

房地产估价报告

估价报告编号:厦银晟估字 S2022 信 F003 号

估价项目名称: 三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号住宅房地产市场价格
评估



估价委托人: 福建省明溪县人民法院

房地产估价机构: 厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师: 余炳文 (注册号: 4220090012)

易丽华 (注册号: 3520030058)

估价报告出具日期: 2022 年 9 月 18 日

厦银晟估字 S2022 信 F003 号

一	估价对象	三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号			
二	委托情况	估价委托人	福建省明溪县人民法院		
		估价目的	为委托方交易提供价值参考评估估价对象的市场价值		
三	价值时点	2022 年 9 月 16 日			
四	估价有效期	一年，自 2022 年 9 月 18 日起至 2023 年 9 月 17 日止			
五	权利证书	《房屋所有权证》明房权证 2012 字第 0483 号			
六	项目情况	权属人	李曦	土地用途	城镇住宅用地
		国有建设用地使用权类型		出让	
		国有建设用地使用权终止日期		/	
		建筑面积	111.86 m ²	土地使用权面积	/m ²
		房屋用途	住宅	有无电梯	无
		建筑结构	混合结构	总层数	3 层
		建成年份	1990 年	所处楼层	3 层
七	估价方法	比较法、收益法			
八	估价结果	1、假定未设立法定优先受偿权下的价值		总价：人民币捌拾陆万壹仟叁佰元整（¥86.13 万元），单价：¥7700 元/m ²	
		其中：土地使用权价值：¥48.92 万元，楼面地价：¥4373 元/m ² 。			
九	重要提示				
十	估价机构				

厦银晟估字 S2022 信 F003 号

福建省明溪县人民法院：

受贵方委托，我对坐落于三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号住宅房地产 [财产范围包括建筑物、分摊国有建设用地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，包括室内二次装修，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，建筑面积为 111.86 平方米，法定及实际用途均为住宅，产权人为李曦] 的市场价值进行估价。

估价目的：为委托方交易提供价值参考评估估价对象的市场价值。

价值时点：2022 年 9 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法，收益法。

估价结果：

表 1 估价结果一览表

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	<p>总价：人民币捌拾陆万壹仟叁佰元整(¥86.13 万元)， 单价：¥7700 元/m²</p>
<p>其中：土地使用权价值：¥48.92 万元，楼面地价：¥4373 元/m²。</p>	

特别提示：（1）本报告估价结果的价值为市场价值。（2）在使用本报告前，请认真阅读房地产估价报告全文，尤请特别关注“估价假设和限制条件”。（3）本报告壹式叁份，其中贰份交付贵方，壹份由估价机构存档。收到估价报告后，贵方应按估价目的，在阅读理解本报告的基础上，在有效期内合法使用本报告。

2022 年 9 月 18 日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、本次估价的假设条件.....	4
二、本估价报告使用的限制条件.....	5
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	1
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
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.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
估价技术报告.....	12
一、区位状况描述与分析.....	12
二、实物状况描述与分析.....	13
三、权益状况描述与分析.....	14
四、市场背景描述与分析.....	14
五、最高最佳利用分析.....	16
六、估价方法适用性分析.....	16
七、估价测算过程.....	18
八、估价结果确定.....	29
附 件.....	31
一、估价对象现场查勘（内、外部状况及周边环境）照片及位置示意图	
二、《估价委托书》（复印件）	
三、估价委托人有效证件（复印件）	
四、《房屋所有权证》明房权证 2012 字第 0483 号（复印件）	
五、估价机构营业执照、资质证书及房地产估价师资格证书（复印件）	

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、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、我们按照中华人民共和国国家标准《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)的规定开展估价工作，撰写本估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师有余炳文（注册号：4220090012）、易丽华（注册号：3520030058），其中注册房地产估价师余炳文（注册号：4220090012）、估价员黄育珍已于 2022 年 9 月 16 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

(一) 本次估价的一般假设

1、因客观原因，对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的现有外观和使用状况、内部布局、二次装修等一般性查勘。除非报告中另有明确声明，估价人员不承担对估价对象的建筑基础、结构、质量、被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行调查检视的责任，估价人员也没有对空调或其他设备等服务性设施进行测试的责任。本次估价假设估价对象的建筑基础、结构是安全的，建筑质量是合格的，符合国家有关安全使用标准，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，或者可以保持现状，合法持续占有、使用及收益。且在使用中能够得到最佳利用，并产生相应的房地产收益。

5、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二) 本次估价的未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 本次估价的背离事实假设

本次估价无背离事实假设

(四) 本次估价的不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

(五) 本次估价的依据不足假设

估价对象及可比实例所在小区的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判断。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告只为本次估价目的（为委托方交易提供价值参考评估估价对象的市

场价值)服务,他用无效。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。若报告使用期限内,当地房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经本房地产估价机构书面同意,本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价利害关系人、估价报告审查部门之外的单位和个人提供,不允许在任何公开发表的文件、通告或报告中引用,亦不得以任何方式公开发表。

4、本估价报告经本估价机构加盖公章(更改处需加盖校对章)、法人章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

5、本估价报告必须完整使用方为有效,对仅使用本估价报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构及估价人员不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：福建省明溪县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：厦门银晟土地房地产估价咨询有限公司

地址：厦门市湖滨北路 201 号宏业大厦 603 室

统一社会信用代码：913502007054609390

房地产估价机构资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：352018005

土地评估执业范围：全国

土地评估中介机构注册号：2020350071

法定代表人：陈照

联系人：郑海燕

电话：18065808777

三、估价目的

为委托方交易提供价值参考评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括相应的建筑物；包括室内二次装修，不包括动产及债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称、坐落：三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号；
- 2、权属：权属人为李曦。
- 3、用途：法定及实际用途均为住宅；
- 4、估价对象已办理《不动产权证书》摘要如下：

表 1 房屋所有权证摘录表

权属人		李曦					
产权证及证号		明房权证 2012 字第 0483 号					
坐落		明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号					
丘(地)号					产别		私有房产
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	3	3	111.86	住宅
附记		产权来源: 1990 年建, 1998 年加层, 2012 年购买。					

(三) 土地基本状况

表 2 土地基本状况说明表

四至	东至道路, 西至住宅, 南至西山巷, 北至紫岭路。土地级别属于三明市明溪县住宅用地一级区
土地形状	所在项目用地呈较规则形状
开发程度	五通(红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路)
土地使用期限	/
规划条件	无特殊规划及限制条件
法定用途	估价对象的法定用途及实际用途均为城镇住宅用地
土地使用权分摊面积	/平方米

(四) 建筑物基本状况

表 3 建筑物基本状况说明表

主体建筑特征	所在建筑为低层混合结构建筑, 外墙主体以涂料饰面
建筑结构	混合结构
设施设备	水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全
物业管理	开放式物业管理
建筑规模	估价对象建筑面积 111.86 平方米
户型	普通套房, 现场勘查为三房一厅一厨一卫一阳台
层高	2.8 米
楼幢位置	所在楼宇位于小区内部, 楼幢位置较好
朝向	南北朝向, 采光通风好
层次/层数	第 3 层/共 3 层
建成年份	建成于 1990 年

新旧程度	混合结构非生产性用房经济耐用年限为 50 年，据调查估价对象建成于 1990 年，经现场勘察，根据估价规范及房屋新旧等级评定标准，以直线法为基础，结合现场勘查情况，综合确定建筑成新率为 60%
使用及维护状况	现状为住宅，维护保养较一般
二次装修	普通装修，计入本次评估价值。 客厅餐厅地面铺地砖，墙面涂料粉刷、天棚涂料粉刷； 卧室地面地砖，墙面涂料粉刷、天棚涂料粉刷； 厨房地面地砖，墙面墙砖贴面，天棚涂料粉刷； 卫生间地面地砖，墙面墙砖贴面，天棚塑料扣板； 入户门为防盗门

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘之日，即 2022 年 9 月 16 日。

六、价值类型

1、本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价的价值包含建筑物价值（含二次装修价值，不含动产价值）及分摊的国有建设用地使用权（含土地出让金）价值。

3、估价对象土地用途为城镇住宅用地，国有建设用地使用权类型为出让。

4、估价对象房屋用途为住宅，建筑物结构为混合结构，建成于 1990 年。

5、评估价值以满足估价目的和估价的全部假设及限制条件为前提，并以人民币计价。

七、估价原则

本估价报告遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则，即站在中立的立场上，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价值或价格的原则。

- 2、合法原则，即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，即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，即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，即估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下（房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可靠并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）本次估价主要依据的法律、法规和政策文件

- 1、《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）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订，2020年1月1日）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订，2020年1月1日）
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日修订）
- 5、《明溪县人民政府关于公布明溪县区城镇土地级别与基准地价(2017年修编)的通知》明政地〔2017〕76号
- 6、三明市政府及有关部门颁布的其他相关文件、规章制度

（二）本次估价采用的技术标准

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）

（三）《估价委托书》及估价委托人提供的有关资料

- 1、《估价委托书》
- 2、估价委托人有效证件
- 3、《房屋所有权证》明房权证 2012 字第 0483 号（复印件）

（四）估价机构实勘依据

- 1、估价机构搜集整理的三明市同类房地产市场交易实例、租赁实例等相关资料
- 2、估价人员现场勘查照片、勘查表
- 3、估价人员现场询问记录等估价所需的其他资料

九、估价方法

（一）估价方法的选用

本次估价选用比较法和收益法进行估价。

（二）未选用的估价方法及理由

本次估价未选用成本法、假设开发法。

1、不选用成本法的理由

由于受到运用的客观条件限制，特别是住宅的价格主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅市场价格与成本的关联性弱，房地产开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价未选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象是正常可使用的现房，不是待开发的建设性物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故未选用假设开发法。

（三）估价方法的定义

1、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值或价格的方法。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率及上涨率、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

经估价测算，估价对象在价值时点 2022 年 9 月 16 日的估价结果如下：

表 1 估价结果一览表

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价：人民币捌拾陆万壹仟叁佰元整(¥86.13 万元)， 单价：¥7700 元/m²
其中：土地使用权价值：¥48.92 万元，楼面地价：¥4373 元/m ² 。	

估价结果内涵：在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物价值（含二次装修价值，不含动产价值）及分摊的国有建设用地使用权（含土地出让金）价值

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 16 日。

十三、估价作业期

2022 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 18 日。

2022 年 9 月 18 日

估价技术报告

一、区位状况描述与分析

表 4 区位状况描述与分析表

1、位置状况	
坐落及方位	坐落：估价对象坐落于三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号； 方位：位于紫岭路的南侧；东至道路，西至住宅，南至西山巷，北至紫岭路。土地级别属于三明市明溪县住宅用地一级区，总体位置条件较好
与重要场所距离	距离明溪第二实小附属幼儿园约 252 米，距离明溪县第二实验小学 345 米
临街状况	入口临紫岭路，临路状况较好
楼幢位置	所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好
楼层	第 3 层/共 3 层，所在层次较好
朝向	南北朝向，采光通风好
居住聚集度	区域内有阳光新城、雪峰新村等住宅小区，入住率高，人口密度高，居住聚集度高
2、交通状况	
道路状况	周边有紫岭路等主次干道，道路通达度较高
出入可利用交通工具	出入可利用公交车等交通工具；小区附近有多路公交车经过，公交班次较多，公交辐射范围较广；公交便捷度较高
交通管制情况	无
停车方便程度	周边停车位数量较多，能满足停车需求，停车方便度较好
3、外部配套设施状况	
基础设施	区域内基础设施达到五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)，且保证率较高
公共服务设施	区域内配套的商业设施较为完善，可以满足附近居民日常需求
4、周围环境状况	
自然环境	周围环境整洁，道路干净，环境卫生状况良好；周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等；周围轻微噪音，道路外的绿化略好，自然环境略好
人文环境	周边居民素质较高，治安状况较好，消费能力较好，人文环境较好
景观	区域内建筑较密集，景观一般

综上所述，估价对象的区位状况总体较为优越，对其市场价格有正面和积极的影响。

二、实物状况描述与分析

表 5 土地实物状况描述与分析表

名称	三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号所属宗地
四至	东至道路，西至住宅，南至西山巷，北至紫岭路
地段	按现行基准地价文件划分属三明市明溪县住宅用地一级区
土地形状	所在项目用地形状较规则，便于建筑物规划布置
土地面积	估价对象分摊的土地使用权面积/平方米
地形	地形平坦，有利于开发建设
地势	地势较高，排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响
土壤及地质	土壤未受污染，地基坚实，承载力较高，地质条件较好
开发程度	用地为“五通”熟地，且项目已建成

表 6 建筑物实物状况描述与分析表

名称	三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号
外观及主体建筑特征	所在建筑为低层混合结构建筑，外墙主体以涂料饰面，外观尚可
建筑结构	混合结构，结构等级较低，抗震性一般
空间布局及建筑功能	以步梯为垂直交通方式，布局较合理，建筑功能完善，空间使用效率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均较好
设施设备	水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全，能满足正常使用
建筑规模	111.86 平方米，普通套房，入住方便，租售两宜
户型及平面布局	普通套房，三房一厅一厨一卫一阳台，平面布局适宜居住，现场实勘，空间利用率和得房率一般
层高	2.8 米，正常层高
工程质量	据调查工程质量经验收合格，至今正常使用
物业管理	开放式物业管理
小区概况	无小区，档次普通
使用及维护状况	现状为住宅，维护保养较一般
完损状况	现场查勘，建筑物外立面及装饰工程无裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好；小区内道路路面完好，设备及地下管网运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题和缺陷
建成年份	建成于 1990 年
新旧程度	混合结构非生产性用房经济耐用年限为 50 年，据调查估价对象建成于 1990 年，经现场勘察，根据估价规范及房屋新旧等级评定标准，以直线法为基础，结合现场勘查情况，综合确定建筑成新率为 60%

二次装修	普通装修，计入本次评估价值。 客厅餐厅地面铺地砖，墙面涂料粉刷、天棚涂料粉刷； 卧室地面地砖，墙面涂料粉刷、天棚涂料粉刷； 厨房地面地砖，墙面墙砖贴面，天棚涂料粉刷； 卫生间地面地砖，墙面墙砖贴面，天棚塑料扣板； 入户门为防盗门
------	---

综上所述，估价对象的土地及建筑物状况良好，土地开发程度能满足居住需要，建筑物质量合格，布局合理，配套齐全，功能完善，维护保养较好，居住舒适，租售两宜，对其市场价格起着正面和积极的影响。

三、权益状况描述与分析

表 7 权益状况描述分析表

用途	土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅
所有权	土地所有权为国家所有，房屋所有权人为李曦
土地使用权	土地使用权人为李曦
共有权情况	单独所有
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	无
租赁或占用情况	无
拖欠工程款	无
查封等形式限制权利情况	无
权属清晰情况	权属清晰

综上所述，估价对象产权完整，权属清晰无异议，对其市场价格无不利影响。

四、市场背景描述与分析

(一) 宏观经济形势和相关政策简况

2020 年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，全市上下坚决贯彻落实习近平总书记重要讲话重要指示批示精神，按照省委省政府决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，全力做好“六稳”工作、落实“六保”任务，全市经济持续稳定恢复，多项主要经济指标位居全省前列。2020 年，全市地区生产总值（GDP）达 2702.19 亿元，比上年增长 4.1%，增幅高于全省 0.8 个百分点，居全省第 5 位。其中，第一产业增加值 314.57 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 1401.90 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 985.72 亿元，增长 4.1%。三次产业结构调整为 11.6：51.9：36.5。应采用供给侧的宏观经济管理政策应对潜在增长率下降，这些政策包括：竞争性市场的完善、

相对价格体系的完善、动员型经济的转型、提高结构转型效率、降低供给要素的投入成本，以及建立适合我国国情的社会保障体系。

（二）当地房地产市场总体状况

三明市结合本地实际认真贯彻国家和福建省里出台的一系列房地产宏观调控措施，坚持多措并举，多管齐下，通过综合调控和引导，着力促进房地产市场平稳健康发展，供求关系得到了改善，投机性、投资性需求得到遏制，房价过快上涨势头得到有效控制。（1）加强分类调控。一是从需求发力，加大政策扶持。出台配套政策，建立稳定房地产市场部门联席会议制度，加强商业办公去库存，打通商品房转换通道，完善住房保障体系，优化开发用地供应，鼓励农民进城购房。二是从服务入手，改善销售软环境。靠前服务项目，加强市场监管，完善配套设施。三是从目标入手，加大工作督查力度。加强对县（市、区）的指导，建立去库存工作月报制度，强化跟踪督查考核。四是从预防入手，防范市场风险。做好市场风险防控，实行“一县一策、一企一策、一盘一策”和县领导挂包问题楼盘制度，开展房地产投资经营专项整治。（2）加强房地产市场监管和整顿。严格执行《三明市商品房预售资金监督管理办法》、《三明市区存量房买卖网上签约管理暂行办法》。建立房地产中介机构备案制度。开展房地产行业非法集资和金融风险专项整治。实行购买商品住房风险提示制度。集中开展整顿规范房地产开发销售中介行为专项工作。开展商品房销售明码标价专项检查。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可、技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象所在区域对住宅的需求较大，估价对象已满足用途合法性、技术可能性、财务可行性，本次估价以估价对象保持合法用途及现状为其最高最佳利用方式。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法的理论适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

比较法的理论依据是替代原理，它适用的估价对象是类似房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法的理论依据是预期原理，它适用的估价对象是具有收益性的房地产。

成本法的理论依据是生产费用价值论，它适用的估价对象为很少发生交易而限制了比较法运用，又没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。一般也适用于独立开发的整体房地产。

假设开发法的理论依据也是预期原理，适用于具有投资开发或再开发潜力的土

地、在建工程或房地产的估价。

（二）未选用的估价方法及理由

本次估价未选用成本法、假设开发法。

1、不选用成本法的理由

由于受到运用的客观条件限制，特别是住宅的价格主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅市场价格与成本的关联性强，房地产开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本次估价未选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象是正常可使用的现房，不是待开发的建设性物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故未选用假设开发法。

（三）选用的估价方法及其理由

本次估价选用比较法和收益法，辅助估价方法为基准地价系数修正法。

1. 选用比较法的理由

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育较为成熟，类似房地产交易活跃，有比较充足的交易实例，故选用比较法。

2. 选用收益法的理由

根据现行《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为可取得收益的住宅房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场成熟，符合收益法的应用条件及适用范围，可选用收益法。

辅以基准地价系数修正法求取估价对象的分摊土地使用权价值。

（四）估价技术路线

1、比较法估价

- （1）选用直接比较法；
- （2）搜集市场交易实例；
- （3）选取 3 个可比实例；
- （4）对可比实例的成交价格进行适当处理；
- （5）求取比较价值（单价）。

2、收益法估价

- （1）选用报酬资本化法，选用持有加转售模式；
- （2）有效毛收入按出租型求取；
- （3）持有期以市场上投资者对同类房地产的典型持有期及能预测期间收益的一

般期限来确定；

(4) 估价对象为自住，无租赁合同约束，可直接采用市场租金求取收益价值；

(5) 确定报酬率，并假设报酬率每年不变，上涨率保持不变，求取持有期内的收益价值，并折现到价值时点；

(6) 求取估价对象持有期结束后的转售收益并折现到价值时点；

(7) 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

3、辅以基准地价系数修正法求取估价对象的分摊土地使用权价值计算土地出让金。

4、确定估价结果

(1) 确定估价对象的评估单价，并乘以建筑面积得出市场价值；

七、估价测算过程

(一) 比较法测算过程

1、计算公式

房地产比较单价=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×房地产状况调整系数

=可比实例建立比较基础后的单价×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

2、可比实例选择

根据替代原则，估价人员从搜集的交易实例中选取同一供需圈内三个与价值时点相近且成交价格为正常价格的类似房地产作为可比实例，如下表：

表 8 可比实例情况说明表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
基本概况	紫岭二支路 96 号 2-202	紫岭路 1288 号 2-502	紫岭路 450 号 3-701
位 置	紫岭路	紫岭路	紫岭路
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	I ₂ 级区	I ₂ 级区	I ₂ 级区
用 途	住宅	住宅	住宅
交易时间	2022 年 6 月 6 日	2022 年 5 月 15 日	2022 年 7 月 10 日
交易单价（元/㎡）	8121	8398	8010
建筑面积（㎡）	96.39	86.25	127.41
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
平面布局	普通套房	普通套房	普通套房
所处楼层/总楼层	第 2 层/共 6 层	第 5 层/共 6 层	第 7 层/共 7 层
建成年份	2011 年	2012 年	2006 年
交易情况	正常的二手房交易	正常的二手房交易	正常的二手房交易
价值类型	成交价（市场价值）	成交价（市场价值）	成交价（市场价值）
财产范围	普通装修，不含家具电器	普通装修，不含家具电器	普通装修，不含家具电器

交易税负	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款

3、建立比较基础

(1) 统一税费负担

表 9 统一税费负担计算表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
基本概况	紫岭二支路 96 号 2-202	紫岭路 1288 号 2-502	紫岭路 450 号 3-701
交易单价（元/m ² ）	8121	8398	8010
交易税负	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）	卖方实收（卖方交易税费转嫁给买方）
正常负担下的单价（元/m ² ）	8245	8526	8132
备 注	1、可比实例 A、B、C 均为住宅，产权取得已满 2 年，根据国家税务总局及本地区税费有关规定，三个可比实例需由卖方缴纳的相关税费有个人所得税 1.5%， 2、正常负担的价格=卖方实收价格/(1-应由卖方负担的税费比率)，则： 可比实例 A 正常负担下的单价=(8121)/(1-1.5%)≈8245 元/m ² 可比实例 B 正常负担下的单价=(8398)/(1-1.5%)≈8526 元/m ² 可比实例 C 正常负担下的单价=(8010)/(1-1.5%)≈8132 元/m ²		

(2) 统一财产范围

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础的条件。

估价对象在计算时考虑室内二次装修价值（普通装修），三个可比实例成交价格均已包含普通装修，故财产范围已统一。

已统一财产范围后的单价为：

可比实例 A 统一财产范围后的单价=8245

可比实例 B 统一财产范围后的单价=8526

可比实例 C 统一财产范围后的单价=8132

(3) 统一付款方式

三个可比实例均为一次性付款，与估价对象的价格内涵设定相同。

(4) 统一计价单位

三个可比实例计价单位均为人民币，建筑面积内涵与估价对象已一致（含公摊，且以平方米为计量单位）。

(5) 汇总确定建立比较基础后的价格

可比实例 A 建立比较基础后的单价=8245 元/m²

可比实例 B 建立比较基础后的单价=8526 元/m²

可比实例 C 建立比较基础后的单价=8132 元/m²

4、交易情况修正

可比实例 A、B、C 交易情况均属正常，故交易情况修正系数均为 100/100。

5、市场状况调整

本次估价运用百分率法进行市场状况调整。

三明市相关部门未编制当地房地产价格指数，估价人员对三明市房地产市场的长年调查资料进行了分析，并参考三明市统计局公布的居民消费价格指数等信息，编制了可比实例的市场状况调整系数表如下：

估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易时间	2022 年 6 月	2022 年 5 月	2022 年 7 月
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

6、房地产状况调整

结合前述描述，尚需对估价对象的房地产状况进行调整。房地产状况调整分为三部分，分别为区位状况调整、实物状况调整及权益状况调整，具体调整过程如下：

(1) 各可比实例与估价对象进行比较分析

以估价对象的各子项因素为基准，各可比实例分别与估价对象进行比较，得出表 10-表 12 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。

表 10 区位状况描述与比较分析表

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
位置状况	楼幢位置	所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好	所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好	相似	所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好	相似	所在楼宇位于小区内部，楼幢位置较好	相似
	楼层	第 3 层/共 3 层	第 2 层/共 6 层	略差	第 5 层/共 6 层	相似	第 7 层/共 7 层	差
	朝向	南北朝向，采光通风好	南北朝向，采光通风好	相似	南北朝向，采光通风好	相似	南北朝向，采光通风好	相似
	居住聚集度	区域内有阳光新城、雪峰新村等住宅小区，入住率高，人口密度高，居住聚集度高	区域内有阳光新城、雪峰新村等住宅小区，入住率高，人口密度高，居住聚集度高	相似	区域内有阳光新城、雪峰新村等住宅小区，入住率高，人口密度高，居住聚集度高	相似	区域内有阳光新城、雪峰新村等住宅小区，入住率高，人口密度高，居住聚集度高	相似

交通状况	道路状况	周边有紫岭路等主次干道,已形成完善而密集的交通路网,道路通达度较高	周边有紫岭路等主次干道,已形成完善而密集的交通路网,道路通达度较高	相似	周边有紫岭路等主次干道,已形成完善而密集的交通路网,道路通达度较高	相似	周边有紫岭路等主次干道,已形成完善而密集的交通路网,道路通达度较高	相似
	出入可利用交通工具	出入可利用私家车、出租车等交通工具;周边有公交线路经过,公交便捷度较好	出入可利用私家车、出租车等交通工具;周边有公交线路经过,公交便捷度较好	相似	出入可利用私家车、出租车等交通工具;周边有公交线路经过,公交便捷度较好	相似	出入可利用私家车、出租车等交通工具;周边有公交线路经过,公交便捷度较好	相似
	交通管制情况	无	无	相似	无	相似	无	相似
	停车方便程度	周边停车位数量较多,能满足停车需求,停车方便度较好	周边停车位数量较多,能满足停车需求,停车方便度较好	相似	周边停车位数量较多,能满足停车需求,停车方便度较好	相似	周边停车位数量较多,能满足停车需求,停车方便度较好	相似
外部配套设施状况	基础设施	区域内基础设施达到五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路),且保证率较高	区域内基础设施达到五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路),且保证率较高	相似	区域内基础设施达到五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路),且保证率较高	相似	区域内基础设施达到五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路),且保证率较高	相似
	公共服务设施	区域内配套的商业设施较为完善,能基本满足附近居民日常需求	区域内配套的商业设施较为完善,能基本满足附近居民日常需求	相似	区域内配套的商业设施较为完善,能基本满足附近居民日常需求	相似	区域内配套的商业设施较为完善,能基本满足附近居民日常需求	相似
周围环境状况	自然环境	周围环境整洁,道路干净,环境卫生状况良好;周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等;周围轻微噪音,道路外的绿化略好,自然环境略好	周围环境整洁,道路干净,环境卫生状况良好;周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等;周围轻微噪音,道路外的绿化略好,自然环境略好	相似	周围环境整洁,道路干净,环境卫生状况良好;周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等;周围轻微噪音,道路外的绿化略好,自然环境略好	相似	周围环境整洁,道路干净,环境卫生状况良好;周边基本没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等;周围轻微噪音,道路外的绿化略好,自然环境略好	相似
	人文环境	周边居民素质较高,治安状况较好,消费能力较好,人文环境较好	周边居民素质较高,治安状况较好,消费能力较高,人文环境较好	相似	周边居民素质较高,治安状况较好,消费能力较高,人文环境较好	相似	周边居民素质较高,治安状况较好,消费能力较高,人文环境较好	相似
	景观	区域内建筑较密集,景观一般	区域内建筑较密集,景观一般	相似	区域内建筑较密集,景观一般	相似	区域内建筑较密集,景观一般	相似

表 11 实物状况描述与比较分析表

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
土地实物状况	土地形状	所在项目用地形状较规则，便于建筑物规划布置	所在项目用地形状较规则，便于建筑物规划布置	相似	所在项目用地形状较规则，便于建筑物规划布置	相似	所在项目用地形状较规则，便于建筑物规划布置	相似
	地形及地势	地形平坦，便于土地开发利用；地势较高，排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响	地形平坦，便于土地开发利用；地势较高，排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响	相似	地形平坦，便于土地开发利用；地势较高，排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响	相似	地形平坦，便于土地开发利用；地势较高，排水畅通，不容易受到降雨、积水等影响	相似
	开发程度	五通	五通	相似	五通	相似	五通	相似
	规划限制条件	无特殊规划及限制条件	无特殊规划及限制条件	相似	无特殊规划及限制条件	相似	无特殊规划及限制条件	相似
建筑物实物状况	建筑外观	外观尚可	外观尚可	相似	外观尚可	相似	外观尚可	相似
	建筑结构	混合结构	混合结构	相似	混合结构	相似	混合结构	相似
	空间布局及建筑功能	以步梯为垂直交通方式，布局较合理，建筑功能完善，空间使用效率较高	以步梯为垂直交通方式，布局较合理，建筑功能完善，空间使用效率较高	相似	以步梯为垂直交通方式，布局较合理，建筑功能完善，空间使用效率较高	相似	以步梯为垂直交通方式，布局较合理，建筑功能完善，空间使用效率较高	相似
	设施设备	配有数字电视、水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全	配有数字电视、水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全	相似	配有数字电视、水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全	相似	配有数字电视、水电、通讯、网络等配套设施设备比较齐全	相似
	建筑面积	111.86 m ²	96.39 m ²	略好	86.25 m ²	较好	127.41 m ²	略差
	户型及平面布局	普通套房，空间利用率和得房率较高	普通套房，空间利用率和得房率较高	相似	普通套房，空间利用率和得房率较高	相似	普通套房，空间利用率和得房率较高	相似
	层高	2.8 米	2.8 米	相似	2.8 米	相似	2.8 米	相似
	工程质量	工程质量合格，至今正常使用	工程质量合格，至今正常使用	相似	工程质量合格，至今正常使用	相似	工程质量合格，至今正常使用	相似
	物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理	相似	开放式物业管理	相似	开放式物业管理	相似
	小区概况	无小区，档次普通	无小区，档次普通	相似	无小区，档次普通	相似	无小区，档次普通	相似
使用及维护保养	现状为住宅，维护保养一般	现状为住宅，维护保养一般	相似	现状为住宅，维护保养一般	相似	现状为住宅，维护保养一般	相似	

建成年份	1990	2011	好	2012	好	2006	较好
------	------	------	---	------	---	------	----

表 12 权益状况描述与比较分析表

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
权益状况	规划条件	无特殊规划及限制条件	无特殊规划及限制条件	相似	无特殊规划及限制条件	相似	无特殊规划及限制条件	相似
	国有建设用地使用权状况	出让	出让	相似	出让	相似	出让	相似
	他项权利限制	无他项权利设定	无他项权利设定	相似	无他项权利设定	相似	无他项权利设定	相似
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	相似	权属清晰	相似	权属清晰	相似
	其他	无	无	相似	无	相似	无	相似

(2) 区位、实物、权益状况调整

以估价对象条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”（系数表中正向调整不使用“+”，直接采用数字表示），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百分率法。

表 13 区位状况调整系数表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼幢位置	相似	0	相似	0	相似	0
楼层	略差	-1	相似	0	差	-3
朝向	相似	0	相似	0	相似	0
居住聚集度	相似	0	相似	0	相似	0
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	相似	0	相似	0
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	相似	0
区位状况调整值之和		-1		0		-3
区位状况调整系数	100/99		100/100		100/97	

(注：以上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)

表 14 实物状况调整系数表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土地形状	相似	0	相似	0	相似	0
地形及地势	相似	0	相似	0	相似	0
开发程度	相似	0	相似	0	相似	0
规划限制条件	相似	0	相似	0	相似	0
建筑外观	相似	0	相似	0	相似	0

建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局及建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	略好	1	较好	2	略差	-1
户型及平面布局	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
工程质量	相似	0	相似	0	相似	0
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
小区概况	相似	0	相似	0	相似	0
使用及维护保养	相似	0	相似	0	相似	0
建成年份	好	4	好	4	较好	3
实物状况调整值之和		5		6		2
实物状况调整系数	100/105		100/106		100/102	

(注：以上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)

表 15 权益状况调整系数表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
国有建设用地使用权状况	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
权属清晰情况	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	

(注：以上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)

7、估价对象比较单价的求取

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。如下表：

表 16 比较单价计算表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的单价(元/m ²)	8245	8526	8132
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	100/99	100/100	100/97
实物状况调整系数	100/105	100/106	100/102
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m ²)	7932	8043	8219
平均评估单价取值方法	各可比实例修正后的单价比较接近，本次估价采用简单算术平均法确定估价对象的最终评估单价，即最终评估单价=(A+B+C)/3		
平均评估单价 (元/m ²)	8065		

(二) 收益法测算过程

1、计算公式

根据现行《房地产估价规范》，收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持

有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法，选用持有加转售模式，计算公式如下：

$$V = \frac{a}{y \left(1 - \frac{(1+g)^t - 1}{(1+y)^t - 1} \right)}$$

式中：V—房地产在价值时点的收益价格，通常称为现值。

a—房地产的未来第 1 年末净运营收益，通常简称净收益。

g—房地产上涨率（%）。

y—房地产的报酬率（%）。

t—持有房地产的期限（年）。

2、持有期

根据现行《房地产估价规范》：持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有期及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5~10 年。估价人员经市场调查，三明市房地产市场成交活跃，持有期一般较短，基于谨慎原则本次估价选用持有期为 t=5 年。

3、有效毛收入

有效毛收入的类型分为出租型和自营型，估价对象为普通套房，功能齐全，使用方便，本次评估有效毛收入采用出租型求取。

(1) 市场租金水平

为免测算过程过于冗长，估价人员采用简化的比较法对可比月租金进行测算。

① 市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选取了同一供需圈内近期的三个可比实例，详见下表：

表 17 可比实例情况说明表

项目名称	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
	紫岭路第 4 层	紫岭路第 3 层	紫岭路第 5 层
合同月租金(元/㎡·月)	22	22	22
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
层次/总层数	第 4 层/共 6 层	第 3 层/共 6 层	第 5 层/共 6 层
户型规模	普通套房	普通套房	普通套房
建成年份	1990 年	1990 年	1990 年
物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理
装修与家具家电	普通装修,带家具家电	普通装修,带家具家电	普通装修,带家具家电

押 金	一个月租金	一个月租金	一个月租金
租金给付方式	季付	季付	季付
交易税负	出租方实收（出租方租赁税费转嫁给承租方）	出租方实收（出租方租赁税费转嫁给承租方）	出租方实收（出租方租赁税费转嫁给承租方）
资料来源	房产中介	房产中介	房产中介

②租金可比实例调整

可比月租金的时点与价值时点相近，本次估价无须进行市场状况调整。可比实例与估价对象租金内涵已统一，不必再建立比较基础。由于所选用的租金可比实例与估价对象属同一供需圈，故只需要对表 17 的主要因素进行比较和调整。

表 18 比较因素分析对照表

项目名称	估价对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
朝 向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
层次/总层数	第 3 层/共 3 层	第 4 层/共 6 层	第 3 层/共 6 层	第 5 层/共 6 层
户型规模	普通套房	普通套房	普通套房	普通套房
建成年份	1990 年	1990 年	1990 年	1990 年
物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理	开放式物业管理
装修与家具家电	计内装修不计家具家电	普通装修,带家具家电	普通装修,带家具家电	普通装修,带家具家电

表 19 调整系数及比较单价计算表

项目名称	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
可比月租金（元/m ² ·月）	22	22	22
用 途	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100/100	100/100	100/100
朝 向	100/100	100/100	100/100
层次/总层数	100/100	100/100	100/100
户型规模	100/100	100/100	100/100
建成年份	100/100	100/100	100/100
物业管理	100/100	100/100	100/100
装修与家具家电	100/102	100/102	100/102
修正后月租金（元/m ² ·月）	22	22	22
比较月租金取值方法	各可比实例修正后的租金单价比较接近，本次估价采用简单算术平均法确定估价对象的比较月租金，即比较月租金=(A+B+C)/3		
比较月租金（元/m ² ·月）	22（取整到个位数）		

（注：上述调整值均考虑了各子项因素的权重；调整方法采用百分率法）

(2) 租约限制

经现场查勘，估价对象为空置，可直接采用市场租金求取收益价值。

(3) 租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，估价对象权证记载的建筑面积为 111.86 平方米，则估价对象的租赁面积确定为建筑面积 111.86 平方米。

(4) 空置和租赁损失

根据对周边同类住宅的调查，类似住宅居住舒适，租赁方便，空置期很短，基本上仅有租客变更时有短暂的空租期，经调查汇总确定空置期一般为 0.5 个月/年。

(5) 其他收入

其他收入主要是押金或保证金产生的利息，其他收入的构成、测算详见表 22。

4、变化趋势分析

上涨率为持有转售模式收益法下对于转售时未来每年价格的上涨率，通过估价人员市场调查及综合测算，并参考三明市统计局公布的居民消费价格指数等信息，并考虑到房地产调控政策长期存在的可能性，本次评估同类物业未来价格年上涨率取 3.63%。

5、报酬率确定

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率，公式为：

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，测算过程如下：

表 20 报酬率累加测算表

项目	数值
安全利率	指没有风险或极小风险的投资报酬率，取中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年基准利率 1.50%
投资风险补偿率	指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，一般为 1.0%~2.0%，估价对象为住宅房地产，额外风险较小，本次估价取 2.00%
管理负担补偿率	指一项投资所要求的酬劳越多，其吸引力越小，从而要求对所承担的额外管理的补偿，房地产投资通常为 1.81%
缺乏流动性补偿率	指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房地产与股票、债券、黄金相比，变现能力弱，缺乏流动性补偿率通常为 2%
投资带来的优惠率	指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率，一般为 1.0%~1.5%，估价对象作为住宅房地产，易于获得融资，本次估价取 1.00%
报酬率 y	6.31%

6、测算过程

表 21 收益价格测算表

序号	项目名称	数量	备注
(一)	房地产年有效毛收入	253.3 元/m ²	①*12 月+②-③

①	月租金	22 元/m ² ·月	详见前述已求取的比较月租金
②	押金利息收入	0.3 元/m ²	押金一般为一个月租金，现行一年期银行存款利率为 1.5%，押金利息收入=①×1 个月×1.5%=22 元/m ² ·月×1 个月×1.5%=0.3 元/m ²
③	租金损失费	11 元/m ²	未租出去的空置期，按 0.5 个月/年估计，即：租金损失费=①×0.5 个月=22 元/m ² ·月×0.5 个月=11 元/m ²
(二)	年运营费用	42.83 元/m ²	下列①~⑤累计之和
①	维修费	25.5 元/m ²	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。据调查三明市同类房屋，考虑估价对象的状况，确定同类房屋重置价为 1700 元/m ² ；维修费一般为房屋重置价的 1.5-2%，考虑估价对象的状况，本次估价取 1.5%；即维修费=1700 元/m ² ×1.5%=25.5 元/m ²
②	管理费	3.8 元/m ²	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用。按市场惯例取房地产年有效毛收入的 1.5%计，即管理费=(一)×1.5%=253.3 元/m ² ×1.5%≈3.8 元/m ²
③	房产税	10.13 元/m ²	指房屋出租所需缴纳的相关税费。按三明市地税局相关规定，房产税按房地产年有效毛收入的 4%计，即房产税=(一)×4%=253.3 元/m ² ×4%≈10.13 元/m ²
④	增值税及附加	0	根据国家税务总局相关文件规定，出租住房月租金收入 3000 元以下的增值税及附加免征，估价对象月租金收入低于 3000 元，免征增值税及附加
④	保险费	3.4 元/m ²	指产权人为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按本地惯例取房屋重置价格的 0.2%，房屋重置价格如前述为 1700 元/m ² ，即保险费=1700 元/m ² ×0.2%≈3.4 元/m ²
(三)	房地产年净收益 a	210.47 元/m ²	(一) - (二)，即 253.3 元/m ² -42.83 元/m ² =210.47 元/m ²
(四)	房地产报酬率 y	6.31%	参数取值依据见上述“报酬率确定”
(五)	年上涨率 g	3.63%	参数取值依据见上述“变化趋势分析”
(六)	净收益持有年限 t	5 年	参数取值依据见上述“持有期”
(七)	收益价格 V	7335 元/m ²	$V=a \div (y \times ((1 - ((1+g)^t - 1) \div ((1+y)^t - 1))) = 210.47 \text{ 元/m}^2 \div (\% \times ((1 - (1+\%)^5 - 1) \div ((1+\%)^5 - 1))) \approx 7335 \text{ 元/m}^2$ (取整)

(三) 基准地价系数修正法测算过程 (土地使用权价值)

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《明溪县人民政府关于调整明溪县基准地价的通知》明政地(2021)1号，该市基准地价于2021年2月4日公布，其基准地价内涵为基准日于2019年7月1日，土地开发程度为红线外“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)熟地，红线内场地平整条件下不同级别，不同用地类型法定最高出让年期(或无限年期)的平均地价。

根据相关规范及基准地价文件，本次采用的基准地价系数修正法评估土地价格公式如下：

$$P = P_{1b} \times K_j \times (1 \pm \sum K_i) + D$$

式中：P ——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

K_j ——估价日期、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

ΣK_i ——宗地地价修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

2、基准地价系数修正法测算过程

表 22 基准地价系数修正法测算表

地价影响因素		数量	备注
基准地价 P1b		1510	根据《明溪县人民政府关于调整明溪县基准地价的通知》明政〔2021〕1 号文，估价对象位于三明市明溪县住宅用地一级区，其基准地价为 1510 元/m ² （楼面地价）。
年限修正 K1		1.00	根据土地估价规程及基准地价文件等的有关规定，使用年期修正采用计算公式为： $K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]=[1-1/(1+6\%)^{61}]/[1-1/(1+6\%)^{70}] \approx 1$ （其中 m 为宗地剩余使用年限 61 年，n 为宗地土地最高使用年期 70 年（住宅用地），r 为土地还原利率，本次评估取 6%）。
容积率修正 K2		1	根据基准地价文件，容积率为 2.5 时，容积率修正系数为 1。
期日修正 K3		1.07	三明市现行基准地价基准日是 2017 年 1 月 1 日，距离价值时点近 3.21 年，鉴于三明市住宅房地产市场近年来稳中有升，经市场调查及测算后，年平均上涨率约为 2%，则期日修正系数= $(1+2\%)^{3.21} \approx 1.07$ 。
区域因素与个别因素修正	商服繁华程度	0.009	距离农贸市场距离约 200 米，商服繁华度较好。
	基础设施	0.003	区域内水、电、网络、通讯等基础设施保证率较高
	公共设施	0.032	周边有学校、市场距离其较近；且功能较齐全，公共设施完善度较高
	交通条件	0.025	周边有多条主、次干道，交通便利；周边有公交车经过，交通条件一般
	环境条件	0.005	区域无严重空气、噪音、水污染，地基承载力较好，环境条件较好。
	规划因素	0	规划位于普通住宅区
	宗地面积	0	地形坡度适合土地利用类型
	宗地形状	0.005	土地形状较规则，对土地利用无影响
修正系数合计 ΣK_{I2}		0.079	区域因素、个别因素相互作用，共同影响房地产的价格
土地开发程度 D		15	估价对象土地开发程度为红线外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内建筑物已建成，比基准地价的开发程度略好，经测算土地开发程度修正取基准地价的 1%，即 1510 元/m ² × 1%=15 元/m ² 。
土地使用权单价 P（楼面地价）		4373	$P=P1b \times K_j \times (1 \pm \Sigma K_i) + D \approx 4373$ 元/m ² （楼面地价），估价对象的地面地价=楼面地价 × 容积率=4373 元/m ² × 2.5 ≈ 10933 元/m ²
土地使用权总价（万元）		48.92	土地使用权评估总价=P（楼面地价）× 建筑面积

八、估价结果确定

（一）综合测算估价对象在未设立法定优先受偿权下的价值

综上所述，采用比较法测算的评估单价为 8065 元/平方米，采用收益法测算的评估单价为 7335 元/平方米，二者相似，因此经综合考虑，以比较法估价权重取 50%，收

益法权重取 50%，计算估价对象的综合评估单价如下表：

表 24 综合评估单价和评估总价计算表

评估方法	评估单价 (元/m ²)	权重	综合评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
比较法	8065	50%	7700	111.86 m ²	86.13
收益法	7335	50%			

估价对象未设立法定优先受偿权下的估价结果汇总如下：

(三) 估价结果汇总

综上所述，估价对象三明市明溪县雪峰镇紫岭路支二路 58 号在价值时点 2022 年 9 月 16 日的估价结果如下：

1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价：人民币捌拾陆万壹仟叁佰元整(¥86.13 万元)， 单价：¥7700 元/m²
其中：土地使用权价值： ¥48.92 万元 ，楼面地价： ¥4373 元/m² 。	

2022 年 9 月 18 日

附 件

- 一、估价对象现场查勘（内、外部状况及周边环境）照片及位置示意图
- 二、《估价委托书》（复印件）
- 三、估价委托人有效证件（复印件）
- 四、《房屋所有权证》明房权证 2012 字第 0483 号（复印件）
- 五、估价机构营业执照、资质证书及房地产估价师资格证书（复印件）

现场查勘(内、外部状况及周边环境)照片及位置示意图

外观		入户门	
客厅		房间一	
厨房		卫生间	

