

房地产估价报告

(Real estate appraisal report)

估价报告编号：云南优化房评字（2020）第 0640 号

估价项目名称：梁宝光位于云南省陆良县中枢镇良园一区
房地产价值评估

委托方：陆良县人民法院

委托书编号：（2020）云 0322 执恢 31 号

房地产估价机构：云南优化房地产土地资产评估咨询有限
公司

注册房地产估价师：孙 彦 5320150030

夏慧娅 5320160071

估价报告出具日期：2020 年 06 月 11 日

致估价委托人函

尊敬的客户陆良县人民法院：

受贵方委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对梁宝光名下位于陆良县中枢镇良园一区房地产市场价值进行评估，并出具此报告。

报告内容摘要如下：

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考

二、估价对象：梁宝光名下位于陆良县中枢镇良园一区房地产

三、价值时点：2020年05月14日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上，全面分析影响房地产市场价格因素，利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算，根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验，确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的价值如下：

评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象
		梁宝光位于陆良县良园一区房地产 (证号：陆房权证中枢镇字第 00006004 号)
市场价 值	建筑面积 (平方米)	138.31
	单价 (元/平方米)	3300
	总价 (万元)	45.6423 (大写：肆拾伍万陆仟肆佰贰拾叁元整)

七、特别提示：若要了解本次评估的评估测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容。

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人：

2020年06月11日

目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	错误！未定义书签。

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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；

二、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。

三、我们与本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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本次估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象内部质量、建筑面积数量准确性的调查确认相应权益的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。因资料失实而造成的结果有误的，我们不承担相应的责任。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象的权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设。

2、本次估价所涉及的估价对象权利状况和建筑面积依据委托方提供的“陆房权证中枢镇字第 00006004 号”《房屋所有权证书》、“陆国用（2000）第 1962 号”《国有土地使用证》、《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》（业务宗号：SLL00000016063）。本次估价所涉及的估价对象权利状况和建筑面积以委托方提供的“陆房权证中枢镇字第 00006004 号”《房屋所有权证书》、“陆国用（2000）第 1962 号”《国有土地使用证》、《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》（编号：SLL00000016063）真实、合法，并且与事实相符为假设。

3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本次估价是以买、卖双方各自承担自己应缴纳的各项税、费为假设。

6、报告中估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，即在价值时点预期能够成交的客观合理价格，它依据了如下假设：

- ①足够多的自愿买家和卖家；
- ②买卖双方的交易行为都是精明的和谨慎的；
- ③估价对象可以在公开市场上自由转让；
- ④在价值时点之前有一段合理的谈判周期；
- ⑤在此周期内房地产市场价格水平是比较平稳的；
- ⑥交易过程中未发生不可抗力或特殊交易对成交价格的影响。

7、本次估价价值时点为 2020 年 05 月 14 日，完成实地查勘日期为 2020 年 05 月 14 日，价值时点与完成实地查勘日期一致。

8、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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可能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。

9、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

二、未定事项假设

根据估价委托人提供的“陆房权证中枢镇字第 00006004 号”《房屋所有权证书》、“陆国用（2000）第 1962 号”《国有土地使用证》、《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》（业务宗号：SLL00000016063），未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象一至二层约建成于 2000 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他用途使用的依据。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的。

3、估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档，“估价结果报告”仅适用于本次估价目的，凡因委托方使用报告不当而引起的后果，我们不承担相应的责任。

5、未经本公司同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

陆良县人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：伍小云

资格等级：贰级

资格证号：云建房证估字第 149 号

地址：云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园 11 幢 1 单元 1202 室

电话：（0871）65728659

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考；

四、估价对象

1、估价对象界定

纳入本次估价的房地产为梁宝光名下位于陆良县中枢镇良园一区的房地产，建筑面积为 138.31 平方米，土地面积为 100.2 平方米。

2、估价对象状况

（1）区位状况

①地理位置

估价对象位于陆良县中枢镇良园一区。

②道路通达度

估价对象所在宗地临道路，道路通达度优。

③交通便捷度

估价对象所在宗地交通便捷度优。

④公共设施及基础设施状况

估价对象周边银行网点、学校、超市、医疗、餐饮、文化娱乐等公共设施一般。基础设施达到“五通”（包括通路、上水、下水、电力、通讯），并能满足需要。公共配套设施较优，基础设施完善程度完备。

⑤环境状况

估价对象所在区域环境状况较好。

(2) 实物状况

估价对象位于陆良县中枢镇良园一区，用途：住宅，总层数 2 层、所在层 1-2 层，约建成于 2000 年，混合结构，装修状况：一层为套装木门、水磨石地面、内墙乳胶漆、铝合金窗、卫生间满贴瓷砖、塑扣板吊顶；二层瓷砖地面、套装木门、铝合金窗、内墙乳胶漆、过道 1.2 米高墙裙；大理石楼梯和铝合金扶手、过道贴瓷砖、外墙三面贴瓷、一面水刷石，房屋整体维护良好。

(3) 权属状况：

房产证号	陆房权证中枢镇字第 00006004 号
房屋所有权人	梁宝光
房屋坐落	陆良县中枢镇良园一区
设计用途	住宅
结构	混合
所在层数	1-2

建筑面积 (m ²)	138.31
------------------------	--------

根据《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》（编号：SLL00000016063），此房屋已办理抵押登记，已查封。

土地状况：

①根据陆国用（2000）第 1962 号”《国有土地使用证》，土地使用权人为梁宝光，坐落为陆良县良园一区，土地用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2069 年 9 月 9 日，至估价期日剩余使用年限为 49.4 年，土地使用权面积为 100.2 平方米。

至估价期日止，估价对象存在抵押权，无租约限制，不存在租赁权、不存在担保权等其他权利，估价师知悉的法定优先受偿款为零。

五、价值时点

2020 年 05 月 14 日。

六、价值类型

市场价值：依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（实行）》第四十七条和《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，提供房地产市场价值。

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

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产

权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列3个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

3、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

4、替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日开始实施）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）

3、《中华人民共和国土地管理法》（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,自 2020 年 1 月 1 日起施行)

4、《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第五十号公布自 1995 年 10 月 1 日起施行)

5、《司法鉴定程序通则》(司令部令第 132 号)

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准(GB/T50291-2015)《房地产估价规范》

2、中华人民共和国国家标准(GB/T50899-2013)《房地产估价基本术语标准》

(三) 委托方提供的相关资料;

1、《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》(业务宗号: SLL00000016063)

2、《陆良县人民法院委托评估函》((2020)云 0322 执恢 31 号)

3、《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》

(四) 估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料

(五) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产;收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产;成本法适用于评估新的或较新的房地产价值,也适用于很少发生交易而限制比较法的运

用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

结合委估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到该类房地产市场上交易实例较多，而且具有一定的收益性，故确定采用比较法和收益法为主要的评估方法。并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

1、比较法是将估价对象与在价值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。

计算公式：委估房地产价格= $\sum n$ (可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数)/ n

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

式中：V—房地产在价值时点的收益价格；

A—净收益；

Y—报酬率；

g—净收益逐年递增比率；

n—房地产的收益期限。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上，全面分析影响房地产市场价格因素，利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算，根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验，确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的价值如下：

评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	梁宝光位于陆良县良园一区房地产 (证号：陆房权证中枢镇字第 00006004 号)
市场价值	建筑面积 (平方米)		138.31
	单价 (元/平方米)		3300
	总价 (万元)	45.6423 (大写：肆拾伍万陆仟肆佰贰拾叁元整)	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙彦	5320150030		
夏慧娅	5320160071		

十二、实地查勘期

2020年05月14日

十三、估价作业期

2020年05月14日至 2020年06月11日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

纳入本次估价的房地产为梁宝光名下位于云南省陆良县中枢镇良园一区的房地产，建筑面积为 138.31 平方米，土地面积为 100.2 平方米。

实物状况：

估价对象位于云南省陆良县中枢镇良园一区，用途：住宅，总层数 2 层、所在层 1-2 层，约建成于 2000 年，混合结构，估价对象所在层为 1-2 层，一层为套装木门、水磨石地面、内墙乳胶漆、铝合金窗、卫生间满贴瓷砖、塑扣板吊顶；二层瓷砖地面、套装木门、铝合金窗、内墙乳胶漆、过道 1.2 米高墙裙；大理石楼梯和铝合金扶手、过道贴瓷砖、外墙三面贴瓷、一面水刷石，房屋整体维护良好。

(3) 权属状况：

房产证号	陆房权证中枢镇字第 00006004 号
房屋所有权人	梁宝光
房屋坐落	陆良县中枢镇良园一区
设计用途	住宅
结构	混合
所在层数	1-2
建筑面积 (m ²)	138.31

根据《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》（编号：SLL00000016063），此房屋已办理抵押登记，已查封。

土地状况：

①根据陆国用（2000）第 1962 号”《国有土地使用证》，土地使用权人为梁宝光，坐落为陆良县良园一区，土地用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2069 年 9 月 9 日，至估价期日剩余使用年限为 49.4 年，土地使用权面积为 100.2 平方米。

至估价期日止，估价对象存在抵押权，无租约限制，不存在租赁权、不存在担保权等其他权利，估价师知悉的法定优先受偿款为零。

区位状况：

①地理位置

估价对象位于陆良县中枢镇良园一区。

②道路通达度

估价对象所在宗地临巷道，道路通达度较优。

③交通便捷度

估价对象所在宗地交通便捷度较优。

④公共设施及基础设施状况

估价对象周边银行网点、学校、超市、医疗、餐饮、文化娱乐等公共设施一般。基础设施达到“五通”（包括通路、上水、下水、电力、通讯），并能满足需要。公共配套设施较优，基础设施完善程度完备。

⑤环境状况

估价对象所在区域环境状况较好。

二、市场背景描述与分析

（一）2019 年全国房地产市场运行情况

2019 年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调

整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。展望2020年，全年经济增速将依旧呈现稳步放缓态势，房地产调控继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。在此背景下，2020年全国房地产市场调整压力或将进一步凸显。

1. 政策：调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完善

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

综合来说，近期房地产市场保持以稳为主正是基于2019年保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

2. 价格：新房价格表现平稳，重点城市二手房价格回落

百城及十大城市新房均价累计涨幅均收窄，单月环比下跌城市数量明显增多。根据中国房地产指数系统对100个城市全样本调查数据显示：2019年1-11月百城新建住宅价格累计上涨2.91%，较去年同期收窄1.92个百分点，其中各季度累计涨幅较去年同期均收窄；单月来看，2019年11月，百城住宅均价为15105元/平方米，环比涨

幅连续 13 个月在 0.4% 以内，同比涨幅收窄至 3.17%，11 月百城中有 40 个城市新建住宅价格环比下跌，下跌城市数量为 2016 年 2 月以来最高值。就十大城市整体而言，2019 年以来，十大城市新房价格环比涨幅持续震荡在低位区间；各季度累计涨幅均在 1% 以内，10-11 月累计涨幅仅有 0.06%。

今年百城新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间，单月环比下跌城市数量明显增多，累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，导致十大城市二手房均价累计有所调整，且近几个月跌幅有所扩大。

3. 供求：重点城市成交规模小幅调整，市场去化压力加大

(1) 成交规模：重点城市成交规模有所调整，三线代表城市同比降幅明显

重点城市整体成交规模同比小幅调整，十大城市二手房成交套数同比增幅有收窄趋势。自 2016 年开启新一轮市场调控至今，重点城市成交规模小幅波动，据初步统计，今年 1-11 月，50 个代表城市新建商品住宅月均成交面积 2940 万平方米，同比下降 2.4%，其中除 3 季度成交同比略有增长 0.6% 以外，其余季度成交面积同比均下降，整体市场表现稳中略有调整。二手房方面，2019 年 1-10 月，十大城市二手房市场成交套数约 92 万套，同比增长 10.0%，其中上半年二手房市场成交套数同比增长 10.3%，7-10 月同比增幅收窄 0.7 个百

分点至 9.6%，北京、天津下半年各月成交套数同比持续为负。

从数据上来看，本轮调控政策取得了明显效果，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。展望 2020 年，整体市场调控政策依旧保持从严基调，在因城施策、一城一策下，房地产市场整体仍将平稳运行，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显，一线城市在供应端持续改善或城市规划利好影响下，明年市场延续底部回升行情可期；二线代表城市整体市场规模将保持稳中有所震荡，厦门、天津等城市市场调整压力仍不减；部分城市群内部以及其他有人口支撑的三四线城市，短期市场或将延续较好发展态势，但多数三四线城市在需求存在透支等因素影响下，市场面临较大调整压力。

(2) 成交结构：多数城市各层次产品价格小幅提升，改善型需求积极释放基于套总价、结合成交量，我们将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10% 的属于高价位楼盘，10%-40% 属于中高价位楼盘，后 60% 属于中低价位楼盘。

2019 年各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，但在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，多数代表城市各类楼盘价格涨幅有所回落。成交方面，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，大户型产品成交下降。展望未来，在土地供给结构和住房制度改革趋势下，重点一二线城市以租赁住房和政策

性住房为主的刚需类产品供给将会继续提升，而对于大多数普通二三线城市来说，改善型住房需求仍将是市场成交主力，且人口年龄结构的变化也会加速此类需求释放，未来高性价比、品质突出的产品更易受到市场青睐。

4. 土地：土地市场处低温态势，结构性拿地机会呈现

全国 300 各类用地供需规模同比基本持平，住宅用地推出与成交面积出现小幅增长。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 城各类用地供需规模与去年同期基本持平，其中，住宅用地推出 10.3 亿平方米，同比增长 2.0%。成交方面，据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地共成交 16.9 亿平方米，同比下降 1.5%，其中，住宅用地成交 8.2 亿平方米，同比增长 3.4%。

住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率保持在低位。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2527 元 / 平方米，同比上涨 17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为 4409 元 / 平方米，同比上涨 17.3%。溢价率方面，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.9%，与 2018 年同期基本持平。其中，住宅用地平均溢价率为 15.7%，较 2018 年同期下降 0.3 个百分点；商办用地平均溢价率为 6.4%，较 2018 年同期下降 0.8 个百分点。

2019 年以来，全国土地市场热度呈前高后低态势，下半年流拍水平升至 8% 左右。具体来看，2019 年二季度全国高价地共成交 133 宗，宗数占总成交宗数的比值为 5.8%，达到 2018 年以来的最高值，流拍率仅为 4.8%，二季度土地市场回温，部分热点地块刷新区域甚至全市成交楼面均价；三季度以来，随着房企融资环境的收紧，企业

资金压力渐显，高价地宗数占比持续下降，流拍占比持续提升，11月流拍宗数占比为8.9%，仍低于2018年下半年的流拍水平，土地市场整体表现较为理性。

2019年，住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位，土地市场整体表现较为理性。具体来看，上半年企业在资金环境改善、投资收敛聚焦等因素影响下，热点城市竞拍热度提升显著，部分地块成交楼面价刷新区域甚至全市楼面均价历史记录，为后期开发、运营、销售等阶段带来一定压力；进入下半年，房地产调控政策保持收紧态势，金融监管持续加强，受行业调整预期强化及资金压力加大等因素的影响，土地市场明显降温，住宅用地流拍率持续提升，11月已升至8.9%；值得注意的是，随着土地市场的调整，部分热点城市的优质地块陆续推出，地块的高性价比一定程度上提振了企业拿地积极性，带动部分城市成交楼面均价出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场仍将保持平稳态势。

5. 企业：资金面进一步承压，积极推盘强化回款

代表企业销售业绩保持增长，增速有所放缓。2019年1-11月，20家品牌房企2累计销售金额50083亿元，同比增长16.8%；累计销售面积36408万平方米，同比增长15.2%，增速较去年同期分别收窄了9.5和6.3个百分点。具体来看，上半年在政策和市场预期有所改善的情形下，品牌企业精准把握市场短暂回温机遇，积极推盘，销售业绩实现稳步增长。三季度以来，企业加快营销，整体推货力度不减，预计在冲刺全年销售目标的背景下，企业整体销售规模仍将保持稳定增长。

土地投资趋于理性，企业拿地销售比继续保持在较低水平。2019年1-11月，20家代表企业累计拿地26735万平方米，同比下降5.5%；累计拿地金额13478亿元，同比增长6.5%。其中，万科、碧桂园、保利和融创拿地金额超千亿元，领先其他房企。20家品牌房企拿地金额占同期销售金额的比重为26.9%，在2018年收缩拿地的基础上继续下降。龙湖、华润和招商拿地相对积极，拿地销售比超过40%。TOP10企业1-11月拿地金额占TOP100企业的35.2%，大型房企土地资源优势凸显。

2019年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。拿地方面，企业投资更加聚焦与理性，拿地区域逐步向城市基本面较好的一、二线城市回归。行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，大型房企在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。整体来看，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，品牌企业准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，整体竞争优势持续增强。

（二）2019年陆良县房地产发展状况

2019全年固定资产投资（不含农户）比上年增长0.4%。其中，第一产业投资增长3.2%，第二产业投资增长4.8%，第三产业投资增长0.1%。民间固定资产投资比上年增长37.0%，占固定资产投资的比重为54.5%。基础设施投资比上年下降32.2%。全年房地产开发投资比上年增长55.3%。其中，住宅投资增长75.5%，办公楼投资下降59.4%，商业营业用房投资下降6.4%。

全年商品房施工面积1092.84万平方米，比上年增长63.4%；商

品房屋竣工面积 23.14 万平方米，下降 71.5%；商品房销售面积 213.74 万平方米，增长 34.5%；商品房销售额 1700459 万元，增长 76.7%。

三、估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

估价对象房产证号：“陆房权证中枢镇字第 00006004 号”《房屋所有权证》，登记用途为住宅，保持现状继续使用最为有利，目前的使用现状为最高最佳使用状态。该房屋产权清晰，存在抵押权，不存在租赁权，无担保权等项权利，未发现其他权属纠纷，估价对象周边学校、商场、超市、市场、银行等配套设施齐全，符合最高最佳使用原则，且本次评估目的为委托方确定司法拍卖底价提供价值参考，由此进行评估，便得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

四、估价方法适用性分析

1、技术路线

结合委估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，采用比较法、收益法对房地产市场价格进行评估，然后将评估结果进行取整，确定估价对象的市场价值。

2、选用的方法

①由于估价对象登记用途为住宅，评估按照住宅用房进行评估，

所在区域可以选取到与估价对象相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，适宜采用比较法评估。

②由于估价对象所处区域可以选择到与估价对象建筑物相类似的房地产租金交易案例，能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，适宜采用收益法评估。

3、不宜选用的方法

①成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，故此次评估不宜选取成本法。

②假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，故此次评估不宜选取假设开发法。

4、计算公式

①比较法是将估价对象与在价值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。

计算公式：委估房地产价格= $\sum n$ (可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数)/ n

②收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

式中：V—房地产在价值时点的收益价格；

A—净收益；

Y—报酬率；

g—净收益逐年递增比率；

n—房地产的收益期限。

五、估价测算过程

1、比较法

(1) 可比实例选取

可比实例的选取应符合下列要求：

- ① 是估价对象的类似房地产；
- ② 与估价对象处于同一供需圈内；
- ③ 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- ④ 成交价格为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑤ 至少选取三个可比实例。

经估价师调查、收集估价对象所在区域的近期已经发生交易的类似房地产市场交易实例，以下 3 个交易案例（案例来源：中介公司）与估价对象价值时点最接近，用途相同，房地产条件基本一致，并且属同一供需圈内，以它们的价格作比较，结合影响居住用房价格的因素，进行因素修正。

可比实例 A：位于陆良县朝阳西路，建筑总层数为 2 层，案例位于第 1-2 层，建筑面积 135.50 平方米，精装修，成交日期为 2020 年 3 月，成交价格为 52.00 万元，交易单价为 3838 元/平方米。

可比实例 B：位于陆良县朝阳西路，建筑总层数为 2 层，案例位于第 1-2 层，建筑面积 124.30 平方米，精装修，成交日期为 2020 年 3 月，交价格为 48.85 万元，交易单价为 3930 元/平方米。

可比实例 C：位于陆良县朝阳西路，建筑总层数为 2 层，案例位于第 1-2 层，建筑面积 149.45 平方米，精装修，成交日期为 2020 年 4 月，成交价格为 55.00 万元，交易单价为 3680 元/平方米。

(2) 比较因素的选择

影响估价对象价格的主要因素有：

用途：房地产用途应选择用途相同的可比实例，估价对象登记用途为住宅，故可比实例应选取住宅。

交易时间：确定房地产价格指数。

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

成交价格内涵：是否为市场价值。

区位状况：主要有距公交车站距离、距中小学距离、距超市、农贸市场距离、距公园广场距离、环境质量、公共设施完备度等。

实物状况：主要指房屋建筑结构、采光通风条件、装修状况、朝向、所在楼层、物业管理情况、基础设施完备度等。

表 1-1 因素条件评价表

比较项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
坐落	陆良县中枢镇良园一区	陆良县朝阳西路	陆良县朝阳西路	陆良县朝阳西路	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期		2020-03	2020-03	2020-04	
交易状况	正常	正常	正常	正常	
权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权	
建筑面积 (m ²)	138.31	135.50	124.30	149.45	
交易价格 (万元)		52.00	48.85	55.00	
交易单位价格 (元/m ²)		3,838	3,930	3,680	
区位状况	距公交车站距离	约 200 米	约 200 米	约 200 米	约 200 米
	距中小学距离	距中小学约 2000 米	距中小学约 2000 米	距中小学约 2000 米	距中小学约 2000 米
	距超市、农贸市场距离	距超市、农贸市场约 300 米	距超市、农贸市场约 300 米	距超市、农贸市场约 300 米	距超市、农贸市场约 300 米
	距公园广场距离	约 2000 米	约 2000 米	约 2000 米	约 2000 米
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	公共设施完备度	齐备	齐备	齐备	齐备
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	采光通风条件	采光通风较好	采光通风较好	采光通风好	采光通风好
	装修状况	简单装修	精装修	精装修	精装修
	朝向	南北向	南北向	东北向	南北向
	所在楼层	1-2/2	1-2/2	1-2/2	1-2/2
	物业管理情况	好	好	好	好
	基础设施完备度	齐全	齐全	齐全	齐全

(4) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①用途修正：因可比实例的用途与估价对象相同，故用途不作修正。

②交易情况修正：因所选可比实例的交易情况均属正常，故交易情况不作修正。

③权益状况修正：因所选可比实例与估价对象权益状况相同，故权益状况不作修正。

④交易日期修正：

因所选可比实例与估价对象交易日期基本一致，故交易日期不作修正。

⑤ 区位及实物状况修正系数

区位状况：

A、距公交车站距离：以估价对象的交通条件为标准，确定其指数为 100，案例每相距 100 米，地价相应修正 2% ；

B、距中小学距离：以估价对象距中小学距离为标准，确定其指数为 100，案例每相距 500 米，地价相应修正 2% ；

C、距超市、农贸市场距离：以估价对象距超市、农贸市场距离为标准，确定其指数为 100，确定其指数为 100，案例每相距 100 米，地价相应修正 2% ；

D、距公园广场距离：以估价对象距公园广场距离为标准，确定其指数为 100，确定其指数为 100，确定其指数为 100，案例每相距 500 米，地价相应修正 2% ；

E、环境质量：环境质量分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象的环境质量为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 2% ；

F、公共设施完备度：公共设施完备度分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备，以估价对象的公用配套设施状况为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 2% ；

实物状况：

A、建筑结构：分为钢混、混合、砖木、其它，以估价对象的结构为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 2% ；

B、采光通风条件：分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象的采光通风条件为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 2% ；

C、装修状况：分为毛坯房、简单装修、中档装修、精装修，以估价对象为 100，以估价对象的装修状况为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 1% ；

待估对象为 100，则案例 A、B、C 的装修修正系数为 100、100、101。

D、朝向：分为朝东朝南、朝东南、朝西南、朝东北朝西、朝北根据实际情况描述，以估价对象的房屋朝向为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 1% ；

E、楼层位置：根据实际情况描述，以估价对象的房屋所在层数为标准，确定其指数为 100，详见下表：

房屋层次修正系数表 (%)

总层 层次	九层 以上	八	七	六	五	四	三	二	一
九层以上 顶层	九层以 上-4								
八	九层以 上均为 0 五至八 层均为 2	-3							
七		-1	-3						
六		0	-1	-3					
五		1	1	0	-2				
四	0	3	3	2	1	-2			
三	0	2	2	3	2	2	-1		
二	-1	0	0	0	0	1	2	0	
一	-3	-2	-2	-2	-1	-1	-1	0	0

(注：该表总层九层以上的修正系数适用于设有电梯的房屋，总层八层以下的修正系数适用于不设电梯的房屋。总层八层设有电梯的房屋，其修正系数四层改为 2，七层改为 0。)

待估对象为 100，则案例 A、B、C 的楼层修正系数为 100、100、100。

E、物业管理情况：分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象的物业状况为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 1%；

F、基础设施完备度：基础设施主要为上下水、电、通讯、供热、天然气、直饮水等，以估价对象的基础设施完备度为标准，确定其指数为 100，每相差一个档次，相应修正 1%。

根据以上比较因素指数的说明，编制可比实例条件指数表：

表 1-2 比较因素条件指数表

比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易单价(元/平方米)	待估	3,838	3,930	3,680
用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100
区 位 状 况	距公交车站距离	100	100	100
	距中小学距离	100	100	100
	距超市、农贸市场距离	100	100	100
	距公园广场距离	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100
实 物 状 况	建筑结构	100	100	100
	采光通风条件	100	100	100
	装修状况	100	102	102
	朝向	100	100	102
	楼层修正	100	100	100
	物业管理情况	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100

表 1-3 比较因素条件指数表

可比实例		A	B	C
交易价格（元/平方米）		3,838	3,930	3,680
用途修正		100/100	100/100	100/100
交易日期修正		100/100	100/100	100/100
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
权益状况修正		100/100	100/100	100/100
区位状况	距公交车站距离	100/100	100/100	100/100
	距中小学距离	100/100	100/100	100/100
	距超市、农贸市场距离	100/100	100/100	100/100
	距公园广场距离	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	采光通风条件	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/102
	朝向	100/100	100/102	100/100
	楼层修正	100/100	100/100	100/100
	物业管理情况	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9804	0.9615	0.9804
比准价格（元/平方米）		3,762.78	3,778.70	3,607.87

经过以上比较测算，得到三个较接近的比准价格，故确定采用简单算术平均数（取整）作为比较法的计算结果。

$$\begin{aligned} \text{单价} &= (3762.78 + 3778.70 + 3607.87) \div 3 \\ &= 3716 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

2、收益法

年有效毛收益 = 月租金 × 12 × 可出租面积比率 × (1 - 空置率)

年运营费用 = 房产税 + 增值税 + 城市维护建设税 + 教育费附加 + 物业服务费 + 水电费 + 地方教育费附加 + 维修费 + 管理费

年净收益 = 年有效毛收益 - 年运营费用

(1) 年有效毛收入 (含税租赁收入)

调查档次相同、用途相近、结构相似、装修档次相近的房地产的租金水平和出租率,比较分析确定出租的客观租金水平和出租率。根据调查分析,用比较法推算估价对象租金为 17 元/平方米。

经估价人员实地查看和调查,估价对象可出租面积占总建筑面积比率约为 95%。

经估价人员实地查看和调查,估价对象所处地段公共配套设施完善、商服繁华度较好,租赁市场活跃,平均出租空置率一般在 5%左右,故确定估价对象客观空置及收租损失率为 5%。

年有效毛收入 (含税租赁收入)

$$\begin{aligned} &= \text{月租金} \times 12 \times \text{可出租面积比率} \times (1 - \text{空置率}) \\ &= 17 \times 12 \times 95\% \times (1 - 5\%) \\ &= 184.11 \quad (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

(2) 年运营费用

运营费用指维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用。

房地产出租运营费一般包括房产税、增值税、维修费及管理费。

房产税:依据《中华人民共和国房产税暂行条例》,依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%。计征房产税的租金收入不含增值税,则,

$$\begin{aligned} \text{房产税税金} &= \text{含税租赁收入} \div (1 + 5\%) \times 12\% \\ &= 184.11 \div (1 + 5\%) \times 12\% \\ &= 21.04 \quad (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

增值税:依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》个人出租住房,应纳税额=含税租赁收入 \div (1+5%) \times 1.5%。

$$\begin{aligned}\text{增值税} &= 184.11 \div (1+5\%) \times 1.5\% \\ &= 2.63 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

城市维护建设税：依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，都是城市维护建设税的纳税义务人。城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。估价对象位于陆良县，城市维护建设税税率取增值税的5%。

$$\begin{aligned}\text{城市维护建设税} &= \text{增值税} \times 5\% \\ &= 2.63 \times 5\% \\ &= 0.13 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

教育费附加：依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。

$$\begin{aligned}\text{教育费附加} &= \text{增值税} \times 3\% \\ &= 2.63 \times 3\% \\ &= 0.08 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

地方教育附加：按照《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35号)、《财政部关于调整云南省地方教育附加征收标准的复函》(财综函[2011]17号)

的规定，经省政府同意，从2011年1月1日起，对云南省境内所有缴纳增值税、消费税、营业税(以下简称“三税”)的单位和个人(包括外商投资企业、外国企业及外籍个人)，按其实际缴纳“三税”税额的2%征收地方教育附加。

$$\begin{aligned} \text{地方教育附加} &= \text{增值税} \times 2\% \\ &= 2.63 \times 2\% \\ &= 0.05 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

物业服务费是物业管理服务费，又称物业管理费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定对房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序而向业主或使用人收取的费用。物业服务费一般在租金外另付，在此不计。

水电费就是因家庭或组织单位因用水用电所支付的费用，是“水费”、“电费”的合称。水电费是人们日常生活要缴纳的基本费用。水电费一般在租金外另付，在此不计。

维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考企业的实际维修费，按建筑物重置价格的1.5%计算。

估价对象为混合结构，结合《2013年工程概预算定额》或其他文件，确定房屋重置价为1200元/建筑平方米。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= 1200 \times 1.5\% \\ &= 18.00 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

管理费是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。依据陆良县租赁市场状况，管理费用按年有效毛收入的3%收取。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= 184.11 \times 3\% \\ &= 5.52 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

年运营费用=房产税+增值税+城市维护建设税+教育费附加+物业服务费+水电费+地方教育费附加+维修费+管理费

$$=21.04+2.63+0.13+0.08+0.05+0+0+18.00+5.52$$

$$=47.45 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 年净收益(A)

年净收益=年有效毛收益-年运营费用

$$=184.11-47.45$$

$$=136.66 \text{ (元/平方米)}$$

2、求取报酬率(Y)

报酬率是将房地产净收益转化为价值的比率，报酬率求取方法有：1) . 市场提取法；2) . 安全利率加风险调整值法；3) . 复合投资收益法。

根据估价对象的特点，本次评估报酬率求取采用安全利率加风险调整值法。

安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定。

安全利率取中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%，风险调整值考虑市场变化及运营风险，综合确定住宅用房出租报酬率为 9%。

3、求取净收益逐年递增的比率(g)

评估人员经现场勘察，根据估价对象所在区域类似房地产项目近年的运营分析和对未来的预测，并考虑到国家宏观经济态势的发展及

通货膨胀的影响,综合考虑土地的稀缺性,故净收益按一定比率递增。
根据估价对象的特点,净收益每年按7%的比率递增。

(4) 收益年限(n)

估价对象为混合结构,耐用年限为50年,房屋建成年代约为2000年,至价值时点已使用年限为20.4年,房屋剩余使用年限为29.6年。根据估价对象“陆国用(2000)第1962号”《国有土地使用证》终止日期2069年9月9日,至价值时点,估价对象剩余土地使用年期为49.4年,在此我们确定房屋收益年限为房屋剩余使用年限29.6年。

(5) 测算收益价格(V)

假设收益期内租金按一定比率,则收益价格

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

$$=136.66/(9\%-7\%) \times \{1-[(1+7\%)/(1+9\%)]^{29.6}\}$$

$$=2883 \text{ (元/平方米)}$$

依据上述测算过程,估价对象住宅收益法测算明细如下表:

表2 收益法测算明细表

估价对象位置	梁宝光位于陆良县良园一区房地产			
项目	代码	公式及说明	计算结果	计算单位
月租金单价	p	依据估价对象具体情况及周围同类房地产租金水平确定	17	元/m ² ·月
可出租面积比率	y	即可出租面积占总建筑面积比率	95%	百分率
空置及收租损失率	i	平均出租空置率	5%	百分率
年有效毛收入	pa	pa=p × 12 × y × (1-i)	184.11	元/m ² ·年
房产税	b	含税租赁收入 ÷ (1+5%) × 12%	21.04	元/m ² ·年
增值税	c	含税租赁收入 ÷ (1+5%) × 1.5%	2.63	元/m ² ·年
城市维护建设税	d	增值税 × 5%	0.13	元/m ² ·年
教育费附加	e	增值税 × 3%	0.08	元/m ² ·年

地方教育费附加	f	增值税 × 2%	0.05	元/m ² ·年
物业服务费	h	租金外另计	0	元/m ² ·年
水电费	i	租金外另计	0	元/m ² ·年
维修费	j	按重置成本的 1.5%计	18.00	元/m ² ·年
管理费	k	按年有效毛收入的 3%收取	5.52	元/m ² ·年
年运营费用	l	$l=b+c+d+e+f+h+i+j+k$	47.45	元/m ² ·年
年租金净收益	A	$A=pa-f$	136.66	元/m ² ·年
收益年数	n	尚可使用年数	29.6	年
收益还原率	Y		9%	百分率
净收益逐年递增的比率	g		7%	百分率
收益单价	V	$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$	2883	元/m ²

六、估价结果确定

本次估价采用比较法和收益法两种估价方法对估价对象进行了评估，两种方法评估结果差距不大。估价人员认为比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，而收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。综合考虑两种方法的合理性，我们取两种估价方法评估结果的简单算术平均值(取整)作为最终评估结果。详细如下：

表 3 两种评估方法评估结果一览表

估价对象	评估方法	评估值 (元/m ²)	权重	最终评估单 价(取整) (元/m ²)
梁宝光位于陆良县良园一 区房地产	比较法	3716	0.5	3300
	收益法	2883	0.5	

依据委托方提供的资料,最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值如下:

房地产价值评估结果汇总表

币种:人民币

项目 及 结 果		估 价 对 象	梁宝光位于陆良县良园一区房地产 (证号:陆房权证中枢镇字第00006004号)
市场价值	建筑面积(平方米)		138.31
	单价(元/平方米)		3300
	总价(万元)	45.6423	(大写:肆拾伍万陆仟肆佰贰拾叁)



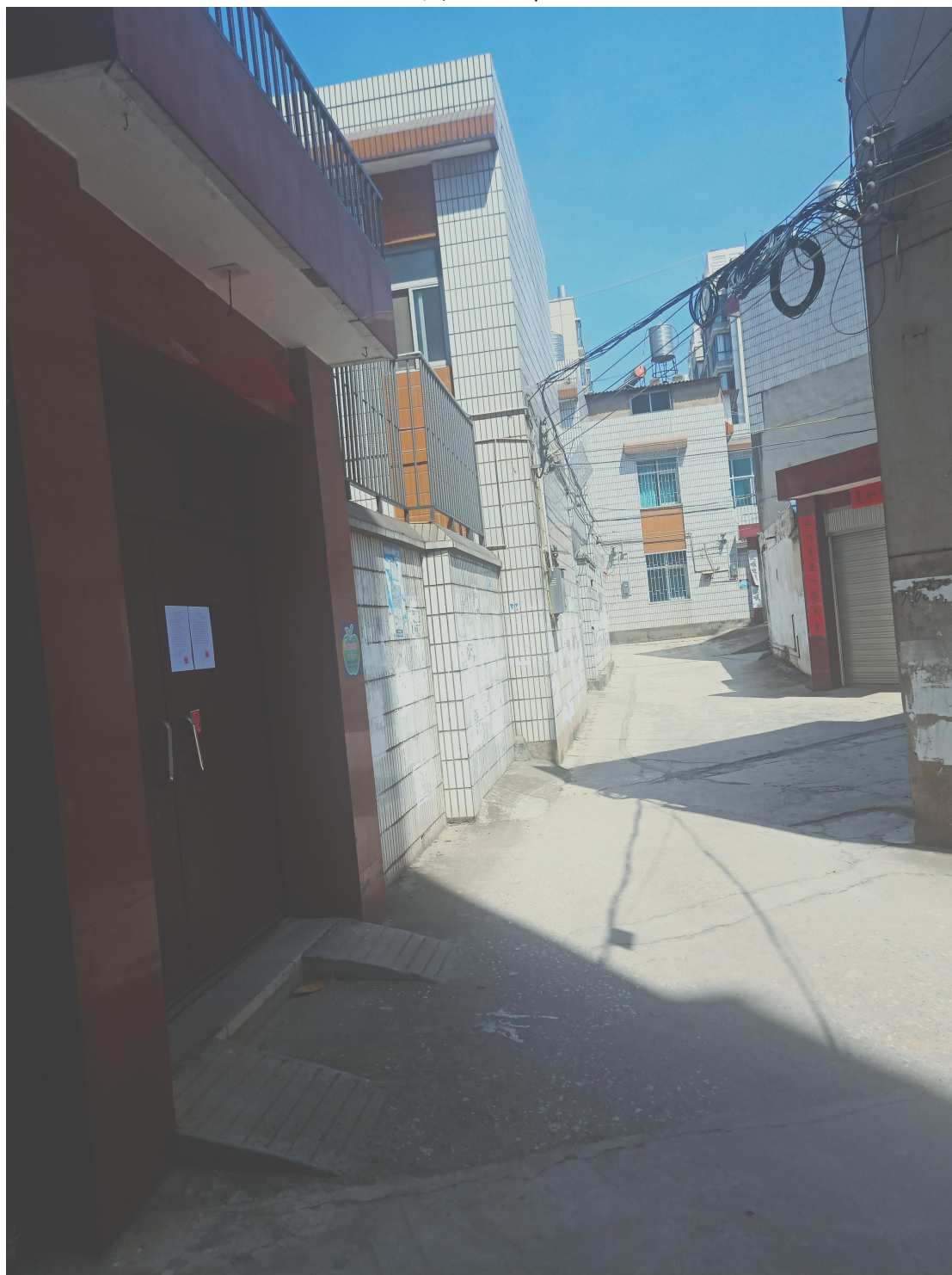
附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状照片；
- 3、委托方提供《房屋所有权证》《国有土地使用证》《陆良县人民法院委托评估函》《陆良县不动产登记中心档案摘抄表》等资料
- 4、估价机构《营业执照》复印件；
- 5、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 6、注册房地产估价师《资格证书》复印件

宗地位置图



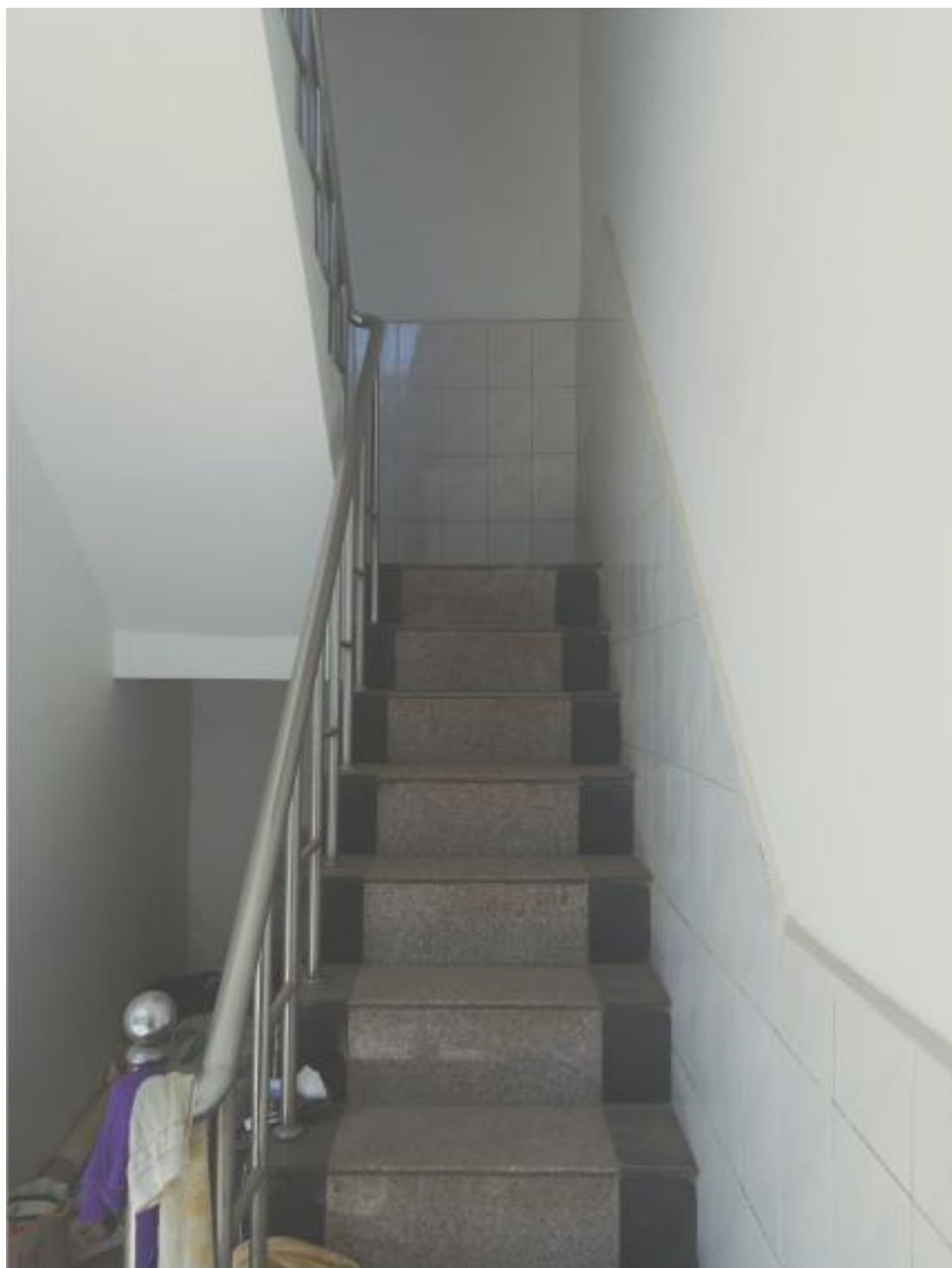
实物照片







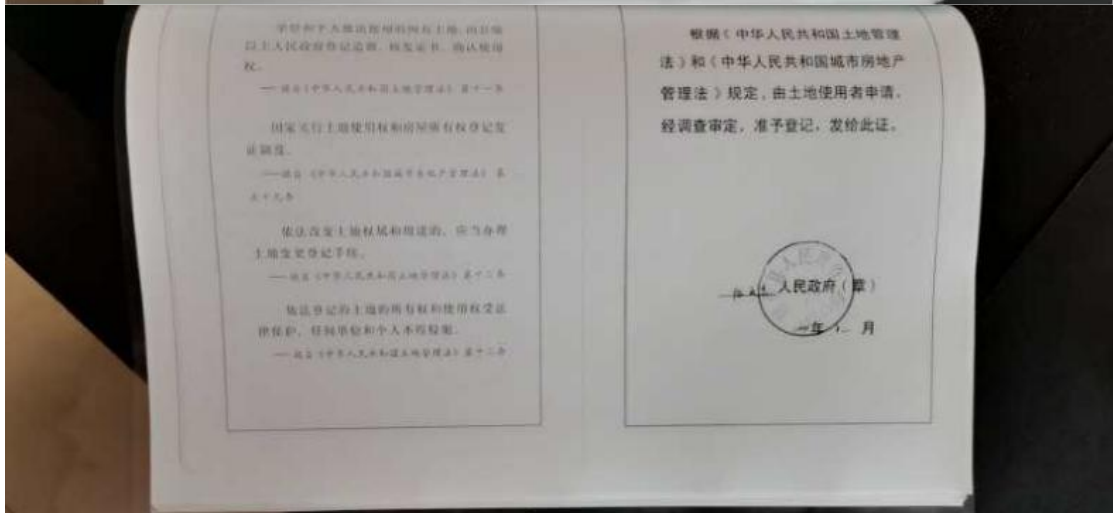
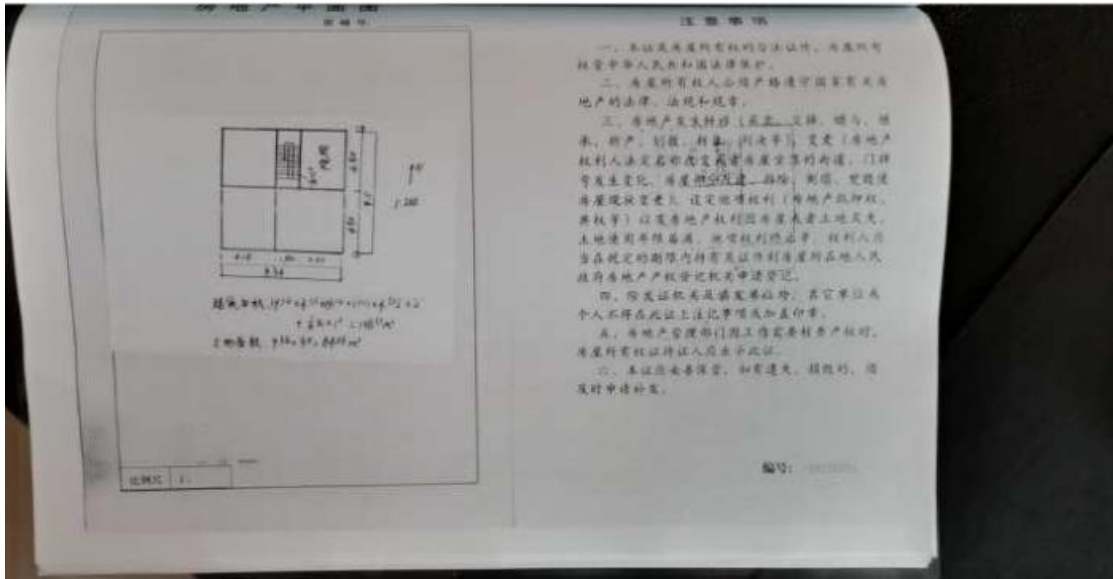


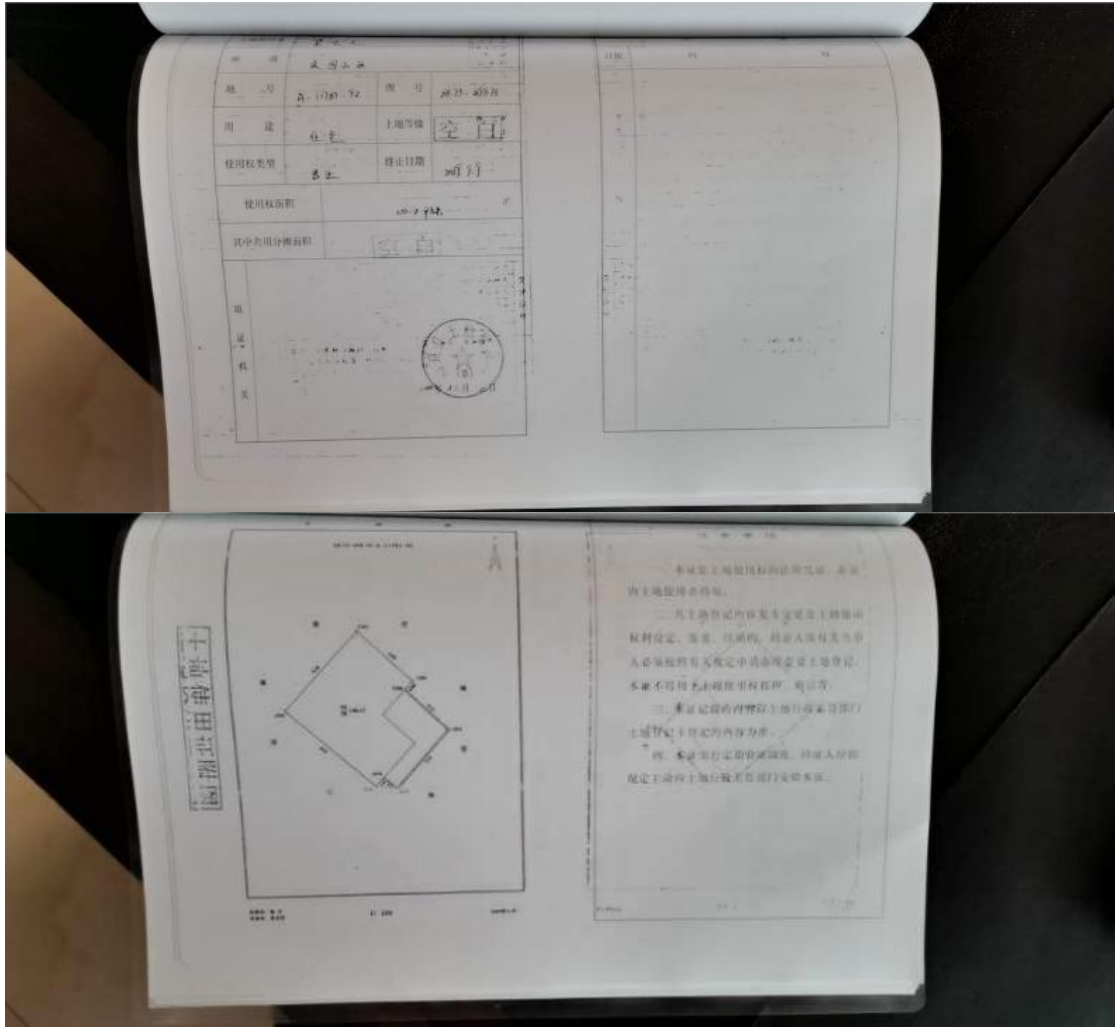












陆良县人民法院

案由	借款合同纠纷		单位	陆良县人民法院
移送案件 相关卷号	(2020)云0322执恢31号	评估类别	房产评估 <input checked="" type="radio"/>	地产评估 <input type="radio"/>
			车辆评估 <input type="radio"/>	
案件名称	云南陆良农村商业银行股份有限公司与梁宝光、魏金碧借款合同纠纷			
申请方	当事人	云南陆良农村商业银行股份有限公司	联系地址、电话	
	代理人	袁富良	联系地址、电话	13577376637
被申请人	当事人	梁宝光	联系地址、电话	
	代理人		联系地址、电话	
标的物情况说明	位于云南省陆良县中枢镇良园一区			
被委托机构 名称	云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司	既往评估情况	曾经委托	是 <input type="radio"/>
				否 <input checked="" type="radio"/>
移送材料清单	不动产登记中心档案表一份			
委托事项	对被申请方房屋价值进行市场评估并出评估报告四份送达本院并将现场勘查照片及电子版评估报告发送至(903440123@qq.com)邮箱中			
预交鉴定费用 当事人	由申请人预交		日期	
移送业务部门	执行科	承办人		联系方式

陆良县不动产登记中心档案摘抄表

人			
位置	中枢镇3组22柜1层1055号		
位		呈送单位	
目的			
类型	诉讼	限制情况	已查封 已抵押
房屋所有权人	梁宝光		
共有情况			
房屋座落	良园一区		
业务宗号	SLL00000016063	建筑面积	138.31平方米
房产证号	00006004		

徐文峰 整理



营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91530103686166231R

名称 云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室
法定代表人 伍小云
注册资本 贰仟万元整
成立日期 2009年03月23日
营业期限 2009年03月23日 至 长期
经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 司法鉴定评估; 林权评估; 探矿权、采矿权评估; 土地定级及基准地价测算; 土地利用总体规划及编制; 土地整治项目可行性研究报告; 工程量复核及土地质量评价; 不动产测绘; 工程测量; 测绘航空摄影; 摄影测量与遥感; 土地勘测定界; 测绘成果制作、处理、加工; 地理信息系统工程; 不动产登记代理; 市场调查; 数据库建设; 档案数字化制作、加工、扫描、整理; 文档数字处理; 房地产项目开发及咨询; 网络信息技术咨询服务; 水土保持技术咨询; 环保工程项目咨询; 地质灾害工程咨询; 计算机软硬件的开发、应用及技术咨询; 系统集成及综合布线; 电子产品、计算机及配件的销售(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 年 12 月 7 日

企业信用信息公示系统网址: www.ynaic.gov.cn
<http://gsxt.ynaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

地址: 云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室 电话: (0871) 65728659



中华人民共和国住房和城乡建设部制

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室 电话：(0871) 65728659

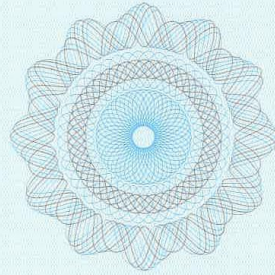
机构名称	云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	伍小云
住所	昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室
邮政编码	650224
联系电话	65728249
统一社会信用代码	91530103686166231R
组织形式	有限责任公司
成立日期	2009年03月23日
注册资本 (出资额)	贰仟万元整
备案等级	贰级
证书编号	云建房证估字第149号
有效期限	2018年11月08日至2021年11月08日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

2018年11月08日




备 注

机构名称变更前：云南源恒房地产土地资产评估咨询有限公司
变更后：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
注册资本（出资额）变更前：200.0万元
变更后：2000.0000000000000002万元

存在出资情况变更。

2018年12月25日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00170935

姓名 / Full name
孙彦

性别 / Sex
男


身份证件号码 / ID No.
360731198407270012

注册号 / Registration No.
5320150030

执业机构 / Employer
云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00181500

姓名 / Full name
夏慧娅

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
532726198405141527

注册号 / Registration No.
5320160071

执业机构 / Employer
云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

