**房地产估价报告**

**估价报告编号：**苏吴地评税字(2023)吴江第00778号

**估价项目名称：**苏州市吴江区吴江经济开发区吴越祥庭联排住宅标准房基准价格评估

**估价委托方：**国家税务总局苏州市吴江区税务局

**房地产估价机构：**苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司

**估价人员：**国家注册房地产估价师：佘六梅、注册证号：3220150185

国家注册房地产估价师：谢建鹏、注册证号：1220160011

**估价报告出具日期：2023年08月28日**

**目 录**

一、[致委托人函 1](#_Toc32222390)

二、[估 价 师 声 明 3](#_Toc32222391)

三、[估价的假设和限制条件 4](#_Toc32222392)

四、[房地产估价结果报告 6](#_Toc32222393)

五、[房地产估价技术报告 12](#_Toc32222394)

六、[附 件 26](#_Toc32222395)

# 致委托人函

1．致函对象

国家税务总局苏州市吴江区税务局

2．估价目的

评估其市场价值，为征收机关核定计税依据提供房地产价值参考依据。

3．估价对象

估价对象位于苏州市吴江区区域范围内的吴越祥庭住宅小区联排存量房。该小区内的物业类型包括：普通多层、电梯多层、小高层、高层、联排。根据估价目的，依据《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》（2020年11月修订版），结合估价人员现场查勘，选取吴越祥庭1幢102室为该小区钢混结构联排的标准样本房，所在楼层1-3层，总层数3层，建筑面积226.22平方米，南北朝向，中间户，钢混结构，设计用途为成套住宅，建成于2010年。土地使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期2077年06月21日。

4．价值时点

2023年08月15日

5．价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本报告评估估价对象在目前情况下，于价值时点的市场价值，是未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

6．估价方法

比较法

7．估价结果

在价值时点2023年08月15日，估价对象于价值时点的市场参考价为**人民币单价贰万壹仟伍佰柒拾捌元整（RMB 21578元/平方米）。**本估价结果是估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权下的市场价值。

8．特别提示

1.估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。在估价对象保持正常维护使用、区位因素未发生变化、近期房地产市场政策性调控目的在稳定房价的前提下，在报告有效期内，估价对象价值保持相对稳定。

2.估价报告使用者要合理使用评估价值，充分考虑处置房地产时的急变现价值减损和相关费用的影响。

3.定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

9．致函日期

2023年08月28日

详情请参阅估价报告全文！

法定代表人（盖章）：

苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司

2023年08月28日



# 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. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供过重要的专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

参加本次评估的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
| 佘六梅 | 3220150185 |  | 2023年08月28日 |
| 谢建鹏 | 1220160011 |  | 2023年08月28日 |

# 估价的假设和限制条件

本次评估依据如下假设：

1. 一般假设

①估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

②市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

③本次估价对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未予以核实其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，合理假设其合法、真实、准确和完整。

④本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，估价对象是否存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，合理假设其安全。

⑤交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

2.未定事项假设

①估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

②本估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

3.背离事实假设

①估价对象未考虑未来处置风险，未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

②特色装饰装修对受让人来说一般没有价值，故本次估价未考虑估价对象室内的特色装饰装修价值，且委托人未提供房地产附属物的合法证明，因此亦未考虑房地产附属物价值。

4.不相一致假设

本次估价对象的实际用途是住宅用地，产权证登记类型是住宅用地。所以本次估价不存在不相一致假设。

5.依据不足假设

由于委托方不能提供《不动产权证书》原件供估价人员核查，本次估价假设估价对象与所描述一致。

本报告使用的限制条件：

1. 本次估价结果为满足全部假设条件和限制条件下的价值。
2. 本报告及估价结果仅作为委托方了解本宗房地产计税价值时之参考依据，不得做其他用途。
3. 本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
4. 本次估价结果未考虑委估标的强制变现及特殊交易方式的影响因素，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然灾害和其它不可抗力的影响因素。

5.本报告作为整体使用时有效。若房地产市场无重大波动，本估价报告自出具日起一年内有效，从2023年08月28日至2024年08月27日，超过有效期使用，本公司不承担任何责任。

# 房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：国家税务总局苏州市吴江区税务局

住所：江苏省苏州市吴江区松陵镇体育路579号

二、房地产估价机构

估价机构：苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司

法定代表人：俞文飚

联系电话：0512-63491165、63038521(Fax)

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州00502

单位地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大道7070号亨通金融大厦1003-1005、1009-1010室

三、估价目的

评估其市场价值，为征收机关核定计税依据提供房地产价值参考依据。

四、估价对象

1.估价对象基本状况

1.1名称、坐落、四至

估价对象为吴越祥庭1幢102室，坐落于苏州市吴江区片区，河道西侧的“吴越祥庭”住宅区内。估价对象东至河道，南至仲英大道，西至河道，北至大江河路。

1.2范围

本次估价范围不含估价对象的特色装饰装修及附属物价值。

1.3规模

估价对象房屋建筑面积为226.22㎡。

1.4用途

估价对象现状用途为国有出让城镇住宅用地上的住宅用途房地产。

2、估价对象实物状况

2.1标的区域状况

2.1.1区位状况

评估标的位于苏州市吴江区片区，河道西侧的“吴越祥庭”住宅区内。该小区内的物业类型包括：普通多层、电梯多层、小高层、高层、联排，小区内水、电、气、有线电视等基础设施配套齐全，附近有学校、超市、菜场，商业、服务网点齐全，附近有公交站台，生活较方便。

|  |  |
| --- | --- |
| **标准房及可比实例位置示意图** | “吴越祥庭“小区入口 |
| “吴越祥庭”小区1幢 |

由于吴越祥庭市场交易不活跃，片区内可选案例较少，因此选择的案例B，C，D，距离在3公里以外。

2.1.2区位价格状况

吴越祥庭住宅2023年8月挂牌均价18813元/平方米，较年初持平。待评估二手房住宅近8个月（2023年01月-2023年08月）挂牌均价波动幅度较小，价格维持在18813-19557元/平方米之间。

均价说明：吴越祥庭小区物业类型包括：普通多层、电梯多层、小高层、高层、联排,房源均价为:18813元/平方米，包含毛坯价值以及附带装修价值。



2.2 标的权益及实体状况

该房屋为3层住宅楼的第1-3层，建于2010年，钢混结构，南北朝向，建筑面积为226.22㎡。用途：住宅。

标的土地使用权类型：国有出让，土地用途：城镇住宅用地，土地使用期限：2077年06月21日。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》，房地产估价的价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次房地产估价师以实地查勘之日2023年08月15日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本报告评估估价对象在目前情况下，于价值时点的市场价值，是未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则；结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2.合法原则：合法原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3.价值时点原则：价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4.替代原则：替代原则要求评估价值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应在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：最高最佳利用原则要求评估价值应为在估计对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6.预期收益原则：要求估价结果应充分考虑到预期潜在的收益因素，动态分析得出委托对象的价格。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

1.1《中华人民共和国民法典》；

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》；

1.3《中华人民共和国土地管理法》；

1.4《中华人民共和国城乡规划法》；

1.5《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

1.6《中华人民共和国契税法》；

2、技术标准、规范、规程

2.1《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、委托人提供的相关资料

3.1《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》（2020年11月修订版）；

3.2估价所需相关资料；

4、估价人员调查收集的相关资料

4.1估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

4.2估价对象所有区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

4.3估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片；

4.4估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过研究，根据《房地产估价规范》4.1.2条款：同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发建设的房地产，应选用成本法估价；具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法评估的房地产，应选用假设开发法估价。本宗房地产因类似房地产买卖实例较多，且不适合采用成本法等其他方法，确定采用**比较法**进行评估。

比较法是将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**● 比准价格*Vn***= V*s*×P1×P2×P3×P4 - V*a*- V*b* （元/平方米）

V*s*— 可比实例的正常市场成交价格；

P1—交易情况修正，采用正常市场买卖交易实例为可比实例的不修正，此处数值为1；

P2—交易日期修正，将可比实例交易时的价格调整为估价价值时点（基准日）下的价格；

P2=

P3—实体状况常规修正，具体系数选定参见《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》（2020年修订版）表3-8（P9页）

P3＝

P4—区位状况修正，具体系数选定参见《江苏省存量房交易纳税评估系统业务规程》（2020年修订版）表3-8（P9页）

P4＝

V*a*— 单位面积装修重置价

V*b*— 单位面积附属物折算单价，附属物系指车库、阁楼、储藏室

**●单位面积装修重置价**V*a=* 装修档次标准（P5）\*装修成新率【1— 】

P5—实体状况特殊修正系数A。

注：住宅的装修耐用年限一般设定为5-8年，计算时统一设定为8年。

**●单位面积附属物计算单价**V*b*=（V*s*×P1×P2×P3×P4 - V*a*）×P6×S1÷S2

P6—实体状况特殊修正系数B，包括车库、阁楼、储藏室计价系数，用来计算扣除附属物价格。

S1—附属物面积

S2—房产建筑面积

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验，确定估价对象于价值时点的市场参考价为**人民币单价：每平方米贰万壹仟伍佰柒拾捌元整（RMB 21578元/平方米）。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **相关结果 估价方法** | | 比较法 |
| 评估结果 | 总价（万元） | 488.13 |
| 单价（元/㎡） | 21578 |

本估价结果是估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值。本次评估过程中未发现存在法定优先受偿权利。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
| 佘六梅 | 3220150185 |  | 2023年08月28日 |
| 谢建鹏 | 1220160011 |  | 2023年08月28日 |

十二、实地勘察期

本次实地查勘期为2023年08月15日，并于当日完成现场查勘。

十三、估价报告作业期

2023年08月15日至2023年08月28日。

# 房地产估价技术报告

一、估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

1. 位置状况

1.1坐落

估价对象为苏州市吴江区“吴越祥庭”住宅区内的联排住宅标准房。

1.2 楼层

估价对象位于所在建筑物第1-3层。

1.3 临路状况

估价对象仲英大道北侧。

2.交通状况

2.1 道路

估价对象位于仲英大道北侧，交通流量一般，道路通达度良好。

2.2 公共交通

估价对象附近有711路、718路、721路、722路等多条公交线路，至公交站点的距离约为50米，公交班次平均隔10分钟有一辆汽车通过。

2.3 交通管制及停车便利度

估价对象周边无交通管制，估价对象所在小区内有停车场，停车便利度较好。

3.周围环境状况

3.1 自然环境

估价对象所处区域周边有大片绿化和景观、环境基本整洁卫生，无空气、辐射、水、噪音、固体废物等污染。周边有大型超级市场，生活便利度较优。

3.2 人文环境

估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况较优；人文环境较优。

3.3 景观

估价对象所在区域附近景观程度较优。

4.外部配套设施状况

4.1 基础设施

估价对象所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施较齐备，保障率高。

4.2 公共配套设施

估价对象所在区域1公里范围内有乐购、中国银行、吉旺家食材、距离较近，公共配套设施较好。

4.3 教育配套设施：

估价对象所在区域学区为：实验小学附属吴江明珠幼儿园、天和小学、松陵第一中学。

5.区位状况分析

5.1 区位状况优劣性分析

估价对象所在区域主要用地类型为住宅、科教、绿化用地，区域内住宅聚集度较优。

二、估价对象实物状况描述与分析

1.土地基本状况

1.1标的土地使用权类型：国有出让，土地用途：城镇住宅用地，土地使用终止日期：2077年06月21日。

1.2四至：估价对象东至河道，南至仲英大道，西至河道，北至大江河路。

1.3 形状：较规则多边形。

1.4地形、地势：估价对象所在宗地地形平坦，地势较高，不易积水。

1.5地质条件：地质坚实、地基承载力较大且稳定性较强，地下水位和水质未见异常，也未见不良地质现象。

1.6土壤：未见土壤受过污染，酸碱性适合植物生长。

1.7基础设施完备及土地平整程度：本次评估宗地实际开发程度为宗地红线内外达通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”，宗地红线内场地平整的“一平”，本次评估设定开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地红线内场地平整“一平”。

2.建筑物实物状况

2.1名称、用途

估价对象为坐落于苏州市吴江区吴越祥庭 1幢102室的国有出让住宅用地上的成套住宅用途房地产。

2. 2建筑类型、建筑面积、建筑结构

估价对象为联排建筑，建筑面积为226.22㎡，钢混结构。

2. 3层数、层高：估价对象位于总楼层为3层的第1-3层，层高约2.9米。

2.4 外观形象：估价对象造型普通，外墙抹面为涂料。

2.5建筑功能

2.5.1日照、采光：白天室内明亮，室内有一定的空间能获得一定时间的太阳光照射。

2.5.2通风：能够使室内与室外空气之间流通，保持室内空气新鲜。

2.5.3保温、隔热：冬季能保温，夏季能隔热、放热；

2.5.4隔声：能阻隔声音在室内与室外之间、上下楼层之间、左右隔壁之间、室内各房间之间的传递，有效防止噪声和保护私密性；

2.5.5防水：屋顶或楼板不漏水，外墙不渗雨；

**诸上方面性能总体良好。**

2.6空间布局

估价对象的平面设计中的功能分区合理，使用方便，其户型为五室三厅四卫，三间朝南，客厅在中间，厨房卫生间朝北，全明。

2.7设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象设楼梯，具备供水、排水、供电、通信、网络等设施，设施较齐备，智能化程度一般，半封闭式物业管理，设小区门卫，无保安巡逻，物业服务水平一般。

2. 8建成年代、维护保养情况和完损状况

估价对象建成于2010年，基础较为稳固，未见沉降；墙面、地面、门窗等保养完好，综合保养成新度为七五成新。

三、市场背景描述与分析

1、吴江区经济社会发展状况

1.1吴江区经济结构

吴江区近5年来实现地区生产总值收入情况进行了数据分析，具体详见下表：

**表1 吴江区实现地区生产总值分析表**

| **类别** | **2018年** | **2019年** | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 全区实现地区生产总值（亿元） | 1925.03 | 1958.16 | 2002.83 | 2224.53 | 2331.97 |
| 比上年同期增长率（%） | 7.0 | 5.7 | 0.6 | 8.0% | 2.3% |

2022年，吴江地区生产总值增速相较2021年（增长率8%）降幅明显，但增速高于苏州全市平均水平。

1.2吴江区人均可支配收入

2022年，吴江区城乡居民人均可支配收入增幅高于地区生产总值增幅。城乡居民人均可支配收入分别达7.95万元和4.34万元，增长3.6%和5.7%，收入差距进一步缩小。

2、吴江区住宅房地产市场交易情况

2022年，吴江区全年新上市销售项目10个，共领取预售许可证49份，共预售15235套、172.25万平方米，同比下降22.67%。截止年末，全区共计在售34079套、320.43万平方米，其中住宅成交约15631套，建筑面积约180.1万平方米，成交金额约301.97亿元，成交均价约16766元/平方米，同比下降幅度分别为23.85%、23.77%、28.84%和6.65%。去化周期相对平稳，约为12.26个月。

2022年，吴江区四大板块（东太湖度假区、吴江开发区、盛泽镇、黎里镇）合计成交面积达211.77万平方米，占全区总销售面积的91.29%。各板块销售情况冷热不均，东太湖度假区由于区位和配套等优势，销售面积高于其他板块占据第一，盛泽镇第二，吴江开发区第三，黎里镇第四，；乡镇板块中震泽镇销售面积第一，其次分别为平望镇、七都镇和桃源镇。另外，盛泽镇和平望镇销售面积中安置房占比超过1/4。

2022年，吴江区从住宅销售户型分布情况来看，各面积户型销售占比总体稳定，小于90平方米的刚需户型和大于144平方米的大户型维持稳定，改善需求中90-120平方米户型占比接近一半，120-144平方米户型占比略有上升。

3、苏州市房地产调控政策

3.1限购限售政策松绑

2022年5月9日，苏州市新房限制转让由3年调整为2年，二手房不再限制转让年限。非户籍居民家庭购房条件由3年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。

2022年9月16日，苏州市规定，非苏州市本地户籍居民家庭无需提供社保缴纳证明或个人所得税证明，可直接在苏州市姑苏区、相城区、吴中区、高新区购买首套房。

3.2公积金支持力度不断加大

2022年4月21日起，苏州市住房公积金个人贷款额度由45万元提高到60万元，家庭由70万元提高到90万元。

3.3保障性租赁住房政策推进

2022年11月24日，苏州市住房和城乡建设局发布《苏州市发展保障性租赁住房实施办法》，对于保障性租赁住房在土地、财税、金融等方面给予政策支持。保障性租赁住房主要面向在苏州市无房的新市民、青年人等群体，不设收入线门槛。产业园区配套比例提升建设的保障性租赁住房优先保障产业园区内工人群体。

4、住宅房地产交易税收政策

4.1个人购入房地产

自2016 年2月22日起，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。对个人购买家庭第三套及以上住房，一律按3%的税率征收契税。

4.2个人转让房地产

4.2.1增值税：个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

4.2.2 城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加：随增值税附征。

4.2.3个人所得税：能提供完善、准确凭证的，据实征收，按转让收入减除房产原值及合理税费的余额的20%征收；否则，按转让收入1% 核定征收。个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房，取得的所得免征个人所得税。

**5、住宅价格走势**

2023年第三季度苏州市房地产市场发展较为平稳，住宅的价格波动幅度不大。本小区所处区域为苏州吴江区，吴越祥庭住宅2023年8月挂牌均价18813元/平方米，较年初持平。待评估二手房住宅近8个月（2023年01月-2023年08月）挂牌均价波动幅度较小，价格维持在18813-19557元/平方米之间。

|  |
| --- |
|  |
|  |

**苏州市吴江区吴越祥庭小区房价走势（安居客网站截图）**

四、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。最高最佳利用包括了最佳的用途、最佳的集约和最佳的档次。

五、估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过研究，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2条款规定（估价方法选用章节内容），本宗房地产因类似房地产买卖实例较多，评估应优先采用比较法，且不适合采用成本法等其他方法，确定采用比较法进行评估。

六、估价测算过程

**（一）估价对象及案例因素条件说明一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 房屋 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C | 案例D |
| 案例来源 | | | |
| 商品房销售网签数据 | 商品房销售网签数据 | 存量房契税纳税数据 | 存量房契税纳税数据 |
| 证号类型 | |  | 网签房屋编号 | 网签房屋编号 | 税源编号 | 税源编号 |
| 证号编码 | |  | F32050920230003006 | F32050920230006504 | w202212090021 | s202301183259 |
| 地址 | | 吴江区吴江经济开发区吴越祥庭1幢102室联排住宅标准房基准价格评估 | 吴越祥庭4幢102 | 太阳湖大花园钻石湾别墅515幢104 | 奥林清华世纪公元87幢301 | 绿地太湖城145幢101 |
| 建筑面积 （㎡） | | 226.22 | 237.44 | 92.7 | 160.27 | 237.97 |
| 结构 | | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| 层次 | | 1-3/3 | 1-3/3 | 1/1 | 1-3/3 | 1-3/3 |
| 朝向 | | 三间朝南 | 三间朝南 | 三间朝南 | 三间朝南 | 三间朝南 |
| 建成时间 | | 2010 | 2010 | 2016 | 2012 | 2014 |
| 东西至 | | 中间户 | 中间户 | 西边户 | 东边户 | 东边户 |
| 装修档次 | | 毛坯 | 中档装修 | 毛坯 | 中档装修 | 中档装修 |
| 装修已使用年限 | | —— | 13 | 7 | 11 | 9 |
| 附属物情况 | |  | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 房屋所在片区代码 | | 00001 | 00001 | 00013 | 00002 | 00002 |
| 备注（房屋性质） | | 商品房 | 商品房 | 商品房 | 商品房 | 商品房 |
| 区位因素1（自然环境） | 自然景观 | 三等（8） | 三等（8） | 一等（10） | 三等（8） | 一等（10） |
| 环境污染 | 三等（7） | 三等（7） | 一等（8） | 三等（7） | 三等（7） |
| 区位因素2（规划设计） | 建筑或小区  布局 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 建筑密度，外型等 | 三等（4） | 三等（4） | 三等（4） | 三等（4） | 三等（4） |
| 室外公共活动空间与绿化景观 | 三等（6） | 三等（6） | 三等（6） | 三等（6） | 三等（6） |
| 区位因素3（物业管理） | 房屋、设备维修与管理 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 小区治安、及道路停车管理 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 环卫与绿化管理 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 区位因素4（交通条件） | 离市区主干道的距离 | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） |
| 公交线路情况 | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） | 三等（10） |
| 区位因素5（教育医疗等设施） | 所在学区学校情况 | 四等（4.5） | 四等（4.5） | 四等（4.5） | 三等（5） | 四等（4.5） |
| 医院及医疗机构分布情况 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 文体娱乐设施 | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） | 三等（5） |
| 区位因素6（商业配套） | 重要商业配套设施 | 三等（8） | 三等（8） | 三等（8） | 三等（8） | 三等（8） |
| 菜场超市 | 三等（12） | 三等（12） | 三等（12） | 三等（12） | 三等（12） |
| 交易时间 | | 2023年08月15日 | 2023年05月 | 2023年02月 | 2023年01月 | 2023年01月 |
| 交易单价 (元/㎡) | |  | 21522 | 22438 | 20060 | 23112 |
| 对应时点本小区二手房挂牌均价 | |  | 0 | 0 | 0 | 0 |

**（二）修正系数应用说明**

**1、交易情况修正**

本项目由于采用买卖的正常交易案例为可比实例，因此该系数均取100，代入公式计算数值为1.000。

**2、交易日期调整**

**方法一：价格指数法。**根据房产管理部门提供的本地区对应物业类型的月度价格指数计算确定调整值；

**方法二：小区挂牌价法。**根据房地产信息网站提供的同一小区（商圈）对应物业类型的月度挂牌均价计算确定调整值。本方法使用限定条件为所有可比实例和待估房产均在同一小区（商圈）；

**方法三：片区挂牌价法。**根据房地产信息网站提供的同一区县对应物业类型的月度挂牌均价计算确定调整值。本方法使用限定条件为所有可比实例和待估房产均在同一区县。

**计算公式为：修正值=**

方法一：因可比案例与估价价值时点相差均超过1个月，应进行交易日期修正。本次评估选用价格指数法进行交易日期修正。

**价格指数法。**本次评估根据房产管理部门提供的苏州市住宅房物业类型的月度价格指数计算确定调整值。

根据苏州市房地产与资产评估行业协会公布的苏州市区各类房屋月度价格指数，吴江区2022年08月至2023年07月住宅月度价格指数表为：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 月份 | 2022年08月 | 2022年09月 | 2022年10月 | 2022年11月 |
| 价格指数 | 1990 | 1975 | 1961 | 1948 |
| 月份 | 2022年12月 | 2023年01月 | 2023年02月 | 2023年03月 |
| 价格指数 | 1935 | 1959 | 1973 | 1992 |
| 月份 | 2023年04月 | 2023年05月 | 2023年06月 | 2023年07月 |
| 价格指数 | 2011 | 2040 | 2055 | 2070 |

**计算公式为：修正值=**

本估价项目为住宅，根据《业务规程》的要求，采用方法一，采集了可比实例对应月度住宅的价格指数，交易日期修正计算表如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **内 容** | **标准房** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** | **可比实例D** |
| **交易时间（价值时点）** | 2023年07月15日 | 2023年05月 | 2023年02月 | 2023年01月 | 2023年01月 |
| **交易单价 (元/㎡)** | / | 21522 | 22438 | 20060 | 23112 |
| **对应时点价格指数** | 2070 | 2040 | 1973 | 1959 | 1959 |
| **交易日期修正** | 2070/2070 | 2070/2040 | 2070/1973 | 2070/1959 | 2070/1959 |
| **交易日期修正值** | 1.0000 | 1.015 | 1.049 | 1.057 | 1.049 |

备注：在价值时点2023年08月15日，2023年08月份价格指数尚未公布，本次估价采用2023年07月的价格指数。

**3、实体因素修正**

**（1）住宅房屋层次因素系数表**

A、（普通多层，对应代码：111）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所在层数 总层数 | **1层** | **2层** | **3层** | **4层** | **5层** | **6层** | **7层** |
| 1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2 |  | 100 | 101.5 | 102 | 101.5 | 101.5 | 101.5 |
| 3 |  |  | 100（坡顶101） | 102.5 | 102 | 102 | 102 |
| 4 |  |  |  | 100（坡顶101） | 101.5 | 101.5 | 101.5 |
| 5 |  |  |  |  | 100（坡顶100.5） | 101 | 101 |
| 6 |  |  |  |  |  | 100（坡顶100.5） | 100 |
| 7 |  |  |  |  |  |  | 100 |

B、电梯多层、小高层、高层（对应代码：112、113、114）

以第1层或者基准层为基础，系数取100或者按照基准层系数如实填写，每上升一层加0.5%，每下降一层减0.5%，20层以上每上升一层加0.25%，顶层同顶层-1层。

**（2）住宅结构因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构类型 | 钢混结构 | 砖混结构 | 砖木结构 |
| 系数取值 | 108 | 100 | 95 |

**（3）住宅朝向因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 卧室朝向 | 北 | 西 | 东 | 一间朝南 | 两间朝南 | 三间朝南 |
| 修正系数 | 96 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 |

**（4）住宅装修档次分档标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 装修等级 | 毛坯 | 简单装修 | 中档装修 | 高档装修 |
| 单位面积价格 | 0 | 100-500 | 500-1000 | 1000-1500 |

住宅装修情况因素修正＝不同档次装修标准×装修成新率[1-]

**（5）住宅成新因素修正系数表**

以估价对象所对应房屋建成年代为基准，取系数100，相差年限按以下系数修正。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 成新 | 房屋新旧程度及保养情况 | ±5% |
| 其中：（1） | 房屋已建成0-4年 | 每个项目与相邻项目比较可增减1%，此外，视房屋保养情况好坏，可增减1%～2% |
| （2） | 房屋已建成5-8年 |
| （3） | 房屋已建成9-12年 |
| （4） | 房屋已建成13-16年 |
| （5） | 房屋已建成17-20年 |
| （6） | 房屋已建成20年以上 |

**（6）住宅（联排别墅）东西至因素修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 东西至（联排别墅） | 东边户 | 中间户 | 西边户 |
| 系数取值 | 106 | 100 | 104 |

**（7）附属物计价系数**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 附属物 | 汽车库 | 阁楼（地下室） | 储藏室（自行车库） |
| 系数取值 | 40 | 50 | 30 |

**4、区位因素修正**

**（1）区域因素调节系数评分表**

| 序号 | 因素项目内容 | 考察项目 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 自然环境 | 自然景观 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 |
| 空气污染、噪音、水文 | 8 | 7.5 | 7 | 6.5 | 6 |
| 2 | 规划设计 | 小区布局 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 建筑密度 | 5 | 4.5 | 4 | 3.5 | 3 |
| 室外公共活动空间与绿化景观 | 7 | 6.5 | 6 | 5.5 | 5 |
| 3 | 物业管理 | 房屋、设备维修与管理 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 小区治安、及道路停车管理 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 环卫与绿化管理 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 4 | 交通条件 | 离市区主干道的距离 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 |
| 公交线路情况 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 |
| 5 | 教、医等  基础设施 | 所在学区学校情况 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 医院及医疗机构分布情况 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 文体娱乐设施 | 6 | 5.5 | 5 | 4.5 | 4 |
| 6 | 商业配套 | 重要商业配套设施 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 |
| 菜场超市 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 |

**（2）区域因素调节系数评分等级说明表**

| 序号 | 因素项目内容 | 考察项目 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 自然环境 | 自然景观 | 紧邻本市旅游风景名胜区，依山傍水，环境优美。 | 一、三等级之间 | 自然环境一般，附近主要为居住区，有少量公共绿地，卫生环境一般。 | 三、五等级之间 | 附近周围无绿化，拥挤、杂乱、环境差。 |
| 环境污染 | 空气清新，周围200米内无空气、噪音污染，水域清洁 | 周围150米内无水、声、气污染源 | 周围100米内有污染源 |
| 2 | 规划设计 | 小区布局 | 布局整齐合理、错落有致，小区内通风畅通、阳光充足。 | 房屋排列整齐，通风、日照条件一般。 | 任意布置、拥挤、零乱。 |
| 建筑密度与交通 | 建筑密度在30%-40%，外型美观，小区内交通顺畅。 | 建筑密度在50-60%，外型整齐、统一，小区内交通条件一般。 | 建筑密度在60%以上，外型破旧杂乱，小区内交通拥挤。 |
| 室外公共活动空间与绿化景观 | 绿地率在40%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富 | 少量绿化，基本无公共活动空间。 | 小区无绿化，无公共活动空间。 |
| 3 | 物业管理 | 房屋、设备维修与管理 | 有房屋、设备维修与管理，并能及时服务 | 有房屋、设备维修与管理 | 无房屋、设备维修与管理 |
| 小区治安、及道路停车管理 | 全封闭管理，24小时有保安巡逻及监视系统 | 半封闭管理，设小区门卫，无保安巡逻 | 无小区治安、及道路停车管理 |
| 环卫与绿化管理 | 日常有环卫与绿化管理，经常性维护 | 有环卫与绿化管理，定期维护 | 无环卫与绿化管理 |
| 4 | 交通便捷程度 | 离市区主干道的距离 | 距主干道距离小于200米 | 一、三等级之间 | 距主干道距离在300-500米之间。或距次干道距离在100-200米之间 | 三、五等级之间 | 距主干道距离大于700米，且距次干道距离大于400米之间 |
| 公交线路情况 | 距公交站点距离100米内，有3条以上重要公交线路 | 距公交站点距离小于300米 | 距公交站点距离在500米以上 |
| 5 | 教、医配套设施 | 所在学区学校情况 | 属于省级及以上重点中学和重点小学学区 | 属于市级及以上重点中学和重点小学学区 | 一般中小学学区。 |
| 医院及医疗机构分布情况 | 距市、区级医院1000米以内 | 距区级医院2000米－3000米或距镇级医院1000米以内 | 距区级医院4000米以上且距镇级医院2000米以上 |
| 文体娱乐设施 | 距文体娱乐及公共活动场所300米以内 | 距文体娱乐及公共活动场所600米以内 | 距文体娱乐及公共活动场所1000米以上 |
| 6 | 商业配套 | 商业配套设施 | 在400米范围内有大型的区级商业配套设施 | 在600-800米范围内有商业网点，基本满足生活需求 | 在1000米范围内基本上无商业网点。 |
| 菜场超市 | 在400米范围内有大型的菜场超市 | 在600-800米范围内有菜场超市 | 在1000米范围内无菜场超市 |

**（三）估价对象及案例因素条件系数一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 房屋 | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C | 案例D |
| 案例来源 | | | |
| 商品房销售网签数据 | 商品房销售网签数据 | 存量房契税纳税数据 | 存量房契税纳税数据 |
| 地址 | 吴江区吴江经济开发区吴越祥庭1幢102室联排住宅标准房基准价格评估 | 吴越祥庭4幢102 | 太阳湖大花园钻石湾别墅515幢104 | 奥林清华世纪公元87幢301 | 绿地太湖城145幢101 |
| 建筑面积 （㎡） | 226.22 | 237.44 | 92.7 | 160.27 | 237.97 |
| 结构修正系数（%） | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| 层次修正系数（%） | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 朝向修正系数（%） | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 |
| 成新修正系数（%） | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 东西至修正 | 100 | 100 | 104 | 106 | 106 |
| **实体状况系数综合（%）** | **110.16** | **110.16** | **114.57** | **116.77** | **116.77** |
| **P3实物状况修正结果** | **/** | **1** | **0.9615** | **0.9434** | **0.9434** |
| 装修档次 | — | 800 | 0 | 800 | 800 |
| 装修成新率 | — | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 房屋所在片区代码 | 00001 | 00001 | 00013 | 00002 | 00002 |
| 区位因素1（自然环境） | 15 | 15 | 18 | 15 | 17 |
| 区位因素2（规划设计） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 区位因素3（物业管理） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 区位因素4（交通条件） | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 区位因素5（教育医疗等设施） | 14.5 | 14.5 | 14.5 | 15 | 14.5 |
| 区位因素6（商业配套） | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| **区位状况综合得分(总分值120分)** | 99.5 | 99.5 | 102.5 | 100 | 101.5 |
| **P4区位状况修正结果** | / | 1 | 0.9707 | 0.995 | 0.9803 |
| P1交易情况修正系数 | / | 1 | 1 | 1 | 1 |
| P2交易日期修正系数 | / | 1.015 | 1.049 | 1.057 | 1.057 |
| P1×P2×P3×P4结果 | / | 1.015 | 0.9791 | 0.9922 | 0.9775 |
| Va单位面积装修重置价 | / | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vb单位面积附属物计算单价 | / | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vs交易单价 | / | 21522 | 22438 | 20060 | 23112 |
| Vn比准价格 | / | 21845 | 21969 | 19904 | 22592 |

**（四）比准价格计算一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 调整因素 | 可比案例A | 可比案例B | 可比案例C | 可比案例D |
| 交易单价 | 21522 | 22438 | 20060 | 23112 |
| P1交易情况修正 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| P2交易日期修正 | 1.015 | 1.049 | 1.057 | 1.057 |
| P3实体因素修正 | 110.16/110.16 | 110.16/114.57 | 110.16/116.77 | 110.16/116.77 |
| P4区位状况修正 | 99.5/99.5 | 99.5/102.5 | 99.5/100 | 99.5/101.5 |
| P1×P2×P3×P4结果 | 1.015 | 0.9791 | 0.9922 | 0.9775 |
| V*s*×P1×P2×P3×P4结果 | 21845 | 21969 | 19904 | 22592 |
| 单位面积装修重置价 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 单位面积附属物单价 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 比准价格（元/㎡） | 21845 | 21969 | 19904 | 22592 |

七、估价结果确定

将上述四个比准价格的简单算术平均数作为比较法的测算结果。

标准房基准价格=(A+B+C+D)/4 =21578元/㎡（取整）

# 附 件

1. 案例来源说明
2. 估价可比实例实体状况照片
3. 评估机构企业法人营业执照（彩色扫描件）
4. 房地产价格评估机构资格证书（彩色扫描件）
5. 注册房地产估价师注册证书（彩色扫描件）

**1、交易案例来源说明**

本估价报告所使用的案例来源于税务部门提供的商品房网签数据和存量房交易纳税数据（筛选后的可信数据），特此说明，案例使用表如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋  项目 | 案例A | 案例B | 案例C | 案例D |
| 案例来源 | | | |
| 商品房销售网签数据 | 商品房销售网签数据 | 存量房契税纳税数据 | 存量房契税纳税数据 |
| 证号类型 | 网签房屋编号 | 网签房屋编号 | 税源编号 | 税源编号 |
| 证号编码 | F32050920230003006 | F32050920230006504 | w202212090021 | s202301183259 |
| 地址 | 吴越祥庭4幢102 | 太阳湖大花园钻石湾别墅515幢104 | 奥林清华世纪公元87幢301 | 绿地太湖城145幢101 |

**2、估价可比实例实体状况照片**

**实例A：**（吴越祥庭4幢102）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**实例B：**（太阳湖大花园钻石湾别墅515幢104）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**实例C：**（奥林清华世纪公元87幢301）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**实例D：**（绿地太湖城145幢101）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**3、评估机构企业法人营业执照**

|  |
| --- |
|  |

**4、房地产价格评估机构资格证书**

|  |
| --- |
|  |

**5、注册房地产估价师注册证书**

|  |
| --- |
|  |
|  |