**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]LY611号

**估价项目名称：**龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位房地产司法处置估价

**估价委托人：**福建省龙岩市新罗区人民法院

**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10月13日

**估价报告摘要表**

**估价报告编号：**岩冠力估价字[2022]LY611号

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称及**  **坐落** | 龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位  房地产司法处置估价 | | | | |
| **估价委托人** | 福建省龙岩市新罗区人民法院 | | **权利人** | | 李水良 |
| **权属证书** | 《不动产权证》闽（2022）龙岩市不动产权第0045225号  《不动产权证》闽（2022）龙岩市不动产权第0046347号 | | | | |
| **估价目的** | 为人民法院确定司法鉴定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6月24日 | | | | |
| **估价对象** | **不动产单元号** | 350802 380089 GB00324 F00040034  350802 380089 GB00324 F00140009 | | | |
| **共有情况** | 单独所有 | | | |
| **使用期限** | / | | | |
| **用途** | 城镇住宅用地（拆迁安置地）/成套住宅、车位 | | | |
| **权利性质** | 划拨/动迁房 | | **建筑结构** | 钢混结构 |
| **共用宗地面积** | 35591.91m2 | | **所处楼层/总层数** | 住宅28/31  车位-2/33 |
| **建成时间** | 2020年 | | **租赁情况** | 无租赁 |
| **住宅建筑面积** | 78.89m2 | | **其中分摊面积** | / |
| **车位建筑面积** | 44.15m2 | | **其中分摊面积** | 30.40m2 |
| **估价结果** | **评估价值** | **单价** | | 住宅10503元/m2 ，车位14万元/个 | |
| **总价** | | 住宅82.86万元、车位14万元/个  合计96.86万元（人民币玖拾陆万捌仟陆佰元整） | |
| **原房屋所有权人应承担的各项税费及土地出让金** | **合计** | | 15.37万元（人民币壹拾伍万叁仟柒佰元整） | |
| **处置参考价值** | **处置单价** | | 住宅8976元/m2 ，车位10.68万元/个 | |
| **处置净值** | | 住宅70.81万元、车位10.68万元/个，  合计81.49万元（人民币捌拾壹万肆仟玖佰元整） | |
| **特别事项说明** | 估价对象为拆迁安置房，产权登记凭证权利人为龙岩市安居住宅建设有限公司，至估价时点尚未转移登记至李水良名下。 | | | | |

**致估价委托人函**

**福建省龙岩市新罗区人民法院：**

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：龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位房地产；财产范围包括建筑物（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78.89㎡，不动产单元号350802 380089 GB00324 F00040034，估价对象车位建筑面积44.15㎡（其中分摊面积30.40㎡），不动产单元号350802 380089 GB00324 F00140009，权利人为李水良，共有情况为单独所有；权利性质为划拨/动迁房，共用宗地面积35591.91㎡，用途为城镇住宅用地（拆迁安置地）/成套住宅、车位，土地使用权类型为国有建设出让用地，不动产权证书号为闽（2022）龙岩市不动产权第0045225号、闽（2022）龙岩市不动产权第0046347号。

价值时点:2022年6月24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 | 总价（万元） |
| 1、市场价值 | 住宅10503元/m2  车位14万元/个 | 96.86万元（人民币玖拾陆万捌仟陆佰元整） |
| 2、原房屋所有权人应承担的各项税费及土地出让金 |  | 15.37万元（人民币壹拾伍万叁仟柒佰元整） |
| 3、处置参考价值 | 住宅8976元/m2  车位10.68万元/个 | 81.49万元（人民币捌拾壹万肆仟玖佰元整） |

**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，也不包括或有的租赁权。**
2. **估价结果已扣除估价师知悉的卖方应承担的各项税费及土地出让金。**
3. **评估结果仅为人民法院确定司法鉴定参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；**
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10月13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 6
6. 价值类型 6
7. 估价原则 6
8. 估价依据 7
9. 估价方法 7
10. 估价结果 8
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 25

附 件 26

1. 估价对象位置图及门牌号；
2. 《福建省龙岩市新罗区人民法院委托评估书》（2022）龙新法委估字第46号复印件；
3. 评估案件移送表复印件；
4. 龙岩市不动产权证登记凭证复印件；

5、龙岩市新罗区城市房屋征收补偿安置协议复印件；

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（3520150012）及估价员胡桐于2022年6月24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。
3. 估价委托人未明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况。

**（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6月24日）不是估价委托人提供的《福建省龙岩市新罗区人民法院评估委托书》出具之日（2022年6月22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。

**（五）依据不足假设**

估价对象为拆迁安置房，产权登记凭证权利人为龙岩市安居住宅建设有限公司，至估价时点尚未转移登记至李水良名下。本次估价委托方提供的《房屋补偿安置协议》及龙岩市不动产权证登记凭证记录的相关信息为依据，确定权属方为李水良为假设前提，提请报告使用者关注。

**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（福建省龙岩市新罗区人民法院）。
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：福建省龙岩市新罗区人民法院

2、权属人：李水良

1. 申请执行人：龙岩市新罗区人民法院刑事审判庭

4、被执行人：李水良

**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新罗区龙岩大道北101号，估价对象为（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486号车位；所在楼幢为钢混结构，住宅总层数为31层，估价对象住宅位于第28层，建筑面积78.89m2，车位总层数为33层，估价对象车位位于第-2层，建筑面积44.15m2，其中分摊面积为30.40m2，法定用途及实际用途为住宅、车位，权属人为李水良。

（三）土地基本状况

1、土地四至：东与龙岩大道相邻，南与小洋龙铁名苑相邻，西与道路相邻，北与道路相邻。周边标志性建筑物有龙岩凤凰小学、龙岩侨中等。土地等级属于新罗区二级城镇住宅用地。

2、土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为划拨。

权属登记摘录表 表2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | 龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位 | | |
| **权利人** | 李水良 | | |
| **不动产权证书** | 闽（2022）龙岩市不动产权第0045225号  闽（2022）龙岩市不动产权第0046347号 | | |
| **不动产单元号** | 350802 380089 GB00324 F00040034  350802 380089 GB00324 F00140009 | | |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | |
| **共有情况** | 单独所有 | | |
| **用途** | 城镇住宅用地（拆迁安置地）/成套住宅、车位 | | |
| **权利性质** | 划拨/动迁房 | **共用宗地面积** | 35591.91m2 |
| **建筑结构** | 钢混结构 | **建成年份** | 2020年 |
| **住宅建筑面积** | 78.89m2 | **其中分摊面积** | / |
| **车位建筑面积** | 44.15m2 | **其中分摊面积** | 30.40m2 |

（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2部电梯，水电、消防设施齐全 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面为涂料粉刷；楼梯踏步为水泥砂浆找平，铁栏杆及扶手，室内为毛坯，详见附件 |
| **建成时间及成新率** | 估价对象建成于2020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97% |
| **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** | 现场查勘为两房二厅一阳一卫一厨 |
| **建筑面积** | 住宅：78.89m2，车位：44.15m2 |
| **层高** | 约2.9米 |
| **朝向** | 住宅：估价对象朝南向，单面采光 |
| **层次/总层数** | 住宅：第28层/总31层，车位:第-2层/总33层 |

**五、价值时点**

价值时点为2022年6月24日（实地查勘之日）

**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、《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）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

10、《龙岩市人民政府关于颁布执行龙岩市中心城区（第九轮）和新罗区8个镇（2019年）土地级别暨基准地价修编成果的通知》龙政综[2021]43号；

11、龙岩市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、《福建省龙岩市新罗区人民法院委托评估书》（2022）龙新法委估字第46号复印件；

2、《评估案件移送表》（2022）龙新法委估字第46号复印件；

3、龙岩市不动产权证登记凭证复印件；

4、龙岩市新罗区城市房屋征收补偿安置协议复印件；

（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5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | 估价结果 | |
| 估算单价 | 总价（万元） |
| 1、市场价值 | 住宅10503元/m2  车位14万元/个 | 96.86万元（人民币玖拾陆万捌仟陆佰元整） |
| 2、原房屋所有权人应承担的各项税费及土地出让金 |  | 15.37万元（人民币壹拾伍万叁仟柒佰元整） |
| 3、处置参考价值 | 住宅8976元/m2  车位10.68万元/个 | 81.49万元（人民币捌拾壹万肆仟玖佰元整） |

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师 表6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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6月24日

十三、估价作业期

估价作业期：2022年6月24日至2022年10月13日

**十四、提示**

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10月13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** | 龙岩市新罗区龙岩大道北101号 |
| **方位** | 估价对象位于龙岩市龙岩大道北101号，土地等级为新罗区二级城镇住宅用地 |
| **与重要场所距离** | 距离侨中附属幼儿园约300米，距离凤凰小学1200米 |
| **临街（路）状况** | 估价对象临龙岩大道，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** | 估价对象所在楼幢为南北朝向，估价对象朝南向，单面采光，朝向良好 |
| **层次/总层数** | 住宅：第28层/总31层，车位：第-2层/总33层 |
| **居住聚集度** | 周边有较多商品房、安置房，已形成良好的居住生活小区，居住聚集度高 |

1. 交通状况

交通状况表 技表2

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **描述与分析** |
| **道路状况** | 周边有龙岩大道、双洋东路等，通达度优 |
| **出入可利用交通**  **工具** | 出入可利用公交车、出租车、摩托车、私家车等，估价对象距离“龙岩侨中”公交车站台约400米，有第23路、37路等公交车经过，公共交通便捷度良好 |
| **交通管制情况** | 无交通管制情况 |
| **停车方便程度** | 周边设有临时停车场，周边停车便捷度良好 |

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** | 区域内有侨中附属幼儿园、龙岩凤凰小学、龙岩八中、龙岩第二医院、龙岩二中、餐饮店及各银行网点等，可满足居民日常生活需要，公共服务配套设施完善 |

1. 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** | 新罗区地处闽西丘陵地带，属低纬亚热带地区，有海洋气候调节，气候温和、阳光充足、雨量丰富，冬无严寒，夏无酷暑。年平均气温19.9℃，年平均降水量1692mm。估价对象临龙岩大道，受噪音影响不大；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；自然环境较好 |
| **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** | 龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位所属土地 |
| **四至** | 东与龙岩大道相邻，南与小洋龙铁名苑相邻，西与道路相邻，北与道路相邻 |
| **形状** | 形状规则，有利于住宅小区的布局 |
| **地形** | 地形为平地，有利于住宅小区的建设 |
| **地势** | 室内比道路面略高，有利于自然排水；被洪水淹没、积水可能性小，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** | 2020年已开发建设完成 |

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** | 龙岩市新罗区龙岩大道北101号（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅及C486车位 |
| **规模** | 该幢建筑物平面布局较好，估价对象建筑面积为：住宅78.89m2，车位44.15m2 |
| **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2部电梯，水电、消防设施齐全 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙为涂料粉刷，室内为毛坯，详见附件 |
| **层高** | 层高约2.9米 |
| **空间布局** | 垂直交通为人行楼梯及电梯，平面为套房布局，平面布局较好，建筑物总层数为：住宅31层，车位33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97% |
| **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** | 周边以住宅为主，区域内空气质量良好，卫生状况良好，道路绿化良好 |
| **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，房屋所有权人为李水良 |
| **共用宗地使用权** | 共用宗地使用权人为李水良 |
| **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（划拨） |
| **担保物权设立情况** | 假设无 |
| **租赁或占用情况** | 无租赁 |
| **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** | 权属清晰，权属人为李水良 |

**二、市场背景描述与分析**

龙岩市，又称[闽西](http://baike.baidu.com/item/%E9%97%BD%E8%A5%BF" \t "http://baike.baidu.com/_blank)，位于[福建](http://baike.baidu.com/item/%E7%A6%8F%E5%BB%BA" \t "http://baike.baidu.com/_blank)西部，地处[闽](http://baike.baidu.com/item/%E9%97%BD/66475" \t "http://baike.baidu.com/_blank)[粤](http://baike.baidu.com/item/%E7%B2%A4/9830969" \t "http://baike.baidu.com/_blank)[赣](http://baike.baidu.com/item/%E8%B5%A3/9830904" \t "http://baike.baidu.com/_blank)三省交界，东临[厦门](http://baike.baidu.com/item/%E5%8E%A6%E9%97%A8" \t "http://baike.baidu.com/_blank)、[漳州](http://baike.baidu.com/item/%E6%BC%B3%E5%B7%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)、[泉州](http://baike.baidu.com/item/%E6%B3%89%E5%B7%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)，南邻广东[梅州](http://baike.baidu.com/item/%E6%A2%85%E5%B7%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)，西连江西[赣州](http://baike.baidu.com/item/%E8%B5%A3%E5%B7%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)，北接[三明](http://baike.baidu.com/item/%E4%B8%89%E6%98%8E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)。1997年5月撤地设市。

龙岩是内陆邻海城市，是[海峡西岸经济区](http://baike.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E5%B3%A1%E8%A5%BF%E5%B2%B8%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E5%8C%BA" \t "http://baike.baidu.com/_blank)延伸两翼、对接两洲、拓展腹地的交通枢纽与重要通道。距龙岩市区城东2公里的翠屏山麓，有一处[喀斯特](http://baike.baidu.com/item/%E5%96%80%E6%96%AF%E7%89%B9" \t "http://baike.baidu.com/_blank)[溶洞](http://baike.baidu.com/item/%E6%BA%B6%E6%B4%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)，此洞因岩纹似龙而得名“[龙岩洞](http://baike.baidu.com/item/%E9%BE%99%E5%B2%A9%E6%B4%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)”，龙岩市名由此而来，是中国唯一一个以“龙”字命名的地级市。龙岩市由古龙岩州和建国后来属的部分古[汀州](http://baike.baidu.com/item/%E6%B1%80%E5%B7%9E" \t "http://baike.baidu.com/_blank)辖地组成。

新罗区，福建省龙岩市辖区，位于福建省西南部。东连漳平市，西接上杭县，北邻连城县、永安市，东南与南靖县交界，西南与永定区毗邻。全境东西宽66千米，南北长89千米，总面积2685.4平方千米。户籍人口49.14万人，常住人口68.3万人（2012年）。通行闽南方言龙岩话。  
　 新罗区是闽西政治、经济、文化和交通中心，是闽粤赣边联结沿海、拓展腹地的重要枢纽，是海峡西岸经济区的重要邻海城市，是全国著名的革命老区，是新兴的工业城区，是福建重要的林区、矿区，是全国四大高岭土矿产地之一，是福建主要烤烟产区、柑橘生产基地之一。  
　　新罗区是河洛文化和客家文化的融合地，民俗文化丰富。有被联合国科教文组织收录的中国民歌“龙岩采茶灯”、有优秀民族文化遗产龙岩山歌、龙岩静板，还有富有地方特色的东肖文化庙会、江山郭公文化节和适中盂兰盆盛会等。  
　　漳龙铁路、赣龙铁路、龙厦铁路，厦蓉高速公路、莆永高速公路，319国道，203省道、308省道贯穿区境。

**⑴2021年经济发展水平**

2021年，全市认真落实中央和省委、省政府决策部署，全面贯彻新发展理念，统筹巩固疫情防控和经济社会发展成果，着力推动高质量发展，经济运行总体呈现“稳定复苏，质态显优”特征。

2021年全年全市实现地区生产总值3081.78亿元，比上年增长7.7%，比上年提高2.4个百分点。分产业看，第一产业增加值303.28亿元，增长4.8%；第二产业增加值1321.87亿元，增长8.1%；第三产业增加值1456.63亿元，增长8.0%。

①粮食单产水平提高，畜牧业生产稳定增长

粮食总产量82.85万吨，比上年增加0.78万吨，增长1.0%。粮食单产水平提高，2021年粮食亩产434公斤，比上年增产3.8公斤；生猪出栏424.77万头，增长5.1%；牛出栏5.01万头，增长3.3%，羊出栏18.99万只，增长6.2%；水产品产量6.42万吨，增长3.7%；蔬菜产量162.56万吨，增长4.3%；茶叶产量2.53万吨，增长4.4%；食用菌产量5.34万吨，增长3.3%；毛竹产量1.07亿根，增长3.4%。

②工业生产平稳增长，亿元企业贡献突出

1-12月，全市规模以上工业增加值增长8.4%，两年平均增长6.7%，年均增速比前三季度提高0.5个百分点。分三大门类看，采矿业同比下降2.6%；制造业增长9.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.9%。分行业看，全市37个大类行业中有27个行业增加值实现正增长，增长面为73.0%。其中，主要行业中增长较快的是计算机、通信和其他电子设备制造业、非金属矿物制品业、专用设备制造业，分别增长22.5%、20.2%和11.2%。亿元工业企业贡献突出。全年规模以上工业产值超亿元企业545家，比上年增加35家，实现增加值占比92.0%，对规模以上工业增长的贡献率达124.5%。

③投资增速提升，工业投资拉动力和贡献率较强

1-12月，全市固定资产投资增长8.5%，比前三季度提高0.3个百分点，两年平均增长5.4%，年均增速比前三季度提高0.2个百分点。分产业看，第一产业投资增长8.1%，第二产业投资增长19.4%，第三产业投资增长2.3%。其中，基础设施投资增长5.0%，先进制造业投资增长18.5%，房地产开发投资增长9.1%，民间投资增长9.4%。工业投资同比增长19.4%，拉动全市固定资产投资增长6.9个百分点，对全市固定资产投资的贡献率达81.1%，是全市固定资产投资稳定增长的主要保障。

④市场销售保持增长，线上消费保持活力

1-12月，全市实现社会消费品零售总额1376.54亿元，增长9.3%，两年平均增长2.4%。按消费类型分，商品零售额437.09亿元，增长8.6%；餐饮收入38.99亿元，增长17.0%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额422.53亿元，增长8.4%；乡村消费品零售额53.55亿元，增长15.5%。从商品类别看，限额以上单位23个商品类别中11类零售额同比保持正增长，其中升级类商品增长较快，家具类、新能源汽车类、书报杂志类，分别增长27.6%、19.5%、12.7%。线上消费保持活力，限额以上企业通过公共网络实现商品零售额增长58.3%，比去年同期提升66.1个百分点。

⑤地方财政收入小幅增长、货币金融运行稳定

1-12月，全市实现一般公共预算总收入353.89亿元，同比增长7.3%。其中,地方一般公共预算收入169.46亿元，增长6.8%。从税收情况看，地方级税收收入122.73亿元，增长12.9%；非税收入46.73亿元，下降6.4%。一般公共预算支出344.16亿元，同比增长3.3%。

12月末，全市金融机构本外币存款余额2574.45亿元，同比增长9.0%，增速比上年回落3.2个百分点；本外币贷款余额2822.76亿元，同比增长13.1%，比上年回落2.2个百分点。其中，住户存款1340.53亿元，增长7.7%。

⑥居民收入保持两位数增长，农民增收相对较快。

1-12月，全市居民人均可支配收入33431元，同比增长10.0%，增速比上半年回落3.5个百分点。其中，城镇居民人均可支配收入43785元，增长8.9%，比上半年回落2.9个百分点；农村居民人均可支配收入22716元，增长12.7%，比上半年回落5.6个百分点。

⑦居民消费价格涨幅平稳，畜肉价格回落明显

2021年，市辖区居民消费价格上涨0.9%，涨幅比上半年、前三季度均回落0.2个百分点。八大类消费品和服务项目中，其他用品和服务类、食品烟酒类、衣着类价格分别回落5.4%、0.9%和0.8%；交通和通信类、教育文化娱乐类价格均上涨3.8%；居住类、生活用品及服务类、医疗保健类价格分别上涨1.7%、0.7%和0.1%。食品烟酒价格涨幅比上半年回落1.1个百分点，其中，猪肉价格同比回落19.4%，涨幅比上半年回落7.9个百分点。

**⑵2021年龙岩商品房地产市场总体状况**

2021年，全市房地产投资稳定增长，完成开发投资251.11亿元，同比增长9.1%；商品房销售面积有所下降，全年商品房销售面积361.38万平方米，同比下降2.7%。

①房地产投资稳定增长

2021年，全市房地产开发投资251.11亿元，同比增长9.1%，增速位居全省第2。从投资构成看，全市房地产完成建安投资142.43亿元，同比増长8%，占完成投资的56.7%；设备工器具购置投资3.65亿元，同比下降2.8%，占完成投资的1.5%；土地购置费98.73亿元，同比增长12.8%，占完成投资的39.3%，比重比上年提高1.3个百分点。

②商品房销售面积呈回落态势

2021年，受信贷政策趋紧、市场下行的影响，购房者购房积极性不高，观望情绪浓厚，全市商品房销售面积361.38万平方米，同比下降2.7%，全年商品房销售面积呈逐月回落态势。

③土地招拍挂情况

2021年龙岩城区共出让16宗住宅及商住用地，出让用地面积约48.68万㎡，同比2020年出让面积下降16.05%。16宗地块总成交金额约72.75亿，同比上年回落约14.58%。

**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）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

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 | 西陂街道龙腾北路376号（小洋新城三期）15幢1006室 | 西陂街道龙腾北路376号（小洋新城三期）21幢801室 | 西陂街道龙腾北路376号（小洋新城三期）21幢905室 |
| 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 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| 平面布局 | 平层 | 平层 | 平层 |
| 装修情况 | 中高档装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 建筑规模 | 117.37m2 | 132.48m2 | 116.97m2 |
| 所处楼层/总层数 | 10/18 | 8/27 | 9/27 |
| 建成年份 | 2017年 | 2017年 | 2017年 |
| 成交单价（元/m2） | 12942 | 10189 | 10259 |
| 成交日期 | 2021.11 | 2021.9 | 2021.9 |
| 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 | 房地产中介 |

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）。

新罗区二手房交易税费表 技表9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税费类型 | 税费值 | 备注 |
| 增值税及附加 | 5.33% | 个人转让住宅：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 | 正常交易：1.50%  司法拍卖：3.00% | 个人转让住宅：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，司法拍卖按全额的3.0%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 | 12942/（1-6.83%） | 13891 |
| 可比实例B | 住宅 | 卖方实收 | 10189/（1-6.83%） | 10936 |
| 可比实例C | 住宅 | 卖方实收 | 10259/（1-6.83%） | 11011 |

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。

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。估价对象室内为毛坯，A室内为中高档装修、B、C室内均为普通装修，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800元/m2计取，普通装修按1500元/m2计取，中档装修按2200元/m2计取，中高档装修按2800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：13891-（2800-0）=11091元/m2

可比实例B为：10936-（1500-0）=9436元/m2

可比实例C为：11011-（1500-0）=9511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28层/31层） | 第10层/18层 | 差 | 第8层/27层 | 差 | 第9层/27层 | 差 |
| 朝向 | 基准（朝南向，单面采光） | 南北朝向，两面采光，通风良好 | 略好 | 南北朝向，三面采光，通风较好 | 较好 | 南北朝向，两面采光，通风良好 | 略好 |
| 居住聚集度 | 基准（区域内有较多商品房等居住生活小区，居住聚集度高，住宅聚集度高） | 区域内有较多商品房等居住生活小区，居住聚集度高，住宅聚集度高 | 相似 | 区域内有较多商品房等居住生活小区，居住聚集度高，住宅聚集度高 | 相似 | 区域内有较多商品房、安置房等居住生活小区，居住聚集度高，住宅聚集度高 | 相似 |
| 交通  状况 | | 基准（1.道路状况：区域内有龙岩大道等道路，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、的士等，估价对象离公交站点较近，有多条公交线路通过；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便，交通便捷度高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区附近有停车场，周边停车方便度良好） | 1.道路状况：区域内有龙岩大道等道路，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、的士等，估价对象离公交站点较近，有多条公交线路通过；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便，交通便捷度高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区附近有停车场、小区地下可停车，周边停车方便度良好 | 相似 | 1.道路状况：区域内有龙岩大道等道路，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、的士等，估价对象离公交站点较近，有多条公交线路通过；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便，交通便捷度高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区附近有停车场、小区地下可停车，周边停车方便度良好 | 相似 | 1.道路状况：区域内有华莲路等道路，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、的士等，估价对象离公交站点较近，有多条公交线路通过；公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便，交通便捷度高。3.交通管制情况：无特殊交通管制。4.停车方便程度：小区附近有停车场、小区地下可停车，周边停车方便度良好 | 相似 |
| 外部配套  设施状况 | | 基准（1.基础设施已达到“五通”，基础设施完善；2.公共服务设施：侨中附属幼儿园、龙岩凤凰小学、龙岩八中、龙岩市第二医院、龙岩二中、山海酒店、海华医药、建设银行等；公共服务设施齐全） | 1.基础设施已达到“五通”，基础设施完善；2.公共服务设施：龙岩凤凰小学、龙岩八中、龙岩二中、龙岩市第一幼儿园、龙岩市第二医院、山海酒店、海华医药、建设银行等；公共服务设施齐全 | 相似 | 1.基础设施已达到“五通”，基础设施完善；2.公共服务设施：龙岩凤凰小学、龙岩八中、龙岩二中、龙岩市第一幼儿园、龙岩市第二医院、山海酒店、海华医药、建设银行等；公共服务设施齐全 | 相似 | 1.基础设施已达到“五通”，基础设施完善；2.公共服务设施：龙岩凤凰小学、龙岩八中、龙岩二中、龙岩市第一幼儿园、龙岩市第二医院、山海酒店、海华医药、建设银行等；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：区域绿化率较高，环境景观较好。4.其他：噪音污染一般，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：区域绿化率较高，环境景观较好。4.其他：噪音污染一般，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：区域绿化率较高，环境景观较好。4.其他：噪音污染一般，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，治安状况良好，3.景观：区域绿化率良好，环境景观较好。4.其他：噪音污染一般，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） | 钢混 | 相似 | 钢混 | 相似 | 钢混 | 相似 |
| 建筑规模 | 78.89m2 | 117.37m2 | 略差 | 132.48m2 | 略差 | 116.97m2 | 略差 |
| 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、水电等配套设施齐全 | 相似 | 室内照明、通信、水电等配套设施齐全 | 相似 | 室内照明、通信、水电等配套设施齐全 | 相似 |
| 外观 | 基准（外观良好，外墙涂料粉刷） | 外观良好，外墙涂料粉刷 | 相似 | 外观良好，外墙涂料粉刷 | 相似 | 外观较好，外墙面为涂料粉刷 | 相似 |
| 新旧程度 | 基准（建成于2020年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧） | 建成于2017年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较差 | 建成于2017年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较差 | 建成于2017年，维护状况良好，功能折旧不明显，无外部性折旧 | 较差 |
| 小区规模 | 基准（中等） | 中等 | 较好 | 中等 | 较好 | 中等 | 较好 |
| 小区环境  景观 | 基准（空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况良好） | 空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况良好 | 相似 | 空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况良好 | 相似 | 空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况良好 | 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，有停车位；小区配套设施齐全） | 水、电、通信、网络等设施较齐全，有停车位；小区配套设施齐全 | 相似 | 水、电、通信、网络等设施较齐全，有停车位；小区配套设施齐全 | 相似 | 水、电、通信、网络等设施较齐全，有停车位；小区配套设施齐全 | 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 | 差 | -9 | 差 | | -10 | 差 | | -10 |
| 朝向、采光 | 略好 | 2 | 好 | | 3 | 略好 | | 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 |  | -7 |  | | -7 |  | | -8 |
| 区位状况调整系数 | 100/93 | | 100/93 | | | 100/92 | | |

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 | 略差 | -2 | 略差 | -3 | 略差 | -2 |
| 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 | 略差 | -2 | 略差 | -2 | 略差 | -2 |
| 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 |  | -4 |  | -5 |  | -4 |
| 实物状况调整系数 | 100/96 | | 100/95 | | 100/96 | |

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） | 11091 | 9436 | 9511 |
| 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 | 100/93 | 100/93 | 100/92 |
| 实物状况调整系数 | 100/96 | 100/95 | 100/96 |
| 权益状况调整系数 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比较单价（元/m2） | 12423 | 10680 | 10769 |

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=（12423+10680+10769）/3=11291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. 市场租金水平

（1）市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，具体情况如下：

可比实例与估价对象对照表 技表16

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 估价对象:（小洋祥和家苑）2幢2802室住宅 | 实例A:建发·龙郡9幢22层2202室 | 实例B:建发·龙郡20幢8层805室 | 实例C:建发·龙郡12幢32层3202室 |
| 租金单价（元/（m2·月）） | 待估 | 21 | 19 | 22 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 层次 | 28/31 | 22/38 | 8/32 | 32/32 |
| 建筑规模 | 78.89m2 | 约87m2 | 约121m2 | 约93m2 |
| 层高 | 约2.9米 | 约2.9米 | 约2.9米 | 约2.9米 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 平面布局 | 平层 | 平层 | 平层 | 平层 |
| 朝向 | 朝南向，单面采光，通风一般 | 南北朝向，两面采光，通风良好 | 南北朝向，两面采光，通风良好 | 南北朝向，两面采光，通风良好 |
| 室内装修 | 毛坯 | 普通 | 普通 | 普通 |
| 室内设备 | 不计 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 新旧程度 | 2020年建成，维护状况较好，功能折旧不明显 | 2016年建成，维护状况较好，功能折旧不明显 | 2015年建成，维护状况较好，功能折旧不明显 | 2015年建成，维护状况较好，功能折旧不明显 |
| 租金内涵 | 租金面积为建筑面积，租金每季度期支付，押金为一个月房租，租赁价含室内普通装修及室内设备：承租房负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等 | 租金面积为建筑面积，租金每季度期支付，押金为一个月房租，租赁价含室内普通装修及室内设备：承租房负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等 | 租金面积为建筑面积，租金每季度期支付，押金为一个月房租，租赁价含室内普通装修及室内设备：承租房负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等 | 租金面积为建筑面积，租金每季度期支付，押金为一个月房租，租赁价含室内普通装修及室内设备：承租房负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等 |
| 资料来源 |  | 房地产中介 | 房地产中介 | 房地产中介 |

（2）租金可比实例调整

租金单价的时点与价值时点相近，不必进行市场状况的调整。由于所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，故只需要对以下因素进行调整：

因素调整系数表 技表17

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 可比案例A | 可比案例B | 可比案例C |
| 租金单价（元/（m2·月）） | 21 | 19 | 22 |
| 用途 | 0 | 0 | 0 |
| 建筑结构 | 0 | 0 | 0 |
| 朝向、采光、通风 | 2 | 2 | 2 |
| 层次/总层数 | -3 | -10 | 2 |
| 室内装修 | 2 | 2 | 2 |
| 建筑规模 | -1 | -2 | -1 |
| 层高 | 0 | 0 | 0 |
| 平面布局 | 0 | 0 | 0 |
| 室内设备 | 2 | 2 | 2 |
| 新旧程度 | -2 | -3 | -3 |
| 调整值小计 | 0 | -9 | 4 |
| 调整系数 | 100/100 | 100/91 | 100/104 |
| 比较单价（元/m2) | 21 | 20.88 | 21.15 |
| 权重 | 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 | | |
| 单价（元/（m2·月）） | 21（取整） | | |

2、净收益的计算

根据上文以求取的市场租金，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21

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 数量 | 备注 |
| 1 | 房地产年有效毛收入 | 241.5 | （1）-（2）+（3） |
| （1） | 年租金潜在毛收入（元/m2） | 252 | 不含税月租金为21元/m2 |
| （2） | 空置和租金损失（元/m2） | 10.5 | 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长2.0% |
| 2 | 年运营费用（元/m2） | 41.02 | （1）+（2）+（3）+（4）+（5） |
| （1） | 维修费（元/m2） | 33 | 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2200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） | 3.62 | 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） | 4.4 | 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 | 不计，有效毛收入不含税 |
| （5） | 增值税及附加费（元/m2） | 0 | 不计，有效毛收入不含税 |
| 3 | 房地产期间收益（元/m2） | 200.48 | 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58年，土地使用权类型为划拨，评估时假定为出让，使用期限自价值时点起算70年，就孰低原则，确定估价对象的有效收益年限为58年。

1. 房地产报酬率的确定

报酬率求取表 技表22

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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，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｝

＝200.48/（3.0%-2.0%）×｛1-[（1+2.0%）/（1+3.0%）]58｝

≈8663元/m2

**六、估价结果的确定**

（一）确定房地产的市场价值

1、住宅估算价值的确定

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。由于比较法的资料更完整、可靠，故比较法权重取70%，收益法权重取30%。则：

住宅价值确定明细表 技表22

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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) |
| 比 较 法 | 11291 | 70% | 10503 | 78.89 | 82.86 |
| 收 益 法 | 8663 | 30% |

2、车位估算价值的确定

C486号车位面积为44.15m2，车库、车位用房在市场上交易均以个为单位，通过对该区域类似车库、车位市场行情的调查，结合估价对象所处位置规模大小、出入便捷度、供求关系等因素，确定估价对象车位14万元/个。

3、估算总价值的确定

估算总价值=住宅估算价值+车位估算价值

=82.86万元+14万元

=96.86万元

（二）扣除原房屋所有权人应承担的相关税费及费用

1、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，原房屋所有权人应承担的相关税费及费用如下：

1. 增值税及附加（5.33%）：

住宅828600元×5.33%≈44164元；车位140000元×5.33%≈7462元；

1. 个人所得税（3.00%）：

住宅828600元×3.00%≈24858元；车位140000元×3.00%≈4200元；

1. 土地增值税（5.00%）：

住宅免征；车位140000元×5.00%≈7000元；

1. 印花税（0.05%）：

住宅免征；车位140000元×0.05%≈70元；

（5）房产登记费（住宅、车位80元/宗）：160元；

（6）以上五项合计：87914元≈7.79万元

2、需扣除应补缴的土地出让金

根据《龙岩中心城市划拨国有建设用地使用权补办出让工作意见》对龙岩中心城市划拨国有建设用地使用权补办出让流程进行优化，对包括安置房在内的补交土地出让金标准进行了调整，独立宗登记的个人住宅(含被征收房屋产权人安置房为2012年1月1日以后取得拆迁许可证的独幢式安置房)补办出让手续的，按申报之日普通住宅用途基准楼面地价的40%计收土地出让金，住宅类地下车位按申报之日地下空间停车位基准楼面地价年期修正后20%缴交土地出让金。估价对象土地级别为二级地范围，根据“龙政综[2021]43号”文第九轮基准地价修编成果，其楼面地价为：1630元/㎡，则：

住宅土地出让金=楼面地价×建筑面积×年期修正系数×容积率修正系数×40%

=1630元/㎡×78.89㎡×1×1×40%≈51436元

车位土地出让金=楼面地价×建筑面积×年期修正系数×容积率修正系数×20%

=1630元/㎡×44.15㎡×1×1×20%≈14393万元

3、以上两项合计：15.37万元

（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相关税费及土地出让金

=96.86万元-15.37万元

=81.49万元

则住宅抵押净值单价为8976元/m2，住宅抵押净值为70.81万元；

车位抵押净值单价为10.68万元/个，车位抵押净值为10.68万元/个。

龙岩冠力土地房地产评估有限公司

2022年10月13日

**附 件**

1、估价对象位置图及门牌号；

2、《福建省龙岩市新罗区人民法院委托评估书》（2022）龙新法委估字第46号复印件；

3、评估案件移送表复印件；

4、龙岩市不动产权证登记凭证复印件；

5、龙岩市新罗区城市房屋征收补偿安置协议复印件；

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



**估价对象照片**

 

 

 