健康发展。

在房价管控方面，根据《通知》要求，同一片区内原土地出让无限房价的尚未开盘房地产项目，要以“同地段、同区域、同品质”楼盘近半年成交均价为基准，参照片区控价目标，由住建部门会同国土、财政、物价等部门合理确定新开楼盘商品住房价格控制目标。销售价格超过备案价格的，房地产主管部门不予合同网签。

在此次《通知》里，仙游市场被划分为四个类区，其中一类区 2018 年度最高住宅均价每平方米不超过 9000 元。而在年度整体住宅均价控制方面，2018、2019、2020 年仙游住宅均价将分别控制在 7000 元以内、7350 元以内、7720 元以内。

在地价调控方面，将从优化土地供应管理入手，做到按期公布土地出让计划、明确地块出让前置条件等。其中在明确地块出让前置条件方面，特别提到在地块出让前，要明确该地块房价控制限额、上市销售期限等，土地采取“限房价+控地价+公证摇号”、“限房价+竞地价”、“限地价+竞自持”、“限地价+现房销售”等多元方式出让。

针对仙游市场地价，同样也按照四类分区给出了不同的上限标准。一类区域最高成

交楼面价每平方米不得超过 4500 元。

（三）房地产市场

2020 年，受疫情影响和去年的供地减少，仙游上半年商品房新开工面积、房地产投资有所下降，但在积极全面复工背景下，受建发玺院、碧桂园天城、永鸿文化城、宏晟集团、枫城新都三期等楼盘的支撑，批准预售面积、商品房销售面积都有所上升；二手房交易也实现了同比上升；“一稳”是通过地价房价“双控”，仙游商品住房销售均价总体保持稳定健康态势。仙游房地产市场总体表现为“两降三升一稳”，相对莆田市“四降一升一稳”的整体行情还相对稳健。

受疫情影响，2020 年上半年商品房新开工面积同比出现明显下降。仙游县新开工项目 7.26 万 m²，比降 76.6%，由于新开工项目减少，以及疫情影响在建项目进度，今年 2 月份全市房地产项目基本处于停工状态，因此，上半年房地产投资同比也出现下降。仙游和涵江今年新开工项目各只有一个，降幅明显。其中：仙游县完成房地产开发投资 12 亿元，比降 43.29%。

从商品房批准预售面积和合同网签面积关系看，截止 6 月末，仙游住宅库存去化周期 15 个月，总体合理；另外，商业及办公库存量较多。

2020 年上半年仙游县供地 5 宗 18.21 公顷（合 273.1 亩）、比降 24.25%，总价款 104250 万元，平均每亩 381.73 万元、比增 18.92%。

2021 年全年房地产开发投资 68.42 亿元，比上年下降 31.1%。其中，住宅投资 48.94 亿元，下降 33.4%；办公楼投资 0.85 亿元，下降 9.6%；商业营业用房投资 5.13 亿元，下降 53.3%。年末商品房待售面积 42.74 万平方米，比上年末增加 25.06 万平方米。年末商品住宅待售面积 17.81 万平方米，比上年末增加 12.35 万平方米。

全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 1035 套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房 993 套。

2020 年房地产开发和销售主要指标完成情况

指 标	单 位	绝对数	比上年增长(%)
投资完成额	亿元	68.42	-31.1
其中：住宅	亿元	48.94	-33.4
其中：90 平方米及以下	亿元	8.20	133.6
房屋施工面积	万平方米	590.75	-5.8
其中：住宅	万平方米	367.51	-4.0
房屋新开工面积	万平方米	69.76	-61.4
其中：住宅	万平方米	87.12	-24.0

福建省智信房地产评估有限公司

房屋竣工面积	万平方米	19.51	-79.4
其中：住宅	万平方米	14.12	-79.6
房屋销售面积	万平方米	84.77	-17.8
其中：住宅	万平方米	70.83	-18.8
本年实际到位资金	亿元	74.73	-29.4
其中：国内贷款	亿元	14.70	41.1
其中：个人按揭贷款	亿元	10.67	-12.2
本年土地购置面积	万平方米	15.41	-67.7
土地购置费	亿元	8.77	-68.0

350 个在建省市县重点项目完成投资 337.1 亿元。全年建成或部分建成 90 个项目，新开工 86 个项目。

(三) 同类房地产市场

近年来仙游住宅房地产出现波动，总体趋势是上涨，近几年仙游房价走势数据看，住宅均价多在 5500 元/平米~6000 元/平米之间波动，2017 年度住宅均价才首次突破 6000 元，为 6097 元/平米，2018 年度均价 6165 元/平米，2019 年仙游主要在售楼盘整体售价均有不同程度上涨，特别是鲤北一带新盘，多数均价在 7500 元/平米-8000 元/平米以上。

2020 年上半年仙游住宅备案套数 2696 套，同比上涨 23.33%。

而在住宅备案面积和金额方面，2020 年上半年同样也是斩获颇丰。

其中，2020 年上半年仙游住宅备案面积 34.61 万平米，超过 2019 年全年一半水平（注：2019 年住宅全年备案面积 60.67 万平米）。而 2020 年上半年住宅备案金额也高达 25.55 亿，也完成 2019 年整年过半金额（注：2019 年住宅全年备案金额 42.68 亿）。

2021 年 03 月仙游住宅备案 581 套，与之前一个月（2021 年-02 月）相比减少 5 套，环比下降 0.85%，日均签约 18.74 套。仙游住宅备案面积为 72620.27 m²，与之前一个月相比减少 2638.23 m²，环比下降 3.51%，日均签约面积约为 2342.59 m²。

2021 年上半年住宅备案及均价走势图如下：





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非成套住宅，经实地查勘，实际用途为1层店面，2层及以上住宅，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、空间布局按非成套住宅进行建设，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现状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

(1) 估价对象是极少具有交易性的非成套住宅，且面积较大，该区域范围内，估价对象同类房地产近期存在着极少的交易实例，理论上不可行，实际上不可操作，故不可采用比较法进行估算。

(三) 本次估价选用的估价方法及理由

(1) 选用收益法理由：估价对象为1层店面、2层及以上住宅，处于仙游县榜头镇中心地段，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。

(2) 选用成本法理由：估价对象是已开发完成的非成套住宅房地产，成本法理论合理，估价对象处在榜头镇中心区域，该类型的土地、建筑物重置成本价格可通过相关基准地价、工程造价信息收集，开发费用以及相关的利润、税费易于掌握，且稳定易于测算，但在目前房地产市场状况下，非成套住宅房地产的开发成本基本能客观反映其实际的市场价值，实际上宜操作，采用成本法（房地合估）。

综上所述，因此本次评估优选收益法、成本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：

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：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

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；

V_t —期末转售收益； t —房地产持有期。

成本法：采用房地合估。

成本价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

(五) 未办证(加建)的建筑物,参照造价、市场询价等有关资料单价估算。

(六) 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(毛坯房价值+二次装修修正),估算预期实现产权过户登记应当缴纳税金。

房地产价值=房地产毛坯房价值+室内二次装修价值

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)、收益法估算

1、收益法技术路线

(1)选用报酬资本化法,同时选用持有加转售模式。

(2)有效毛收入采用出租型市场租金,估价对象4层自用、其余层现出租,但委托方无法提供租赁合同,故采用市场租金,市场租金单价估算采用比较法估算。

(3)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。

(4)求取估价对象5年后的转售收益并折现到价值时点。

(5)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约建于2005年,至价值时点止,房屋已使用17年,估价对象为钢混结构,房屋经济耐用年限为60年,则房屋剩余经济耐用年限为43年;土地使用权至价值时点土地使用期限剩余年限54.94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。

商业价值估算

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

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 4-3 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	上墩社区居委会上墩路 32 号	上墩社区居委会上墩路 34 号	上墩社区居委会上墩路 21 号
交易日期	2021 年 2 月	2021 年 3 月	2021 年 2 月
建筑面积 (m ²)	66.76	66.76	45
单位租金 (元/m ² ·月)	37.45	37.45	46.30
币种	人民币	人民币	人民币
所在楼层	1 层	1 层	1 层

福建省智信房地产评估有限公司






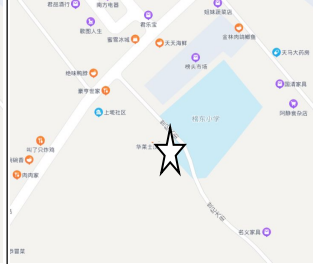
信息来源	市场调查	市场调查	市场调查
租金内涵（构成）	含普通装修、家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价，税费各自负担	含简单装修、家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价，税费各自负担	含普通装修、家具家电；不含物业、水电费；按产权建筑面积计价，税费各自负担
交易情况调整	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况调整	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化
区位状况调整	面积略小，修正+5，估价对象处在拐角，修正-10，合计-5	面积略小，修正+5，估价对象处在拐角，修正-10，合计-5	面积较小，修正+6，估价对象处在拐角，修正-10，合计-4
实物状况调整	简单装修、家具家电，比估价对象好，修正+3	简单装修、家具家电，比估价对象好，修正+3	简单装修、家具家电，比估价对象好，修正+3
照片			
位置图			

表 4-4 租金比较单价测算过程表

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交租金（元/㎡·月）	37.45	37.45	46.30
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
区位状况修正系数	100/95	100/95	100/96
实物状况修正系数	100/103	100/103	100/103
比准租金（元/㎡·月）	38.27	38.27	46.82
取简单算术平均法得出月毛租金收入（元/㎡·月）	41.12		

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 1 层出租，因委托方无法提供租赁合同，故无需考虑租约对价值产生的影响。

(3) 租赁面积确定

估价对象所在区域店面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:

$$\text{空置和租金损失}=\text{月毛租金收入}\div 2$$

(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:

$$\text{其他收入}=\text{比准月租金}\times 1\times \text{一年期银行存款基准利率}$$

(6) 年有效毛收入

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

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:

$$\text{管理费}=\text{年有效毛收入}\times \text{管理费率}$$

(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为 1500-2000 元/m²(不含二次装修),根据估价对象实际状况,本估价取整 1700 元/m²(详见成本法测算表),则:

$$\text{维修费}=\text{房屋重置价格}\times \text{维修费率}$$

(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:

$$\text{保险费}=\text{房屋重置价格}\times \text{保险费率}$$

(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,该类型房产税税率为房产租金收入的 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 12%/(1+5%)=11.43%。则:

$$\text{税费}=\text{年有效毛收入}\times \text{税费率}$$

3、房地产期间收益

$$\text{房地产期间收益}=\text{年有效毛收入}-\text{年运营费用}$$

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。分析仙游县榜头镇房地产市场走势，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每年上涨率取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

经分析当地房地产近几年市场走势，按照当前市场租金售价比、资本化率取3%，经调查估价对象所在区域临街店铺平均租金推算得出估价对象所在位置当前市场单价约：
 期末转售价格=（年净收益/资本化率）×（1+年上涨率）^{持有期}=398.25/3%×（1+0%）⁵=13275元/m²。

根据未来价格每年的上涨率（g）测算期末转售价格。考虑到估价对象为店面用房类型，该类型采用市场调查价值求取市场价值，本次估价期末转售价格以市场调查价值测算结果（详见上述分析结果）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（a）求取公式：

期末转售价格（a）=市场调查价值测算结果×（1+上涨率）^{持有期}，测算结果详见《收益价值测算表》。

(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 4-5

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%

福建省智信房地产评估有限公司

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	4.50%

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：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

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；t—房地产持有期；V_t—期末转售收益。具体测算见下表：表 4-6

序号	项目	数量(元/m ²)	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	473.5	年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入=493.44-20.56+0.62=473.5
(1)	年潜在毛收入	493.44	年潜在毛租金收入=月毛租金收入×12=41.12×12=493.44
(4)	空置和租金损失	20.56	空置和收租损失=月毛租金收入/2=41.12/2=20.56
(5)	其他收入	0.62	其他收入=月毛租金收入×1×一年期银行存款基准利率=41.12×1×1.5%=0.62
3	年运营费用	95.19	运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=9.47+25.5+3.4+56.82=95.19
(1)	管理费	9.47	管理费=年有效毛收入×管理费=473.5×2%=9.47
(2)	维修费	25.5	维修费=房屋重置成本×维修费率=1700×1.5%=25.5
(3)	保险费	3.4	保险费=房屋重置成本×保险费率=1700×0.2%=3.4
(4)	税费	56.82	税费=年有效毛收入×税费率=473.5×12%=56.82
4	房地产期间收益 A	398.25	A=年有效毛收入-年运营费用=473.5-95.19=398.25
5	年上涨率	0%	上文已说明
6	期末转售收益 V _t	13275	V _t =期末转售价格-转售成本=13275-0=13275
(1)	期末转售价格	13275	期末转售价格=(年净收益/资本化率)×(1+年上涨率) ^{持有期} =398.25/3%×(1+0%) ⁵ =13275
(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，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	12401	V=398.25/4.5%×(1-1/(1+4.5%) ⁵)+13275/(1+4.5%) ⁵ =12401

估价对象店面房地产价值=评估单价×建筑面积

$$=12401 \times 146.2 \approx 181.30 \text{ 万元}$$

住宅价值估算

3、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

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 4-7 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	上墩社区居委会上墩路 32 号住宅	上墩社区居委会上墩路 34 号住宅	上墩社区居委会上墩路 21 号住宅
交易日期	2021 年 8 月	2021 年 8 月	2021 年 8 月
建筑面积 (m ²)	173	186	177
单位租金 (元/m ² ·月)	12.33	12.26	12.08
币种	人民币	人民币	人民币
总楼层/所在楼层	7 层/3 层	7 层/3 层	7 层/3 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
交易情况调整	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况调整	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化	交易日期与价值时点较近，市场租金无太大变化
区位状况调整	与估价对象相似，故不修正	与估价对象相似，故不修正	与估价对象相似，故不修正
实物状况调整	普通装修及家具家电，比估价对象好，修正+7	普通装修及家具家电，比估价对象好，修正+7	普通装修及家具家电，比估价对象好，修正+7

表 4-8 租金比较单价测算过程表

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交租金 (元/m ² ·月)	12.33	12.26	12.08
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
区位状况修正系数	100/100	100/100	100/100
实物状况修正系数	100/107	100/107	100/107
比准租金 (元/m ² ·月)	11.52	11.46	11.29
取简单算术平均法得出月毛租金收入 (元/m ² ·月)	11.42		

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，故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：

$$\text{空置和租金损失} = \text{月毛租金收入} \div 2$$

(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：

$$\text{其他收入} = \text{比准月租金} \times 1 \times \text{一年期银行存款基准利率}$$

(6) 年有效毛收入

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

4、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：

$$\text{管理费} = \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率}$$

(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为 1500—2000 元/m²（不含二次装修），根据估价对象实际状况，本估价取整 1700 元/m²（详见表 4-18：成本法测算表），则：

$$\text{维修费} = \text{房屋重置价格} \times \text{维修费率}$$

(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：

$$\text{保险费} = \text{房屋重置价格} \times \text{保险费率}$$

(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 $4\% / (1+5\%) = 3.81\%$ 。则：

$$\text{税费} = \text{年有效毛收入} \times \text{税费率}$$

5、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

6、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%。

7、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

经分析当地房地产近几年市场走势，按照当前市场租金售价比、资本化率取3%，经调查估价对象所在区域住宅平均租金推算得出估价对象所在位置当前市场单价约：期末转售价格=(年净收益/资本化率)×(1+年上涨率)^{持有期}=94.96/3%×(1+1%)⁵=3327元/m²。

根据未来价格每年的上涨率(g)测算期末转售价格。考虑到估价对象为住宅用房类型，该类型采用市场调查价值求取市场价值，本次估价期末转售价格以市场调查价值测算结果(详见上述分析结果)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(a)求取公式：

期末转售价格(a) = 市场调查价值测算结果 × (1+上涨率)^{持有期}，测算结果详见《收益价值测算表》。

(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。

8、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 4-9

序号	参数名称	参数取值
----	------	------

福建省智信房地产评估有限公司

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%

9、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：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

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；t—房地产持有期；V_t—期末转售收益。具体测算见下表：表 4-10

序号	项目	数量(元/m ²)	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	131.5	年有效毛收入=年潜在毛收入-空置和租金损失+其他收入 =137.04-5.71+0.17=131.5
(1)	年潜在毛收入	137.04	年潜在毛租金收入=月毛租金收入×12=11.42×12=137.04
(4)	空置和租金损失	5.71	空置和收租损失=月毛租金收入/2=11.42/2=5.71
(5)	其他收入	0.17	其他收入=月毛租金收入×1×一年期银行存款基准利率 =11.42×1×1.5%=0.17
3	年运营费用	36.54	运营费用=管理费+维修费+保险费+税费 =2.63+25.5+3.4+5.01=36.54
(1)	管理费	2.63	管理费=年有效毛收入×管理费率=131.5×2%=2.63
(2)	维修费	25.5	维修费=房屋重置成本×维修费率=1700×1.5%=25.5
(3)	保险费	3.4	保险费=房屋重置成本×保险费率=1700×0.2%=3.4
(4)	税费	5.01	税费=年有效毛收入×税费率=131.5×3.81%=5.01
4	房地产期间收益 A	94.96	A=年有效毛收入-年运营费用=131.5-36.54=94.96
5	年上涨率	1%	上文已说明
6	期末转售收益 V _t	3327	V _t =期末转售价格-转售成本=3327-0=3327
(1)	期末转售价格	3327	期末转售价格=(年净收益/资本化率)×(1+年上涨率) ^{持有期} =94.96/3%×(1+1%) ⁵ =3327
(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，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	3087	$V = 94.96 / 4.5\% \times (1 - 1 / (1 + 4.5\%)^5) + 3327 / (1 + 4.5\%)^5 = 3087$
---	--------	------	--

估价对象住宅房地产价值=评估单价×建筑面积

$$= 3087 \times 853.8 \approx 263.57 \text{ 万元}$$

估价对象房地产价值合计=181.30 万元+263.57 万元=444.87 万元

(二)、成本法估算

1、成本法（房地合估）技术路线

- (1)、选用基准地价修正法求取土地的取得成本；
- (2)、求取估价对象的重新构建价格；
- (3)、求取建筑物的折旧；
- (4)、将估价对象的重新构建价格减去建筑物的折旧得到估价对象的价格。

2、基准地价修正法求取估价对象土地取得成本

估价对象土地处在基准地价范围内，基准地价系数修正法求取土地取得成本。

(1)、委估宗地面积数量确定及批准用途：

依据委托方提供的土地使用证号仙国用（2007）第 BT836 号，批准用途为住宅用地，实际用途店面、住宅用地。宗地现状及未来用途，评估设定为住宅用地，较客观地反映土地价值。

(2)、委估宗地的现时客观市场价值测算：

(3)、基准地价系数修正法：

$$\text{公式：宗地地价 } V = V_0 * (1 + \sum_{i=1}^n ki) * K_a * K_b * K_c * K_d + K_e$$

式中：V——待估宗地地价

V_0 ——相应级别基准地价

k_i ——区域因素和个别因素修正系数

K_a ——估价期日修正系数

K_b ——使用年期修正系数

K_c ——容积率修正系数

K_d ——其他情况修正系数

K_e ——开发程度修正值（元/㎡）

(4)、基准地价内涵

①地价内涵

表 4-11 地价内涵表

用地类型	表现形式	使用年期(年)	容积率	评估期日
商服	路线价(楼面地价)	40	1.0	2019-7-1
	级别楼面地价	40	2.0	2019-7-1
住宅	级别楼面地价	70	2.0	2019-7-1
工业	级别地面地价	50	1.0	2019-7-1

福建省智信房地产评估有限公司

其他类型	级别地面地价	50	1.0/2.0	2019-7-1
------	--------	----	---------	----------

②土地开发程度

县城区宗地：红线外“五通”即通路、供水、排水、通电、通讯、红线内“一平”即场地平整。

各乡、镇宗地红线外“三通”即通路、通水、通电、红线内“一平”即场地平整。

③商业用地路线价：标准进深为 15 米，标准宽度为 4 米。

④本基准地价不含城市基础设施配套费和契税。

(5)、基准地价取值确定

查询仙游县土地级别图，委估宗地处在榜头镇一级住宅用地，榜头镇一级住宅楼面地价 637 元/m²，修正幅度±16%。

表 4-12 仙游县各乡镇住宅用地级别价表仙游县各乡镇住宅用地级别价表

普通住宅用地级别基准地价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正幅度
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
榜头镇	637	84.93	467	62.27	340	45.33	±16%

根据宗地具体位置，宗地处在基准地价榜头镇区域，依据估价规则，估价对象实际容积率 6.84，大于 6.0，采用地面价估算，本次估价住宅用地取基准地面地价 84.93 万元/亩，即 1273.95 元/m²。

$$V_0=1273.95 \text{ 元/m}^2$$

②估算过程

A、宗地地价修正系数

依据《仙游县人民政府关于公布仙游县 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案》，修正系数具体详见表 4-13、4-14、4-15。

表 4-13 住宅用地宗地地价修正系数表（榜头镇、枫亭镇）

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±16%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	商服条件		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	公服条件		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	基础设施		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	环境状况		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
个别因素	宗地形状		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	规划限制		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	建筑密度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
其他因素	其他因素		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016

表 4-14 各乡镇住宅用地宗地地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
------	------	---	----	----	----	---

福建省智信房地产评估有限公司

区位因素	区内交通便捷度	各处方便通达	大部分地区较方便到达	部分地区方便到达	部分地区不容易到达	绝大部分地区难以到达
	商服条件	发达	较发达	普通	不发达	很不发达
	公服条件	优秀	好	普通	不好	差
	基础设施	各项设施优良、完善	大部分设施良好、完备	部分设施良好	小部分设施良好	大部分设施不可用
	环境状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	规划限制	住宅	商住	商业	工业、仓储	其它用地
	建筑密度	75%以上	40%-75%	30%-40%	20%-30%	20%以下
其他因素	其他因素	优	较优	一般	较劣	劣

B 待估宗地的各项因素说明

根据仙游县榜头镇住宅用地修正系数说明表和修正系数表所叙述的具体内容,结合委估宗地的具体情况,编制宗地各项修正因素具体条件说明。

表 4-15 委估宗地各修正因素具体条件及修正系数表

修正因素		委估宗地		
		具体情况	因素指标	修正系数
区位因素	区内交通便捷度	各处方便通达	优	0.024
	商服条件	普通	一般	0
	公服条件	好	较优	0.0096
	基础设施	各项设施优良、完善	优	0.0192
	环境状况	基本无污染	较优	0.0072
个别因素	宗地形状	矩形	优	0.0144
	规划限制	住宅	优	0.0192
	建筑密度	40%-75%	较优	0.0072
其他因素	其他因素	一般	一般	0
ΣK		0.1008		

C、期日修正系数 (Ka)

基准地价基准日为 2019 年 7 月 1 日,估价对象估价基准日为 2022 年 5 月 11 日,距基准地价估价期日约 2.85 年。经估价人员调查,待估宗地所处区域自 2019 年 7 月 1 日至本次估价期日住宅用地价格有一定上涨,因莆田市未列入全国大中城市地价指数,估价机构通过收集莆田市 2011 年至 2018 年商住用地地价分析,根据榜头镇商业街地价行情测算年均增幅为 10.5% (详见工作底稿),故本次估价期日参照分析修正系数

$K_a = (1+10.5\%)^{2.85} \approx 1.329$ 。

D、使用年限修正系数 K_b ：公式 $K_T = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$

基准地价定义住宅用地使用年限为 70 年，宗地为出让地，至 2077-04-23，至价值时点，土地剩余使用年限 54.94 年，与基准地价定义年限不一致，故作剩余年限修正。

公式= $[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$ ，其中 R=6%（参照基准地价技术报告，土地还原利率为 6%），N=70（住宅用地使用年限 70 年），n=54.94（至价值时点剩余年限），则：

$K_b = [1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N] = [1-1/(1+6\%)^{54.94}]/[1-1/(1+6\%)^{70}] \approx 0.9758$ 。

E、容积率修正系数 K_c 。

表 4-16 仙游县城区、乡镇住宅用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.2176	2.7	0.9513	3.9	0.8708	5.1	0.7451
1.6	1.1624	2.8	0.9479	4.0	0.8641	5.2	0.7348
1.7	1.1141	2.9	0.9460	4.1	0.8516	5.3	0.7267
1.8	1.0715	3.0	0.9390	4.2	0.8386	5.4	0.7161
1.9	1.0337	3.1	0.9301	4.3	0.8232	5.5	0.7101
2.0	1.0000	3.2	0.9210	4.4	0.8125	5.6	0.7018
2.1	0.9912	3.3	0.9121	4.5	0.8040	5.7	0.6948
2.2	0.9826	3.4	0.9061	4.6	0.7941	5.8	0.6863
2.3	0.9753	3.5	0.8980	4.7	0.7839	5.9	0.6801
2.4	0.9689	3.6	0.8891	4.8	0.7743	6.0	0.6721
2.5	0.9630	3.7	0.8812	4.9	0.7651		
2.6	0.9575	3.8	0.8758	5.0	0.7540		

估价对象按权证登记面积计算容积率： $1000.00 \div 146.2 \approx 6.84$ ，容积超过 6.0，采用地面价估算，容积率修正系数 $K_c \approx 0.6721 \times 0.5 \times 6.0 = 2.0163$ 。

F、其他因素修正 K_d （住宅其他因素无）

土地证登记为住宅用途，实际 1 层店面，2 层以上住宅，故做用途修正，修正系数 $K_d = 1.25$

G、开发程度修正 K_e 。

估价对象实际开发程度为红线外“五通”，红线内“五通一平”，根据本次估价目的，估价对象估算土地价值设定红线外“五通”，红线内“一平”，与基准地价内涵设定的开发程度为红线外“五通”，红线内“一平”一致。宗地红线内的“五通”（包括宗地红线内的给排水、电力、通讯等基础设施建设费用）列入房屋建筑物的建设成本中，不再进行调整，即土地开发程度调整系数为 0。

H、土地取得费用单价=基准地价×土地市场状况调整系数×区位状况调整系数×容积率调整系数×土地使用期限调整系数×其他因素调整系数+开发程度因素调整系数

土地取得费用单价(单位地面单价)

$$=1273.95 \times (1+0.1008) \times 1.329 \times 0.9758 \times 2.0163 \times 1.25+0$$

$$\approx 4584 \text{ (元/平方米)}。$$

土地取得税费 3%，即土地取得成本=4584×(1+3%)=4722 (元/m²)

楼面地价=4722×146.2÷1000=690 (元/m²)

3、成本法求取估价对象房地产价值

1)、估价对象建筑安装工程费(不含二次装修工程)

建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造房屋建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等。根据现场勘察情况以及福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017)、《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017)、《福建省建筑安装工程费用定额》(2017 版)及价值时点《福建工程价格信息》等进行估算，并比照所在区域同质式结构建安造价标准，确定建筑安装工程费按 1000 元/m²计取，详见下表：

表 4-17 建筑安装工程费表

序号	项目	调整建筑特征内容	调整后单价 (元/m ²)
1	基础工程	土石方工程、桩基础工程(独立桩承台基础)等	156
2	钢筋、砼与钢筋砼	C20-C30 柱、C20-C25 有梁板泵送混凝土等	454
3	墙体工程	彩钢板	10
4	模板、脚手架工程	脚手架	118
5	防水、隔热工程	屋面防水、隔热	25
6	门窗工程	无	0
7	装饰工程	无	0
8	电器及安装工程	普通水卫、消防、普通灯具、普通开关插座	48
9	给排水工程	给水采用镀锌管，排水采用 PVC 管	14
10	规费		44
11	税金		31
12	建筑安装工程费合计		1000

2)、建筑物成新率求取：

A 年限法成新率

建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，引起建筑物折旧的主要原因为：物质折旧、功能折旧和外部折旧。

物质折旧主要包括自然经过的老化、正常使用的磨损、意外破坏的损毁、延迟维修的损坏残存。建筑物的经济耐用年限为 60 年，于 2005 年建，价值时点已使用年限 17 年，尚剩余经济耐用年限 43 年，采用直线法进行测算：

$$\text{成新率} = V \times [(1 - 17/60)] = 72\%$$

经实地查勘估价对象不存在功能缺乏、落后、过剩等状况，且未发现明显的外部不利因素，故本次估价不考虑房屋建筑物的功能折旧及外部折旧。

B 现场勘查法成新率

分解法（按完损等级打分法）：（结构部分权重系数×分值+装修部分权重系数×分值+设备部分权重系数×分值）÷100×100%

钢筋混凝土(住宅)：结构部分权重系数取 0.8，装修部分权重系数取 0.15，设备部分权重系数取 0.05，经现场打分结构部分得分为 85 分，装修部分得分为 95 分，设备部分得分为 95 分。则成新率：

$$= (85 \times 0.80 + 95 \times 0.15 + 95 \times 0.05) \div 100 \times 100\% = 87\%$$

C 综合成新率

综合成新率 = 年限法成新率 × 30% + 现场勘察法成新率 × 70% = 72% × 30% + 87% × 70% = 83%

3)、成本法测算结果公式选用及计算过程

由于成本、费用、税金、利润和基础设施建设费、公共配套设施建设费等，较难于在土地和建筑物之间进行分配，故选择房地合估路径。

公式：房地产价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

4)、房地产价值求取

表 4-18 成本法测算表

序号	项 目	数量(元/m ²)	取值标准说明
(1)	土地取得成本	690	上文已说明
(2)	建设成本	1315.5	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+开发期间税费=52.5+1050+110+40+31.5=1315.5(元/m ²)
①	建筑安装工程费	1050	建筑安装工程费=建筑物建筑安装工程费+附属工程=1000+50=1050(元/m ²)
	建筑物建筑安装工程费	1000	上文已说明
	附属工程	50	估价对象附属工程包括四周围墙、区内道路及地坪硬化、绿化等，经测算分摊到建筑面积的单价为 50 元/m ² 。
②	勘查设计及前期费用	52.5	勘查设计及前期费用=建筑安装工程费×费率=1050×5%=52.5(元/m ²)

福建省智信房地产评估有限公司

③	基础设施配套费	110	主要有 a、依据闽价房[2007]83 号《福建省新建住宅供电设施工程建设收费管理办法》，多层电力配套费为 70 元/m ² ；b、依据莆市价[2017]38 号《莆田市物价局关于新建住房小区及公建自来水工程建设费有关问题的通知》，自来水工程建设费为 20 元/m ² ，其它 20 元/m ² ；合计基础设施建设费 70+20+20=110 元/m ² 。
④	公共配套设施建设费	40	根据《仙游县人民政府关于印发仙游县城市基础设施配套费征收管理规定的通知》（仙政文〔2015〕134 号），估价对象公共配套设施建设费，榜头镇属于仙游县重点乡镇，参照仙游县住宅一类标准，按 40 元/m ² 计取。
⑤	其他工程费	31.5	其他工程费=建筑安装工程费×费率=1050×3%=31.5(元/m ²)
⑥	开发期间税费	31.5	开发期间税费=建筑安装工程费×费率=1050×3%=31.5(元/m ²)
(3)	管理费用	60.17	管理费用=(土地取得成本+建设成本)×费率
(4)	销售费用	0.01V	销售费用=建筑物重新购建单价 V×费率=0.01V
(5)	投资利息	52.85+0.0002V	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}]=690×[(1+3.85%) ¹⁻¹]+(1315.5+60.17+0.01V)×[(1+3.85%) ^{1/2-1}]=52.85+0.0002V
(6)	销售税费	0.0918V-183.92	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-56.97)-(107.24+0.0006V)+(0.0098V-19.71)=0.0918V-183.92
I	销项税额	0.0826V-56.97	销项税额=(建筑物重新购建单价 V-土地价款)÷(1+9%)×9%=0.0826V-56.97
II	进项税额	107.24+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%=(1050+110+40)÷(1+9%)×9%+(52.5+31.5+60.17+0.01V)÷(1+6%)×6%=107.24+0.0006V
III	增值税附加额	0.0098V-19.71	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-56.97)-(107.24+0.0006V))×12%=0.0098V-19.71
(7)	开发利润	423.7+0.002V	开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+投资利息+销售费用)×成本费用利润率=(690+1315.5+60.17+0.01V+52.85+0.0002V)×20%=423.7+0.002V(元/m ²)
(8)	房地产重新购建单价 V	2632.03	V=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润=690+1315.5+60.17+0.01V+52.85+0.0002V+0.0918V-183.92+423.7+0.002V, 求得 V=2632.03(元/m ²)
(9)	建筑物的重置成本 B	1715.25	B=建筑物建设成本+建筑物管理费用+建筑物销售费用+建筑物投资利息+建筑物销售税费+建筑物开发利润=1315.5+39.47+0.01B+25.84+0.0002B+0.0918B-120.11+276.16+0.002B, 求得 B=1715.25(元/m ²)
(10)	建筑物折旧	291.59	建筑物折旧=物质折旧+功能折旧+外部折旧=291.59+0+0=291.59(元/m ²)
a	物质折旧	291.59	物质折旧=1715.25×[1-83%]=291.59(元/m ²)
b	功能折旧	0	于价值时点不存在功能缺乏、功能落后及功能过剩等折旧

c	外部折旧	0	于价值时点不存在由于经济因素、区位因素等造成的外部折旧
(11)	评估单价	2340	建筑物成本单价=2632.03-291.59=2340(元/m ²) (取整)

成本法估算结果

估价对象是已开发完成的住宅，成本法理论合理，估算结果为该整幢住宅楼（1-7层，前后单间）的平均价值，估价对象所在位置临世纪大街及通道，较好，而用途修正此项因素虽在土地价值求取中已考虑，但由于受规范要求，限制其修正最高幅度，且估价对象住宅为单元房布局，布局较好，故位置修正系数 1.10。

修正单价=2340×1.10≈2574 元/m²

住宅价值=2574×1000.00≈257.40 万元

(三)、二种方法估算结果分析及估价结果确定

综上，收益法估算结果为 444.87 万元，成本法估算结果为 257.40 万元，二种估算结果存在较大误差，经分析：

1、收益法估算是收益价值，由于店面、住宅房地产投资收益是长期性，在目前房地产市场以及经济发展状况，由于租金市场租赁价格符合市场价格，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，本次估价对象处在榜头镇中心较繁华区域，市场租金能反映市场交易价格，本次估算结果以收益法为主。

2、由于成本法估算投资成本价值，土地、房产建筑物成本易于掌握，各项取值、参数均较为合理，但是由于店面、住宅房地产建成以后，已考虑规划设计用途、区位状况以及微观位置带来的店面、住宅价值附加，但无法较为准确量化，成本法无法验证收益法估算结果。

3、根据目前房地产租、售市场行情分析，市场租金较客观反映市场价值，属成熟商业区，且该区域的租金相对较为稳定的空间，估价对象属收益的房地产，符合目前市场状况，收益法估算依据可靠、参数合理，估价结果较为合理，房地产的开发成本价值不具有一定的参考价值，考虑到二种方法结果有较大差异，差异约 73%，本次估价结果以收益法作为估算结果，收益法估算结果权重 1.0，成本法估算结果权重 0.0。

毛坯下评估总价=444.87（万元）（取整至百元）

毛坯下评估单价=444.87÷1000.00≈444.9（元/m²）

(四)、二次装修价值

1、二次装修估价范围：室内二次装修以及不可移动的嵌入式的楼面、墙面、天棚、家具以及其他拆御的装饰装修，不含可移动的家俱、家电。

2、根据估价对象室内二次装修档次，施工质量，经咨询相关装修专业人士以及估价师经验判断，经现场勘查对室内装修进行丈量，确定室内二次装修价值 1979711 元（具体估算过程详见工作底稿）。

3、成新率的确定

估价对象装修时间未知，本次评估仅采用现场勘察法。

表 4-19 现场勘查成新率表

装修部分 S	门窗	20	80%	无变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光	19	76.80%
	地面	20		稍微磨损，基本完好	19	
	内墙	20		无明显变形、下垂，抹灰层稍有裂缝，面层稍有脱钉、翘角、松动，压条有脱落	19	
	顶棚	20		无明显变形、下垂，抹灰层稍有裂缝，面层有脱落	20	
	细木装修	20		稍有松动、残缺，油漆基本完好	19	
设备部分 B	水卫	50	20%	上、下水管道基本畅通，卫生器具基本完好，个别零件残缺损坏	46	18.40%
	电气照明	50		电气设备、线路、照明装置基本完好，个别零件损坏	46	
	空调或暖气	0		可移动设备未在本次评估范围	0	
	特种设备	0		无特种设备	0	
合计	评估对象成新率=S+B，取整				95%	

4、室内二次装修估价结果： $1979711 \times 95\% = 188.07$ （万元）

单价= $188.07 \text{ 万元} \div 1000.00 \approx 1881 \text{ 元/m}^2$

（五）、未办证建筑物估算

未办证建筑物直接参照上述成本法测算表求取建安造价等有关资料单价估算，采用同样方法估算其建筑物重置单价，考虑到其未办证，利润按 5% 计，经测算其单价取整约 1500 元/m²（具体过程详见底稿）

其成新率参照上述有产权证登记建筑物成新率测算，成新率约 80%。

采用上述同样方法测算其二次装修价值 196981 元（具体估算过程详见工作底稿），成新率同上约 95%。

则未办证建筑物价值： $1500 \times 146.69 \times 80\% + 196981 \times 95\% \approx 36.32$ （万元）

单价= $363200 \div 146.69 \approx 2476 \text{ 元/m}^2$

（六）、估价结果

房地产价值= $444.87 + 188.07 + 36.32 = 669.26$ 万元

平均单价= $669.26 \text{ 万元} \div 1000.00 \approx 6693 \text{ 元/m}^2$

（七）、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，具体负担情况如下：

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：拍卖按估价价值的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：拍卖按评估价格的3%。
 - (2) 印花税：0.05%。

住宅具体买卖双方税费详见下表 4-20：

交易方	税费名称	税率	基数	金额（万元）	备注
卖方	印花税	0.05%	评估价×税率	0	住宅暂免征收
	增值税及附加	5.60%	评估价/1.05×税率	0	满2年住宅暂免征收
	土地增值税	5.00%	评估价/1.05×税率	0	住宅暂免征收
	个人所得税	3%	评估价/1.05×税率	19.12	
	小计			19.12	
买方	契税	3%	评估价/1.05×税率	19.12	
	印花税	0.05%	评估价×税率	0	住宅暂免征收
	小计			19.12	

（八）、估价结果确定

表 4-21 估价结果汇总表

所有权证号/ 土地证号	名称	建筑面 积(m ²)	土地面 积(m ²)	市场单 价(元/ m ²)	市场价值 (万元)	假设拍卖成 交后卖方应 缴纳的预计 税费(万元)	假设拍卖成 交后买方应 缴纳的预计 税费(万元)
20100366/仙 国用(2007) 第BT836号	仙游县榜头镇上墘 社区商贸小区1-6 层	1000.00	146.2	6329	632.94	19.12	19.12
未办证建筑物	夹层、7层	146.69		2476	36.32		
合计		1146.69			669.26		

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，采用收益法、成本法，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：

估价对象的市场价值669.26万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰陆佰陆拾玖万贰仟陆佰元整)，平均单价5836元/m²，含未办证建筑物价值36.32万元。

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值拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费19.12万

元，买方税费 19.12 万元。

九、瑕疵

- 1、估价对象未清房，影响拍卖成交后交房。
- 2、室内二次装修影响买受人对房地产价值的判断。
- 3、估价对象有出租，影响拍卖成交后交房。
- 4、估价对象夹层、7 层未办证，此部分价值影响处置。

附 件

- 一、《委托书》（2022）闽 0322 执 256 号（复印件）
- 二、估价所依据的其他文件资料
《执行裁定书》（2022）闽 0322 执 256 号（复印件）
- 三、权属证明复印件--《房屋登记簿》、《国有土地使用权登记卡》及房产分户图
- 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 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> 否: <input checked="" type="checkbox"/>	
	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: <input type="checkbox"/> 否: <input checked="" type="checkbox"/>	
	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5月20日

位置图

