

涉执房地产处置司法评估报告

冀华丰司估字第 202205007 号

估价项目名称：河北省肃宁县人民法院受理的中国银行股份有限公司
沧州分行与许建永、杨书芹借款合同纠纷一案涉及的
许建永、杨书芹位于肃宁县肃水路北蓝水颐园小区
8-1001 的房地产市场价格价值评估（肃宁县）

估 价 委 托 人：河北省肃宁县人民法院

房地产估价机构：河北华丰房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）

李惠民（注册号：1320080035）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 9 日

致估价委托人函

河北省肃宁县人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的中国银行股份有限公司沧州分行与许建永、杨书芹借款合同纠纷一案涉及的许建永、杨书芹位于肃宁县肃水路北蓝水颐园小区 8-1001 的房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;

估价对象: 根据委托人提供的《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》(证号冀(2018)肃宁县不动产权第 0001049 号)确定,权利人为许建永、杨书芹,房屋坐落肃宁县肃水路北蓝水颐园小区 8-1001,权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权,权利性质出让/市场化商品房,用途为住宅用地/住宅,面积共有宗地面积 29495.6 平方米/建筑面积 118.42 平方米,使用期限国有建设用地使用权 2007 年 04 月 13 日起至 2077 年 04 月 13 日止,四至为北邻路,南邻肃水路,东临东方铭城,西邻寨南村。

价值时点: 2022 年 4 月 25 日,为法院委托书委托之日;

价值类型: 估价对象在价值时点的市场价值,不考虑抵押、查封等因素的影响;

估价方法: 比较法、收益法;

估价结果: 我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的市场价值为 **79 万元(取整至万位)**,大写人民币柒拾玖万元整,单价为 **6672 元/平方米**。

特别提示:

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;
2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审;

6. 本次估价结果未扣除拍卖过程发生的**评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等**处置费用和税金等;

7. 本报告交付估价委托人估价报告原件一式五份, 报告复印件无效, 在此提请报告使用者注意;

8. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果, 最终单价受保留小数位数限制, 如与总价有误差, 以总价结果为准;

特此函告。

河北华丰房地产资产评估有限公司

2022年5月9日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、一般假设	5
二、不相一致假设	5
三、背离事实假设	6
四、估价报告使用限制	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
十四、估价报告应用的有效期	12
附件	13

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在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. 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,但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制;
3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作,形成意见和结论,撰写估价报告;
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》（证号冀（2018）肃宁县不动产权第 0001049 号）等资料，我们对其中记载的权属、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。

2. 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）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。

3. 估价时没有考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、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对评估价值的影响；

4. 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体各项权益和各项服务配套设施为假设前提。

5. 委托人未提供估价对象有租赁权、用益物权及占有使用情况的证明材料，本次估价假设估价对象没有租约限制，也没有设定用益物权。

6. 委托人未提供估价对象有欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金证明材料，本次估价假设估价对象没有欠缴税金及相关费用。

7. 委托人未明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，本次评估假设评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担；

二、不相一致假设

无不相一致假设。

三、背离事实假设

在涉执房地产处置司法评估中，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

四、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。
2. 本估价报告使用期限（估价报告应用的有效期）为壹年，即自估价报告出具之日起壹年内有效，过期需另行评估；估价委托人在本估价报告使用期限内使用本报告，本公司承担相应责任，估价委托人不当使用的除外；超过本报告使用期限使用的，本公司不承担任何责任。
3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。
4. 本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方为有效。
5. 本估价报告未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称: 河北省肃宁县人民法院

地址: 肃宁县石坊路 157 号

二、房地产估价机构

机构名称: 河北华丰房地产资产评估有限公司

法定代表人: 李惠民

住所: 石家庄市长安区体育北大街 66 号中房元泰广场 01 单元 1707

统一社会信用代码: 911301057468669355

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)15号

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、估价对象

(一) 实物状况

估价对象房屋总层数为 13 层, 所在层为 10 层, 建筑面积为 118.42 平方米, 至价值时点, 估价对象卧室木地板地面, 客厅及厨卫为瓷砖地面, 厨卫瓷砖墙面, 集成吊顶, 其他白墙白顶, 简单装修, 外墙面刷涂料。经勘查, 有水、电、暖等基础配套设施; 估价对象地基基础承载能力强, 承重构件完好, 排水设施畅通, 楼地面整体面层完好, 门窗开关灵活, 设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

(二) 区位状况

估价对象位于肃宁县肃水路北蓝水颐园小区 8-1001, 紧邻肃水路, 估价对象周边有肃宁 2 路、肃宁 3 路等公交线路经过, 交通较便利; 附近区域内有肃宁县第三中学、肃宁县中医骨伤医院、河北省农村信用社等, 该区域基础设施较完善, 环境较好。

（三）权益状况

至价值时点，根据委托人提供的《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》（证号冀（2018）肃宁县不动产权第0001049号）确定，权利人为许建永、杨书芹，房屋坐落肃宁县肃水路北蓝水颐园小区8-1001，权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质出让/市场化商品房，用途为住宅用地/住宅，面积共有宗地面积29495.6平方米/建筑面积118.42平方米，使用期限国有建设用地使用权2007年04月13日起至2077年04月13日止，四至为北邻路，南邻肃水路，东临东方铭城，西邻寨南村。

涉案原由：中国银行股份有限公司沧州分行与许建永、杨书芹借款合同纠纷一案中，需评估涉案的许建永、杨书芹名下估价对象的市场价值。

五、价值时点

2022年4月25日，为法院委托书委托之日。

六、价值类型

估价对象在价值时点的市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。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

1. 独立客观公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵

循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

4. 替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；

4. 《中华人民共和国民法典》；
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. 《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》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》；
8. 《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）；

（二）本次估价采用的技术标准：

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》；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 委托人提供的《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》原件；
2. 委托人提供的《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件；
3. 委托人提供的《不动产权证书》（证号冀（2018）肃宁县不动产权第 0001049 号）复印件；
4. 估价委托人提供的其他资料；

（四）房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。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的，应选用假设开发法。

估价对象作为住宅用途，周围区域有同类型房地产交易实例可供参考，应采用比较法；该估价对象可出租使用，有收益能力，应采用收益法；在目前卖方市场情况下，成本法测算出的成本价值明显低于住宅用房的市場价值，因此不宜采用成本法；估价对象再开发可能性不大，不宜采用假设开发法，因此最终确定采用比较法和收益法。

比较法是将估价对象在与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值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市場价值为 79 万元（取整至万位），大写人民币柒拾玖万元整，单价为 6672 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨占生	1320030069		2022 年 5 月 9 日
李惠民	1320080035		2022 年 5 月 9 日

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 25 日

十三、估价作业期

2022年4月25日-2022年5月9日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效。估价报告有效期自2022年5月9日起至2023年5月8日止。

附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》复印件
4. 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《不动产权证书》（证号冀（2018）肃宁县不动产权第 0001049 号）复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现勘查照片



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）实物状况

估价对象房屋总层数为 13 层，所在层为 10 层，建筑面积为 118.42 平方米，至价值时点，估价对象卧室木地板地面，客厅及厨卫为瓷砖地面，厨卫瓷砖墙面，集成吊顶，其他白墙白顶，简单装修，外墙面粉涂料。经勘查，有水、电、暖等基础配套设施；估价对象地基基础承载能力强，承重构件完好，排水设施畅通，楼地面整体面层完好，门窗开关灵活，设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

（二）区位状况

估价对象位于肃宁县肃水路北蓝水颐园小区 8-1001，紧邻肃水路，估价对象周边有肃宁 2 路、肃宁 3 路等公交线路经过，交通较便利；附近区域内有肃宁县第三中学、肃宁县中医骨伤医院、河北省农村信用社等，该区域基础设施较完善，环境较好。

（三）权益状况

至价值时点，根据委托人提供的《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》（证号冀（2018）肃宁县不动产权第 0001049 号）确定，权利人为许建永、杨书芹，房屋坐落肃宁县肃水路北蓝水颐园小区 8-1001，权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质出让/市场化商品房，用途为住宅用地/住宅，面积共有宗地面积 29495.6 平方米/建筑面积 118.42 平方米，使用期限国有建设用地使用权 2007 年 04 月 13 日起至 2077 年 04 月 13 日止，四至为北邻路，南邻肃水路，东临东方铭城，西邻寨南村。

涉案原由：中国银行股份有限公司沧州分行与许建永、杨书芹借款合同纠纷一案中，需评估涉案的许建永、杨书芹名下估价对象的市场价值。

二、市场背景描述与分析

肃宁县近五年来，累计投入 16 亿元，深入开展县城建设攻坚行动，开通了南绕城、西环路，国道穿行城区扰民问题彻底解决，城市框架进一步拉大；曲港高速（曲阳—肃宁段）建成通车，京港台高铁在我县过境并设站，交通优势更加凸显；开展了棚户区改

造、背街小巷治理、雨污分流、供水管网改造、政府后街便民市场改造等工程；不断提升城市品质，通过“拆墙献绿”改造游园 5 个，美化街角游园 13 个，新增公园绿地面积 2.3 万平方米，县城建设考核连续 3 年位列全省前 30，连续四年获评“河北省人居环境奖”。深入实施“五城同创”，持续开展省级文明城市、国家卫生城市、全国平安城市、省级生态园林城市和省级森林城市创建活动。投资 2 亿元，实施棚户区改造工程，谋划建设纬一东路（振兴街—德善街）、振兴北街（神华路—东洲路）、东洲东路（振兴街—德善街）、东洲西路（状元大道—元礼街）；总投资 1 亿元，完成靖宁街、聚贤街人行道升级改造和城区部分绿地建设、道路中修罩面、供水管网改造工程，实施城区老旧小区改造和 11 个城中村、6 个社区面貌改造提升工程，建设县广播电视塔和电视台演播厅，不断完善城市功能。根据以上分析，说明类似房地产的市场状况在可预见的未来发展前景看好。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断委估房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，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。

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

3、在经济上可行，即评估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。

4、土地与建筑物的均衡性，即以房地产构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性，即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性，即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究

房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，以现有用途为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。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的，应选用假设开发法。

估价对象作为住宅用途，周围区域有同类型房地产交易实例可供参考，应采用比较法；该估价对象可出租使用，有收益能力，应采用收益法；在目前卖方市场情况下，成本法测算出的成本价值明显低于住宅用房的市場价值，因此不宜采用成本法；估价对象再开发可能性不大，不宜采用假设开发法，因此最终确定采用比较法和收益法。

比较法是将估价对象在与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值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

五、估价测算过程

方法一：比较法

1. 理论依据：比较法是将估价对象在与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值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。比较法以替代原理为理论基础。

2. 估价对象比较价值=可比实例成交价格×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

3. 比较实例选择

根据替代原则，选取近期交易的三个交易实例为可比实例。

可比实例 A：蓝水颐园，建筑面积 119 平方米，钢混结构，所在层数 7 层，简单装修，改造地暖，交易单价 7580 元/平方米，至价值时点，维护保养状况良好。

可比实例 B：蓝水颐园，建筑面积 118 平方米，钢混结构，所在层数 8 层，简单装修，改造地暖，交易单价 7544 元/平方米，至价值时点，维护保养状况良好。

可比实例 C：蓝水颐园，建筑面积 139 平方米，钢混结构，所在层数 2 层，简单装修，未改地暖，交易单价 5225 元/平方米，至价值时点，维护保养状况良好。

4、因素选择

综上所述，估价对象与实例 A、B、C 相比较，影响其价格主要因素为坐落位置、交易情况、交易日期、建成年代、建筑结构、交通条件、周边状况、朝向、建筑面积、楼层、装修状况等。

5、房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估实例的各项影响因素与估价对象的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目名称		估价对象	可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3		
位置		蓝水颐园	蓝水颐园		蓝水颐园		蓝水颐园		
成交价格（元/m ² ）		待估	7580		7544		5225		
比较因素			条件说明	条件指数	条件说明	条件指数	条件说明	条件指数	
交易情况		正常交易	正常交易	100	正常交易	100	正常交易	100	
交易情况修正系数			1.0000		1.0000		1.0000		
市场状况（交易期日）			2022.5	100	2022.5	100	2022.5	100	
市场状况调整系数			1.0000		1.0000		1.0000		
房 地 产 状 况	区 位 状 况	方位		100		100		100	
		距公交车站距离	较近	较近	100	较近	100	较近	100
		楼层	10/13	7/13	105	8/13	105	2/13	95
		朝向	南北	南北	100	南北	100	南北	100
		道路状况	临两条路	临两条路	100	临两条路	100	临两条路	100
		公共交通便捷度	交通便捷	交通便捷	100	交通便捷	100	交通便捷	100

	交通管制情况	周一至周五限号, 周末不限号	周一至周五限号, 周末不限号	100	周一至周五限号, 周末不限号	100	周一至周五限号, 周末不限号	100
	停车方便程度	设有地上停车位	设有地上停车位	100	设有地上停车位	100	设有地上停车位	100
	自然环境	一般	一般	100	一般	100	一般	100
	人文环境	一般	一般	100	一般	100	一般	100
	基础设施完善度	六通一平	六通一平	100	六通一平	100	六通一平	100
	公共配套设施	完善	完善	100	完善	100	完善	100
	区位状况调整系数		0.9524		0.9524		1.0526	
实物状况	外观设计	一般	一般	100	一般	100	一般	100
	建筑结构	钢混	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	建筑规模	118.42平方米	119平方米	100	118平方米	100	139平方米	100
	设施设备	齐全, 改造地暖	齐全, 改造地暖	100	齐全, 改造地暖	100	齐全, 未改造地暖	98
	装饰装修	简单装修	简单装修	100	简单装修	100	简单装修	100
	空间布局	良好	良好	100	良好	100	良好	100
	建成时间	较新	较新	100	较新	100	较新	100
	使用及维护状况	良好	良好	100	良好	100	良好	100
	建筑功能	住宅	住宅	100	住宅	100	住宅	100
	完损状况	完好	完好	100	完好	100	完好	100
	实物状况调整系数		1.0000		1.0000		1.0204	
权益状况	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	100	无规划限制条件	100	无规划限制条件	100
	土地所有权状况	属国家所有	属国家所有	100	属国家所有	100	属国家所有	100
	土地使用权类型	出让	出让	100	出让	100	出让	100
	土地使用期限	70年	70年	100	70年	100	70年	100
	共有情况	单独所有	单独所有	100	单独所有	100	单独所有	100
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	100	无用益物权设立	100	无用益物权设立	100
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	100	无担保物权设立	100	无担保物权设立	100
租赁或占用情	无租赁或占	无租赁或占	100	无租赁或占	100	无租赁或占	100	

	况	用	占用		占用		占用	
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	100	无拖欠税费	100	无拖欠税费	100
	查封情况	无查封	无查封	100	无查封	100	无查封	100
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	100	权属清晰	100	权属清晰	100
	权益状况调整系数		1.0000		1.0000		1.0000	
	比较价值		7219		7185		5612	
	比较法结果		6672					

6、将表中结果进行简单算术平均得出比较法评估对象单价：

$$(7219+7185+5612) \div 3=6672 \text{ (元/平方米)}$$

方法二：收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

具体计算过程如下表：

计算项目	计算数据	备注	
月租金 (元/m ² ·月)	10.00	根据估价人员对周边类似物业的了解及走访调查，搜集了估价对象所在区域类似住宅平均月租金，考虑到估价对象住宅类型及档次等因素，综合考虑取平均月租金为10元/平方米。	
空置率	0.03	根据估价人员现场查勘，估价对象周边住宅聚集度高，交通便利，生活设施及相应配套设施齐全。估价人员根据周边类似物业的调查和分析，确定空置率为3%，估价对象空置率取3%。	
押金利息	0.15	房屋出租押金一般为1个月，利息收入按单利计算，一年期存款年利率为1.5%，押金利息=租金×(1-空置率)×1.5%	
房地产年有效毛收入 (元/m ²)	116.55	房地产年有效毛收入=月租金×12×(1-空置率)+押金利息+其他收入	
房地产年运营费用	管理费 (元/m ²)	3.50	是对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括业主对租赁物业的管理费用和租赁中介费用支出等，经调查同类物业相关费用标准，并结合估价对象的具体情况，管理费用按年有效毛收入的3%取值。
	维修费 (元/m ²)	36.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按建筑物重置价格的2%计算，估价对象为混合结构，本次评估中房屋重置价格主要依据《河北省建筑工程预算定额》(2012)，结合目前当地建材市价信息，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构、装饰装修等情况，确定钢混结构住宅重置价格为1800元/m ² 。

	保险费 (元/m ²)	3.60	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定, 保险费率为房屋重置价格的0.2%计算。
税金	房产税 (元/m ²)	4.66	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及商业租赁税收优惠政策, 应纳税额为房产租金收入的12%。
	增值税 (元/m ²)	5.55	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)规定, 应纳税额为计税营业额的4.76%, 具体测算公式为 $5\% \div 1.05 \times \text{房地产总收益}$ 。
	城市建设维护税(元/m ²)	0.28	根据《河北省城市维护建设税征收管理办法》应纳税额为增值税的5%。
	教育费附加 (元/m ²)	0.28	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《河北省地方教育附加征收使用管理规定》, 国家及地方教育费附加应纳税额分别为增值税的3%和2%。
	税金小计	10.77	税金小计=房产税+增值税+城市建设维护税+教育费附加
	小计 (元/m ²)	53.87	年运营费用之和
	房地产年净收益 (元/m ²)	62.68	房地产年净收益=房地产年有效毛收入-房地产年运营费用
	报酬率	0.080	报酬率采用安全利率加风险调整值综合确定。安全利率就是无风险的资本投资收益率, 取现行中国人民银行一年期存款利率1.5%; 风险分为低、中、高、投机四个档次, 相应的调整值为0-3%、3%-6%、6%-9%、9%以上, 根据当地的经济状况及未来预测, 估价对象风险等级为中, 结合本次估价对象物业类型特点, 即本次评估风险调整值取6.5%, 因此, 报酬率=6.5%+1.5%=8%。
	净收益年均增长率	0.03	估价师从调查了解该区域历史租金变化情况入手, 科学预测本区域未来租赁房屋市场发展趋势, 综合判定类似物业租金呈增长趋势。通过市场走访调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况, 得出以下结论: 类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为3%-6%, 结合估价对象所在区域的同类物业供求状况, 考虑估价目的, 遵循谨慎原则, 本次评估取净收益年均增长率为3%。
	收益期限 (年)	48.00	估价委托人提供的不动产权证, 委估房地产为钢混结构, 经济耐用年限为60年, 建于2010年, 至价值时点, 已过12年, 剩余经济使用寿命为48年, 使用期限为国有建设用地使用权2007年04月13日起至2077年04月13日止, 剩余55年, 按熟短原则, 本次收益年限取48年。
	房地产收益价值 (元/m ²)	1125.00	房地产收益价值=房地产年净收益/(报酬率-净收益年均增长率) * (1 - ((1+净收益年均增长率)/(1+报酬率)) ^{收益期限})

六、估价结果确定

1、评估结果的确定

经比较两种方法的评估结果相差较大, 估价对象的收益价值远远低于市场比较价

值，根据肃宁县房地产市场发展状况及估价人员所掌握的资料来分析，主要原因如下：

随着房地产市场发展成熟，人们购买房地产不再单纯出于自用目的，而更多的表现为投资者的投资套利行为，房地产租赁市场受市场交易的影响而不断发生变化，长期、稳定的收益难以形成。但是，对于现实当中投资者来说，其关注的是所持有物业在整个投资期内的投资回报，而不仅是当前的租赁收益。当租金收益远高于房地产市场交易价格或预期价格变化所产生的收益时，投资者会选择置业投资，每年获取高额、稳定的收益；当现实房地产价格增速较快或预期价格水平会有较大幅度提升，交易收益远高于租金收益，投资者会选择先持有，等待房地产市场价格上涨后再行出售。

估价对象所在区位优势，预期向好，大多数投资者选择了暂时持有或者短期租赁，根据市场变化情况，在达到预期价位后转售获利，故采用收益法测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平，而比较法反映了市场供求关系对房地产价格的影响，能充分反映估价对象的市场水平。

在充分考虑以上原因及分析两种方法测算结果后，估价人员认为就估价对象自身特点而言，比较法的测算更能体现房地产市场的实际情况，房地产价值多取决于其实际效用及市场供求关系，因此估价人员取比较法测算出的结果作为最终结果，收益法测算结果仅作参考。

最终评估单价确定表

比较法（元/m ² ）	权重	收益法（元/m ² ）	权重	最终评估单价（元/m ² ）
6672	100%	1125	0%	6672

估价对象住宅总价=118.42×6672=790098.24（元），取整至万位为79万元

2、最终评估价值

我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为79万元（取整至万位），大写人民币柒拾玖万元整，单价为6672元/平方米。

河北华丰房地产资产评估有限公司

2022年5月9日