



设施设备	泊车条件	设有地下（-1 层）车库，也设有 1 层独立车库，车位（车库）比率高，车位供需状况良好，停车方便度高。
	道路及交通便捷度	区域内有八十米大街、凌云路、胥家营路等交通主次干道，无城区公交线路经过，道路通达度良好，交通便捷度较高。
	外部配套设施	估价对象所处区域市政条件完善程度一般，但能基本满足日常生活的需求；周边居住小区较少，居住氛围一般，生活服务设施较差且管理一般。
	周围环境	估价对象所处区域内自然环境、人文环境及景观等较好，基本无噪音和空气污染。
备注	尚未办理国有土地使用权证。	

（五）、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2019 年 6 月 25 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同委托方相关人员对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

（六）、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

（七）、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用及谨慎原则等技术性原则。

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。最高最佳利用是指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。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）、估价依据

1、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》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- (4)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (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》；
- (6)、《中华人民共和国担保法》；
- (7)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8)、《城市房地产开发经营管理条例》；
- (9)、《云南省城市房地产开发交易管理条例》；
- (10)、《中华人民共和国房产税暂行条例》；



- (11)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (12)、云南省人民政府和云南省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件；
- (13)、景东县人民政府、住房和城乡建设局、国土资源局颁发的有关文件。

2、技术依据

- (1)、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- (2)、《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)。

3、委托方提供资料

- (1)、《西盟佤族自治县人民法院委托司法鉴定函》；
- (2)、《司法鉴定委托书》；
- (3)、《云南省西盟佤族自治县人民法院执行裁定书》；
- (4)、《云南省西盟佤族自治县人民法院协助执行通知书》
- (5)、《商品房购销合同》；
- (6)、委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

4、受托估价方掌握的有关资料

- (1)、《房产查询基本信息表》等相关资料；
- (2)、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；
- (3)、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- (4)、估价对象所在地统计资料；
- (5)、估价对象所在地城市规划资料；
- (6)、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
- (7)、估价人员实地踏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；

(8)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

(9)、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；

(10)、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

(九)、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本报告根据估价对象的特点及项目的实际情况，委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘察和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价并得出估价对象价值。

区域内房地产市场交易相对较为活跃，近期类似房地产的市场交易案例也相对较多，因此本次评估首选比较法进行测算；同时待估房地产均具有较强的收益性，因此在首选比较法的同时也选用收益法进行估价测算；通过两种方法综合比较分析，选取相应权数，最后求取房地产的评估结果。

1、比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

2、收益法是预测估价对象未来收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十)、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调



查，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序，确定估价对象在价值时点2019年6月25日市场总价值为¥672,900元，大写人民币陆拾柒万贰仟玖佰元整（详见《估价对象评估结果明细表》）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价结果	估价结果	
		单价（元/m ² ）	总价（元）
估价对象 1		4,051	510,800
估价对象 2		-	162,100
汇总评估价值		-	672,900

（十一）、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张文江	5320080051		2019年7月3日
纳树成	5320080052		2019年7月3日

（十二）、实地查勘期

2019年6月24日至2019年6月25日，即自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

（十三）、估价作业期

2019年6月20日至2019年7月3日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。



第四部份 估价技术报告

(一)、估价对象描述与分析

1、区位状况

位置：估价对象景东县八十米大街以西银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室、2 幢 4 单元 1 层车库 34 号共 2 宗房地产位于景东县城南郊八十米大街西侧，距离县城中心区约 1.5km。其四至为：东临八十米大街，西至胥家营路，南接代开空地，北靠龙安酒店（杰森车市）。估价对象所在楼幢分别为 1 幢、2 幢，临八十米大街，位置较好。

其朝向及楼层如下表：

序号	项 目	朝向	所在层/总层数	备注
1	景东县八十米大街以西银生佳园	1 幢 5 单元 8 层 802 室	东西	8F/11F
2		2 幢 4 单元 1 层车库 34 号	西向	1F/12F

交通：估价对象所处地段有八十米大街、凌云路、胥家营路等多条道路形成路网，无城区公交线路经过，出行方便度一般，无交通管制，道路通达度良好，交通便捷度一般。

配套设施：估价对象所处区域市政条件完善，基本配置“五通一平”标准（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整），能充分满足日常生活的需求，基础设施完善。周边生活服务设施较差且管理一般，公共配套设施一般。

周围环境：估价对象所在区域地势平坦，区域内绿化环境良好，空气清新，无水污染、噪音等，自然环境及景观良好。区域内居住条件一般，人口较少，人流量较小，人口素质及人文环境较好。随着城市化进程的不断加快，该区域人流量将会不断增加，商业越来越繁荣，目前商业繁华程度较低。



2、实物状况

估价对象小区建筑规模较小，均为小高层，斜屋顶，整体外观良好，外墙均为涂料饰面，楼梯间均为地面地砖，墙面、顶面刷乳胶漆。估价对象1所在楼栋总高为11层，地上1-2层为商铺，3-顶层为住宅；估价对象2所在楼栋总高为12层，地上1层为车库，2-顶层为住宅；钢混结构，建筑年代为2016年，成新率约为95%，内环境一般，物业管理一般，设有地下（-1层）车库，也设有1层独立车库，车位（车库）比率高，车位供需状况良好，停车方便度高。供气、供热：电炊、电热水器，设有电梯、水、电、卫、通信及消防等设施设备。

至价值时点，估价对象空置（已查封），户型分别为三房二厅一厨二卫、一车库，空间布局较好，视野良好。该房屋防水、保温、隔热、隔声较好，通风、采光及日照良好。装修状况如下：

估计对象1：毛坯房

门、窗、照明及水电等：入户门为防盗门，无内门、窗及照明，管线暗敷，水、电等设施齐全；

估价对象2：自动卷帘门，地面砵清光，墙、顶面刷乳胶漆。

3、权益状况（无共有人）

出卖人	景东房地产综合开发公司		
买受人	杨富华	身份证号码	532724198607262711
合同登记号	JD2016092000490、JD2016092000491。		
设计用途	住宅、车库。	利用现状	空置（已查封）
建筑面积	126.10 m ² （套内：113.74，公摊：12.36）、27.95 m ² （套内：27.50，公摊：0.45）	建筑结构	框架结构
合同计价方式	按套内面积计	合同总金额	299,880.00 元； 154,000.00 元。
付款方式	按揭	付款金额、付款日期	79,880.00 元，2016-9-17； 44,000.00 元，2016-9-17。

综合分析，估价对象区位状况一般，实物状况良好，综合状况较好。



(二)、市场背景描述与分析

景东彝族自治县隶属于云南省普洱市，位于云南省西南部、普洱市北端，地处东经 $100^{\circ} 22' - 101^{\circ} 15'$ 、北纬 $23^{\circ} 56' - 24^{\circ} 29'$ 之间，东与南华县、楚雄市、双柏县接壤，南与镇沅县相依，西同云县隔澜沧江相望，北和南涧县、弥渡县相连，幅员面积 4532 平方公里，县城所在地锦屏镇距省会昆明市 477 公里，距普洱市驻地 279 公里。2016 年末，景东彝族自治县总户籍人口 36.74 万人，辖 10 个镇和 3 个乡。

景东彝族自治县位于横断山脉南端，主要山脉属云岭南北走向的无量山系和哀牢山系，地形北窄南阔，属亚热带季风型气候，河流为澜沧江水系和红河水系，境内有无量山、哀牢山两个国家级自然保护区和漫湾、大朝山两个百万千瓦级大型水电站。

景东彝族自治县是云南省粮食、蔗糖、木材、核桃、芒果重点产区，是普洱市的“粮仓肉库”，是普洱茶主产区之一。2018 年全县生产总值 73.54 亿元，增长 6%；规模以上工业增加值 4.63 亿元，增长 5.4%；固定资产投资 64 亿元，增长 20%；县级一般公共预算收入 3.48 亿元，同口径增长 2%；县级一般公共预算支出 27.5 亿元，增长 4%；社会消费品零售总额 19.83 亿元，增长 11%；城镇居民人均可支配收入 28390 元，增长 8%；农村居民人均可支配收入 10705 元，增长 9.5%。单位生产总值能耗下降 2.1%；城镇登记失业率 2.67%。

在宏观调控坚持稳中求进的背景下，全国宏观经济增长保持稳定，经济增长内在动力不断增强，经济发展进入新一轮的增长周期，也将促进了房地产业的迅速发展。经过 20 多年的发展，总体经济稳步增长的同时，房地产市场基本进入了成熟期，逐步走向规范化，开发企业的投资趋于市场



化，消费者的购房行为更为理性化，城市化进程也将呈现加快态势。但是与沿海发达城市相比，城镇化进程仍然处于较低水平，因此，行业发展的空间仍然较大。随着国民经济的持续稳定增长的同时，城市人口仍然会快速增长，城镇住宅的供求总量还将保持着增长的趋势，未来的房地产市场仍将呈现总体向平稳、健康发展的态势。

由此可见，近年来房地产业虽经历了一系列调控措施，但随着城镇化进程的加速和居民可支配收入的提高，不断刺激着房地产市场的需求，房地产业总的呈现稳中有升的态势，加之房地产业与整个社会息息相关，是一个比较稳定、可靠的产业。因此，房地产企业并未停止扩张的步伐，而是把目光大都转向（如昆明市等）二三线城市，从而不断促进了二、三线城市房地产市场的完善和发展，房地产市场在未来很长时间也将呈现活跃态势，市场前景看好。

综上所述，我们认为，从长期来看，城市化速度不断加快，大批人口流入城市，市场的需求随之增大。特有的土地供给方式导致土地供给与需求的矛盾将长期存在。而且人们的消费方式结构的升级、投资理财意愿的增强等都决定了未来市场总体向上的趋势。加之房地产是国家重要的经济支柱产业之一，该房地产保持一定的增长是可以预期的。

十九大报告中指出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，在全国楼市调控的大背景下，预计 2019 年景东县房地产市场环境将持续相对宽松，房地产的供应量、成交量将维持高位运行，成交均价将稳中微升。但在未来一定时间内，中央调控政策基调将保持不变，地方微调将被广泛效仿，地方政府松绑限购政策（取消限购令，但银行限贷政策并未改变），带来一定利好，但刺激不够明显，限贷依然是影响昆明楼市的主要因素。



房地产市场短期内存在一定的波动。本公司估价人员提醒报告使用人密切关注房地产行业的市场风险和法律风险，建议定期或在房地产市场有较大波动时，对估价对象市场价值进行再评估。

（三）、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。

1、法律上许可：估价对象符合城市规划、土地使用要求，取得了相关的权属证明，用途也符合要求，因此在法律上是许可的。

2、技术上可行：估价对象利用现行的建筑技术和材料建成，设计和施工技术上满足要求。

3、经济上可行：估价对象规划用途：住宅、车库，现状用途为住宅及车库，通过考察分析，考虑其所处周边物业类型及市场状况，分别作为住宅及车库使用更能使其价值达到最大化。

经分析论证，估价对象满足了法律上许可、技术上可行、经济上可行的条件，结合实际用途分析，估价对象房地产分别作为住宅及车库使用符合最高最佳利用原则。

（四）、估价方法适用性分析

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本报告根据估价对象的特点及项目的实际情况，委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘察和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价并得出估价对象价值。



区域内房地产市场交易相对较为活跃，近期类似房地产的市场交易案例也相对较多，因此本次评估首选比较法进行测算；同时待估房地产均具有较强的收益性，因此在首选比较法的同时也选用收益法进行估价测算；通过两种方法综合比较分析，选取相应权数，最后求取房地产的评估结果。

估价对象拟采用估价方法的适用性分析如下表：

估价目的	为司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产市场价格			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。	收益法是预测估价对象未来收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。	求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选取理由	估价对象规模、楼层、档次、设施完备度等相同或类似房地产交易案例较多，适宜用比较法进行估价。	商业用房及写字楼：结合实际，由于待估房地产具有较强的收益性，适宜用收益法进行估价。	估价对象均为现房，且该类房地产市场充分活跃，不适宜用成本法进行估价。	估价对象均为现房，且改变规划的可能性基本不存在，不适宜用假设开发法进行估价。

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。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：



(1)、在同一供需圈内的类似地区,广泛搜集房地产买卖的实例。

(2)、从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的,具体条件如下:

- ①、可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同;
- ②、可比实例必须是正常交易,或可调整为正常交易;
- ③、可比实例与待估房地产的建筑结构相同;
- ④、可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3)、将估价对象与可比实例进行比较,对影响房地产市场价值的交易情况修正,市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等方面进行调整,求取估价对象比较价值。

①、交易情况修正:

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

②、市场状况调整:

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③、区域状况调整:

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④、实物状况调整:

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤、权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥、得到比较价值:



$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \epsilon$$

(4)、将上述求得的各比较价值采用算术平均法,求取估价对象单位价格。

(5)、综合确定估价对象房地产价值。

2、收益法是预测估价对象未来收益,选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法一般分为下列 5 个步骤:①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料,如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料;②预测估价对象的未来的收益期或持有期;③采用适合的方法求取未来净收益或持有期末的房地产转售收益;④求取报酬率或资本化率、收益乘数;⑤选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

根据估价对象现状发展趋势,本次估价采用预测估价对象在未来持有 5-10 年,持有期间收益按一定比例增长,然后在持有期末进行房地产转售来进行估价。

$$\text{公式: } V = \frac{A}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+R)^n}$$

V: 收益价格;

A: 净收益;

R: 报酬率;

g: 持有期收益增长率;

V_n : 持有期末转售收益;

n: 持有期限。



(五)、估价测算过程

以“景东县八十米大街以西银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室”

测算过程为说明

A、比较法

(1)、选取可比实例

根据《房地产估价规范》对可比实例选取的规定，估价人员从收集的易实例中选取位于同一区位内的三个住宅交易可比实例。估价对象及可比实例基本情况如下表所示。

估价对象及其可比实例房地产基本情况一览表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
座落位置	银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室	月牙湾佳园	月牙湾佳园	月牙湾佳园
交易价格 (元/m ²)	-	4,211	4,065	4,197
交易情况	-	正常	正常	正常
交易日期	-	近期	近期	近期
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
户型	二室二厅一厨一卫	相似	相似	相似
装修情况	毛坯	普通装修	中等装修	中等装修
新旧程度	约 95%	相似	相似	相似
所在楼层	8	11	4	2
面积(m ²)	126.10	相似	相似	相似
结构	框架	钢混	钢混	钢混

(2)、建立价格可比基础

建立价格可比基础，是为了可比实例与估价对象之间的价格口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立共同的基础。

良好包括：

统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

根据委托方提供的估价对象资料，遵循本次估价的相关假设，结合估



价人员的实地查看，在价值时点，估价对象与可比实例价格内涵如下表所示。

成交价格内涵一览表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产范围	是否带有债权债务	否	否	否	否
	是否含有非房地产成分	否	否	否	否
	房地产实物范围	房地合一	房地合一	房地合一	房地合一
付款方式		-	一次性付款	一次性付款	一次性付款
计价单位	价格表示方式	单价	单价	单价	单价
	币种/货币单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元	人民币/元
	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积单位	平方米	平方米	平方米	平方米

①、统一财产范围

估价对象、可比实例均未带有债权债务、不包含非房地产成分、房地产实物范围与估价对象相同，不需要进行统一财产范围的处理。

②、统一付款方式

以在成交日期一次性付清为基准，可比实例在成交日期付款方式均为一次性付清，不需要进行统一付款方式的处理。

③、统一融资条件

估价对象、可比实例均为常规融资条件下的价格，不需要进行统一融资条件的处理。

④、统一税费负担

估价对象、可比实例均为交易税费正常负担下的价格，不需要进行统一税费负担的处理。

⑤、统一计价单位

a、统一价格表示单位



各可比实例成交价格均已换算为单价作为价格表示单位,统一采用单价(元人民币/平方米建筑面积,以下统一简称为“元/m²”)。

b、统一币种和货币单位

以“人民币元”为基准,估价对象、可比实例价格表示币种和货币单位均为“人民币元”,不需要进行统一币种和货币单位的处理。

c、统一面积内涵

以按建筑面积计价为基准,估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为建筑面积,不需要进行统一面积内涵处理。

d、统一面积单位

以平方米为基准,估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为平方米,不需要进行统一面积单位处理。

建立比较基准后可比实例价格(单位:元/m²)如下表所示。

建立比较基准后可比实例价格一览表

单位:元/m²

比较案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后可比实例价格	4,211	4,065	4,197

(3)、交易情况修正

交易情况修正是交易行为中是否包含特殊因素,并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差,将可比实例的实际而可能是不正常的成交价格,修正为正常市场价格。估价人员了解的可比实例交易情况如下表所示。

可比实例交易情况一览表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
特殊交易方式			
是否存在强买强卖	否	否	否
是否存在利害关系人之间的交易	否	否	否



是否存在交易双方或一方对交易对象或市场行情缺乏了解	否	否	否
是否存在急买急卖	否	否	否
是否存在交易双方或某一方对其有偏好	否	否	否
是否存在相邻房地产的合并的交易	否	否	否
是否存在特殊交易方式	否	否	否
是否存在交易税费非正常负担	否	否	否
是否存在受迷信影响	否	否	否
交易情况调查结论	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常

根据上述交易情况调查,各可比实例交易情况均正常,不需要进行交易情况修正。

(4)、市场状况调整

可比实例的成交日期与价值时点不同,其房地产市场状况可能发生了变化,以至于在这两个不同时间的价格可能不同。市场状况修正是将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格。

可比实例成交日期距离价值时点较近,经调查,自可比实例成交日期至价值时点,类似房地产市场价格比较平稳,故不需要进行市场状况修正。

(5)、房地产状况调整

①、因素选择

进行房地产状况调整,是把可比实例房地产在其自身状况下的价格,调整为在估价对象房地产状况下的价格。房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权属状况调整。不同使用性质的房地产,影响其价格的房地产自身因素不尽相同,应针对估价对象这类房地产的使用性质,确定对其价格有影响的各种房地产自身因素。

区位状况因素包括位置、交通条件、周围环境和景观、外部配套设施、所处楼幢、楼层和朝向等。

实物状况因素包括土地和建筑物两大因素。其中土地因素包括面积、



形状、地形、地势、地质条件、开发程度等。建筑物因素包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、工程质量、外观、新旧程度、物业管理等。

权属状况因素包括权利性质、土地使用期限、规划条件、共有情况、出租情况、相邻关系和地役权等。

②、编制比较因素条件说明表如下：

比较因素条件说明表

调整项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	状况	系数	状况	系数	状况	系数
结构	相似	0	相似	0	相似	0
区位	稍好	1	稍好	1	稍好	1
装修	稍好	3	稍好	5	较好	5
成新	稍差	-1	稍差	-1	稍差	-1
楼层	稍好	1.5	稍差	-2	稍差	-3
布局	稍差	-1	稍差	-1	稍差	-1
户型	稍差	-1	稍差	-1	稍差	-1
朝向	稍好	1	稍差	-2	相似	0
通风	相似	0	相似	0	相似	0
采光	稍好	1	稍差	-1	相似	0
景观	相似	0	相似	0	相似	0
交通条件	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施和公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
市场接受能力	相似	0	相似	0	相似	0
合计	-	4.5	-	-2	-	0

③、编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

项目	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	评价	评分	评价	评分	评价	评分
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100
交易日期	相近	100	相近	100	相近	100
房地状况	稍好	104.5	稍差	98	相似	100

④、编制比较因素修正系数表如下：



比较因素修正系数表

可比实例	A	B	C
成交单价 (元/m ²)	4,211	4,065	4,197
交易状况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
房地状况修正	0.95694	1.02041	1.00000
修正后价格 (元/m ²)	4030	4148	4197
比准价格 (元/m ²)	4125		

(6)、确定比准价格

根据收集到的可比实例，对估价对象进行对比计算。

比准价格=实例交易价格×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

通过对可比实例价值进行修正，采用算术平均法确定估价对象的比准价格，即：

$$\text{比准价格} = (4030 + 4148 + 4197) \div 3 = 4125 \text{ 元/m}^2$$

B、收益法

收益法是预测估价对象未来收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法一般分为下列 5 个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来的收益期或持有期；③采用适合的方法求取未来净收益或持有期末的房地产转售收益；④求取报酬率或资本化率、收益乘数；⑤选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

根据估价对象现状发展趋势，本次估价采用预测估价对象在未来持有 5-10 年，持有期间收益按一定比例增长，然后在持有期末进行房地产转售来进行估价。



$$\text{公式: } V = \frac{A}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+R)^n}$$

V: 收益价格;

A: 净收益;

R: 报酬率;

g: 持有期收益增长率;

V_n : 持有期末转售收益;

n: 持有期限。

1、估算年总收益

年总收益是指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或自行使用,在正常情况下,合理利用房地产应取得的持续而稳定的年收益或年租金,包括租金收入和租赁保证金或押金的利息收入。

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

有效毛收入 = 潜在毛收入 × (1 - 收入损失率)

(1) 潜在毛收入

潜在毛收入是指假定房地产在充分利用、无空置状态下获得的收入。委估房地产的收入主要为租金收入,根据估价人员对同一供需圈内,位置、结构、交通便捷度、装修情况等相近的商业房地产的市场调查,得到估价对象潜在毛收入。

选取案例:

项 目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室	银生佳园	银生佳园	月牙湾佳园
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
月租金(元/m ²)	-	12	14	14
面积	126.10 m ²	相似	相似	相似
楼层	8 层	5 层	10 层	7 层
交易情况	-	出租	出租	出租



月租金测算表

项目名称		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
月租金价格 (元/m ²)		-	12	14	14
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期调整		100	100	100	100
区域因素修正	基础配套设施	100	100	100	100
	交通便利程度	100	100	100	100
	商务聚集程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素修正	所在层	100	98.5	101	99.5
	装修情况	100	105	105	103
	新旧程度	100	100	100	99
	房屋朝向	100	100	100	101
	物业管理条件	100	100	100	100
	设备、设施条件	100	100	100	100
修正系数		-	0.96688	0.94295	0.97585
修正后价格 (元/平米)		-	12	13	14
平均价格 (元/平米)		-	13 (取整)		

(2) 通过对可比实例价格进行调整, 可比实例 A、B、C 与待估对象处于同一供需圈, 与待估对象在区位、周边环境、物业管理等各方面较为接近, 故取三个案例修正后价格的算数平均值作为租金测算单价, 即:

$$= (12+13+14) / 3 = 13 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

结合估价对象所在房屋的具体情况, 确定估价对象潜在租金水平为每平方米 31 元/月, 则估价对象每平方米潜在月租金 = 13 元。

(3) 年有效毛收入的确定

估价对象所处区域交通便利, 市政公共配套设施完善, 经估价人员调查, 周边的类似商业用房等空置率约为 10%, 经综合考虑, 确定估价对象的出租率为 95 %。根据了解, 现市场上类似房地产一般收取 3 个月的租赁保证金, 租赁保证金利息按一年期存款利率 3 % 计算。

①每平方米年出租有效毛收入为: $13 \times 95 \% \times 12 = 148 \text{ 元}$