**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Q118号

**估价项目名称：**林银娥单独所有的位于莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室一宗成套住宅房地产司法处置估价

**估 价 委 托 人：**莆田市城厢区人民法院

**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8月10日

**致 估 价 委 托 人 函**

智信房[2022](估)字第Q118号

莆田市城厢区人民法院：

受贵院委托，我公司对权属于林银娥单独所有，位于莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室一宗成套住宅的房地产(不动产权证书号：闽（2017）莆田市不动产权第CX33126号，登记建筑面积91.25㎡、钢筋混凝土结构，土地面积为17.45㎡，土地权利性质为出让)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，采用市场价格类型，选用比较法、收益法估算，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8月5日，估价结果如下：

(1)估价对象的市场价格168.76万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰壹佰陆拾捌万柒仟陆佰元整)，单价18494元/㎡。

(2)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格拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费4.82万元，买方税费4.82万元。

**表1-1 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价 (元/㎡) | 市场价格(万元) | 假设按评估价成交，产权过户登记应当缴纳的相关税费 | |
| 卖方预计税费（万元） | 买方预计税费（万元） |
| 闽（2017）莆田市不动产权第CX33126号 | 莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室 | 91.25 | 17.45 | 18494 | 168.76 | 4.82 | 4.82 |

**特别提示**：

1、估价结果含分摊土地面积的土地使用权价值（出让性质，含土地出让金）、建筑物价值（含室内二次装修），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，开发程度为现房，具备“六通”。估价结果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。

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8月10日起至2023年8月9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、估价结果估算的买卖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。

7、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。

8、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8月10日

**目 录**

[**估 价 师 声 明** 2](#_Toc113001855)

[**估价的假设和限制条件** 3](#_Toc113001856)

[**一、估价委托人** 5](#_Toc113001857)

[**二、房地产估价机构** 5](#_Toc113001858)

[**三、估价目的** 5](#_Toc113001859)

[**四、估价对象** 5](#_Toc113001860)

[**五、价值时点** 7](#_Toc113001861)

[**六、价值类型** 7](#_Toc113001862)

[**七、估价原则** 8](#_Toc113001863)

[**八、估价依据** 8](#_Toc113001864)

[**九、估价方法** 9](#_Toc113001865)

[**十、估价结果** 10](#_Toc113001866)

[**十二、实地查勘日** 11](#_Toc113001867)

[**十三、估价作业日期** 11](#_Toc113001868)

[**附 件** 12](#_Toc113001869)

[一、《价格评估委托书》（2022）闽0302委评字第88号（复印件） 12](#_Toc113001870)

[二、估价所依据的其他文件资料 12](#_Toc113001871)

[《执行裁定书》（2022）闽0302执2244号（复印件） 12](#_Toc113001872)

[三、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《不动产（房屋部分）交易备案、登记审核表》、《土地登记卡》 12](#_Toc113001873)

[四、可比实例外观、照片、位置图（技术报告-估价案例） 12](#_Toc113001874)

[五、估价对象实地查勘照片、位置示意图 12](#_Toc113001875)

[六、专业帮助情况及相关专业意见说明 12](#_Toc113001876)

[七、评估机构资质证书、营业执照(复印件) 12](#_Toc113001877)

[八、注册房地产估价师注册证书(复印件) 12](#_Toc113001878)

**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厉害关系人没有厉害关系，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、《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师苏燕香（注册号：3520040018）、徐挺（注册号：3520160053）于2022年8月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

**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《不动产登记簿》、《不动产（房屋部分）交易备案、登记审核表》、《土地登记卡》（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0302执2244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、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9、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、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。

2、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、在价值时点，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。

**(四)不相一致假设**

无。

**(五)依据不足假设**

1、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。

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、产权未登记竣工年月，根据建筑结构以及周边建筑年份，约2013年竣工，以及估价师经验判断得出，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，若更变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8月10日起至2023年8月9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。

**估 价 结 果 报 告**

智信房[2022](估)字第Q118号

**一、估价委托人**

莆田市城厢区人民法院

**产权人**

林银娥

身份证号：350302198811101645

住所：莆田市城厢区华亭镇霞皋村田岑50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**

估价对象权属于林银娥单独所有，位于莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室一宗成套住宅，登记建筑面积91.25㎡的住宅用途的房地产(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)，含住宅室内二次装修（不含可搬出的家具、家电），具体详见：

**表3-1 权属登记内容摘要表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 层次/用途 | 建筑面积(㎡) | 房屋结构 | 土地面积(㎡) | 权利性质、用途 | 终止日期 |
| 闽（2017）莆田市不动产权第CX33126号 | 莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室 | 28层/33层、成套住宅 | 91.25 | 钢筋混凝土 | 17.45 | 出让、住宅 | 住宅70年（自2011年6月20日起算） |

**(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》、《不动产（房屋部分）交易备案、登记审核表》、《土地登记卡》；登记不动产权证号：闽（2017）莆田市不动产权第CX33126号，产权来源于2017年12月买卖产业，为林银娥单独所有。

他项权利：估价对象在价值时点有他项权利限制，因借款合同一案，现处在司法处置阶段，已查封（现场未见封条）。

土地权利状况：出让用地，住宅70年（自2011年6月20日起算）。

使用状况：在价值时点处于自用状态，未清房。

**(三) 估价对象基本状况**

1、估价对象基本状况

坐落：莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室。

面积规模：估价对象登记建筑面积91.25㎡。坐落西偏南面，一面采光。

平面布局；层高3.0米，成套住宅布局，2房2厅1卫1厨3阳台（2小阳台），2房朝南（1房带1小阳台），客厅带阳台朝南，餐厅居中，厨房带1小阳台居中，亮厨亮卫。

室内二次装修状况：中档装修，具体状况详见下表：

**表3-2 估价对象内部查勘表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室内装饰 | 门 | 入户门：单重母子防盗门 | 装修档次中档 |
| 卧室门：实木门套实木门 |
| 厨房：实木门套实木门 |
| 客厅阳台门：木门框，2小阳台：塑钢门 |
| 卫生间：实木门套实木门 |
| 楼面 | 客厅：800\*800玻化砖 |
| 卧室：实木 |
| 厨房：防滑砖、整体橱柜、吊柜 |
| 卫生间：防滑砖、中档洁具，钢化玻璃洗浴间 |
| 内墙及天棚 | 客厅、餐厅：玻化砖，天棚粉刷+角线 |
| 卧室：水泥漆，天棚粉刷+角线 |
| 厨房：墙面瓷砖贴面、天棚铝扣板吊顶 |
| 卫生间：墙面瓷砖贴面、铝扣板吊顶 |
| 配套设施 | 室内水、电、燃气、通讯、网络到位  窗设不锈钢防盗网 |
| 大楼配套设施 | | 水、电、燃气、通讯、网络设施齐备  电梯品牌普通、电梯间档次中档  入户门厅档次：面积一般、自动门，楼面玻化砖，墙面玻化砖  物业管理水平：封闭式小区，管理较好 | |

2、建筑物基本状况

规划设计：估价对象登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

成新率：未登记竣工年月，约2013年建成，采用实际观察法，建筑物成新率90%。

空间布局：估价对象建筑物为1幢33层钢筋混凝土结构商住楼（带电梯），板式结构，南北朝向；临街1-2层商业，3层及以上为单元住宅，2梯4户，住宅由1层入户进电梯，1层入户门厅配置普通防盗门及门禁系统。

外观：外墙水泥漆粉刷，铝合金框玻璃窗，外观情况良好。

设施设备：配置电梯、消防栓，水电、燃气、通讯网络齐备，维护正常。

档次：建筑物档次中档。

3、土地基本状况

基准地价范围：根据莆田市城区基准地价分等定级图，估价对象处在中心城区住宅三级用地，三级住宅用地基准地价6415元/㎡，楼面地价2566元/㎡，修正幅度±18%。

使用年限：住宅70年（自2011年6月20日起算），剩余住宅使用年限58.89年。

四至：东至荔城南大道、绿化带，南至延寿路，西至道路，北至道路。

面积：土地分摊面积17.45㎡。

土地权利、规划：出让性质，住宅用地，规划条件：容积率5.23。

形状、地形及地势：估价对象形状较为规则，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：开发程度外六通，内六通一平。

4、楼盘概况

莆田万达广场位于城厢区核心位置，占地约140亩，总建筑面积约50万平方米，采用第三代城市综合体的全新商业模式，是一个集大型购物中心、娱乐中心、商务酒店、SOHO办公、城市商业街、高档住宅为一体的超大型城市综合体。户数2886户，容积率4.39，绿化率35%，占地面积93333㎡。

莆田万达广场北区由一座5层的大商业，3栋23层SOHO办公楼，以及一座10层的商务酒店和一座大型酒楼组成。其中除了SOHO办公及商务酒店外，其他全部由万达集团自已持有经营，主力店包括：万千百货、大型超市、影城、大歌星KTV、大玩家等等；3栋SOHO是宜商宜居的小户型产品，总户数约1500多户，每户面积在50－70平方米左右。

莆田万达广场南区是住宅和城市商业街，住宅共7栋，为新古典主义建筑风格，整体建筑沉稳、大气，总户数约1200多户，主力户型为90平方米左右的两房、120－150平方米的三房。

城市商业街总长度约350多米，总套数约186间，每间面积在100-290平米。

楼盘配套设施：水泥道路、地下管网、水泥地坪等，绿化、物业管理等，有物业管理。

**五、价值时点**

根据《价格评估委托书》，估价师按实地查勘完成日期2022年8月5日，为本估价项目价值时点，本次评估的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

**六、价值类型**

(一)价值类型、价值定义

1、价值类型

估价对象市场交易较活跃，故本次估价采用市场价格类型，结果采用市场价格。

2、价值定义

市场价格：房地产市场价格是以一些类似房地产的成交价格为基准，剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后进行测算得出的平均房地产市场价格。

(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（出让性质，结果含土地出让金，住宅用途）；开发程度为现房，具备“六通”。估价结果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；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和住房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、《莆田市人民政府关于公布莆田市2019年城镇基准地价的批复》莆政综〔2021〕76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

15、《莆田市自然资源局关于莆田市个人房地产转让涉及划拨性质用地处理意见的通知》莆自然资[2021]266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《价格评估委托书》（2022）闽0302委评字第88号（复印件）

2、《执行裁定书》（2022）闽0302执2244号（复印件）

3、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《不动产（房屋部分）交易备案、登记审核表》、《土地登记卡》

**(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、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

由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。

(三）本次估价选用的估价方法及理由

本次选用比较法和收益法进行估价。

（1）选用比较法的理由：估价对象属于住宅房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，理论上可行，实际上可操作，故可采用比较法进行估算。

（2）选用收益法理由：估价对象为住宅，处于城区三级住宅地段，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。

(四）估价方法的定义

所谓比较法是指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：采用直接比较

比准价格=建立比较基础后可比实例房地产价格×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

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：



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；

Vt－期末转售收益； t－房地产持有期。

**十、估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，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：

(1)估价对象的市场价格168.76万元(人民币叁佰壹拾贰万零壹佰壹佰陆拾捌万柒仟陆佰元整)，单价18494元/㎡。

(2)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格拍卖成交后，买卖双方具体负担情况为：卖方税费4.82万元，买方税费4.82万元。

**表3-3 估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证书号 | 名称 | 建筑面积(㎡) | 土地面积（㎡） | 市场单价 (元/㎡) | 市场价格(万元) | 假设按评估价成交，产权过户登记应当缴纳的相关税费 | |
| 卖方预计税费（万元） | 买方预计税费（万元） |
| 闽（2017）莆田市不动产权第CX33126号 | 莆田市城厢区霞林街道荔华东大道8号莆田万达广场11号楼第1梯2803室 | 91.25 | 17.45 | 18494 | 168.76 | 4.82 | 4.82 |

**十一、注册房地产估价师**

**表3-4 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8月5日

**十三、估价作业日期**

2022年8月5日至2022年8月10日

福建省智信房地产评估有限公司(章)

2022年8月10日

**附 件**

一、《价格评估委托书》（2022）闽0302委评字第88号（复印件）

二、估价所依据的其他文件资料

《执行裁定书》（2022）闽0302执2244号（复印件）

三、权属证明复印件--《不动产登记簿》、《不动产（房屋部分）交易备案、登记审核表》、《土地登记卡》

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)

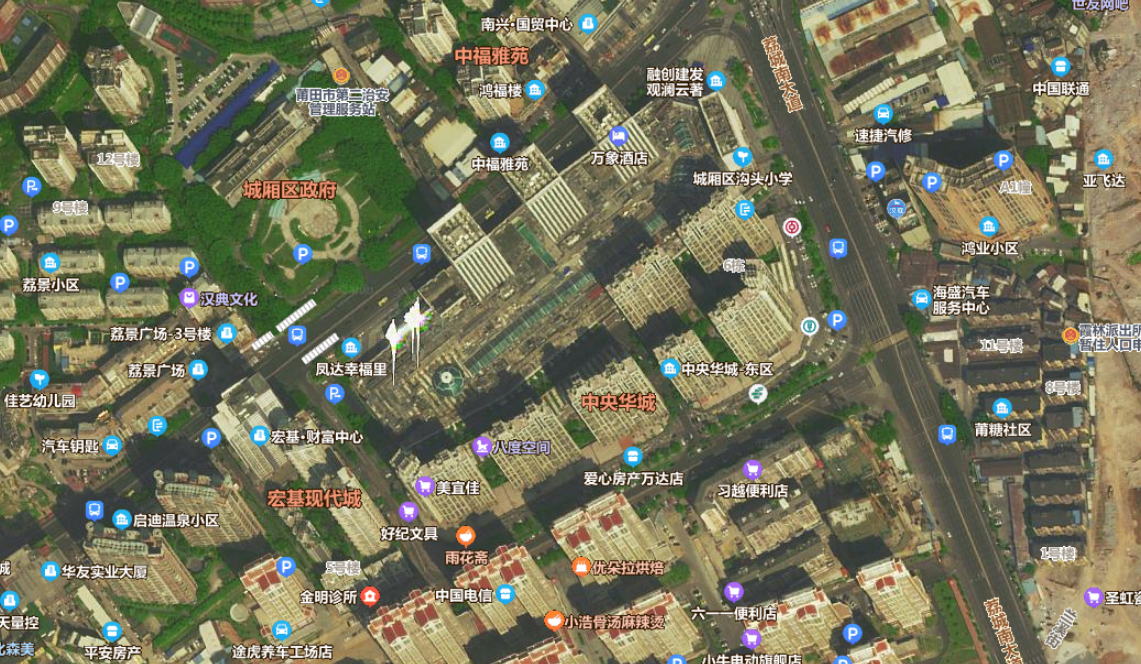
专业帮助情况和相关专业意见

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | |
| 估  价  中  是□  否☑  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：□ 否：☑ | |
| 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：□ 否：☑ | |
| 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8月10日

**位置图**



估价对象示意图