**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**岩冠力估价字[2022]YD22号

**估价项目名称：**龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅房地产涉执房地产处置司法评估

**估价委托人：**龙岩市永定区人民法院

**房地产估价机构：**龙岩冠力土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**倪灵燕（注册号：3520150012）

韩新华（注册号：3520120002）

**估价报告出具日期：**2022年9月7日

**估价报告摘要表**

**估价报告编号：**岩冠力估价字[2022]YD22号

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称**  **及坐落** | 永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅房地产处置司法评估 | | | | | | | | | |
| **估价委托人** | 龙岩市永定区人民法院 | | **权利人** | | | | | 廖春兰 | | |
| **权属证书** | 《房屋所有权证》永房权证2014字第02330号  《国有土地使用证》永定国用（2015）第R879号 | | | | | | | | | |
| **估价目的** | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | | | | | | | | | |
| **估价方法** | 比较法、收益法 | | | | | | | | | |
| **价值时点** | 2022年7月12日 | | | | | | | | | |
| **土地状况** | **地号** | 015/07/（36）-105-A17 | | | | **土地使用权人** | | | 廖春兰 | |
| **土地使用权面积** | 3.20m2 | | | | **使用权类型** | | | 出让 | |
| **地类（用途）** | 住宅 | | | | **终止日期** | | | 2075年7月20日 | |
| **建筑物状况** | **建筑结构** | 钢混 | | | | **规划用途** | | | 住宅 | |
| **层次/总层数** | 7/8 | | | | **房屋性质** | | | 出让 | |
| **建筑面积** | 32.29m2 | | | | **其中分摊面积** | | | 4.65m2 | |
| **建成时间** | 约2005年 | | | | | **租赁情况** | | | 租赁中 |
| **共有情况** | 100% | | | | | | | | |
| **估价结果** | **市场价值** | **单价** | | 5757元/m2 | | | | | | |
| **总价** | | 18.59万元（人民币壹拾捌万伍仟玖佰元整） | | | | | | |
| **原房屋所有权人应承担的各项税费** | **合计** | | | 0.57万元（人民币伍仟柒佰元整） | | | | | |
| **处置参考价值** | **单价** | | 5581元/m2 | | | | | | |
| **总价** | | 18.02万元（人民币壹拾捌万零贰佰元整） | | | | | | |
| **特别事项**  **说明** | 门牌号为706室 | | | | | | | | | |

**致估价委托人函**

**龙岩市永定区人民法院：**

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师倪灵燕（注册号：3520150012）、韩新华（注册号：3520120002）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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：龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅房地产；财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象住宅建筑面积32.29㎡，其中分摊面积4.65㎡，权利人为廖春兰，共有情况为100%，使用权类型为出让，地号为015/07/（36）-105-A17,地类（用途）为住宅，《房屋所有权证》永房权证2014字第02330号，对应的土地使用权面积为3.20㎡，终止日期为2075年7月20日，《国有土地使用证》永定国用（2015）第R879号。

价值时点:2022年7月12日；

价值类型:市场价值；

估价方法:比较法，收益法；

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值估价结果表 表1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 估价结果 | |
| 估算单价（元/m2） | 总价（万元） |
| 1、市场价值 | 5757 | 18.59万元（人民币壹拾捌万伍仟玖佰元整） |
| 2、原房屋所有权人应承担的各项税费 |  | 0.57万元（人民币伍仟柒佰元整） |
| 3、处置参考价值 | 5581 | 18.02万元（人民币壹拾捌万零贰佰元整） |

**特别提示：**

1. **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。**
2. **估价结果已扣除估价师知悉的卖方应承担的各项税费。**
3. **本估价结果不应作为价格实现的保证。**
4. **本估价结果报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。**

**（5）使用本报告时请认真阅读本报告书全文。**

龙岩冠力土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年9月7日

**目 录**

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

估价结果报告 4

1. 估价委托人 4
2. 房地产估价机构 4
3. 估价目的 4
4. 估价对象 4
5. 价值时点 5
6. 价值类型 5
7. 估价原则 6
8. 估价依据 6
9. 估价方法 7
10. 估价结果 7
11. 注册房地产估价师 8
12. 实地查勘期 8
13. 估价作业期 8
14. 提示 8

估价技术报告 9

1. 估价对象描述与分析 9

（一）区位状况描述与分析 9

（二）实物状况描述与分析 10

（三）权益状况描述与分析 11

1. 市场背景描述与分析 11
2. 最高最佳利用分析 14
3. 估价方法适用性分析 14
4. 估价测算过程 15
5. 估价结果确定 23

附 件 25

1. 估价对象位置图及门牌号；

2、《龙岩市永定区人民法院委托书》（2022）闽0803执恢253号复印件；

3、福建省龙岩市永定区人民法院执行裁定书复印件；

4、《房屋所有权证》永房权证2014字第02399号复印件；

5、《国有土地使用证》永定国用（2015）第R878号复印件；

6、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件；

7、参加此次估价的估价师资格证书复印件。

**注册房地产估价师声明**

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、注册房地产估价师倪灵燕（注册号：3520150012）及估价员胡桐于2022年7月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

**估价假设和限制条件**

**一、本次估价的各项估价假设**

**（一）一般假设**

1、估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

1. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。
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的重大因数，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

**（二）未定事项假设**

无

**（三）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、不考虑估价对象原有的租赁权及抵押权对估价结果的影响。

**（四）不相一致假设**

1、本报告价值时点（2022年7月12日）不是估价委托人提供的《龙岩市永定区人民法院委托书》出具之日（2022年4月21日），而是注册房地产估价师完成实地查勘之日，本报告假设估价对象在价值时点的状况与估价委托书出具之日的状况一致。

2、至价值时点估价对象已设定抵押，但本估价报告是为估价委托人拟司法处置提供参考，处置所得价款用于归还抵押权人及诉讼当事人，故本次估价假设估价对象在价值时点未设立抵押权。

**（五）依据不足假设**

由于估价委托人不是估价对象权利人，未能提供估价对象的《不动产权证书》原件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但仍难以取得，假设估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》的估价对象权属证明信息与权属原件内容一致。

**二、估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
2. 估价报告使用者为估价委托人（龙岩市永定区人民法院）。
3. 本次估价对象处置成交的过户税费全部由买受人承担。本次估价测算的预期处置税费为估价对象于价值时点以评估市场价值进入市场转让时，原房屋产权人应承担的主要交易税费的测算仅供参考，与实际处置时应承担的原房屋产权人的交易税费应以有关部门计算为准。
4. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
5. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

**估价结果报告**

**一、估价委托人及相关当事人**

1. 估价委托人：龙岩市永定区人民法院

2、权属人：廖春兰

1. 申请执行人：福建永定瑞狮村镇银行股份有限公司

4、被执行人：廖春兰

**二、房地产估价机构**

估价机构名称：龙岩冠力土地房地产评估有限公司

法定代表人：邱新桂 备案等级：二级

证书编号：352014086 联系电话：0597-2109981

统一社会信用代码：91350800666852605N

联系地址：龙岩商务运营中心H幢紫金大厦20层2002室

**三、估价目的**

估价目的是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建筑物（含二次装修价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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

估价对象坐落于龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅；所在楼幢为钢混结构，总层数为8层，估价对象位于第7层，住宅建筑面积为32.29㎡（其中分摊面积为4.65m2），法定用途及实际用途为住宅，权属人为廖春兰。

（三）土地基本状况

1、东与坎市沿河中路相邻，南与通道相邻，西与永定河相邻，北与通道相邻。周边标志性建筑物有坎市镇政府、彩金实验小学、永定区坎市中学、云川公园等。土地等级属于永定中心城区二级住宅用地。

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，土地终止日期为2075年7月20日。

权属登记摘录表 表2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | 龙岩市永定县坎市镇沿河小区7层705室房地产 | | |
| **房屋所有权人** | 廖春兰 | | |
| **房屋所有权证** | 永房权证2014字第02330号 | | |
| **建筑结构** | 框架 | **规划用途** | 住宅 |
| **建成年份** | 约2005年 | **层 高** | 约2.9米 |
| **外 墙 面** | 涂料粉刷 | **层次/层数** | 7/8 |
| **住宅建筑面积** | 32.29m2 | **其中公摊面积** | 4.65m2 |
| **国有土地使用证** | 永国用（2015）第R879号 | | |
| **土地使用权人** | 廖春兰 | **土地使用权类型** | 出 让 |
| **地类（用途）** | 住宅 | **土地使用权面积** | 3.2m2 |
| **地号** | 015/07/（36）-105-A17 | **终止日期** | 2075年7月20日 |

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表 表3

|  |  |
| --- | --- |
| **建筑结构** | 钢混结构 |
| **设施设备** | 带一部电梯，消防、水电设施齐全 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面为涂料粉刷；窗户为铝合金推拉窗，一条人形楼梯，楼梯踏步为大理石铺设，铁栏杆及扶手，室内次装修见表4 |
| **建成时间及成新率** | 估价对象大约建成于2005年，结构完好，维护保养良好，根据房屋新旧等级评定标准结合实地查勘情况，综合成新率为72% |
| **使用及维护状况** | 至实地勘察之日估价对象维护状况较好 |
| **外观** | 建筑物外观较好 |
| **户型** | 单身公寓 |
| **建筑面积** | 32.29m2 |
| **层高** | 约2.9米 |
| **朝向** | 估价对象为朝西向，单面采光 |
| **层次/总层数** | 第7层/总8层 |

估价对象室内二次装修一览表 表4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **装修情况** | **客厅** | 地面铺复合木地板，墙面、天棚涂水泥漆 | 68a91a5be5d1ad549cdbfa419b23b87 |
| **卧室** | 地面铺复合木地板，墙面、天棚涂水泥漆 | 12be7daa7acf2ceaf16070cbecf11af |
|  | **卫生间** | 地面铺防滑砖，墙面为瓷砖贴面，天棚为塑扣板吊顶 | 231ee3489a89bee08f2fa382c361e44 |

**五、价值时点**

价值时点为2022年7月12日（现场查勘之日）

**六、价值类型**

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

1. 价值定义

市场价值为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。

1. 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、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；付款方式是一次性付清房价款（包括首付及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

**七、估价原则**

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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一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偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是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**

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年07月02日第12届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自2016年12月01日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令2019年第32号，自2020年1月1日起实施）；  
 3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令2019年第32号，自2020年1月1日起实施)；  
 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；  
 5、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令2019第29号，自2019年4月23日起施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2011]21号）；

7、《福建省高级人民法院司法评估拍卖工作规定（试行）》(闽高法[2012]335号）；

8、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[2021]37号）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10、《龙岩市永定区人民政府关于执行永定区城区和乡（镇）规划区国有建设用地基准地价修编成果的通知》永政综[2021]23号；

11、永定县人民政府颁发的各项相关文件。

（二）本次估价采用的技术规程及技术标准

1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

（三）估价委托人提供的资料依据

1、《龙岩市永定区人民法院委托书》（2022）闽0803执恢253号复印件；

2、福建省龙岩市永定区人民法院执行裁定书复印件；

3、《房屋所有权证》永房权证2014字第02399号复印件；

4、《国有土地使用证》永定国用（2015）第R878号复印件；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

**九、估价方法**

本次选用比较法、收益法进行估价。

1、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。

2、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。

**十、估价结果**

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，按照相应的估价程序，对委托估价的房地产实施了实地查勘、市场调查和评定估算，确定估价对象在价值时点所表现的各价值详见如下：

估价对象房地产市场价值估算汇总表 表4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 估价结果 | |
| 估算单价（元/m2） | 总价 |
| 1、市场价值 | 5757 | 18.59万元（人民币壹拾捌万伍仟玖佰元整） |
| 2、原房屋所有权人应承担的各项税费 |  | 0.57万元（人民币伍仟柒佰元整） |
| 3、处置参考价值 | 5581 | 18.02万元（人民币壹拾捌万零贰佰元整） |

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师 表5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 倪灵燕 | 3520150012 |  | 年 月 日 |
| 韩新华 | 3520120002 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年7月12日

十三、估价作业期

估价作业期：2022年7月12日至2022年9月7日

**十四、提示**

1、估价报告使用期限：至本估价报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

龙岩冠力土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年9月7日

**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**

1. 位置状况

位置状况表 技表1

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **坐落** | 龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅 |
| **方位** | 位于永定区坎市沿河中路，土地级别属于永定中心城区二级住宅用地 |
| **与重要场所距离** | 位于坎市沿河中路，距离云川公园约200米，距离坎市镇政府约250米，距离彩金实验小学约600米 |
| **临街（路）状况** | 估价对象位于坎市沿河中路，临路情况较好 |
| **楼幢位置** | 估价对象所在楼幢为距离各公共服务设施近，楼幢位置较好 |
| **朝向** | 估价对象朝西向，单面采光，朝向较好 |
| **层次/总层数** | 第7层/总8层 |
| **居住聚集度** | 周边有较多自建房、商品房，居住聚集度较高 |

1. 交通状况

交通状况表 技表2

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **道路状况** | 临坎市沿河中路，道路通达度较优 |
| **出入可利用交通工具** | 出入可利用公交车、摩托车、三轮车、私家车等，距公交车站台约350米，有永定1路公交车经过，交通便捷度一般 |
| **交通管制情况** | 无交通管制情况 |
| **停车方便程度** | 小区内有停车场，停车位数量较少，周边有沿路可停车，停车便捷度一般 |

1. 外部配套设施状况

外部配套设施状况表 技表3

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **基础设施** | 基础设施已达“五通”（上水、下水、路、电、通信），水电供应率高，基础设施完善 |
| **公共服务设施** | 区域内有坎市镇政府、彩金实验小学、永定区坎市中学、云川公园等，可满足居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。 |

4、周围环境状况

周围环境状况表 技表4

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **自然环境** | 永定属中亚热带海洋性季风气候，其特点是湿润温和，夏长而不酷热，冬短而无严寒。多年平均气温20.1℃，无霜期年平均305天，年平均日照时数1742.8小时。雨量充沛，年平均降水量1606.9毫米。降雨量相对集中，干湿季节明显。估价对象邻坎市沿河中路，有一定的噪音；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；自然环境良好 |
| **人文环境** | 人文环境良好 |
| **景观** | 无景观 |

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好，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 技表5

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **名称** | 龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅 |
| **用途** | 住宅用地，土地级别为永定中心城区二级住宅用地 |
| **形状** | 形状规则，有利于建筑物的布局，对估价对象的价值产生较好的影响 |
| **地形** | 地形为平地，有利于建筑物的布局，对估价对象的价值产生较好的影响 |
| **地势** | 小区地面标高高于道路标高，有利于自然排水；被洪水淹没可能性小、不会存在积水现象，有利于房地产价值的提升 |
| **土壤及地质** | 土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入 |
| **开发程度** | 已开发建设完成 |

2、建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况表 技表6

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **名称** | 龙岩市永定县坎市镇沿河南路7层705室住宅 |
| **规模** | 估价对象住宅建筑面积为32.29m2，为小户型 |
| **建筑结构** | 钢混结构，结构等级较好，抗震性能较好 |
| **设施设备** | 带电梯，水电、消防设施齐全 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面为涂料粉刷；窗户为铝合金推拉窗，室内为普通装修 |
| **层高** | 层高约2.9米 |
| **空间布局** | 垂直交通为人行楼梯和电梯，平面布局良好，住宅建筑物总层数为8层 |
| **建筑功能** | 空间利用率较好；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照良好 |
| **工程质量** | 据估价师实地查勘，未发现工程质量问题 |
| **外观** | 楼宇外观较好 |
| **新旧程度** | 依估价对象建成年份、耐用年限、使用状况及现场察看综合确定其成新率为72% |
| **物业服务** | 物业管理良好 |
| **使用及维护状况** | 使用正常，维护状况较好；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房；周边道路良好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全问题 |
| **周边概况** | 周边以商住为主，区域内空气质量良好，卫生状况一般，道路绿化一般 |
| **特殊景观** | 无特殊景观 |

**（三）权益状况描述与分析**

权属状况设立与分析情况表 技表7

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **用途** | 住宅 |
| **所有权** | 土地所有权为国家所有，房屋所有权人为廖春兰 |
| **土地使用权** | 土地使用权人为廖春兰 |
| **共有权情况** | 100% |
| **用益物权设立情况** | 国有建设用地使用权（出让） |
| **担保物权设立情况** | 假设无 |
| **租赁或占用情况** | 租赁中，无占用情况 |
| **拖欠工程款情况** | 假设无 |
| **查封等形式限制权利情况** | 假设无 |
| **权属清晰情况** | 权属人为廖春兰 |

**二、市场背景描述与分析**

龙岩市永定区位于福建省西南部,博平岭山脉西麓,是闽西粤东的交界区。位于北纬24°23′～25°05′、东经116°25′～117°05′之间。东连南靖区，东南与平和县交界，西南与广东省大埔区、梅区接壤，西北与上杭区相连，东北与新罗区毗邻。境内山峦起伏、雄奇峻秀，有众多的自然景观、人文景观和革命胜地，其中主要有闻名海内外的世界文化遗产景区土楼、星罗棋布的旅游景区龙湖、国家森林公园王寿山，箭滩温泉等。因其奇特的建筑艺术和蕴藏的丰富客家文化内涵而备受世人瞩目，被列入全省“八大旅游品牌”和“五区两带”的旅游发展格局中。

交通便利，距龙岩中心城区仅二十多公里，龙（岩）梅（州）铁路在镇区设有三级站，省道福三线穿境而过，是永定的交通枢纽；经济发达，是闽、粤、赣三省货物集散中转地之一。坎市镇丰富的矿产资源促进了乡镇企业的快速发展，以煤炭、水泥生产为主的资源型经济占据全镇企业的“半壁江山”。通过加大小城镇建设、改善投资环境和招商引资力度，一批上规模的加工型企业、外商投资企业、商贸批发企业，如永定火电厂、龙岩卷烟厂坎市打叶复烤分厂、长丰公司、华龙饲料厂先后落户坎市，形成煤炭、水泥、化肥、铸造、电力、机砖、石板材、烟草、食品和饲料加工等工业企业。

**（一）2021年永定区经济运行情况**

2021年，永定区统筹疫情防控和经济社会发展工作，全区经济保持稳定增长态势，运行在合理区间。

根据地区生产总值初步核算，2021年全区生产总值突破300亿元大关，达312.1亿元，按可比价格计算，比上年增长8.2％，两年平均增长6.7%。其中：第一产业37.5亿元，增长4.3%；第二产业122.7亿元，增长9.7%；第三产业151.9亿元,增长8.1%。

（1）农业生产小幅增长

全年农林牧渔业总产值66.6亿元，比上年增长4.8%。其中：农业产值比增 3.0%，林业产值比增3.5%，牧业产值比增 6.1 %，渔业产值比增2.3 %，农林牧渔业服务业产值比增 5.1 %。

主要农产品产量保持增长。全区粮食总播种面积23.9万亩，比增0.1%;总产量10.1万吨，比增1.5%，粮食生产面积、产量实现“双增”。生猪存栏47.8万头，比增3.4%；出栏80万头，比增7.6%。主要畜禽的肉类总产量87143.2吨，比增4.0%。食用菌全年总产量2260吨，比降1.1%；茶叶累计1653吨，比增1.6%，园林水果169532吨，比增4.3%。全年蔬菜总产量147876吨，比增4.8%。全年主要林产品采集产量346095吨，比增0.1%；采集野生植物38630吨，比增1.2%。

（2）工业生产平稳增长

全年规模以上工业增加值增长9.5%，增幅比全市高1.1个百分点，两年平均增长6.4%。

分经济类型看：国有控股企业增加值同比增长25.4%；股份制企业增长11.6%；外商及港台投资企业增长28.7%；大中型企业增长16.2%。

分三大门类看：采矿业增加值同比增长13.9%；制造业增加值同比增长16.2；电力、燃气及水的生产和供应业增加值同比下降40.6%。

从产品产量看:水泥、天然花岗石建筑板材、汽车、砖、商品混凝土产量分别增长1.8%、6.9%、114.6%、14.7%和28.4%。原煤产量、水力发电量分别下降28.4%、49.1%。

1-12月，全区规模以上工业实现利润总额7.53亿元，比上年下降33.9%。单位成本同比上升，利润率下降，每百元营业收入中的成本85.37元，比上年同期增加3.3元；营业收入利润率4.24%，同比下降2.91个百分点。

（3）服务业发展势头较好

全年服务业增加值比上年增长8.1％。

分行业看，交通运输、仓储和邮政业增长12.3%，批发和零售业12.4%，住宿和餐饮业16.5%，金融业2.1%，房地产业5.6%，其他营利性服务业11.0%，其他非营利性服务业2.0%。1-12月，全区规上服务业企业实现营业收入56.9亿元，同比增长10.8%；其中信息传输、软件和信息技术服务业实现营业收入增长3.4倍。

（4）消费市场平稳增长

全年社会消费品零售总额141.8亿元，比上年增长13.3%，两年平均增长4.0%，尚未恢复至2019年同期9.7%的增长水平。

按消费类型分，限上商品零售额55.1亿元，比增18.2%，限上餐饮收入8.6亿元，比增23.8%；

按经营单位所在地分，城镇实现限上消费品零售额45.1亿元，比增19.6%；乡村实现限上消费品零售额18.6亿元，比增17.3%。

基本生活用品消费稳步提升。粮油食品类、烟酒类、日用品类等基本生活用品消费稳步增长，分别增长23.9%、19.2%、15.2%。

（5）投资运行平稳

全年固定资产投资比上年增长10.8%。

分产业看，第一产业投资同比下降39.6%；第二产业投资增长11.0%，其中工业投资增长11.0%；第三产业投资增长14.7%。分领域看，基础设施投资增长32.1%，高技术产业投资同比增长4.2%，先进制造业投资同比增长22.1%。全区民间投资同比下降17.5%。

全区商品房销售面积16.46万平方米，增长9.2%；商品房销售额8.3亿元，比降2.8%。

（6）财政收支“一增一降”

全区实现一般公共预算总收入17.2亿元，同比增长7.5%。地方一般预算收入11亿元，同比增长6.2%；其中税收收入7.7亿元，同比增长9.3%；非税收收入3.3亿元，同比下降0.1%。一般公共预算支出28.1亿元，同比下降7.2%。

（7）金融存贷款稳定

12月末，全区金融机构人民币存款余额186.0亿元，同比增长2.4%；金融机构人民币贷款余额161.9亿元，同比增长13.8%。

（8）全体居民收入突破3万元

全体居民人均可支配收入突破3万元，达32625元，比上年增加2866元，增长9.6%。其中：城镇居民人均可支配收入46099元，同比增长8.4%，农村居民可支配收入23745元，同比增长12.7%

**三、估价对象最高最佳利用分析**

最高最佳利用即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。根据对估价对象的个别因素和区位条件的分析，本次估价对象以保持现状、继续利用为估价对象的最高最佳利用为前提进行估算其价值。

**四、估价方法适用性分析**

（一）不选用估价方法的理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅房地产价格主要受市场供求关系左右，成本的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

1. 不选用假设开发法的理由

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。

（二）估价方法的选用及理由

1、选用比较法的理由

比较法适用的对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象为成套住宅，在价值时点的近期有较多的同类或类似房地产交易，故可采用比较法。

1. 选用收益法的理由

收益法适用的对象是估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，估价对象有潜在的收益，且类似房地产在价值时点的近期有较多的租金收益可比实例，故可采用收益法。

（三）估价技术路线

1、比较法估价

（1）搜集交易实例；

（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）求取比准单价。

2、收益法估价

（1）选用报酬资本化法，并选用全剩余模式；

（2）因估价委托人未提供租赁合同，故不考虑估价对象原有租赁权对估价结果的影响，估价采用市场租金。根据对估价对象周围类似房地产目前的租金行情进行调查，确定估价对象的市场租金，进而求得估价对象价值时点未来第一年的有效毛收入；

（3）求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；

（4）根据净收益每年比上年递增率；

（5）根据剩余使用年限和建筑物的有效剩余年限（两者取其低者）确定收益年限；

（6）求取估价对象的收益价值。

3、确定估价结果

（1）综合比较法与收益法的评估单价求取估价对象的市场价值。

（2）扣除原房屋所有权人应承担的相关税费及费用

（3）将市场价值减去扣除原房屋所有权人应承担的相关税费及费用，求得处置价值。

**五、估价测算过程**

（一）比较法测算过程

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；

1、选取可比实例

估价人员选取三个近期买卖的可比实例，如下表：

可比实例调查表 技表8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 房屋座落 | 坎市镇亚桥商城5幢10层 | 坎市镇永丰豪庭2幢5层 | 坎市镇永丰豪庭1幢7层 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 建筑结构 | 框架结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| 平面布局 | 平层 | 平层 | 平层 |
| 装修情况 | 普通装修 | 中档装修 | 中档装修 |
| 所处楼层/总层数 | 10/16 | 5/18 | 7/15 |
| 建成年份（年） | 2010 | 2015 | 2015 |
| 建筑面积（m2） | 133.23 | 116.92 | 104.07 |
| 成交单价（元/m2） | 4800 | 5500 | 5380 |
| 成交日期 | 2021.9 | 2021.11 | 2021.8 |
| 成交价格内涵 | 计价面积为建筑面积，成交价含室内二次装修价值，卖方实收（交易税费全部由买方承担） | 计价面积为建筑面积，成交价含室内二次装修价值，卖方实收（交易税费全部由买方承担） | 计价面积为建筑面积，成交价含室内二次装修价值，卖方实收（交易税费全部由买方承担） |
| 资料来源 | 房地产中介 | 房地产中介 | 司法拍卖 |

2、 建立比较基础

（1）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）。

永定区二手住房交易税费表 技表9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税费类型 | 税费值 | 备注 |
| 增值税及附加 | 5.33% | 个人转让城镇住宅用地：①提供不动产发票的按差额的5.33%征收增值税及附加；②不提供不动产发票的按全额的5.33%征收增值税及附加；③证满两年免征 |
| 个人所得税 | 3.00% | 个人转让城镇住宅用地：①提供不动产发票的按差额的20%征收个人所得税；②不提供不动产发票的按全额的1.5%征收个人所得税；③证满五年且为唯一生活用房的免征 |
| 印花税 | / | 住宅免征 |
| 土地增值税 | / | 住宅免征 |

可比实例A、B、C统一税费负担计算表 技表10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可比实例 | 房屋类型 | 税费承担 | 计算公式 | 统一税费负担后的单价（元/m2） |
| 可比实例A | 住宅 | 卖方实收 | 4800/（1-6.83%） | 5152 |
| 可比实例B | 住宅 | 卖方实收 | 5500/（1-6.83%） | 5903 |
| 可比实例C | 住宅 | 卖方实收 | 5380/（1-6.83%） | 5774 |

注：由于估价人员无法取得相关资料来判定可比实例是否能提供不动产发票、产权证满几年及是否家庭唯一用房，故本次估价假设可比实例在成交时，均按未达免征要求计算。

（2）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。估价对象室内为简单装修，可比实例A为普通装修，可比实例B、C室内均为中档装修，故可比实例A、B、C需做调整。

经分析，室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），简单装修按600元/m2计取，普通装修按1000元/m2计取，中档装修按1600元/m2计取，中高档装修按2000元/m2计取，则各可比实例统一财产范围后的单价为：

可比实例A为：5152-(1000-600)=4752元/m2

可比实例B为：5903-(1600-600)=4903元/m2

可比实例C为：5774-(1600-600)=4774元/m2

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

（3）统一付款方式：可比实例与估价对象已统一。

（4）统一计价单位：可比实例与估价对象已统一。

3、各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。

区位状况因素比照表 技表11

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素名称 | | 估价对象 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 子项因素 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 |
| 位置  状况 | 楼幢  位置 | 基准 （楼幢位置较好） | 楼幢位置  较好 | 相似 | 楼幢位置  较好 | 相似 | 楼幢位置  较好 | 相似 |
| 层次/  总层数 | 基准（第7层/8层） | 第10层/16层 | 略好 | 第5层/18层 | 略差 | 第7层/15层 | 相似 |
| 朝向 | 基准（朝西向，单面采光，通风一般） | 南北朝向，两面采光，通风较好 | 较好 | 南北朝向，两面采光，通风良好 | 较好 | 南北朝向，两面采光，通风较好 | 较好 |
| 居住聚集度 | 基准（区域内有较多商品房、自建房等居住生活小区，居住聚集度较高，住宅聚集度较高） | 区域内有较多商品房、自建房等居住生活小区，居住聚集度较高，住宅聚集度较高 | 相似 | 区域内有较多商品房、自建房等居住生活小区，居住聚集度较高，住宅聚集度较高 | 相似 | 区域内有较多商品房、自建房等居住生活小区，居住聚集度较高，住宅聚集度较高 | 相似 |
| 交通  状况 | | 基准（1.道路状况：区域内有坎市沿河中路，已形成城市路网，道路通达度高。2.出入可利用交通工具：公交车、摩托车等，估价对象离公交站点较近，有1条公交线路通过；公交班次较少，辐射范围较少；乘坐私家车较方便，交通便捷度较高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区周边设有停车位，停车位数量较少，停车便捷度一般） | 1.道路状况：区域内有坎市南环路，已形成城市路网，道路通达度高。2.出入可利用交通工具：公交车、摩托车等，估价对象离公交站点较近，有1条公交线路通过；公交班次较少，辐射范围较少；乘坐私家车较方便，交通便捷度较高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区周边设有停车位，停车位数量较少，停车便捷度一般 | 相似 | 1.道路状况：区域内有621县道主干道，已形成城市路网，道路通达度高。2.出入可利用交通工具：公交车、摩托车等，估价对象离公交站点较近，有1条公交线路通过；公交班次较少，辐射范围较少；乘坐私家车较方便，交通便捷度较高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区周边设有停车位，停车位数量较少，停车便捷度一般 | 相似 | 1.道路状况：区域内有621县道主干道，已形成城市路网，道路通达度高。2.出入可利用交通工具：公交车、摩托车等，估价对象离公交站点较近，有1条公交线路通过；公交班次较少，辐射范围较少；乘坐私家车较方便，交通便捷度较高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区周边设有停车位，停车位数量较少，停车便捷度一般 | 相似 |
| 外部配套  设施状况 | | 基准（1.基础设施已达“五通”，基础设施完善；公共服务设施有：坎市中学、坎市医院、云川公园、安宁市场、彩金实验小学、永定区坎市中学等；公共服务设施齐全） | 1.基础设施已达“五通”，基础设施完善；公共服务设施有：坎市中学、坎市医院、云川公园、东方名殿娱乐城、安宁市场、云景花园等；公共服务设施齐全 | 相似 | 1.基础设施已达“五通”，基础设施完善；公共服务设施有：坎市中学、坎市医院、云川公园、东方名殿娱乐城、安宁市场、云景花园等；公共服务设施齐全 | 相似 | 1.基础设施已达“五通”，基础设施完善；公共服务设施有：坎市中学、坎市医院、云川公园、东方名殿娱乐城、安宁市场、云景花园等；公共服务设施齐全 | 相似 |
| 周围环境  状况 | | 基准（1.自然环境：气候温和，雨量充沛，四季常青。2.人文环境:居民素质较好、声誉较好，治安状况较好，3.景观：区域绿化率一般，环境景观较好。4.其他：有一定的噪声影响，无明显污染源，环境治理和空气质量良好） | 1.自然环境：气候温和，雨量充沛，四季常青。2.人文环境:居民素质较好、声誉较好，治安状况较好，3.景观：区域绿化率一般，环境景观较好。4.其他：有一定的噪声影响，无明显污染源，环境治理和空气质量良好 | 相似 | 1.自然环境：气候温和，雨量充沛，四季常青。2.人文环境:居民素质较好、声誉较好，治安状况较好，3.景观：区域绿化率一般，环境景观较好。4.其他：有一定的噪声影响，无明显污染源，环境治理和空气质量良好 | 相似 | 1.自然环境：气候温和，雨量充沛，四季常青。2.人文环境:居民素质较好、声誉较好，治安状况较好，3.景观：区域绿化率一般，环境景观较好。4.其他：有一定的噪声影响，无明显污染源，环境治理和空气质量良好 | 相似 |

实物状况因素比照表 技表12

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 子项因素 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 |
| 建筑结构 | 基准（钢混） | 框架 | 相似 | 钢混 | 相似 | 钢混 | 相似 |
| 建筑规模 | 32.29m2 | 133.23m2 | 较差 | 116.92m2 | 较差 | 104.07m2 | 较差 |
| 层高 | 约2.9米 | 约2.9米 | 相似 | 约2.9米 | 相似 | 约2.9米 | 相似 |
| 平面布局 | 平层 | 平层 | 相似 | 平层 | 相似 | 平层 | 相似 |
| 设施设备 | 基准（室内照明、通信、水电等配套设施齐全） | 室内照明、通信、水电等配套设施较齐全 | 相似 | 室内照明、通信、水电等配套设施较齐全 | 相似 | 室内照明、通信、水电等配套设施较齐全 | 相似 |
| 外观 | 基准（外观良好，外墙方砖饰面） | 外观良好，外墙方砖饰面 | 相似 | 外观良好，外墙方砖饰面 | 相似 | 外观良好，外墙方砖饰面 | 相似 |
| 新旧程度 | 基准（大约建成于2005年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧） | 建成于2010年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较好 | 建成于2015年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较好 | 建成于2015年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较好 |
| 小区规模 | 基准（中等） | 中等 | 相似 | 中等 | 相似 | 中等 | 相似 |
| 小区环境  景观 | 基准（空气质量良好，卫生情况一般，绿化情况一般） | 空气质量良好，卫生情况一般，绿化情况一般 | 相似 | 空气质量良好，卫生情况一般，绿化情况一般 | 相似 | 空气质量良好，卫生情况一般，绿化情况一般 | 相似 |
| 小区档次 | 基准（良好） | 良好 | 相似 | 良好 | 相似 | 良好 | 相似 |
| 小区配套  设施 | 基准（水、电、通信、网络等设施较齐全；小区配套设施较齐全） | 水、电、通信、网络等设施较齐全；小区配套设施较齐全 | 相似 | 水、电、通信、网络等设施较齐全；小区配套设施较齐全 | 相似 | 水、电、通信、网络等设施较齐全；小区配套设施较齐全 | 相似 |
| 物业服务 | 基准 （良好） | 良好 | 相似 | 良好 | 相似 | 良好 | 相似 |

权益状况因素比照表 技表13

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 子项因素 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 | 子项因素 | 比较结果 |
| 规划条件 | 基准（较好） | 规划条件与估价对象相当 | 相似 | 规划条件与估价对象相当 | 相似 | 规划条件与估价对象相当 | 相似 |
| 土地级别 | 二级 | 二级 | 相似 | 二级 | 相似 | 二级 | 相似 |
| 其他 | 基准（无） | 无 | 相似 | 无 | 相似 | 无 | 相似 |

4、各种因素的修正或调整

（1）交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例A、B、C均属正常交易，不必进行修正，可比实例A、B、C交易情况修正系数均为100/100。

（2）市场状况调整

市场状况修正：因未取得官方价格指数，据估价师市场调查结合待估对象实际状况，可比实例A、B、C的成交时间与价值时点接近，此间住宅市场平稳，故不需进行市场状况调整，即市场状况调整系数均为A：100/100；B：100/100；C：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（相同）为“0”，得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。

区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整。

以下各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

区位状况调整系数表 技表14

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比实例A | | | 可比实例B | | | 可比实例C | |
| 楼幢位置 | 相似 | 0 | 相似 | | 0 | 相似 | | 0 |
| 楼层 | 略好 | 2 | 略差 | | -1 | 相似 | | 0 |
| 朝向、采光 | 较好 | 2 | 较好 | | 2 | 较好 | | 2 |
| 居住聚集程度 | 相似 | 0 | 相似 | | 0 | 相似 | | 0 |
| 交通状况 | 相似 | 0 | 相似 | | 0 | 相似 | | 0 |
| 外部配套设施状况 | 相似 | 0 | 相似 | | 0 | 相似 | | 0 |
| 周围环境状况 | 相似 | 0 | 相似 | | 0 | 相似 | | 0 |
| 区位状况调整值之和 |  | 4 |  | | 1 |  | | 2 |
| 区位状况调整系数 | 100/104 | | 100/101 | | | 100/102 | | |

实物状况调整系数表 技表15

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 建筑结构 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 建筑规模 | 较差 | -4 | 较差 | -3 | 较差 | -3 |
| 层高 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 平面布局 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 设施设备 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 外观 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 新旧程度 | 较好 | 3 | 较好 | 5 | 较好 | 5 |
| 小区规模 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 小区档次 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 小区环境景观 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 小区配套设施 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 物业服务 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 实物状况调整值之和 |  | -1 |  | 2 |  | 2 |
| 实物状况调整系数 | 100/99 | | 100/102 | | 100/102 | |

权益状况调整系数表 技表16

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 规划条件 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 土地级别 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 其他 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 权益状况调整值之和 |  | 0 |  | 0 |  | 0 |
| 权益状况调整系数 | 100/100 | | 100/100 | | 100/100 | |

5、测算结果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，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估价对象状况为基准，将各可比实例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与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×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。

比较单价计算表 技表17

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比案例A | 可比案例B | 可比案例C |
| 建立比较基础后单价（元/m2） | 4752 | 4903 | 4774 |
| 交易情况修正系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整系数 | 100/104 | 100/101 | 100/102 |
| 实物状况调整系数 | 100/99 | 100/102 | 100/102 |
| 权益状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比较单价（元/m2） | 4615 | 4759 | 4589 |

各可比实例的比较单价较接近， 故采用简单算术平均数求取估价对象的比较单价。则：估价对象比较单价=（4615+4759+4589）/3=4654元/m2

（二）收益法测算过程

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；

1、净收益的计算

根据对估价对象周围类似房地产目前的租金行情进行调查，确定估价对象潜在的租金水平及租赁运营状况如下：

净收益计算明细表 技表16

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 数量 | 备注 |
| 1 | 房地产年有效毛收入 | 207 | （1）-（2）+（3） |
| （1） | 年租金潜在毛收入（元/m2） | 216 | 月租金为18元/m2（不含税） |
| （2） | 空置和租金损失（元/m2） | 9 | 空置率和租金损失取值0.5个月租金 |
| （3） | 其他收入（元/m2） | 0 | 由于押金产生的利息较小，本次估价忽略不计 |
| （4） | 年净收益增长率 | 2.0% | 预计估价对象未来每年的净收益会在上一年的基础上增2.0% |
| 2 | 年运营费用（元/m2） | 25.21 | （1）+（2）+（3）+（4）+（5） |
| （1） | 维修费（元/m2） | 19.5 | 指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，根据当地建筑造价指标资料，同类房屋重置价为1300元/m2，维修费按正常水平及市场惯例取房屋重置价的1.5%计。 |
| （2） | 管理费（元/m2） | 3.11 | 指为保证房屋正常使用每年需支付的惯例费用，按正常水平及市场惯例取房地产年有效毛收入的1.5%计。 |
| （3） | 保险费（元/m2） | 2.6 | 指房产所有权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。按当地规定取房屋重置价格的0.2%。 |
| （4） | 房产税（元/m2） | 0.00 | 不计，有效毛收入不含税 |
| （5） | 增值税及附加费（元/m2） | 0.00 | 不计，有效毛收入不含税 |
| 3 | 房地产期间收益（元/m2） | 181.79 | 1-2 |

3、收益年限的确定

　 估价对象为钢混结构，其最高耐用年限60年，剩余耐用年限43年，土地使用年限为53年，两者取其低值，则确定估价对象的有效收益年限为43年。

1. 房地产报酬率的确定

报酬率求取表 技表19

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 数值（%） | 取值依据 |
| 1 | 无风险报酬率 | 1.5 | 价值时点银行一年期存款基准利率 |
| 2 | 投资风险补偿率 | 1.0 | 根据投资估价对象类别所确定额外的风险补偿 |
| 3 | 管理负担补偿率 | 1.0 | 根据估价对象管理难度相对于实业投资、金融产品等其它投资类别的难度确定 |
| 4 | 缺乏流动性补偿率 | 1.5 | 根据估价对象投资的流动性相对于股票、债券、期货等实体投资的差异确定 |
| 5 | 投资带来的优惠率 | -2.0 | 持有估价对象以更低成本易于获得投资（抵押贷款），投资人获得更高社会评价等优惠确定 |
|  | 合计 | 3.0 |  |

5、确定计算公式：

　　根据对目前的市场调查与分析，预计估价对象未来每年的净收益按一定比率逐年递增，依此确定本次估价适用的收益价格计算公式如下：

　　Ｖ＝a/（r-g）×｛1-[（1+g）/（1+r）]n｝

　　式中，Ｖ为房地产收益价格；ａ为年净收益；ｒ为报酬率；g为净收益逐年递增的比率；ｎ为未来可取得收益的年限。

6、收益价格的计算结果：

根据以上净收益、报酬率的计算结果和上述的计算公式，计算确定估价对象的收益价格如下：

Ｖ＝a/(r-g)×｛1-［(1+g)/（1+r）］n｝

＝181.79/（3.0%-2.0%）×｛1-[（1+2.0%）/（1+3.0%）]43｝

≈6229元/m2

**六、估价结果的确定**

（一）确定房地产的市场价值

根据比较法和收益法分别求得的结果有较大差异，经检测测算过程无误，且选取的参数合理，采用加权算术平均数求取估价对象单价。由于收益法的更接近当前市场行情，故收益法权重取70%，比较法权重取30%。则：

住宅价值确定明细表 技表20

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 估算单价  (元/m2) | 权重 | 权重单价  (元/m2) | 建筑面积  (m2) | 估算总价值  (万元) |
| 收 益 法 | 6229 | 70% | 5757 | 32.29 | 18.59 |
| 比 较 法 | 4654 | 30% |

（二）扣除原房屋所有权人应承担的相关税费

如果估价对象在价值时点进行处置，根据房地产转让相关文件，原房屋所有权人应负担的税金如下：

1. 增值税及附加（5.33%）：住宅满两年免征；
2. 个人所得税（3.00%）：住宅185900×3.00%=5577元；

（3）土地增值税（5.00%）：住宅免征；

（4）印花税（0.05%）：住宅免征；

（5）房产登记费：住宅80元/宗；

（6）以上五项合计：5657元≈0.57万元

（三）估价对象处置价值的确定

处置参考价值=市场价值-原房屋所有权人应承担的交易税费

=18.59万元-0.57万元

=18.02万元

则估价对象处置净值单价为5581元/m2。

龙岩冠力土地房地产评估有限公司

2022年9月7日

**附 件**

1、估价对象位置图及门牌号；

2、《龙岩市永定区人民法院委托书》（2022）闽0803执恢253号复印件；

3、福建省龙岩市永定区人民法院执行裁定书复印件；

4、《房屋所有权证》永房权证2014字第02399号复印件；

5、《国有土地使用证》永定国用（2015）第R878号复印件；

6、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件；

7、参加此次估价的估价师资格证书复印件。

**估价对象位置图及门牌号**



估价对象

