

# 首佳房地產評估公司

## 房地產估價報告

項目名稱：長寧鎮岳家莊大道 40 號一棟商住樓房屋的涉執房地產處

置司法評估報告

產 權 人：劉忠元、彭小梅

委 托 人：尋烏縣人民法院

估 價 方：江西首佳房地產資產評估有限公司

估 價 人 員：周 權、朱 玉 梅



估價作業日期：2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 13 日

估價報告編號：贛首佳[2022](贛州估)字第 0080 號

## 目 录

一、致委托方函 .....	3
二、估价师声明 .....	4
三、估价的假设和限制条件 .....	5-6
四、估价结果报告	
(一) 委托方 .....	7
(二) 估价方 .....	7
(三) 估价范围及对象概况 .....	7-8
(四) 估价目的 .....	8
(五) 估价时点 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价依据 .....	9
(八) 估价原则 .....	10
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 估价人员 .....	11
(十二) 估价作业日期 .....	11
(十三) 估价报告应用的有效期 .....	11
五、估价技术报告	
(一) 个别因素分析 .....	12
(二) 区域因素分析 .....	12
(三) 市场背景分析 .....	13
(四) 变现能力分析 .....	13
(五) 最高最佳使用分析 .....	14
(六) 估价方法选用 .....	14
(七) 估价测算过程 .....	14-15
(八) 估价结果确定 .....	16
六、附件 .....	17

## 致委托方函

寻乌县人民法院：

根据贵院的书面委托[编号：（2022）赣 0734 执 306 号]，我公司派遣房地产专业估价人员，就贵院受理的申请人江西寻乌农村商业银行股份有限公司与被执行人潘俊勇、张薇、刘忠元、彭小梅（2022）赣 0734 执 306 号金融借款纠纷执行一案，所涉及的房地产即刘忠元、彭小梅共同共有的位于长宁镇岳家庄大道 40 号一栋商住楼的市场价值进行评估，为贵院对上述物业进行司法鉴定提供价值参考依据。

**估价目的：**为寻乌县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

**估价时点：**2022 年 6 月 10 日

**估价结果：**本着独立、客观、公正、公平的原则，依据我国现行有关法律、法规、政策的规定，委托方提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料，采用比较法进行了分析计算。在综合分析影响估价对象房地产价值各项因素的基础上，对其在价值时点的客观合理价值进行估算和判定，得出估价对象的市场价值合计为大写人民币：**玖拾贰万柒仟捌佰元整（¥92.78 万元）**。

### 评估结果明细表

房屋座落	结构	不动产权证	产权人	建成年份	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
长宁镇岳家庄大道40号	混合	赣(2016)寻乌县不动产权第0000045号	刘忠元、彭小梅	2001年	2-5/5	152.57	4344	66.28
					1/5	30.8	8605	26.50
合计						183.37		92.78

特别提示：

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

(2) 本次估价结果是指在目前房地产状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产市场价值，包括国有出让土地使用权价值与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

江西首佳房地产资产评估有限公司

法人代表：明经信

二〇二二年六月十三日

# 估 价 师 声 明

## 对本报告我们特作如下郑重声明:

我们承诺，在我们知识和能力的最佳范围内:

- 1、估价报告中对事实的陈述是真实的、准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我公正的专业分析、意见和结论，但要受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。
- 3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。
- 4、我们依照《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）、《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》等有关房地产估价标准及相关法律法规的规定进行估价工作，以及撰写估价报告。
- 5、我司估价人员已于2022年6月10日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师签章：  
(注册证号： )

中国注册房地产估价师签章：  
(注册证号： )

## 估价的假设条件和限制条件

### (一) 估价假设条件:

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：（1）有大量自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2、本评估报告中仅依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2016）寻乌县不动产权第 0000045 号）、《江西省寻乌县人民法院委托评估函》复印件，我们对上述材料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2016）寻乌县不动产权第 0000045 号）复印件所载明面积为准。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观的现场查勘和部分利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

### (二) 未定事项假设

1、委估对象的不动产证上未分别载明店面、住宅用房的面积，根据委托方提供的产权资料，评估时假设委估一层店面的面积为 $4.4 \times 7.0 = 30.8\text{m}^2$ ，住宅面积为 $183.37 - 30.8 = 152.57\text{m}^2$ 。

2、估价结果未扣除法定优先受偿款，也未计入估价对象处置时应交纳的拍卖费、

契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费以及物业管理费、水电费等法律、法规规定应交纳的有关税费及费用。

### （三）背离事实假设

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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

### （四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为江西省寻乌县人民法院对上述物业进行司法处置提供价值参考依据，不作它用；若用于其他估价目的，需重新估价。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由江西首佳房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方：

名称：寻乌县人民法院

## 二、房地产估价机构

受托估价机构：江西首佳房地产资产评估有限公司

机构地址：江西省南昌市西湖区八一大道 96 号 14 楼 1407 室

赣州分司地址：赣州市赞贤路 8-8#

法人代表：明经信

证书编号：赣建房评字[2012]089 字

资质等级：国家一级

联系电话：0791-86267672

赣州分公司电话：0797-8088038

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价范围及对象概况：

估价对象为刘忠元、彭小梅共同共有的位于长宁镇岳家庄大道 40 号一栋商住楼的所有权、分摊土地使用权。现将估价对象权益状况、实物状况、区位状况概述如下：

### 1、权益状况描述

#### (1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2016）寻乌县不动产权第 0000045 号）及《价格评估委托书》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

不动产权证书	产权人	房屋坐落	建筑结构	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
(赣(2016)寻乌县不动产权第0000045号)	刘忠元、彭小梅	长宁镇岳家庄大道40号一栋商住楼	混合	2-5/5	152.57	住宅
			混合	1/5	30.8	店面

### 2、实物状况描述

估价机构：江西首佳房地产资产评估有限公司

机构地址：赣州市赞贤路 8-8 号

联系电话：0797-8088038

估价对象位于长宁镇岳家庄大道40号一栋商住楼，住宅建筑面积为152.57平方米，店面建筑面积为30.8平方米，建成年份为2001年，规划用途为商住，房屋四至：东南西北均为共墙。装修情况如下：地面瓷砖，墙面粉刷，墙面乳胶漆，入户防盗门。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况较好，成新度为八成新。

## 五、估价目的

为估价委托人进行司法处置提供价值参考依据。

## 六、估价时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日，即2022年6月10日

## 七、价值定义

遵循自愿、平等原则的公开市场中的房地产市场价格。

## 八、估价依据

### 1、相关法律法规

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

(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)《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号公布）；

(6)《中华人民共和国拍卖法》（由中华人民共和国主席令第24号发布，自2015年4月24日起施行）；

(7)关于印发《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，2021年9月实行)；

(8)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号2004年11月15日）；

(9)《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2



日)。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日实施)；
- (3) 房地产估价报告评审标准(试行)。

3、估价委托人提供的相关资料

- (1) 江西省寻乌县人民法院价格评估委托书；
- (2) 《中华人民共和国不动产权证书》(赣(2016)寻乌县不动产权第0000045号)复印件。

4、估价人员调查收集的相关资料；

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术原则。

**独立、客观、公正原则：**要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

**合法原则：**估价对象在本次估价时以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

**谨慎原则：**在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

**最高最佳使用原则：**应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

**替代原则：**根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某个房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

**估价时点原则：**由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有收益法、成本法、比较法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，针对本次估价对象为商业用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法。

### 1、估价方法的选用

#### （1）选用方法的理由

**比较法：**根据市场调查，委估住宅所在区域近期内同类型住宅的交易案例较多，故可使用比较法直接测算出估价对象房地合一价值。

**收益法：**委估一层已出租给他人经营使用，有客观租金收入，可采用收益法评估。

#### （2）未选用方法的理由

**成本法：**估价对象为住宅用房，其价值与现在及未来房地产市场行情关系密切，不宜采用成本累加方式得出和积算价格来替代商业房屋的价格水平，故此次评估不宜先用成本法进行估价。

**假设开发法：**估价对象为已开发完成的房地产，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜选用假设开发法进行估算。

### 2、选用估价方法简介

**比较法**是指将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

**收益法**是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在

认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验综合得出委估房地产在价值时点的评估总价值为 大写人民币（取整）：**玖拾贰万柒仟捌佰元整（¥92.78 万元）。**

十三、估价人员（签章）：

姓 名	估价师证书号	签 字
周 权	3619970099	
朱玉梅	3620190077	

十四、估价作业日期

2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 13 日

十五、估价报告应用的有效期限

本估价报告有效期壹年。在报告有效期内，报告使用人应合理使用评估价值，定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产的抵押价格进行再评估。

# 房地产估价技术报告

## 一、个别因素分析

估价对象为刘忠元、彭小梅共同共有的位于长宁镇岳家庄大道 40 号一栋商住楼的所有权、分摊土地使用权。现将估价对象权益状况、实物状况、区位状况概述如下：

### 1、权益状况描述

#### (1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（赣（2016）寻乌县不动产第 0000045 号）及《价格评估委托书》复印件，可知估价对象房屋权益状况如下：

房屋权益状况表

不动产权证	产权人	房屋坐落	建筑结构	评估楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
(赣(2016)寻乌县不动产第0000045号)	刘忠元、彭小梅	长宁镇岳家庄大道40号一栋商住楼	混合	2-5/5	152.57	住宅
			混合	1/5	30.8	店面

### 2、实物状况描述

估价对象位于长宁镇岳家庄大道 40 号一栋商住楼，住宅建筑面积为 152.57 平方米，店面建筑面积为 30.8 平方米，建成年份为 2001 年，规划用途为商住，房屋四至：东南西北均为共墙。装修情况如下：地面瓷砖，墙面粉刷，墙面乳胶漆，入户防盗门。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况较好，成新度为八成新。

## 二、区域因素分析

赣州市位于赣江上游，江西南部。地处北纬 24° 29' ~ 27° 09'，东经 113° 54' ~ 116° 38' 之间。东邻福建省三明市和龙岩市，南毗广东省梅州市、韶关市，西接湖南省郴州市，北连本省吉安市和抚州市。纵距 295 千米，横距 219 千米，全市总面积 39379.64 平方千米，占江西总面积的 23.6%，为江西省最大的行政区。赣州市是珠江三角洲、闽东南三角区的腹地，是内地通向东南沿海的重要通道，也是连接长江经济区与华南经济区的纽带。“据五岭之要会，扼赣闽粤湘之要冲”，自古就是“承南启北、呼东应西、南抚百越、北望中州”的战略要地。赣州市人民政府驻章贡区，距省会南昌市 423 千米，距首都北京市 2021 千米，距广东省广州市 465 千米，距台湾海峡 360 千米。

估价对象坐落在赣州市寻乌县长宁镇岳家庄大道，周边有各中大型住宅小区，交通便利，有多路公交线路经过，周边有寻乌县新区小学、寻乌县人民医院、公园、菜场、幼儿园等生活配套设施齐全，城市基础设施完善，是寻乌县居住条件良好的区域之一。

### 三、市场背景分析

2020年以来，为防止房地产过度金融化导致金融行业产生风险，央行先后两次加码，推出了“3+2”房市资金限制策略，要求金融机构进一步收缩对房地产开发商和个体购房者的贷款资金限制，与此同时，房贷利率开始快速走高。2021年全国楼市进入到了销售缓慢、增长乏力的时期。与此同时，二手房挂牌量开始与日俱增，部分城市的二手房挂牌量恢复到了4年前的高位水平。2021年12月6日中共中央政治局召开分析研究2022年经济工作的会议，强调2022年经济工作要稳字当头、稳中求进。房地产方面，会议明确要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。随后央行下调了存款准备金率0.5个百分点，2022年初下调了LPR的报价利率，购房者房贷利率也将有所下降。

据江西省国土资源交易网上得知，2021年1-12月份赣州全市共成交842宗土地，赣州全市土地成交总金额3203636.304万元(约320.36亿元)，同比2020年全年下降20.7%。其中商业住宅用380宗，成交2441210.37万元(约244.12亿元)，同比2020年全年下降23.9%；商服用地124宗，成交328444.236万元(约32.84亿元)，同比2020年全年下降39.1%；工业用地294宗，成交142497.288万元(约14.25亿元)，同比2020年全年下降11.5%；其他用地成交89宗，成交291484.41万元(约29.15亿元)，同比2020年全年增长118.9%。从土地用途来看，2021年土地成交面积中，工业用地占比最多，高达47%，其次为商住用地，占比33%，商业服务用地占比8%，其他用地占比12%。

2021年中心城区(章贡区+经开区+蓉江新区)新建商品房共成交约20970套，其中住宅成交17166套，成交面积共210.6万 $m^2$ ，住宅成交均价为10933元/ $m^2$ ；2021年全年，章贡区新建商品住宅成交面积共47.73万 $m^2$ ，合计3900套，成交均价9936元/ $m^2$ ；经开区新建商品住宅成交面积共80.86万 $m^2$ ，合计6840套，成交均价10289元/ $m^2$ ；蓉江新区新建商品住宅成交面积共82万 $m^2$ ，合计6430套，成交均价12128元/ $m^2$ 。受到核心区新建楼盘数量减少、投资性购房受限等因素的影响，预计2022年赣州中心城区的住宅价格将呈现涨跌互现，总体稳定的状态。

2021年中心城区(章贡区+经开区+蓉江新区)新建商品房共成交约20970套，其中写字楼成交合计868套，成交面积共7.02万 $m^2$ ；商铺成交合计2016套，成交面积共18.2万 $m^2$ ；商务公寓成交合计920套，成交面积共4.5万 $m^2$ 。受新冠疫情和电商冲击的多重影响，传统商业近年来出现明显收缩，对于商铺、写字楼等商业用房

的需求也有所下滑。随着赣州中心城区人口的增加，经济的发展，预计 2022 年赣州中心城区的商业用房价格将逐步走出低谷，保持稳中有涨的状态。

**四、变现能力分析：**委估对象为住宅用房，该类物业通用性、独立使用性较高，市场需求量大，变现能力强。如用于拍卖，预计变现时间相对较短，但短期强制变现会对其价值将造成一定影响。

#### 五、最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式发强度来衡量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据赣州市城市总体规划及估价对象的区位条件，从委估对象的自身状况和目前市场需求，我们认为以估价对象保持现状并持续使用为最高最佳使用。

#### 六、估价方法选用：比较法、收益法

估价对象一层设计为店面，二层以上为住宅用房。结合其实际情况，一层店面可出租有租金收入，可采用收益法测算其收益价值；二层以上的住宅市场上有较多的交易案例可采用比较法测算出比准价值。

#### 七、估价测算过程：

##### （一）一层店面价值

##### 1、收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中，V：房地产的价格；

A：房地产纯收益；

r：资本化率；

g：收益年递增比率；

n：未来可取得收益的年限

##### 2、租金单价的确定

##### ①月租金的确定

经过对委估对象周边租赁市场的调查，可知该区域商业氛围一般，店面租金在

20-25元/m<sup>2</sup>。委估店面估算其租金为26元/m<sup>2</sup>。

#### ②其他收入的确定

根据相关调查的数据，城区出租商业承租方一般要交三个月租金作为押金，并在租赁期满后无息退还。

#### ③运营费用

##### a、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，非住宅出租房屋的房产税以租金收入的12%计；

##### b、租赁管理费用

房屋出租过程中可能涉及一些管理费用，如：手续费、无规定缴纳标准或无法预见的情况发生，为使用估价结果更加准确、合理，适当考虑一些费用，一般按有效收入的1%-3%，考虑估价对象的实际情况，本次估价管理费用取2%。

##### c、增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《教育费附加暂行规定》可知，增值税及附加的税率为5.24%。

##### d、房屋维修费

估价对象同类型物业出租的室内装修、设备设施的维修、养护、管理和环境卫生、维护秩序所收取的费用一般为承租方承担，而估价对象公共部位维护和合同未记载的事项所产生的费用则由出租方承担，根据城区的市场行情，房屋维修费一般取重置成本的1%-3%，估价对象为混合结构，建成时间较短，确定房屋维修费为1.0%。

##### e、房屋保险费

出租房屋一般需要进行投保房屋火灾险等保险费，根据保险公司平均收费的水平，房屋保险费一般取房屋重置成本的0.10%-0.3%，考虑估价对象的实际情况，房屋保险费取房屋重置成本的0.1%。

#### ④租金变化趋势分析

根据我司估价人员的市场调查，目前同类物业租金市场的每年递增比例在3%-8%之间，结合估价对象的实际情况，确定年租金递增比例为5%。

#### ⑤资本化率的确定

r（资本化率）的求取是根据安全利率加风险调整值法：以一年期定期存款利率（1.5%）加上风险调整值（商业一般为4-6%，本次估价取4.5%）作为资本化率，综

合确定此次评估资本化率取6.00%。

### ⑥收益年限的确定

收益年限的确定：委估房屋建于2001年，为混合结构耐用年限50年，从价值时点起计尚可使用29年，土地使用年限至2050年12月5日止，根据保守原则本次评估确定委估对象收益年限为28年。

### ⑦重置成本的确定

根据《江西省建筑工程综合概算定额》及我司估价人员掌握的市场上同类物业的造价资料，综合确定物业的重置成本为1000元/m<sup>2</sup>。

### (8) 估价对象单价 (V)

店面收益法计算表

委估物业项目		一层商业							
指标名称		A	G	C	K	S	D	R	N
指标		月租金 (元/m <sup>2</sup> )	增长率	重置价 (元)	空置率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月份 (个)	资本化率	收益年限
取值		40	5.00%	1000	3%	1	12	6.00%	28
1	年有效毛收入	依据及说明事项				①+②			467.40
①	年租金(元)	市场调查及相关资料				$A \times (1-K) \times S \times D$			465.60
②	押金利息	按三个月的押金测算其定期存款收入				$A \times S \times 3 \times 1.5\%$			1.80
2	年运营费用(元)	市场调查及相关资料				③+④+⑤+⑥+⑦			98.25
③	房产税(元)	相关房地产税法				① × 12%			55.87
④	管理费(元)	市场调查及相关资料				① × 1.5%			6.98
⑤	增值税及附加(元)	相关房地产税法				① × 5.24%			24.40
⑥	房屋维修费用(元)	《江西省建筑工程综合概算定额》、估价人员掌握的资料综合确定重置价				重置价 × 1.0%			10.00
⑦	保险费(元)	《江西省建筑工程综合概算定额》、估价人员掌握的资料综合确定重置价				重置价 × 0.1%			1.00
3	a: 年净收益(元)	1-2							369.15
4	V: 物业价值(元)	$V = A / (R-G) \times \{1 - [(1+G) / (1+R)]^N\}$							8605(取整)

### 3、委估店面的价值



$$\begin{aligned}
 \text{委估店面价值} &= \text{店面单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 8605 \text{元/m}^2 \times (4.40 \times 7.0) \text{m}^2 \\
 &= 8605 \text{元/m}^2 \times 30.8 \text{m}^2 \\
 &= 265034 \text{元} \\
 &= 26.50 \text{万元 (取整)}
 \end{aligned}$$

## (二) 二至五层住宅价值

### 1、比较法计算公式:

$$\begin{aligned}
 \text{委估房地产价格} &= \text{交易价格} \times [100 / ( )] \times [( ) / 100] \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{交易情况修正} \quad \text{交易日期修正} \quad \text{区域因素修正} \\
 &\quad \times [100 / ( )] \\
 &\quad \text{个别因素修正}
 \end{aligned}$$

### 2、选取可比实例:

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称	水榭花都	岳家庄私房	城北私房
坐落地点	健康路	岳家庄大道	城北长安大道
楼层/总层数	4/7	1-3/3	1-5/5
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	98	179	470
装修情况	一般装修	一般装修	一般装修
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	5300	4500	4500
交易日期	2022.2	2022.3	2022.1
成新率	88%	88%	88%
交易情况	正常	正常	正常

3、交易情况的修正: 为正常交易, 无须修正。

4、交易日期的修正: 估价对象和可比实例的成交时间相近无需修正。假设可比实例 A、B、C 的房地产价格为 100, 则委估对象的房地产价格分别修正为: 100、100、100。

5、区域因素的修正: 估价对象和可比实例所处于同一区域无需修正, 假设委估对象的房地产价格为 100, 则可比实例 A、B、C 的房地产价格分别修正为: 100、100、100。

6、个别因素的修正: 委估对象在户型、结构、朝向等方面劣于可比实例 A, 与

可比实例 B、C 相当，假设委估房地产在价值时点的价格为 100，则可比实例 A、B、C 的房地产价格分别为：110、100、100。

7 成新率的修正：根据委估对象及可比实例的建成年代结合房屋维护情况，确定委估对象的成新率为 83%，可比实例 A、B、C 的成新率分别为：88%、88%、88%。

8、修正后的价格计算如下表：

交易实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称	水榭花都	岳家庄私房	城北私房
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	5300	4500	4500
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/110	100/100	100/100
装修因素修正	100/100	100/100	100/100
成新率修正	83/88	83/88	83/88
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	4544	4244	4244

9、采用简单算术平均值，综合出委估房地产的比准单价：

$$(4544 + 4244 + 4244) \div 3 = 4344 \text{元/m}^2 \text{（取整）}$$

10、委估房地产的价值

$$\begin{aligned} \text{委估住宅价值} &= \text{住宅单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 4344 \text{元/m}^2 \times (183.37 - 30.8) \text{m}^2 \\ &= 4344 \text{元/m}^2 \times 152.57 \text{m}^2 \\ &= 662764.08 \text{元} \\ &= 66.28 \text{万元（取整）} \end{aligned}$$

（三）委估商住楼总价值

$$\begin{aligned} \text{商住楼总价值} &= \text{一层店面价值} + \text{二至五层住宅价值} \\ &= 26.50 \text{万元} + 66.28 \text{万元} \\ &= 92.78 \text{万元} \end{aligned}$$

八、估价结果确定：

根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验综合得出评估对象在价值时点的评估总价为大写人民币（取整）：玖拾贰万柒仟捌佰元整（¥92.78万元）。

## 附 件

- 1、《江西省寻乌县人民法院委托评估函》[(2022)赣0734执306号]；
- 2、《中华人民共和国不动产权证书》(赣(2016)寻乌县不动产权第0000045号)复印件；
- 3、委估对象的相片及所在区域示意图；
- 4、房地产估价师资格证书复印件；
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、估价机构房地产价格评估机构资格证书复印件。