

闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号  
美和首府(现: 美和天著花园) 3#楼 209 单元  
房地产估价报告

(闽)光明[2020](房)字第 FZY0145 号

光明房地产资产评估有限责任公司

---

住所: 福州市鼓楼区洪山镇西门华侨新村 17 号

全国免费投诉咨询电话: 800-858-1818

项目经办人电话: 0591-38175780

E-mail: fj-gm@163.com

<http://www.gmpg.cn>

## 房地产估价报告

项目名称：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府（现：美和天著花园）3#楼 209  
单元房地产估价

估价委托人：闽侯县人民法院

房地产估价机构：光明房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：褚保华（注册号 3520150037）  
李 颖（注册号 3520030014）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十四日

估价报告编号：（闽）光明 [2020]（房）字第 FZY0145 号

## 致估价委托人函

闽侯县人民法院：

受贵院委托，我公司对被执行人池纯高所属位于闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府（现：美和天著花园）3#楼 209 单元（建筑面积为 107.12 m<sup>2</sup>）房地产进行估价，估价目的系为贵院审理的申请人林永荣与被执行人池纯高借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考，价值类型为市场价值，价值时点为二〇二〇年六月二日。根据有关的法律、法规及政策，遵循“独立、客观、公正、合法”的估价原则，在满足估价假设及限制条件下，选用比较法、收益法进行估价，确定估价对象在价值时点的市场价值为 RMB129.43 万元（金额大写：人民币壹佰贰拾玖万肆仟叁佰元整），单价为 12083 元/m<sup>2</sup>，若拍卖以估价价值成交，则买方应缴纳的税费（不含拍卖佣金）合计为 RMB3.70 万元，卖方应缴纳的税费（不含拍卖佣金）合计为 RMB8.75 万元（仅供参考，具体以税务部门核定为准）。

**特别提示：**

- （1）估价结果包括估价对象二次装修但不包括其他不属于房地产的设施设备动产。
- （2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应认真阅读本估价报告书全文。

光明房地产资产评估有限责任公司

法定代表人(盖章)：

二〇二〇年六月二十四日

# 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
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
估价技术报告.....	10
一、估价对象描述与分析.....	10
二、市场背景分析.....	13
三、最高最佳使用分析.....	14
四、估价方法适用性分析.....	14
五、估价测算过程.....	16
六、交易税费的求取.....	27
七、估价结果的确定.....	27
附件.....	29
1、估价对象图片；	
2、专业帮助情况和相关专业意见；	
3、福建省闽侯县人民法院提供的编号为（2019）闽 0121 执 349 号《评估委托书》复印件 1 份；	
4、福建省闽侯县人民法院提供的编号为（2019）闽 0121 执 349 号《民事裁定书》、编号 FY1901227 号《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》复印件各 1 份；	
5、评估机构《营业执照》和《房地产估价机构资质证书》复印件各 1 份；	
6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件 1 份。	

## 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的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成估价意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本次参加估价的注册房地产估价师褚保华、李颖能均具有足够的专业胜任能力，在估价过程中恪守估价职业道德，勤勉尽责。注册房地产估价师褚保华、估价人员何春晓已经对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

二〇二〇年六月二十四日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### （一）一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象权属、用途、面积等资料由估价委托人提供，估价人员未予以核实。假定它们是真实、合法、准确和完整的，并可在公开市场上自由转让。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，关注了影响估价对象价值的重大因素如建筑质量、房屋安全、环境污染等，但未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，实地查勘中未发现估价对象存在安全隐患。假定估价对象质量合格、使用安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、本估价结果是房地合一价，估价结果包括估价对象室内二次装修但不包括其他不属于房地产的设施设备动产。

#### （二）未定事项假设

无

#### （三）背离事实假设

估价委托人在价值时点未申报担保物权、查封及其他优先受偿权，本次估价以估价对象不存在担保物权、查封及其他法定优先受偿权为前提。

#### （四）不相一致假设

1、估价人员现场查看日为二〇二〇年六月十七日，价值时点为二〇二〇年六月二日，本次估价假定估价对象在价值时点时的状况与现场查看时房地产的状况一致。

2、估价对象至估价时点已查封，据委托方提供的编号为 FY1901227 号《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》载，该房屋 2018 年 3 月 23 日被闽侯县人民法院查封。本次估价不考虑抵押、租赁、查封等权利限制的影响，本次估价结果为估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值。

#### （五）依据不足假设

1、估价人员未能取得估价对象的《房屋使用权证》，据委托方提供的《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》载：合同号为：20130880196；房屋坐落：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现:美和天著花园)3#楼 209 单元；面积：107.12 平方米；房屋取得方式：买卖；抵押于中国建设银行股份有限公司。本次评估以《闽侯

正大 光明 正大 光明

县不动产登记和交易中心查询结果证明》中记载的建筑面积为测算依据，若与今后产权面积不符，则需重新评估或调整评估值。

2、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，考虑到估价对象为商品房，土地使用权类型一般为出让地，本次估价以委托人合法享有国有土地使用权并且土地使用权类型设定为国有出让为前提，估价未考虑可能的土地产权瑕疵对估价目的及评估价值的实现的影响。

**二、本估价报告使用的限制条件**

- 1、本报告仅对估价委托人拟为法院执行案件提供价值参考依据，他用无效。
- 2、未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表。
- 3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。
- 4、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担当事人决策的责任。评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 估价结果报告

(闽)光明[2020](房)字第 FZY0145 号

一、估价委托人：闽侯县人民法院

二、房地产估价机构：

(一)营业执照

名称：光明房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：雷云

住所：福建省福州市仓山区洪山镇西门华侨新村 17 号

统一社会信用代码：91350000154451891W

(二)房地产估价机构备案证书

资质等级：福建省住房和城乡建设厅一级

证书编号：352017019

有效期限：2017 年 11 月 23 日至 2020 年 11 月 22 日；

三、估价目的

估价目的系为闽侯县人民法院审理的申请人林永荣与被执行人池纯高借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

(一)估价对象名称和范围

估价对象为被执行人池纯高所有位于闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现：美和天著花园)3#楼 209 单元的房地产，估价范围包括估价对象房屋及其土地使用权，含二次装修但不包含其他不属于房地产的设施设备 etc 动产。

(二)估价对象基本情况

1、估价人员未能取得估价对象的《房屋使用权证》，据委托方提供的《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》载：合同号为：20130880196；房屋坐落：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现：美和天著花园)3#楼 209 单元；面积：107.12 平方米；房屋取得方式：买卖；抵押于中国建设银行股份有限公司。本次评估以《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》中记载的建筑面积为测算依据，若与今后产权面积不符，则需重新评估或调整评估值。

2、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，考虑到估价对象为商品房，

土地使用权类型一般为出让地，本次估价以委托人合法享有国有土地使用权并且土地使用权类型设定为国有出让为前提，估价未考虑可能的土地产权瑕疵对估价目的及评估价值的实现的影响。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况描述与分析

(1)名称：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现：美和天著花园) 3#楼 209 单元所属宗地。

(2)四至：估价对象宗地位于二号路以东、昙石山西大道以北、旗下路以西。

(3)面积：宗地面积中等。

(4)用途：住宅。

(5)土地级别：根据侯政文〔2017〕112号《闽侯县人民政府关于印发闽侯县2017年城镇基准地价修编成果的通知》文件，估价对象地处闽侯县甘蔗街道二级住宅用地范围内。

(6)形状：基本规则。

(7)地形地势：地形平坦；自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性较小。

(8)地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强。

(9)开发程度：开发程度为红线内外已“五通”，红线内已建成现房。

#### 2、建筑物实物状况描述与分析

(1)名称：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现：美和天著花园) 3#楼 209 单元。

(2)规模：建筑面积 107.12 平方米。

(3)建筑结构：钢混，结构等级较高，抗震性能较高。

(4)设施设备：有电梯、水电等到位。

(5)装饰装修：外墙面为大理石墙板、面砖、窗为塑钢窗；室内为中档装修。

(6)层高：层高为 2.8m。

(7)空间布局：地下一层为车位，地上一层为商业用房，二至二十八层均为住宅；垂直交通为自动电梯；平面为套房布局，二梯四户，平面布局一般。建筑物总层数为二十九层（地下一层），估价对象位于自然层第二层，所在层次较差。

(8)建筑功能：地下一层为车位，地上一层为商业用房，二至二十八层均为住宅，

估价对象为三房两厅一厨二卫一阳台，功能配套、得房率和空间利用率较高。

- (9) 工程质量：较好。
- (10) 外观：楼宇外观较新。
- (11) 新旧程度：建成年份约为 2014 年，按直线法测算成新率为 90%。
- (12) 物业管理：小区为封闭式物业，物业管理较好。
- (13) 使用及维护状况：使用正常，维护状况一般。
- (14) 完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

**五、价值时点**

本报告价值时点为二〇二〇年六月二日，是根据闽侯县人民法院（2019）闽 0121 执 349 号《评估委托书》确定。

**六、价值类型**

**（一）价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值。

**（二）价值定义**

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。

**七、估价原则**

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，同时遵循以下房地产估价技术性原则：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、最高最佳利用原则







## 估价技术报告

### 一、估价对象区位状况描述与分析

#### (一) 区位状况描述与分析

##### 1、位置状况:

(1)坐落：估价对象位于闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号，其位置见下列位置

图：



★ 估价对象所在地

(2)方位：估价对象位于二号路以东、昙石山西大道以北、旗下路以西，位于福州市闽侯县，根据侯政文〔2017〕112号《闽侯县人民政府关于印发闽侯县2017年城镇基准地价修编成果的通知》文件，估价对象地处闽侯县甘蔗街道二级住宅用地范围内。

(3)与重要场所的距离：估价对象位于闽侯县，距离闽侯县政府约0.6公里，距离闽侯县甘蔗广场约0.7公里，距离闽侯县火车站约0.6公里。

(4)临街（路）状况：小区主入口临昙石山西大道（交通型主干道性质的道路），路网布局较密集。

(5)楼幢位置：位于小区中间位置；

(6)朝向及单元套位置：南北朝向。

(7)楼层：自然层 2 层。

(8)住宅聚集度：区域内有世纪芳洲、正荣悦澜湾、长兴小区、龙峰花园、甘洲花园等小区，居住聚集度较好。

## 2、交通状况：

(1)道路状况：小区周边有二号路、昙石山西大道、旗下路等，路网较密，道路通达度较好；

(2)交通便捷度：出入可利用交通工具：出入可利用私家车、公交车、自行车、电动车及出租车等；估价对象距离公交站点较近；有 906、517 路等公交车在“美和天著站”停靠；公交班次较疏，幅射范围小；乘坐的士较不方便；交通便捷度一般。

(3)交通管制情况：无步行街、单行道、通行时间、行车速度等的限制，交通管制情况较好。

(4)停车方便程度和收费标准：估价对象小区内部有提供给业主的地下停车位。

## 3、外部配套设施状况：

(1)外部基础设施：基础设施已达到“五通”（上水、下水、路、电、通讯），水、电供应保证率高，基础设施完善；

(2)外部公共服务设施：估价对象周边有永辉超市、闽辉超市、海玉利民生鲜超市、中国银行（闽侯中兴支行）、兴业银行（闽侯支行）、中国农业银行（闽侯甘蔗支行）、甘蔗街道社区卫生服务中心、闽侯县甘蔗中心小学、闽侯县实验小学、闽侯县实验中学等，外部公共服务设施较齐全。

## 4、周边环境景观状况：

(1)自然环境：福州市属亚热带海洋性季节气候，全年冬短夏长，温暖湿润，无霜期达 326 天，年平均日照数为 1700~1980 小时；年平均降水量为 900~2100 毫米；年平均气温为 20~25℃，气候温和，雨量充沛，四季常青。

(2)人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好。

(3)景观：区域内不临近公园，绿化面积覆盖率一般，环境景观一般。

(4)其他：周边道路清洁，卫生清洁状况良好；乱扔垃圾现象较少；噪音较小，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。

## （二）实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

(1)名称：闽侯县甘蔗街道昙石山西大道 266 号美和首府(现：美和天著花园) 3#楼



重结构部件及主要非承重墙体完好，室外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常；未见有明显影响质量安全的问题。

**(三) 权益状况描述与分析**

<b>权 益 状 况</b>	规划条件	城市规划限制对价格的影响相当
	土地使用期限	未知
	共有情况	单独所有
	用益物权设立情况	无
	担保物权设立情况	未知
	租赁或占用情况	无
	拖欠税费情况	无
	查封	已查封

**二、市场背景分析**

**(一) 宏观经济形势和相关政策简析**

根据国家统计局统计：2019年福州市地区生产总值突破9200亿元，增长8.6%；出口总额1083亿元，增长10.2%；实际利用外资60亿元，增长8.3%；社会消费品零售总额5116亿元，增长9.5%；城镇居民人均可支配收入47791元，增长7.5%；农村居民人均可支配收入21069元，增长8.5%；固定资产投资增长10%；居民消费价格总水平上涨2.5%；城镇登记失业率2.7%。

**(二) 当地房地产市场总体状况**

2019年福州楼市上半年成交量回暖，主要体现在二手房成交量的上涨，但是由于购买力的逐步减少，价格并未随着成交量的回暖而上涨。2019年下半年，刚刚回暖了几个月的楼市便再次入冬，其实2019年上半年的小阳春的形成为主要两个原因。原因之一在于2018年下半年的楼市急速冰冻，观望情绪瞬间爆发，从而积压了不少购房需求。原因之二在于2018年是拆迁安置货币补偿史上最高的一年，大量拆迁户拿到现金急需购房，从而补充了市场购买力。这两点原因综合作用之下撑起了上半年的成交量。而2019年第三季度以来的“二次下行”主要有两个方面的表现：一方面是二手房大量降价抛售，不少房东选择了面对现实，直降二三十万的房源屡见不鲜，“以价换量”之下使得二手房成交量虽然不复上半年的风采，但是也没有过多下滑。总体来说还是保持着一定的成交量。另一方面是新房库存的大量积压。福州市不动产登记和交易中心统计数据：截止至2019年12月30日，福州市区可售商品住宅楼盘共1257个，住宅套数40108套，住



际情况，考虑到类似于估价对象的房地产交易实例较多，采用比较法可以较好体现公开的市场价值，因此选取比较法作为本次估价的基本方法。

另估价对象为收益性物业，市场租金较容易调查，故取收益法作为本次估价的辅助方法。

#### （四）估价技术路线

1、所谓比较法：是指通过比较被估价房地产与最近售出类似房地产的异同，并将类似房地产的市场价格进行调整，从而确定被估价房地产价格的估价方法。

其计算公式为：

房地产比较单价 = 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、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式进行测算。

报酬资本化法：预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式

报酬资本化法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值。

A<sub>i</sub>——房地产未来各期的净收益，A<sub>i</sub>表示未来第i期末的净收益。

Y——房地产未来各期的报酬率。（备注：假设报酬率在收益年限内保持不变）

t——房地产的持有期。

结合福州市闽侯县房地产市场状况，租金呈现逐年上涨的趋势，且房地产收益期为有限年。本次估价采用净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式为：

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





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。

### 1、装修情况

估价结果为房地合一价，包含室内二次装修价值，估价对象室内为中档装修。可比实例 A、B、C 均为毛坯，需统一到普通装修，考虑到装修的折旧及对实际交易状况的影响，毛坯统一到中档装修按照+500 元/m<sup>2</sup>修正。

### 2、土地类型

可比实例的土地类型为出让与估价对象土地类型已一致。

(1)统一付款方式：可比实例均为一次性付款与估价对象付款方式已一致。

(2)统一融资条件：可比实例均为常规融资条件下的价格与估价对象融资条件一致。

(3)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)，可比实例 A、B、C 成交价格均为卖方实收价格，按照福州市闽侯县现行有关税费规定，可比实例 A、B、C 卖方需缴纳的相关税费有增值税及附加、个人所得税等，综合考虑为 5%，则：

可比实例 A 统一税费负担后的单价=13497.81÷(1-5%)-13497.81≈710.41(元/m<sup>2</sup>)

可比实例 B 统一税费负担后的单价=11701.41÷(1-5%)-11701.41≈615.86(元/m<sup>2</sup>)

可比实例 C 统一税费负担后的单价=12690.53÷(1-5%)-12690.53≈667.92(元/m<sup>2</sup>)

(4)统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与估价对象已一致。

则价格内涵统一取整后各可比实例的单价如下：

可比实例 A: 13497.81+500+710.41=14708.22 元/m<sup>2</sup>

可比实例 B: 11701.41+500+615.86=12817.27 元/m<sup>2</sup>

可比实例 C: 12690.53+500+667.92=13858.45 元/m<sup>2</sup>

### (三) 各种因素修正

#### 1、交易情况修正：

A、B、C 交易情况均属正常，不作调整。

#### 2、市场状况调整：

可比实例 A 交易日期为 2020 年 03 月、可比实例 B 交易日期为 2019 年 3 月，可比实例 C 交易日期为 2019 年 01 月。根据全国 70 个大中城市房屋销售价格指数中的福州二手住房价格指数进行调整：

二手住宅销售价格指数(2015=100)，2020 年 03 月的二手住房价格指数定基为

129.3, 2019年3月的二手住房价格指数定基为125.9, 2019年01月的二手住房价格指数定基为125.0。

本次估价的价值时点为2020年6月2日, 福州市6月二手房住宅价格指数于价值时点尚未发布, 考虑2020年5月至价值时点该区域同类型住宅房地产市场价格基本平稳, 故本次估价价值时点的价格指数采取2020年5月份的福州市二手住宅价格指数, 即为131.6, 则应对可比实例进行市场状况调整如下

则可比实例A修正系数确定为:  $131.6 \div 129.3 = 1.018$

则可比实例B修正系数确定为:  $131.6 \div 125.9 = 1.045$

则可比实例C修正系数确定为:  $131.6 \div 125.0 = 1.053$

### 3、区位状况调整:

可比实例与估价对象区位状况对照表

影响因素	优劣度			
	A	B	C	估价对象
土地级别	一级	一级	一级	二级
交通	近似	近似	近似	基准
外部配套设施	略好	略好	略好	基准
周围环境	略好	略好	略好	基准
楼幢	近似	近似	近似	基准
楼层/总层	8/31	1/33	9/31	2/29(地下1层)
朝向	南北朝向, 东边单元	南北朝向, 中 间单元	南北朝向, 中 间单元	南北朝向, 中间 单元

根据上表, 以估价对象区位状况为基准, 基准分值为100, A、B、C的区位状况修正如下:

	A 分值	B 分值	C 分值
土地级别	2	2	2
交通	0	0	0
外部配套设施	2	2	2
周围环境	2	2	2
楼幢	0	0	0
楼层	2	0	2

朝向	3	0	0
基准分值	100	100	100
合计	111	106	108

4、实物状况调整:

可比实例与估价对象实物状况对照表

影响因素	优劣度			估价对象
	A	B	C	
面积 (m <sup>2</sup> )	146.32	120.61	144.99	107.12
建筑规模	近似	近似	近似	基准
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
设施设备	近似	近似	近似	基准
层高	近似	近似	近似	基准
空间布局	二梯二户	二梯二户	二梯二户	二梯四户
建筑功能	近似	近似	近似	基准
工程质量	近似	近似	近似	基准
外观	大理石墙板、 面砖	面砖	大理石墙板、 面砖	大理石墙板、 面砖
新旧程度	2015年	2014年	2015年	2014年
物业管理	近似	近似	近似	基准
土地面积	近似	近似	近似	基准
形状	近似	近似	近似	基准
地形	近似	近似	近似	基准
地势	近似	近似	近似	基准
地质	近似	近似	近似	基准
开发程度	近似	近似	近似	基准

以估价对象实物状况为基准，基准分值为 100，A、B、C 的实物状况调整如下：

	A 分值	B 分值	C 分值
面积 (m <sup>2</sup> )	-2	-0.5	-2
建筑规模	0	0	0
建筑结构	0	0	0
设施设备	0	0	0

层高	0	0	0
空间布局	1	1	1
建筑功能	0	0	0
工程质量	0	0	0
外观	0	0	0
新旧程度	0	0	0
物业管理	0	0	0
土地面积	0	0	0
形状	0	0	0
地形	0	0	0
地势	0	0	0
地质	0	0	0
开发程度	0	0	0
基准分值	100	100	100
合计	99	100.5	99

**5、权益状况调整:**

影响因素	A 案例	B 案例	C 案例	估价对象
规划条件	近似	近似	近似	基准
土地使用期限	近似	近似	近似	基准
共有情况	近似	近似	近似	基准
用益物权设立情况	近似	近似	近似	基准
担保物权设立情况	近似	近似	近似	基准
租赁或占用情况	近似	近似	近似	基准
拖欠税费情况	无	无	无	无
查封	无	无	无	设定无

以估价对象权益状况为基准,基准分值为 100, A、B、C 的权益状况调整如下:







序号	项目	估价对象取值
3	管理负担补偿率	1.00%
4	缺乏流动性补偿率	2.00%
5	易于获得融资的优惠率	-0.70%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.80%
7	合计	5.00%

报酬率（转售） $Y_2$ 求取表

序号	项目	估价对象取值
1	无风险报酬率（价值时点银行一年期存款基准利率）	1.50%
2	投资风险补偿率	2.50%
3	管理负担补偿率	1.00%
4	缺乏流动性补偿率	2.00%
5	易于获得融资的优惠率	-0.70%
6	所得税抵扣的优惠率	-0.80%
7	合计	5.5%

6. 持有期的确定

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）中关于收益法的要求（详见 P14（4.3.7）），“持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年~10 年。”

结合福州市闽侯县市场状况，本次估价取持有期 5 年。

7. 持有期间收益递增率

根据福州市闽侯县房地产租赁市场行情，尤其是对住宅房地产的租金调查情况，近 3 年福州市闽侯县同类型住宅房地产的年租金（潜在毛租金收入）平均增长幅度约为 1%。结合估价对象实际情况和估价人员分析，并采用长期趋势法预期未来，确定估价对象未来 5 年的期间收益递增率为 1%。

8. 未来房地产每年的上涨率

本次估价市场状况调整的调整方法采用价格变动率调整法。结合近来该区域周边相类似房地产的价格变动情况，预测持有期间的房地产价格递增率为 0%。

收益法测算收益价值表（单位：元/㎡）

序号	项目	计算金额	备注
一、	房地产年有效毛收入（元/㎡）	242	(一)=①*12-②+③
1.	月租金(元/㎡)	22	根据上文已求取的市场租金
2.	空置和租金损失(元/㎡)	22	按 1 个月估计，即空置和租金损失=月租金*空



正大® 光明® 正大® 光明®

			置和租金损失率
3.	其他收入(元/m <sup>2</sup> )	0	由于押金所产生的利息较小，本次估价略而不计
二、	年运营费用(元/m <sup>2</sup> )	78.58	①~⑥累和。年运营费用=维修费+管理费+房产税+保险费+增值税及附加+个人所得税
1.	维修费(元/m <sup>2</sup> )	42	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，结合估价对象实际状况，本估价重置单价取2800元/平方米，维修费按正常水平及市场惯例取房屋重置价的1.5%计，即维修费=房屋重置价*维修费率
2.	管理费(元/m <sup>2</sup> )	7.26	指为保证房屋正常使用每年需支付的管理费用，按正常水平及市场惯例取房地产年有效毛收入的3%计，即管理费=年有效毛收入*管理费率
3.	房产税(元/m <sup>2</sup> )	4.84	指房屋出租所需缴纳的相关税费，房产税根据财税[2008]24号文，闽财税【2019】5号，取房地产有效毛收入的4%减半计，即房产税=年有效毛收入*房产税率*50%
4.	保险费(元/m <sup>2</sup> )	5.6	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%，房屋重置价格取2800元/平方米，即保险费=房屋重置价*保险费率
5.	增值税及附加(元/m <sup>2</sup> )	0	根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号)的规定，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税。
6.	个人所得税(元/m <sup>2</sup> )	18.88	对个人按市场价格出租的居民住房取得的所得，自2001年1月1日起暂减按10%的税率征收个人所得税。财产租赁所得个人所得税前可以扣除(1)财产租赁过程中缴纳的税费；(2)由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用。允许扣除的修缮费用，以每次800元为限(每次收入不超过四千元的，减除费用八百元；四千元以上的，减除百分之二十的费用)
三、	房地产期间收益 A <sub>1</sub> (元/m <sup>2</sup> )	163.42	(三)=(一)-(二)，即期间收益(A <sub>1</sub> )=年有效毛收入-年运营费用
四、	房地产租赁报酬率 Y <sub>1</sub>	5.00%	见下文附表





## 附 件

- 1、估价对象图片；
- 2、专业帮助情况和相关专业意见；
- 3、福建省闽侯县人民法院提供的编号为（2019）闽 0121 执 349 号《评估委托书》  
复印件 1 份；
- 4 福建省闽侯县人民法院提供的编号为（2019）闽 0121 执 349 号《民事裁定书》、  
编号 FY1901227 号《闽侯县不动产登记和交易中心查询结果证明》复印件各 1 份；
- 5、评估机构《营业执照》和《房地产估价机构资质证书》复印件各 1 份；
- 6、签署本报告的注册房地产估价师注册证复印件 1 份。

### 估价对象图片

	
小区大门	外观
	
门口	内部
	
内部	内部

估价师褚保华、估价员何春晓已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，但实地查看仅限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

## 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助和意见。