

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2022）第 C-10006 号
估价项目名称：齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全
路 155 号房地产在设定条件下的市场
价值评估

估价委托人：湖南省道县人民法院

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价
有限公司湖南分公司

注册房地产估价师：秦明星（注册证号：4320180041）

李 帅（注册证号：4320210094）

估价报告出具日期：二〇二二年四月十二日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区
清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
1C618

湖南分公司地址：湖南省长沙市岳麓山大学科技城
岳麓街道靳江路 50 号中建智慧产业
园三区 2 号栋 A 座 3 层 01 号

电话：(0731)84723699 邮政编码：410000

致估价委托人函

湖南省道县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值进行估价。

估价目的：为委托方拟执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号在设定条件下的房地产，房屋用途设定为商住，面积 410.75 平方米；估价对象所在项目土地使用权类型为设定为集体土地，房屋所占土地用途设定为商住，土地面积为 324.70 平方米。

价值时点：2022 年 2 月 17 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价值评估单价为 2,490 元/平方米，评估总值为人民币 1,022,800 元（大写人民币壹佰零贰万贰仟捌佰元整）。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的市场价值是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。

2、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

3、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。

4、本估价报告经委托方（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本估价报告有异议的，可在收到估价报告后 5 日内以书面形式向人民法院提出。

5、因委托方提供的资料未记载估价对象的建筑结构，根据我司估价人员对估价对象的实地查勘，估价对象建筑结构为砖混结构，本次估价设定估价对象建筑结构为砖混结构，如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

6、因委托方提供的资料未记载估价对象的建成时间，根据我司估价人员对估价对象的实地查勘及向周边住户询问了解，估价对象建成时间约为 1995 年，如本次设定与实际建造年代不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

7、根据委托方提供的《工作联系函》记载，“经技术室与承办法官协商确定，本院认为要求贵公司无须关注位于道县仙子脚镇仙全路 155 号的一栋房地产所有权人（土地使用权人），依据现有资料，房屋面积以实测面积为准（即 410.75 平方米），土地性质设定为集体土地，土地用途与房屋实勘用途一致（即商住），土地使用权面积以实际占地面积（即 324.70 平方米）为准进行估价”。故本次估价设定估价对象所占土地性质设定为集体土地，土地用途设定为商住，估价对象房屋面积为 410.75 平方米，土地使用权面积为 324.70 平方米，如与后期相关职能部门办理产权登记的不一致，则本次估价结论相应调整，且本估价报告不作为估价对象的权属依据，仅为委托方拟执行案件提供价值参考，提请报告使用者注意。

8、《工作联系函》上未注明房屋用途，本次估价设定估价对象房屋用途与土地设定用途一致（即商住），如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

9、根据委托方提供的《工作联系函》记载，估价对象土地性质设定为集体土地，另根据《中华人民共和国土地管理法》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第八条规定：集体建设用地使用权流转必须经拟流转土地的所有权人所在的村或村

民小组会议三分之二以上成员同意并经全体涉地村民同意，综上可知估价对象可能存在流转受限的情况，提请报告使用者注意。

10、根据我司估价人员对估价对象的实地查勘，估价对象存在租赁行为，但我司未能收到《租赁合同》或租金支付等相关凭证，故我司未考虑其租赁权利行为对房地产市场价值的影响，提请报告使用者注意。

法定 代 表 人：

国众联资产评估

国众联资产评估土地

土地房地产估价有限公司

房地产估价有限公司湖南分公司

二〇二二年四月十二日

二〇二二年四月十二日

估 价 结 果 明 细 表

价值时点：2022 年 2 月 17 日

序号	房地产名称	房屋坐落	权利人名称	房屋结构	设定用途	本次评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值	道县仙子脚镇仙全路 155 号	齐光购	砖混结构	商住	410.75	2,490	1,022,800	<p>1. 因未获委托方提供委估房屋权属及房屋所占用的土地使用权资料，估价对象建筑面积、土地性质、土地用途、土地使用权面积均以《工作联系函》设定为准，如《工作联系函》设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。</p> <p>2. 《工作联系函》上未注明房屋用途，本次估价设定估价对象房屋用途与土地设定用途一致（即商住），如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。</p>
合 计						410.75	2,490	1,022,800	

注：①评估总值=评估单价×建筑面积；

②评估总值为估价对象房屋及其应分摊的土地使用权价值、不可分割的附属设施设备价值、不可移动的装饰装修价值。

房地产权属状况明细表

委托人：湖南省道县人民法院

序号	房地产名称	权利人名称	坐落	设定用途	房屋面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	设定土地性质	备注
1	道县仙子脚镇仙全路155号房地产在设定条件下的市场价值	齐光购	道县仙子脚镇仙全路155号	商住	410.75	324.70	集体土地	<p>1. 因未获委托方提供委估房屋权属及房屋所占用的土地使用权资料, 估价对象建筑面积、土地性质、土地用途、土地使用权面积均以《工作联系函》设定为准, 如《工作联系函》设定与政府相关职能部门记载的不一致, 本次估价报告应做相应的调整, 提请报告使用者注意。</p> <p>2. 《工作联系函》上未注明房屋用途, 本次估价设定估价对象房屋用途与土地设定用途一致(即商住), 如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致, 本次估价报告应做相应的调整, 提请报告使用者注意。</p>

目 录

致估价委托人函	1
一、 估价师声明	7
二、 估价假设和限制条件	8
(一) 一般假设	8
(二) 未定事项假设	9
(三) 背离事实假设	10
(四) 不相一致假设	10
(五) 依据不足假设	10
(六) 估价报告使用限制	11
三、 估价结果报告	13
(一) 估价委托人	13
(二) 房地产估价机构	13
(三) 估价目的	14
(四) 估价对象	14
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价原则	16
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	23
(十一) 注册房地产估价师	24
(十二) 实地勘查期	24
(十三) 估价作业期	24
(十四) 参与估价人员	24
四、 附 件	25
估价技术报告目录	26
五、 估价技术报告	27
(一) 区位状况描述与分析	27
(二) 实物状况描述与分析	28
(三) 权益状况描述与分析	30
(四) 市场背景描述与分析	30
5、分析结论	35
(五) 最高最佳利用分析	35
(六) 估价方法适用性分析	36
(七) 估价测算的过程	38
(八) 估价结果确定	55

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师秦明星和李帅参与了本次估价，其中注册房地产估价师秦明星和估价师助理何京津已于2022年2月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
秦明星	4320180041		年 月 日
李帅	4320210094		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《工作联系函》、《湖南省道县人民法院评估委托书》等资料，为湖南省道县人民法院直接移交的资料。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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何估价风险和责任。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、根据委托方提供的《工作联系函》记载，估价对象房屋面积以实测面积为准（即410.75平方米），土地使用权面积以实际占地面积（即324.70平方米）为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 房地产交易符合国家法律规定；

(7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

9、资本化率在经营期内不发生重大变化。

(二) 未定事项假设

1、因委托方提供的资料未记载估价对象的建筑结构，根据我司估价人员对估价对象的实地查勘，估价对象建筑结构为砖混结构，本次估价设定估价对象建筑结构为砖混结构，如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

2、因委托方提供的资料未记载估价对象的建成时间，根据我司估价人员对估价对象的实地查勘及向周边住户询问了解，估价对象建成时间约为 1995 年，如本次设定与实际建造年代不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

3、《工作联系函》上未注明房屋用途，本次估价设定估价对象房屋用途与土地设定用途一致即商住，如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

4、根据委托方提供的《工作联系函》记载，“经技术室与承办法官协商确定，本院现要求贵公司无须关注位于道县仙子脚镇仙全路 155 号的一栋房地产所有权人（土地使用权人），依据现有资料，房屋面积以实测面积为准（即 410.75 平方米），土地性质设定为集体土地，土地用途与房屋实勘用途一致（即商住），土地使用权面积以实际占地面积（即 324.70 平方米）为准进行估价”。故本次估价设定估价对象所占土地性质设定为集体土地，

土地用途设定为商住，房屋面积为 410.75 平方米，土地使用权面积为 324.70 平方米，如与后期相关职能部门办理产权登记的不一致，则本次估价结论相应调整，且本估价报告不作为估价对象的权属依据，仅为委托方拟执行案件提供价值参考，提请报告使用者注意。

5、估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。特提请报告使用人注意。

6、因委托方提供的资料未记载估价对象的抵押权与担保物权情况，本次估价设定估价对象未抵押未设立担保物权，如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

本次估价结果是为委托方拟执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，估价时未考虑估价对象抵押、质押、冻结及查封的影响；即评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

（四）不相一致假设

《湖南省道县人民法院评估委托书》登记估价对象的地址为道县仙子脚镇道全路 155 号，《工作联系函》上登记估价对象地址为道县仙子脚镇仙全路 155 号，两者登记不相一致，本次估价以《工作联系函》为准，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

委托方未能提供估价对象完整权属资料及相应证明文件，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该材料，根据委托方提供的《工作联系函》记载，“经技术室与承办法官协商确定，本院现要求贵公司无须关注位于道县仙子脚镇仙全路 155 号的一栋房地产所有权人（土地使用权人），依据现有资料，房屋面积以实测面积为准（即 410.75 平方米），土地性质设定为集体土地，土地用途与房屋实勘用途一致（即商住），土地使用权面积以实

际占地面积（即 324.70 平方米）为准进行估价”。故本次估价设定估价对象所占土地性质设定为集体土地，土地用途设定为商住，估价对象房屋面积为 410.75 平方米，土地使用权面积为 324.70 平方米，如与后期相关职能部门办理产权登记的不一致，则本次估价结论相应调整，且本估价报告不作为估价对象的权属依据，仅为委托方拟执行案件提供价值参考，提请报告使用者注意。

《工作联系函》上未注明房屋用途，本次估价设定估价对象房屋用途与土地设定用途一致（即商住），如本次设定与政府相关职能部门记载的不一致，本次估价报告应做相应的调整，提请报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为委托方拟执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和房地产登记部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司湖南分公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、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，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2022 年 4 月 12 日-2023 年 4 月 11 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

10、本估价报告估价结果包含市场地价，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

11. 估价委托方对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如提供资料不真实而造成估价价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

12. 本估价报告结论系为估价委托方提供估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

13. 本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终估价结论的准确性。

14. 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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湖南省道县人民法院

地址：永州市道县湘源大道

(二) 房地产估价机构

1、企业法人营业执照

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

企业类型：有限责任公司

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海
慧智大厦1栋1C618

法定代表人：黄西勤

成立日期：二〇〇八年五月二十六日

2、分公司企业法人营业执照

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
湖南分公司

营业场所：湖南省长沙市岳麓山大学科技城岳麓街道靳江路50号中
建智慧产业园三区2号栋A座3层01号

3、房地产估价机构备案证书

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海
慧智大厦1栋1C618

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300674802843P

证书编号：粤房估备字壹0200028号

有效期限：至2024年04月23日

（三）估价目的

为湖南省道县人民法院拟执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围为齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值。

本报告的估价对象为上述房屋建筑物及其所分摊的土地使用权、不可分割的附属设施设备、不可移动的装饰装修，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

2、估价对象基本状况：

（1）总体描述

①名称：道县仙子脚镇仙全路155号在设定条件下的房地产；

②坐落：道县仙子脚镇仙全路155号；

③规模：估价对象坐落于道县仙子脚镇仙全路155号。估价对象一楼为商业，分为三个门面，二楼及三楼为住宅。估价对象楼宇总楼层为3层，估价对象位于楼宇的第1-3层，房屋实测面积为410.75平方米；估价对象周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等；

④用途：估价对象房屋用途为设定为商住，估价对象所在项目土地用途设定为商住；

⑤权属：根据委托方提供的《湖南省道县人民法院评估委托书》和《工作联系函》记载，估价对象房屋所有权人为齐光购；

⑥利用现状：至价值时点，估价对象为出租；

(2) 土地基本状况：

①四至：估价对象所在楼栋东邻仙全路154号房屋，南邻空地，西邻临仙全路156号房屋，北临仙全路；

②土地使用权终止日期：未提供权属证明材料；

③开发程度：宗地外达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整；

④土地使用权面积：324.70m²；

⑤用途：设定为商住；

⑥所在项目土地使用权类型：设定为集体土地；

⑦宗地形状：根据现场勘察，估价对象宗地形状较规则。

(3) 建筑物基本状况

①建筑结构：砖混结构；

②设备设施：供水明装；供电明装；

③层数/高度：估价对象楼宇总楼层为3层，估价对象位于楼宇的第1-3层。第一层与第二层均分为前侧和后侧两部分，第一层前侧层高约为3.42米，后侧层高约为3.45米；第二层前侧层高约为3.04米，后侧层高约为2.96米；第三层层高约为2.63米；

④装饰装修：入户门及内门为木门，窗为木窗，地面除第1-2层后侧地面为地砖外其余均为水泥地面，内墙面与天花均为水泥抹平，楼梯间地面为水泥地，铁栏杆扶手；

⑤建成时间：1995年；

⑥维护状况：设施设备维护状况一般；

⑦完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，外墙装修一般，内部主体结构保养一般，属于基本完好房；

⑧空间布局：估价对象为整栋，共三层，为平层结构。

（五）价值时点

我司于2021年1月30日接受估价委托人的委托，但委托人未对此次委托事项进行价值时点的约定，我司估价人员与委托方及相关当事人代表于2022年2月17日对估价对象进行实地查勘，故本次估价价值时点依据实地查勘之日确定为2022年2月17日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。其中包含市场地价。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：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。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《工作联系函》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：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。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后分别求出估价对象的市场价值及客观租金，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。

本次估价按照房屋用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状为商住用途，技术上可用于商住，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于商住用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；周边同类型房屋也多为商住用途，估价对象于商住用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部及湖南省永州市市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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12月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）；
- (7) 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日起施行）；
- (8) 《房屋登记办法》（2008年2月15日起施行）；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号,2012年1月1日起施行）；
- (10) 《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发）{2007}71号
- (11) 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法【2012】30号）；
- (12) 《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）；
- (13) 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（2004年3月1日起施行）；
- (14) 《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖、变卖工作的实施细则（试行）》（湘高法发〔2012〕18号）；
- (15) 《关于房屋登记案件若干问题的规定》（2010年12月17日）；
- (16) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

(17) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办【2018】273号）；

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

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

3、委托估价方提供的资料

(1) 《工作联系函》；

(2) 《湖南省道县人民法院评估委托书》；

(3) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；

(4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

(5) 估价对象房地产现状及周边环境照片；

(6) 估价对象自身条件实地勘查笔录；

(7) 道县近期房地产市场交易资料及技术参数；

(8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象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测算房地产。

2、估价方法适用性分析：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行估价。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象于价值时点为商住用途，其同类房地产租赁市场较活跃，租金轻易获取，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行估价。

(3) 成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于估价对象所在区域房地产交易市场活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行估价难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次估价过程中亦不采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成多年商住用途的房屋，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用**比较法**和**收益法**进行估价。

3、选用方法估价技术路线：

(1) 比较法

定义：比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调

整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来正常收益，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。

基本公式：

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

式中：V—— 收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：根据估价人员现场走访调查，采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析估价对象片区商住物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区商住物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的估价结果。

4、估价测算的简要过程：

比较法的过程：本次估价过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近一、二个月内正常成交的三个案例——与估价对象周边同类型的房地产作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象比较法的

其公式：
$$P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法的过程：根据估价人员现场走访调查，采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析估价对象片区商住物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区商住物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的估价结果。

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

其中：

V —— 表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A —— 表示首年净收益

Y —— 表示报酬率

n —— 表示收益期

g —— 表示净收益递增率

m —— 表示净收益递增年限

5、估价结果的确定：

本次估价对估价对象分别采用了比较法和收益法进行估价，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。比较法是将估价对象在与价值时点近期交易类似的房地产进行比较，对类似房地产的成交价格做适当的修正和

调整，以此求取估价对象的客观合理价值的方法；而收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对估价结果有较大的影响。由于比较法和收益法的测算结果相差过大，比较法的测算结果更能体现估价对象房地产市场价值，故本次估价以比较法的测算结果（比较法权重为 100%，收益法权重为 0%）作为最终估价结果。估价结果见下表：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法（100%）	收益法（0%）	
道县仙子脚镇 仙全路 155 号 在设定条件下 的房地产	单价（元/m ² ）	2,490	307	2,490
	总价（元）	1,022,800	125,900	1,022,800

（十）估价结果

估价对象为齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值，房屋用途设定为商住，面积为 410.75 平方米；估价对象所在项目土地使用权类型设定为集体土地，土地用途设定为商住，土地使用权面积为 324.70 平方米。在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价值评估单价为 2,490 元/平方米，评估总值为人民币 1,022,800 元（大写人民币壹佰零贰万贰仟捌佰元整）。详见报告中 P4 页的《估价结果明细表》。

(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
秦明星	4320180041		年 月 日
李帅	4320210094		年 月 日

(十二) 实地勘查期

注册房地产估价师秦明星和估价师助理何京津已于 2022 年 2 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并于当天完成勘查。

(十三) 估价作业期

2022 年 1 月 30 日至 2022 年 4 月 12 日。

(十四) 参与估价人员

注册房地产估价师秦明星、李帅及估价师助理何京津。

四、附 件

- (一) 《湖南省道县人民法院评估委托书》
- (二) 《工作联系函》复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象内外部状况及周边环境照片
- (五) 可比案例的位置图和照片
- (六) 估价机构《营业执照》复印件
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (八) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价技术报告目录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	7
二、 估价假设和限制条件.....	8
(一) 一般假设.....	8
(二) 未定事项假设.....	9
(三) 背离事实假设.....	10
(四) 不相一致假设.....	10
(五) 依据不足假设.....	10
(六) 估价报告使用限制.....	11
三、 估价结果报告.....	13
(一) 估价委托人.....	13
(二) 房地产估价机构.....	13
(三) 估价目的.....	14
(四) 估价对象.....	14
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	23
(十一) 注册房地产估价师.....	24
(十二) 实地勘查期.....	24
(十三) 估价作业期.....	24
(十四) 参与估价人员.....	24
四、 附 件.....	25
估价技术报告目录.....	26
五、 估价技术报告.....	27
(一) 区位状况描述与分析.....	27
(二) 实物状况描述与分析.....	28
(三) 权益状况描述与分析.....	30
(四) 市场背景描述与分析.....	30
(五) 最高最佳利用分析.....	35
(六) 估价方法适用性分析.....	36
(七) 估价测算的过程.....	38
(八) 估价结果确定.....	55

五、估价技术报告

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

(1) 坐落：道县仙子脚镇仙全路155号；

(2) 方位：估价对象位于道县仙子脚镇；

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离道县市区约30公里，距离道县汽车北站约28公里，距离道县火车站约37公里；

(4) 临街（路）状况：估价对象北临仙全路；

(5) 楼层：估价对象楼宇总楼层为3层，估价对象位于楼宇的第1-3层。第一层与第二层均分为前侧和后侧两部分，第一层前侧层高为3.42米，后侧层高为3.45米；第二层前侧层高为3.04米，后侧层高为2.96米；第三层层高为2.63米；

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象北临仙全路；

(2) 出入可利用交通工具：以自驾为主，交通便捷度一般；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：地面停车场，车位满足使用需要。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施：宗地外达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及地上建有道县仙子脚镇仙全路155号房屋，基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院，公共服务设施配套较完善；

4、环境状况

自然环境：永州市属亚热带季风气候，气候特征是：气候温和，降水充

沛，雨热同期，四季分明。

永州市区年平均气温 17.2℃，各县 16.8℃—17.3℃，年积温为 5457℃，市区年均降水量 1361.6 毫米，各县年均降水量 1358.6~1552.5 毫米。

永州市夏冬季长，春秋季节短，夏季约 118—127 天，冬季 117—122 天，春季 61—64 天，秋季 59—69 天。春温变化大，夏初雨水多，伏秋高温久，冬季严寒少。3 月下旬至 5 月中旬，冷暖空气相互交绥，形成连绵阴雨低温寡照天气。从 5 月下旬起，气温显著提高，夏季日平均气温在 30℃ 以上有 85 天，气温高于 35℃ 的炎热日，年平均约 30 天，盛夏酷热少雨。9 月下旬后，白天较暖，入夜转凉，降水量减少，低云量日多。从 11 月下旬至第二年 3 月中旬，节届冬令，长沙气候平均气温低于 0℃ 的严寒期很短暂，全年以 1 月最冷，月平均为 4.4℃—5.1℃，越冬作物可以安全越冬，缓慢生长。

人文环境：估价对象位于道县仙子脚镇仙全路 155 号在设定条件下的，区域以商住为主，2020 年第七次人口普查常住人口 2.69 万人，人口素质较高，人文环境较好。

景观：无特殊景观，景观一般。

区位状况分析：目前该区域以商住为主，人文环境较好，自然环境一般，公共配套设施较完善，交通便捷度一般，房价呈平稳态势。

（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：道县仙子脚镇仙全路155号在设定条件下的房地产；
- （2）四至：估价对象所在楼栋东邻仙全路154号房屋，南邻空地，西邻临仙全路156号房屋，北临仙全路；
- （3）土地使用权面积：324.70m²；
- （4）形状：根据现场勘查，土地形状为较规则形状；
- （5）地形、地势：地势开阔，地形平坦，符合建设要求；

(6) 地质：地质情况良好，承载力较强；

(7) 开发程度：宗地外达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），地上建有道县仙子脚镇仙全路155号房屋；

(8) 土壤：土壤未受过污染。

土地实物状况分析：地理位置较优越，地势平坦、地形较规则，土地的承载力较好，基础设施条件较好。

2、建筑物实物状况描述与分析：

(1) 名称：道县仙子脚镇仙全路155号在设定条件下的房地产；

(2) 建筑规模：估价对象坐落于道县仙子脚镇仙全路155号。估价对象一楼为商业，分为三个门面，二楼及三楼为住宅。估价对象楼宇总楼层为3层，估价对象位于楼宇的第1-3层，房屋实测面积为410.75平方米；估价对象周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等；

(3) 建筑结构：砖混结构；

(4) 设备设施：供水明装；供电明装；

(5) 装饰装修：入户门及内门为木门，窗为木窗，地面除第1-2层后侧地面为地砖外其余均为水泥地面，内墙面与天花均为水泥抹平，楼梯间地面为水泥地，铁栏杆扶手；

(6) 层数/高度：估价对象楼宇总楼层为3层，估价对象位于楼宇的第1-3层。第一层与第二层均分为前侧和后侧两部分，第一层前侧层高约为3.42米，后侧层高约为3.45米；第二层前侧层高约为3.04米，后侧层高约为2.96米；第三层层高约为2.63米；

(7) 空间布局及平面布置：估价对象为整栋，共三层，为平层结构；

(8) 外观：外墙为水泥抹平；

(9) 建成时间：1995年；

建筑物实物状况分析：估价对象建筑结构、室内装修及空间布局均适合

做商住场所，建筑主体的整体保养程度一般，设施设备的维护状况一般。

（三）权益状况描述与分析

1、根据委托方提供的《湖南省道县人民法院评估委托书》和《工作联系函》显示，估价对象权益状况如下：

（1）用途：估价对象房屋用途设定为商住，估价对象所在项目土地用途设定为商住；

（2）规划条件：无；

（3）所有权：房屋所有权人为齐光购；

（4）土地使用权人：未提供权属证明材料；

（5）所在项目土地使用权终止日期：未提供权属证明材料；

（6）所在项目土地使用权类型：集体土地；

（7）共有情况：单独所有；

（8）抵押权设立情况：无抵押权设立情况；

（9）用益物权设立情况：未设立；

（10）担保物权设立情况：无担保物权设立情况；

（11）租赁或占用情况：至价值时点，估价对象为出租；

（四）市场背景描述与分析

1、2021年1-11月份全国宏观经济形势及相关政策

（1）2021年11月份社会消费品零售总额增长3.9%

1—11月份，社会消费品零售总额399554亿元，同比增长13.7%，比2019年1—11月份增长8.2%。其中，除汽车以外的消费品零售额360339亿元，增长14.0%。

按经营单位所在地分，11月份，城镇消费品零售额35337亿元，同比增长3.7%；乡村消费品零售额5706亿元，增长4.8%。1—11月份，城镇消费品零售额346316亿元，同比增长13.8%；乡村消费品零售额53239亿元，增长

13.3%。

按消费类型分，11月份，商品零售36200亿元，同比增长4.8%；餐饮收入4843亿元，同比下降2.7%。1—11月份，商品零售357501亿元，同比增长12.8%；餐饮收入42054亿元，增长21.6%。

1—11月份，全国网上零售额118749亿元，同比增长15.4%。其中，实物商品网上零售额98056亿元，增长13.2%，占社会消费品零售总额的比重为24.5%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类和用类商品分别增长18.8%、11.1%和13.1%。

(2) 2021年1—11月份全国固定资产投资（不含农户）增长5.2%

1—11月份，全国固定资产投资（不含农户）494082亿元，同比增长5.2%；比2019年1—11月份增长7.9%，两年平均增长3.9%。其中，民间固定资产投资281027亿元，同比增长7.7%。从环比看，11月份固定资产投资（不含农户）增长0.19%。

分产业看，第一产业投资12926亿元，同比增长9.3%；第二产业投资151028亿元，增长11.1%；第三产业投资330128亿元，增长2.5%。

第二产业中，工业投资同比增长11.2%。其中，采矿业投资增长7.3%，制造业投资增长13.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长0.2%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长0.5%。其中，水利管理业投资增长2.1%，公共设施管理业投资下降1.6%，道路运输业投资下降0.3%，铁路运输业投资下降1.7%。

分地区看，东部地区投资同比增长6.6%，中部地区投资增长11.0%，西部地区投资增长4.4%，东北地区投资增长5.7%。

分登记注册类型看，内资企业投资同比增长4.9%，港澳台商企业投资增长15.5%，外商企业投资增长3.8%。

2、2021年1-11月全国房地产市场状况

(1) 2021年1—11月份全国房地产开发投资增长6.0%

①房地产开发投资完成情况

1—11月份，全国房地产开发投资137314亿元，同比增长6.0%；比2019年1—11月份增长13.2%，两年平均增长6.4%。其中，住宅投资103587亿元，增长8.1%。

1—11月份，东部地区房地产开发投资72483亿元，同比增长5.8%；中部地区投资28674亿元，增长10.2%；西部地区投资30959亿元，增长4.1%；东北地区投资5199亿元，下降0.9%。

1—11月份，房地产开发企业房屋施工面积959654万平方米，同比增长6.3%。其中，住宅施工面积679540万平方米，增长6.5%。房屋新开工面积182820万平方米，下降9.1%。其中，住宅新开工面积135017万平方米，下降8.4%。房屋竣工面积68754万平方米，增长16.2%。其中，住宅竣工面积49582万平方米，增长16.2%。

1—11月份，房地产开发企业土地购置面积18287万平方米，同比下降11.2%；土地成交价款14519亿元，增长4.5%。

②商品房销售和待售情况

1—11月份，商品房销售面积158131万平方米，同比增长4.8%；比2019年1—11月份增长6.2%，两年平均增长3.1%。其中，住宅销售面积增长4.4%，办公楼销售面积增长2.0%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额161667亿元，增长8.5%；比2019年1—11月份增长16.3%，两年平均增长7.8%。其中，住宅销售额增长9.3%，办公楼销售额下降3.0%，商业营业用房销售额下降2.2%。

1—11月份，东部地区商品房销售面积65044万平方米，同比增长5.8%；销售额92313亿元，增长11.8%。中部地区商品房销售面积44727万平方米，增长9.0%；销售额33218亿元，增长11.1%。西部地区商品房销售面积42515万平方米，增长1.2%；销售额31475亿元，增长0.7%。东北地区商品房销售面积5844万平方米，下降7.5%；销售额4660亿元，下降11.0%。

11月末，商品房待售面积50165万平方米，比10月末减少38万平方米。其中，住宅待售面积减少99万平方米，办公楼待售面积减少14万平方米，商业营业用房待售面积减少26万平方米。

③房地产开发企业到位资金情况

1—11月份，房地产开发企业到位资金183362亿元，同比增长7.2%；比2019年1—11月份增长14.2%，两年平均增长6.9%。其中，国内贷款21640亿元，下降10.8%；利用外资90亿元，下降41.7%；自筹资金59378亿元，增长4.8%；定金及预收款67156亿元，增长17.0%；个人按揭贷款29633亿元，增长9.8%。

3、2021年1-7月永州市经济运行情况

(1) 工业经济稳定发展。规模工业增加值增长14.7%（上年同期增长2.2%），两年平均增长8.3%。装备制造业、高技术制造业增加值同比分别增长22.2%、22.6%，工业用电量36.52亿千瓦时、增长27.0%，两年平均增长18.8%。

(2) 项目投资平稳增长。全市固定资产投资增长14.9%（上年同期增长5.6%），两年平均增长10.2%。工业投资、制造业投资、高新技术产业投资分别增长16.8%、19.9%、15.5%，全市国有投资增长40.5%，民间投资增长2.2%。

(3) 市场消费持续增加。全市社会消费品零售总额543.16亿元，增长24.5%（上年同期下降5.6%），两年平均增长8.4%。其中批发业、零售业零售额分别增长20.4%、24.3%，住宿业、餐饮业零售额分别增长25.0%、34.1%。

(4) 对外贸易较快增长。全市进出口总额135.49亿元，同比增长30.4%（上年同期增长7.2%），两年平均增长18.2%。其中，出口130.12亿元，增长30.3%（上年同期增长6.7%），两年平均增长17.9%，进口5.37亿元，增长31.3%（上年同期增长23.3%），两年平均增长27.2%。

(5) 财政金融运行平稳。全市完成财政总收入125.42亿元，同比增长16.6%（上年同期下降6.3%），两年平均增长4.5%，地方财政收入86.81亿元，

增长19.5%（上年同期下降4.9%），两年平均增长6.6%。6月末，全市金融机构存款余额2614.09亿元，增长6.2%；贷款余额1977.59亿元，增长11.7%。

（6）民本民生巩固改善。全市民生支出225.39亿元，占财政总支出的76.92%。全市新增城镇就业3.77万人，新增农村劳动力转移就业3.59万人，城镇登记失业率1.39%，保持在4.5%以内。全市居民消费价格上涨0.2%。

4、永州楼市宏观政策分析

（1）成交价格下跌

从房价来说，2021年出现了略微的下行。2019年永州整体网签成交均价在6604元/m²，同比2018年上涨18.4%。小编从网上各项数据综合，2021年整体网签成交均价约在6400元/m²左右，跌了约200元/m²，价格也总体还算比较稳定。

（2）新房市场供过于求

2021年永州楼市供需关系已经扭转，市场回归理性，不论是开发商还是购房者的预期都已经发生变化，楼市进入下行趋势；而2021年的火爆土地市场在2022年形成大量新增供应入市，2022年永州楼市的供应水平仍将保持较高水平，因此目前的这种供过于求将加剧，未来新房市场的竞争将会更加激烈，处于低位的库存将重返上行通道。

并且在楼市下行通道下，市场分化将更加呈现两极化，高性价比、区位条件好、优质配套的项目仍将不愁去化，而不那么“好”的项目将进入一段比较难过的时期。

（3）土地市场——量价微跌

2021年土地市场供应量大幅上升，在永州楼市整体下行的态势下，2022年预计会减缓土地推售速度，避免供应过剩；而且在目前经济下行的态势下，加之中央定调，严控资金流入房地产，土地市场的投资热情在2021年难以延续，相较2021年出现一个明显的降温，2022年整体预计将相对低迷，呈现一个量价微跌的状态，但同时上半年会是一个比较好的拿地窗口期。

5、分析结论

永州房地产市场将保持平稳发展态势，不会出现大幅度的价格变化。根据《中华人民共和国土地管理法》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第八条规定：集体建设用地使用权流转必须经拟流转土地的所有权人所在的村或村民小组会议三分之二以上成员同意并经全体涉地村民同意，综上可知集体土地上的房屋可能存在流转受限的情况，因此导致价格不会出现大幅度的变化，呈平稳发展态势。

（五）最高最佳利用分析

结合估价目的，本次估价以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的利用指房地产是在法律上允许、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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。以下从最高最佳利用的四个条件进行具体分析：

1、在法律上允许：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

根据委托人所提供的《工作联系函》记载显示，所在项目土地使用权地类（用途）设定为商住，实地查勘时估价对象房屋实际用途为商住，于价值时点，无任何规划及政策法规支持其更新改造、改变用途、改变规模、重新开发。因此，从法律角度分析，仅维持现状可行。

2、在技术上可行：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行使用。

估价对象现状为商住用途布局，物业功能、设施设备均按商住用途进行

配置，根据价值时点的房屋建筑施工技术水平，估价对象维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发均可行。

3、在经济上可行：即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

估价对象现状为商住用途，根据实地查勘时实际询问，估价对象建成时间为 1995 年，维持现状仅需投入维修费等即可获得最大收益，而更新改造、改变用途、扩大规模、拆除重建均需投入高额的更新改造费用。经分析，各种使用方式产生的综合收益上，维持现状最高。因此，从财务角度分析，维持现状最佳。

4、最高最佳利用方式：价值最大化是指估价对象在具有可行性的使用方式中使价值达到最大的一种。

估价对象现状为商住用途，作为商住用途的设施设备齐全、功能分区明显，不需要作任何改变，就可以作为商住用途。虽然从技术角度上而言，估价对象维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发均可行，但从法律角度和经济角度上而言，维持现状是估价对象唯一可行且价值达到最大的使用方式。因此，估价对象最高最佳利用方式为维持现状商住用途。

（六）估价方法适用性分析

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、**估价方法适用性：**比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象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测算房地产。

2、估价方法适用性分析：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导

向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行估价。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象于价值时点为商住用途，在价值时点时利用状态为出租，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行估价。

(3) 成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于估价对象所在区域房地产交易市场活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行估价难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次估价过程中亦不采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成多年商住用途的房屋，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上分析，本次估价采用**比较法**和**收益法**进行估价。

3、选用方法估价技术路线：

(1) 比较法

定义：比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来正常收益，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。

基本公式：

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

式中：V—— 收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：根据估价人员现场走访调查，采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析估价对象片区商住物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区商住物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的估价结果。

(七) 估价测算的过程

1、比较法测算过程

比较法是指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。

基本公式：
$$P = \frac{(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i)}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

(1) 选取案例：

案例选取原则：

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

通过电话调查询价；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，为商住；

与估价对象交易类型相同，为买卖交易；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行市场状况修正，交易时间与估价对象的价值时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了各种因素比较接近的三个周边案例，案例位置图如下图所示：

案例位置图



案例A：位于道县仙子脚镇，共三层，规划用途为商住用途，土地性质为集体土地，案例来源为房地产三级市场，交易时间为2022年2月，交易单价为2,557元/m²，建筑面积为528m²，砖混结构，约为2006年建成，朝向为南北，室内装修为普通装修，交易的税费由买卖双方按各自正常负担，以按揭贷款的方式融资付款，交易方式为出售。

案例B：位于道县仙子脚镇，共三层，规划用途为商住用途，土地性质为集体土地，案例来源为房地产三级市场，交易时间为2022年2月，交易单价为2,675元/m²，建筑面积为486m²，砖混结构，约为2005年建成，朝向为南北，室内装修为普通装修，交易的税费由买卖双方按各自正常负担，以按揭贷款的方式融资付款，交易方式为出售。

案例C：位于道县仙子脚镇，共三层，规划用途为商住用途，土地性质为集体土地，案例来源为房地产三级市场，交易时间为2022年2月，交易单

价为2,685元/m²，建筑面积为432m²，砖混结构，约为2005年建成，朝向为南北，室内装修为普通装修，交易的税费由买卖双方按各自正常负担，以按揭贷款的方式融资付款，交易方式为出售。

案例综合分析：上述三案例均为与估价对象相近的房地产三级市场正常成交案例，均为商住房地产转让，经注册房地产估价师对成交案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、市场状况、交易方式、区域状况、实物状况和权益状况与委估物业相近，故估价师认为此三个成交案例可作为此次估价的案例。

(2) 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式和统一计价单位，详情如下：

	估价对象	案例A	案例B	案例C
标准化处理前单价	-	2,557	2,675	2,685
财产范围	相同	相同	相同	相同
付款方式	一次性付款	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
修正幅度	-	1%	1%	1%
计价单位	元/平方米（人民币）	元/平方米（人民币）	元/平方米（人民币）	元/平方米（人民币）
标准化处理后单价	-	2,531	2,648	2,658

(3) 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别，本次估价选择以下因素作为比较因素：

- ①交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- ②市场状况：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- ③交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式修正。
- ④区位状况：主要商服繁华程度、交通便捷度、对外联系方便度、公共设施完善度、楼层、朝向、环境景观等。

⑤实物状况：主要有设备设施情况、建筑结构、装修情况、面积、新旧程度等。

⑥权益状况：主要有规划条件、他项权利设立状况等。

(3) 房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

案例 比较因素		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
物业类型		商住	商住	商住	商住
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月
交易方式		——	转让	转让	转让
区位 状况	商服繁华程度	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般
	交通便捷度	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般
	对外联系方便度	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。
	公共设施完善度	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较完善	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较完善	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较完善	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较完善
	环境景观	一般	一般	一般	一般
实物 状况	设备设施情况	一般	一般	一般	一般
	楼 层	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋
	朝 向	南北	南北	南北	南北
	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构
	装修情况	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
	面 积	410.75 m ² 面积偏大，较适合使用	528 m ² 面积偏大，较适合使用	486 m ² 面积偏大，较适合使用	432 m ² 面积偏大，较适合使用

	新旧程度	较旧	一般	一般	一般
	楼栋周边环境	临路，环境一般	临路，环境一般	临路，环境一般	临路，环境一般
权益状况	规划条件	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求	符合规划要求
	他项权利设立情况	无	无	无	无

(4) 房地产状况指数表编制

根据本次估价运用比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

①交易情况：估价对象与可比实例交易情况均属正常，故交易情况进行相同修正。

②市场状况：根据各可比实例成交日期的房地产交易价格指数与价值时点的房地产交易价格指数进行对比，估价对象可比实例成交价格距价值时点均较近，房地产市场状况较平稳，故交易日期进行相同修正。

③交易方式：估价对象与可比实例交易方式均属转让，故交易方式进行相同修正。

④区位状况：

I、商服繁华程度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估房地产商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%；

II、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以待估房地产交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

C、对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%；

III、对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。；

IV、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完

善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以待估房地产公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ ；

V、环境景观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

⑤实物状况：

I、设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估房地产设备设施情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

II、建筑结构：分为框架剪力墙、框架、砖混三个等级，以待估房地产建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

III、楼层：分为低区楼层、中区楼层、高区楼层、整栋四个等级，以待估房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

IV、朝向：分为南北、南、东南、西南、东、西、东北、西北、北九个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

V、装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、普通装修、中档装修和豪华装修五个档次，以待估房地产装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

VI、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以待估房地产套型为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

VII、新旧程度：为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以待估房地产新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

VIII、楼栋周边环境：分为环境好、较好、一般、较差、差，以待估房地产楼栋周边环境为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

⑥权益状况

I、规划条件：根据待估房地产和比较案例的规划条件情况，分别赋予

不同的指数，与之相比则得到修正系数；

II、他项权利设立状况：根据待估房地产和比较案例的他项权利设立状况，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数；

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	设备设施情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼 层	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
	装修情况	100	103	103	103
	面 积	100	100	100	100
	新旧程度	100	102	102	102
	楼栋周边环境	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	他项权利设立情况	100	100	100	100

(5) 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，见下表：

比较因素修正系数表

案例		案例 A	案例 B	案例 C
比较因素				
成交价格		2, 531	2, 648	2, 658
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况	设备设施情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	楼 层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝 向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面 积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	楼栋周边环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	0.9518	0.9518	0.9518
权益 状况	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利设立情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
	比较系数	0.9518	0.9518	0.9518
	比准价格	2409	2521	2530

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比准价格结果相差不大，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，因比较法求取案例时选取的可比案例与估价对象可比性较强，故可直接取三者的算术平均值作为待估房地产评估价格，即：

$$(2409+2521+2530) \div 3 = 2490 \text{ (元/平方米)} \text{ (十位取整)}$$

2、收益法测算过程

收益法是预测估价对象的未来正常收益，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。

收益法估价时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$\text{公式 } V = A / (Y - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + Y))^n) + A \times (1 + g)^n / Y \times (1 - 1 / (1 + Y)^{(n-m)}) / (1 + Y)^m$$

其中：

V —— 表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A —— 表示首年净收益

Y —— 表示报酬率

n —— 表示收益期

g —— 表示净收益递增率

m —— 表示净收益递增年限

(1) 估算有效毛收入

①有效出租面积或可出租面积比率的确定：

道县房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，而且估价对象建筑物本体内没有另行将部分建筑面积改为设备房等，现场实测面积均可全部出租，故本次估价过程中有效出租面积为 100% 出租。

②客观租金的确定：

估价对象的收益主要是租金的收入，根据我司估价人员对估价对象的实地查勘，估价对象于价值时点使用状况为出租，存在租金收益，但我司未能收到《租赁合同》或租金支付等相关凭证。估价对象周边类似商业出租实例较多，且租金收益较稳定，因此可以采用比较法确定估价对象的客观租金水平。

I 选择交易实例：

租金收益可比案例表

实例	位置	面积 (m ²)	楼层	朝向	装修	用途	月租金(取整, 元/m ²)
案例 D	仙全路	528	共 3 层, 整栋	南北	普通装修	商住	4
案例 E	仙全路	486	共 3 层, 整栋	南北	普通装修	商住	4
案例 F	仙全路	432	共 3 层, 整栋	南北	普通装修	商住	4



具体测算如下表

房地产状况说明表

案例		比较案例	案例 D	案例 E	案例 F
比较因素					
用途		商住	商住	商住	商住
市场状况		2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		出租	出租	出租	出租
区位状况	商服繁华程度	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般	临近道县仙子脚镇仙全路，周边分布着胜易购物广场、仙子脚镇供销社等，商服繁华程度一般
	交通便捷度	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般	临近道县仙子脚镇仙全路，以自驾及城镇班车为主，交通便捷一般
	对外联系方便度	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。	距离道县市区约 30 公里，距离道县汽车北站约 28 公里，距离道县火车站约 37 公里，对外联系度一般。
	公共设施完善度	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较好	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较好	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较好	周边分布着仙子镇供销社、胜易购物广场、中国农业银行、中国邮政银行、仙子脚镇小学、仙子脚镇中学、仙子脚镇卫生院等，公共设施完善度较好
	环境景观	一般	一般	一般	一般
实物状况	设备设施情况	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构
	楼层	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋	共 3 层，整栋
	朝向	南北	南北	南北	南北

齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值评估

	装修情况	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
	面 积	410.75 m ² 面积偏大, 较适合使用	528 m ² 面积偏大, 较适合使用	486 m ² 面积偏大, 较适合使用	432 m ² 面积偏大, 较适合使用
	新旧程度	较旧	一般	一般	一般

比较因素条件指数表

比较因素		案例	比较案例	案例 D	案例 E	案例 F
市场状况			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度		100	100	100	100
	交通便捷度		100	100	100	100
	对外联系方便度		100	100	100	100
	公共设施完善度		100	100	100	100
	环境景观		100	100	100	100
实物状况	设备设施情况		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	楼 层		100	100	100	100
	朝 向		100	100	100	100
	装修情况		100	103	103	103
	面 积		100	100	100	100
	新旧程度		100	102	102	102

比较因素修正系数表

比较因素		案例	案例 D	案例 E	案例 F
成交价格			4.00	4.00	4.00
市场状况修正			100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正			100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易方式修正			100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	商服繁华程度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计		1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	设备设施情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼 层		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝 向		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103
	面 积		100 / 98	100 / 100	100 / 100
	新旧程度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
小计		0.9518	0.9518	0.9518	
比较系数			0.9518	0.9518	0.9518
比准价格			4	4	4

II 比准租金价格的确定:

根据上表的测算结果，由各交易案例成交价格为基础得到的三个比准价格相差不大，考虑到估价对象的实际情况，本次估价以三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象所在区域月客观租金：

$$(4+4+4) \div 3 = 4 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月}$$

③变化趋势分析：根据估价人员实地查勘，估价对象所在区域年租金增长一般在 3%-5%，考虑到估价对象自身状况及所处位置、通货膨胀影响及近几年居民消费价格指数的上涨趋势，我们认为收益期前 10 年按 3%递增，10 年以后按 2%的比率递增较合理。

④根据估价人员实地查勘，估价对象使用现状为出租，所在区域类似物业经营状况一般、空置率较高，本次估价确定空置率为 15%。

⑤利息收入：由于房产出租一般要收押金，根据注册房地产估价师对周边市场调查，该区域类似房产普遍需要交相当于二个月的租金作为押金，押金产生衍生收益。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期的存款利率为 1.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{押金} - \text{空置损失收益}) \times \text{年利率} \\ &= (1643 - 246.45) \times 2 \times 1.5\% \\ &= 42 \text{ 元 (个位取整)} \end{aligned}$$

⑥租金损失

由于房产出租一般要收押金，一旦出现拖欠租金的情况则可直接以押金抵租金，则租金损失收益为零。

⑦估算有效毛收益

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收益} &= (\text{月租金收益} - \text{空置损失收益}) \times 12 \\ &= (1643 - 246.45) \times 12 \\ &= 16,759 \text{ (个位取整)} \end{aligned}$$

(2) 估算运营费用

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

①房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%；

②增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称“营改增”），现行房地产业等纳税人由原来缴纳营业税改为缴纳增值税。本次估价按简易计税方式，税率为 5%；

③城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，纳税人所在地为县城、建制镇的，城市建设维护税税率为 5%，估价对象位于永州市道县，城市建设维护税税率为 5%；

④教育费附加：根据《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》，教育附加费收率为 5%（其中湖南省教育附加费费率 3%，地方教育附加费率 2%）；

⑤管理费：根据道县市场行情，出租房屋管理费约为 1%-3%，此次估价取管理费收率 3%；

⑥维修费：根据道县市场行情出租房屋维修费约为 1%，此次估价取维修费收率 1%；

⑦保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为建购价格的 0.1%~0.2%，根据物业状况取 0.1%；

⑧印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，印花税税率为 1%，按年租金收益的 1‰计征；

（3）计算净收益

年租金净收益=[年有效毛收益-房产税-增值税-城建维护税-印花税-教育费附加-管理费-维修费-保险费]×12+押金利息收入

$$=16759-1915-798-24-16-40-17-503-6042-604+42$$

$$=6,842 \text{ 元（个位取整）}$$

（4）资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率我们选用价值时点中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为1.50%；风险调整值应根据估价对象所在地区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。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及估价对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.50%	0-2.5%	1.5%-4.0%
中	1.50%	2.5%-5%	4.00%-6.50%
高	1.50%	5%-7.5%	6.50%-9.00%
投机	1.50%	>7.5%	>9%

系数取值考虑估价对象所处位置及永州市道县房地产市场的行情，考虑此次估价标的状况，未来收益相对较稳定，故本次估价风险系数取中级标准4.5%，则：

$$\text{资本化率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值法} = 1.5\% + 4.5\% = 6\%$$

(5) 收益年限的确定

因未获委托方提供相关土地权属信息，无法确定估价对象国有土地剩余使用年限，本次估价总收益期限根据房屋剩余经济耐用年限设定。根据我司估价人员现场勘查及询问周边住户得知，房屋建筑物建成时间约为1995年，建筑结构为砖混结构，根据房屋建筑物经济耐用表确定，砖混建筑结构非生产性用房寿命年限为50年，截至价值时点，房屋建筑物已使用27.11年，剩余经济耐用年限为22.89年。故本次估价总收益期限取房屋建筑物剩余经济耐用年限为22.89年。

(6) 估算房地产价值

因委托方提供的资料中未记载原建购价，本次收益法中涉及房屋建购价

的均采用价值时点房屋重置成本进行测算；根据《湖南省建筑工程计价办法》、《湖南省建筑工程综合定额》所提供的“建筑工程造价指数”、《中国建设工程造价信息网》所提供的《住宅工程造价指标》、《永州市中心城区及建制镇基准地价更新技术报告》等数据资料，结合此案例，针对本项目实际情况，进行了相应修正，取建安工程费为 1,136 元/平方米。结合估价人员的经验及有关数据，本次估价对象现状条件下的房屋重置成本综合单价为 1,471 元/平方米，详见下表：

序号	项目	公式	费率	金额（元/m ² ）
一	建筑物开发成本	(一)+(二)+(三)		1,193.48
(一)	建筑安装工程费	建筑工程+安装工程+装修工程		1,136.00
(二)	勘察设计及前期工程费	(一)×费率	3%	34.08
(三)	不可预见费	[(一)+(二)]×费率	2%	23.40
二	管理费用	建筑物开发成本×费率	2%	23.87
三	销售费用	建筑物重置成本×费率	2%	30.00
四	投资利息	(一+二+三)*((1+利率) ^{开发周期/2} -1)		26.84
五	销售税费	(一)+(二)+(三)+(四)+(五)		79.32
(一)	增值税	简易计税方法		71.43
(二)	城市维护建设税	增值税×税率	5%	3.57
(三)	教育费附加	增值税×税率	5%	3.57
(四)	印花税	建筑物重置成本×税率	0.05%	0.75
六	建筑物开发利润	建筑物开发成本×直接成本利润率	10%	119.35
七	建筑物重置成本	一+二+三+四+五+六		1,471

(7) 估价对象收益法测算结果的确定：

齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值评估

序号	项目内容	单价或税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 10 年以后	说明
	建筑面积 (m ²)		410.75											
	重置价格 (元)	1,471.00	604213.25											
	收益有变化期限 (t)		10.00											
	收益期限 (n)		22.89											
	资本化率 (r)		0.06	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
	租金年递增率 (g)		0.03	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.0%	
	含税租金 (元/m ²)		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	
1	月租金收益	100%	1643	1,692	1,743	1,795	1,849	1,905	1,962	2,021	2,081	2,144	2,208	月租金×建筑面积×可出租面积比率
2	空置损失收益		246.45	254	261	269	277	286	294	303	312	322	331	空置率×月租金收益
	空置率		0.15	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
3	年租金收益		16759	17,261	17,779	18,313	18,862	19,428	20,011	20,611	21,229	21,866	22,522	(月租金收益-空置损失收益)×12
4	扣减项目		9959	10,058	10,161	10,266	10,375	10,487	10,602	10,720	10,843	10,969	11,098	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
	A. 房产税	12%	1915	1,973	2,032	2,093	2,156	2,220	2,287	2,356	2,426	2,499	2,574	年租金×税率
	B. 增值税	5.00%	798	822	847	872	898	925	953	981	1,011	1,041	1,072	
	C. 教育费附加	3%	24	25	25	26	27	28	29	29	30	31	32	增值税×费率
	D. 地方教育费附加	2%	16	16	17	17	18	19	19	20	20	21	21	增值税×费率
	E. 城市建设维护税	5%	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	增值税×费率
	F. 印花税	0.10%	17	17	18	18	19	19	20	21	21	22	23	年租金×税率
	G. 管理费	3.0%	503	518	533	549	566	583	600	618	637	656	676	年租金×费率
	H. 维修费	1.0%	6042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	6,042	原建购价(或重置价)×(0.5%~2%)
	I. 保险费	0.10%	604	604	604	604	604	604	604	604	604	604	604	原建购价(或重置价)×费率
5	押金年收益	1.50%	42	43	44	46	47	49	50	52	53	55	56	押金×年利率(押2个月租金)
6	年租金纯收益		6842	7,246	7,663	8,092	8,534	8,990	9,459	9,942	10,440	10,952	11,480	年租金收益-扣减项目+押金年收益
	年期		1	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	12.9	
	系数		0.94	0.89	0.84	0.79	0.75	0.70	0.67	0.63	0.59	0.56	5.46	
7	年收益现值		6454.7 2	6,449	6,434	6,410	6,377	6,337	6,291	6,238	6,179	6,116	62,652	
8	收益合计		125900.00											评估单价×建筑面积
9	收益单价(取整)		307.00											收益总值÷建筑面积

综上所述可知估价对象收益法的评估单价为 307 元/m² (个位取整)。

（八）估价结果确定

1、确定估价对象市场价值

本次估价对估价对象分别采用了比较法和收益法进行估价，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。比较法是将估价对象在与价值时点近期交易类似的房地产进行比较，对类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值的方法；而收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对估价结果有较大的影响。由于比较法和收益法的测算结果相差过大，比较法的测算结果更能体现估价对象房地产市场价值，故本次估价以比较法的测算结果（比较法权重为 100%，收益法权重为 0%）作为最终估价结果。估价结果见下表：

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法（100%）	收益法（0%）	
道县仙子脚镇 仙全路 155 号 在设定条件下 的房地产	单价（元/m ² ）	2,490	307	2,490
	总价（元）	1,022,800	125,900	1,022,800

2、估价结果

本次估价对象为齐光购所有的位于道县仙子脚镇仙全路 155 号房地产在设定条件下的市场价值，房屋设定用途为商住，面积为 410.75 平方米；估价对象所在项目土地使用权类型设定为集体土地，房屋所占土地用途设定为商住，土地使用权面积为 324.70 平方米。在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价不含税费市场价值评估单价为 **2,490 元/平方米**，评估总值为人民币 1,022,800 元（大写人民币壹佰零贰万贰仟捌佰元整）。详见报告中 P4 页的《估价结果明细表》。