**关于位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A、1-1-1B号房地产市场价值的价格评估报告**

**皓评报（滇）字［2022］第016号-2**

皓天评估集团有限责任公司

二〇二二年七月三十日

**目 录**

**[声 明 1](#_Toc16346)**

**[价格评估报告摘要 3](#_Toc15729)**

**[价 格 评 估 报 告 5](#_Toc25129)**

[一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况 5](#_Toc31737)

[二、价格评估目的 6](#_Toc13649)

[三、价格评估对象和评估范围 6](#_Toc22753)

[四、价格类型及定义 6](#_Toc5017)

[五、价格评估基准日](#_Toc30371) 7

[六、价格评估依据 7](#_Toc18848)

[七、价格评估方法 8](#_Toc31560)

[八、评估程序实施过程和情况](#_Toc18852) 10

[九、价格评估假设 1](#_Toc19207)4

[十、价格评估结论 1](#_Toc32295)6

[十一特别事项说明 1](#_Toc2267)6

[十二、价格评估报告使用限制说明 1](#_Toc24245)6

[十三、评估报告日 1](#_Toc5296)7

[十四、价格鉴证师签字、评估机构签章 1](#_Toc16340)7

**[价格评估报告附件： 1](#_Toc15387)8**

附件一、现场照片

附件二、价格鉴证委托评估函复印件

附件三、产权证明资料复印件

附件四、价格鉴证评估机构资质复印件

附件五、法人营业执照副本复印件

附件六、价格鉴证师职业资格证影印件

**声 明**

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

三、本价格评估报告仅供委托人、价格房产委托评估函中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解和使用价格评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、价格评估报告使用人应当关注价格评估报告结论成立的假设前提、价格评估报告特别事项说明和使用限制。

六、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

八、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格鉴证评估机构同意，不得向委托人、价格房产委托评估函中约定的其他价格评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外的任何单位和个人提供，评估报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

**价格评估报告摘要**

皓天评估集团有限责任公司云南分公司(以下简称:本公司)接受陆良县人民法院的委托，对贵院正在执行的（2022）云0322执恢255号申请方曲靖市商业银行股份有限公司陆良支行与被申请方李文华、陈丽借款合同纠纷一案评估项目完成了必要的评估程序，按《陆良县人民法院委托评估函》的要求，出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为陆良县人民法院。其他评估报告使用人为除委托人外依国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A、1-1-1B号房地产。

三、价格评估目的：为陆良县人民法院办理案件提供价格参考依据。

四、价格评估对象和范围：根据《陆良县人民法院委托评估函》委托，价格评估对象和评估范围为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A、1-1-1B号房地产的价值。

五、价格类型：市场价格。

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2022年07月20日（现场勘查日），出具报告日期为2022年07月30日，评估结论的有效使用期为评估报告出具后一年，即自2022年07月30日至2023年07月29日。

七、价格评估方法：市场法、收益法。

八、价格评估结论：经过测算，取整确定评估对象在价格评估基准日的评估价格为**¥20.82万元（人民币贰拾万零捌仟贰佰元整）,**详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **用途** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（万元）** |
| 1-1-1A号 | 住宅 | 61.92 | 2607 | 16.14 |
| 1-1-1B号 | 车库 | 20.40 | 2259 | 4.68 |
| **合计** |  | **82.32** |  | **20.82** |

具体评估过程详见《价格评估技术报告书》。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

**价 格 评 估 报 告**

**(正 文)**

**陆良县人民法院**：

在贵院正在执行的（2022）云0322执恢255号申请方曲靖市商业银行股份有限公司陆良支行与被申请方李文华、陈丽借款合同纠纷一案中，皓天评估集团有限责任公司云南分公司(以下简称“本公司”)接受贵院《委托评估函》的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A、1-1-1B号房地产的价值进行了评估。现将价格评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况**

（一）委托人概况

委托人为陆良县人民法院。

（二）被评估单位及被评估对象概况：

被评估单位为李文华、陈丽。

被评估对象位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号和1-1-1B号。1-1-1A号为李文华单独所有住宅用房，1-1-1B号为李文华单独所有车库用房。根据现场勘查了解，现场勘查日该房屋为被申请方自用，房屋结构为钢混结构，1-1-1A号房屋建筑面积为61.92平方米，1-1-1B号房屋建筑面积为20.40平方米。总层数为7层（均为地上层），评估对象均位于1层。1-1-1A号房屋用途为住宅、1-1-1B号房屋用途为车库。房屋外墙为瓷砖，住宅入户门为防盗门，车库入户门为铁门，室内楼梯为步梯（瓷砖踏步，楼道墙面部分贴墙砖，部分刮瓷粉，天棚面刮瓷粉）。1-1-1A号房屋空间布局为二室一厅一厨一卫，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）；1-1-1B号房屋空间布局为矩形，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）。评估对象位于陆良县中枢镇南门三社，一面临街巷，所在街巷商业氛围一般，一层基本为居住自用，距离中枢大厦购物广场约400米，距离陆良县汽车客运站约300米，所在区域交通条件较好，基础配套设施一般,商业繁华程度一般，市政基础设施、生活服务设施一般。

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估的委托人为陆良县人民法院，被评估单位为李文华、陈丽。

委托方为人民法院，被评估单位为案件当事人。

（四）司法评估鉴定委托书约定的其他评估报告使用人概况：

本次评估报告其他报告使用人为本案当事人。

**二、价格评估目的**

为陆良县人民法院办理案件提供价格参考依据。

**三、价格评估对象和评估范围**

评估对象为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号、1-1-1B号房地产。

评估范围为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号、1-1-1B号房地产的价值。

**四、价格类型及定义**

（一）本企业价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

（二）价格类型定义：市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价格估计数额。

（三）价格类型选取的理由及依据：本次评估对象为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号、1-1-1B号房地产的价值。相关评估参数可通过市场调查及相关定额规范调查获取，故选取市场价格类型。

**五、价格评估基准日**

本项目价格评估基准日为2022年07月20日（现场勘查日）。

**六、价格评估依据**

（一）经济行为依据

1、《陆良县人民法院委托评估函》原件。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国价格法》（1997年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自1998年5月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第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）；

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6、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】。

（三）行业标准、准则及部门规章依据

1、《价格鉴证评估行为指南》（国家市场监督管理总局价格监督检查和反不正当竞争局2021年5月24日）；

2、《价格鉴证评估执业规范》中价协（2020）31号；

3、《价格鉴证评估文书指引》中价协（2021）3号；

4、《价格鉴证评估机构自律管理办法》中价协（2021）11号；

5、《价格评估专业人员自律守则》中价协事字（2017）26号；

6、《价格评估行业职业操守》中价协估字（2017）4号；

7、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协（2020）39号。

（四）产权证明依据

1、《房屋所有权证》（陆房权证中枢镇字第00027339号）复印件；

2、《国有土地使用证》（陆国用（2010）第1456号）复印件；

3、相关照片。

（五）取价依据：现场勘查资料、市场调查资料。

1. 其他参考资料

1、当事人提供的相关资料等。

**七、价格评估方法**

价格鉴证评估基本方法包括成本法、市场法和收益法及其衍生评估方法。

经研究委托方提供的资料，评估人员确定1-1-1A号房屋采用市场法、收益法进行评估，1-1-1B号房屋采用收益法进行评估。

住宅用房采用收益法的理由：收益法就是预测评估对象未来收益，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评估对象价值或价格的方法。本次评估对象位于新圩镇文武阁开发区，所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，因此采用收益法进行评估。

住宅用房采用市场法的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号房地产，经调查收集，与评估对象处于同一供需圈、用地性质相同或类似的房地产交易案例较多，能够获取3个规模相当的可比案例，具备市场比较法运用的条件，因此宜采用市场法进行评估。

车库用房采用收益法的理由：收益法就是预测评估对象未来收益，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评估对象价值或价格的方法。本次评估对象位于新圩镇文武阁开发区，所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，因此采用收益法进行评估。

车库用房不采用市场法的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1B号房地产，经调查收集，与评估对象处于同一供需圈、用地性质相同或类似的房地产交易案例较少，不能够获取3个规模相当的可比案例，不具备市场比较法运用的条件，因此不宜采用市场法进行评估。

住宅、车库用房不采用成本法的理由：成本法的评估路线是通过评估被评估对象的现时重置成本，然后扣减相关贬值，从而得出评估值。本次评估涉案房产重置费用相关数据较难获得，因此不采用市场法、收益法进行评估。

经研究分析，本公司及签字评估师对1-1-1A号房屋采用市场法、收益法进行测算评估，经综合分析，收益法从预期收益资本化的角度进行测算，不能较好的反应评估对象的价值，因此本次评估单价比较法的评估单价为正常市场价值，本次评估结论采用了市场法的评估结果；对1-1-1B号房屋采用收益法进行测算评估，经综合分析，收益法从预期收益资本化的角度进行测算，能较好的反应评估对象的价值本次评估结论采用了收益法的评估结果。

**八、评估程序实施过程和情况**

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照陆良县人民法院《委托评估函》的委托事项，组织评估人员对评估范围内的评估标的价格进行了评估，先后经过接受委托、现场勘查核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

2022年07月20日，陆良县人民法院向本公司出具《委托评估函》，本公司按照规定履行了必要的前期工作程序。

（二）评估范围核实阶段

本公司接受委托后，按照委托方规定的时间（2022年07月20日），在委托方和相关当事人的配合下进行了现场勘查。对评估对象进行了现场记录、拍照，现场勘查笔录经委托方、申请方当事人签字确认，被申请方当事人李文华未参与现场勘察，现场勘查是在其家人的参与下进行的，其家人不能书写其名字，故未在勘查笔录上签字。

根据现场勘查了解，现场勘查日该房屋为被申请方自用，房屋结构为钢混结构，1-1-1A号房屋建筑面积为61.92平方米，1-1-1B号房屋建筑面积为20.40平方米。总层数为7层（均为地上层），评估对象均位于1层。1-1-1A号房屋用途为住宅、1-1-1B号房屋用途为车库。房屋外墙为瓷砖，住宅入户门为防盗门，车库入户门为铁门，室内楼梯为步梯（瓷砖踏步，楼道墙面部分贴墙砖，部分刮瓷粉，天棚面刮瓷粉）。1-1-1A号房屋空间布局为二室一厅一厨一卫，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）；1-1-1B号房屋空间布局为矩形，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）。评估对象位于陆良县中枢镇南门三社，一面临街巷，所在街巷商业氛围一般，一层基本为居住自用，距离中枢大厦购物广场约400米，距离陆良县汽车客运站约300米，所在区域交通条件较好，基础配套设施一般,商业繁华程度一般，市政基础设施、生活服务设施一般。评估对象的权属以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》所记载的为准。具体产权状况如：

（1）评估对象房屋权属状况

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权证编号 | 陆房权证中枢镇字第00027339号 |
| 房号 | 1-1-1A |
| 权利人 | 李文华 |
| 共有情况 | / |
| 坐落 | 中枢镇南门三社 |
| 产别 | 私有 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 建筑面积 | 61.92m2 |
| 房屋总层数 | 7 |
| 所在层数 | 1 |
| 房号 | 1-1-1B |
| 权利人 | 李文华 |
| 共有情况 | / |
| 坐落 | 中枢镇南门三社 |
| 产别 | 私有 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 设计用途 | 车库 |
| 建筑面积 | 20.40 |
| 房屋总层数 | 7 |
| 所在层数 | 1 |

（2）评估对象土地权属状况

|  |  |
| --- | --- |
| 国有土地使用证编号 | 陆国用（2010）第1456号 |
| 土地使用权人 | 李文华 |
| 坐落 | 中枢镇南门三社华龙小区 |
| 地号 | 101-0B-32-9-S1-20-10 |
| 地类（用途） | 城镇单一住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 使用权面积 | 11.34m2 |
| 分摊面积 | 11.34m2 |
| 终止日期 | 2077年04月10日 |

本公司评估人员经过对委托方提供的资料进行仔细研究，最后综合评估师意见，形成本次评估的评估结论。

（三）评定估算阶段

价格鉴证师根据对评估对象的初步评估结果进行分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

A、经研究分析，评估人员确定对1-1-1A号房屋采用市场法、收益法进行评估。

1、市场法

根据与评估对象相似的房地产成交价格来求取评估对象价值或价格的方法，具体的说是选取一定数量的可比实例，将他们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到评估对象价值或价值的方法。根据上述原理，比较法公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

2、收益法

评估人员通过对该区域内相似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取评估对象在剩余收益年期内的市场价值。

计算公式：V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

经测算，取整确定，评估对象评估单价为2607元/平方米。

具体评估过程详见《价格评估技术报告》。

本评估报告采用了市场法和收益法两种方法对评估对象进行了测算，运用两种方法分别从不同的角度测算评估对象的现时市场价值。收益法从预期收益资本化的角度进行测算，不能较好的反应评估对象的价值，因此本次评估单价比较法的评估单价为正常市场价值，采用了市场法评估结果。

评估对象房地产最终评估总价=2607×61.92=16.14（万元）

B、经研究分析，评估人员确定对1-1-1B号房屋采用收益法进行评估。

评估人员通过对该区域内相似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取评估对象在剩余收益年期内的市场价值。

计算公式：V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

经测算，取整确定，评估对象评估单价为2259元/平方米。

具体评估过程详见《价格评估技术报告》。

本评估报告采用了收益法对评估对象进行了测算，收益法从预期收益资本化的角度进行测算，能较好的反应评估对象的价值，因此本次评估单价收益法的评估单价为正常市场价值，采用了收益法评估结果。

评估对象房地产最终评估总价=2259×20.40=4.68（万元）

（四）评估汇总阶段

经取整，本次评估的评估结果为20.82万元。详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **用途** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（万元）** |
| 1-1-1A号 | 住宅 | 61.92 | 2607 | 16.14 |
| 1-1-1B号 | 车库 | 20.40 | 2259 | 4.68 |
| **合计** |  | **82.32** |  | **20.82** |

（五）提交报告阶段

本评估报告形成后，按照本公司内部质量管理制度，严格按照“三级审核”制度进行了质量审核，直至达到可出具报告条件。

**九、价格评估假设**

（一）评估前提

本次评估是以房屋按原有用途继续使用条件为评估假设前提，以评估对象在正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以委托人与当事人提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

4、以评估基准日后当地不发生不可抗力事件为条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产（房产）按现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价格的反映为具体条件。

2、评估对象在评估基准日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）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

（3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（6）不存在特殊买者的附加出价。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

**十、价格评估结论**

经过测算，取整确定评估对象在价格评估基准日的评估价格为**¥20.82万元（人民币贰拾万零捌仟贰佰元整）,**详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **用途** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（万元）** |
| 1-1-1A号 | 住宅 | 61.92 | 2607 | 16.14 |
| 1-1-1B号 | 车库 | 20.40 | 2259 | 4.68 |
| **合计** |  | **82.32** |  | **20.82** |

具体详见价格评估技术报告。

**十一、特别事项说明**

在评估过程中，委托人提供的《陆良县人民法院委托评估函》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

**十二、价格评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告仅供委托人及《陆良县人民法院委托评估函》中载明的当事人为本次评估目的使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）本评估报告的评估结论有效使用期为评估报告出具后一年，即自2022年07月30日至2023年07月29日。

**十三、评估报告日**

本评估报告日为2022年07月30日。

**十四、价格鉴证师签字、评估机构签章**

机构名称：皓天评估集团有限责任公司

机构资质证书号:中J240006

法定代表人签字（盖章）：

分公司名称：皓天评估集团有限责任公司云南分公司

统一社会信用代码：91350102MA6NK3C7XJ

执业资格名称 资格证号 姓 名 签字(盖 章)

价格鉴证师: 0017163 刘 超

价格鉴证师: 0009827 韩丽娟

皓天评估集团有限责任公司

二0二二年七月三十日

**价格评估报告附件：**

一、现场照片；

二、《陆良县人民法院委托评估函》原件；

三、《房屋所有权证》（陆房权证中枢镇字第00027339号）复印件；

四、《国有土地使用证》（陆国用（2010）第1456号）复印件；

五、评估机构资质复印件；

六、价格鉴证师资质复印件。

**价格评估技术报告**

一、评估对象概况

根据委托方提供的《陆良县人民法院委托评估函》、《房屋所有权证》（陆房权证中枢镇字第00027339号）及《国有土地使用证》（陆国用（2010）第1456号）复印件记载评估对象的具体产权状况如下表：

（1）评估对象房屋权属状况

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权证编号 | 陆房权证中枢镇字第00027339号 |
| 房号 | 1-1-1A |
| 权利人 | 李文华 |
| 共有情况 | / |
| 坐落 | 中枢镇南门三社 |
| 产别 | 私有 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 建筑面积 | 61.92m2 |
| 房屋总层数 | 7 |
| 所在层数 | 1 |
| 房号 | 1-1-1B |
| 权利人 | 李文华 |
| 共有情况 | / |
| 坐落 | 中枢镇南门三社 |
| 产别 | 私有 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 设计用途 | 车库 |
| 建筑面积 | 20.40 |
| 房屋总层数 | 7 |
| 所在层数 | 1 |

（2）评估对象土地权属状况

|  |  |
| --- | --- |
| 国有土地使用证编号 | 陆国用（2010）第1456号 |
| 土地使用权人 | 李文华 |
| 坐落 | 中枢镇南门三社华龙小区 |
| 地号 | 101-0B-32-9-S1-20-10 |
| 地类（用途） | 城镇单一住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 使用权面积 | 11.34m2 |
| 分摊面积 | 11.34m2 |
| 终止日期 | 2077年04月10日 |

根据现场勘查了解，现场勘查日该房屋为被申请方自用，房屋结构为钢混结构，1-1-1A号房屋建筑面积为61.92平方米，1-1-1B号房屋建筑面积为20.40平方米。总层数为7层（均为地上层），评估对象均位于1层。1-1-1A号房屋用途为住宅、1-1-1B号房屋用途为车库。房屋外墙为瓷砖，住宅入户门为防盗门，车库入户门为铁门，室内楼梯为步梯（瓷砖踏步，楼道墙面部分贴墙砖，部分刮瓷粉，天棚面刮瓷粉）。1-1-1A号房屋空间布局为二室一厅一厨一卫，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）；1-1-1B号房屋空间布局为矩形，室内装修为简单装修，层高为3.24米（净层高）。评估对象位于陆良县中枢镇南门三社，一面临街巷，所在街巷商业氛围一般，一层基本为居住自用，距离中枢大厦购物广场约400米，距离陆良县汽车客运站约300米，所在区域交通条件较好，基础配套设施一般,商业繁华程度一般，市政基础设施、生活服务设施一般。

**二、市场背景描述与分析**

**（一）城市资源状况**

**1.地理位置**

陆良县位于云南省东部，居[南盘江](https://bkso.baidu.com/item/%E5%8D%97%E7%9B%98%E6%B1%9F" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)上游，北纬24°44′-25°18′，东经103°23′-104°02′。北与[马龙](https://bkso.baidu.com/item/%E9%A9%AC%E9%BE%99/10757981" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、麒麟接壤，东与罗平为邻，南与师宗、石林相连，西与宜良为界。全县总面积1989.47平方千米，坝区面积771.99 平方千米，占总面积的38.8%，云南省第一大高原平坝，辖区东西最大纵距65.6千米，南北最大纵距62.8千米。

**2.气候**

陆良县[海拔](https://bkso.baidu.com/item/%E6%B5%B7%E6%8B%94/5754" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)1840米，属亚热带高原季风型冬干夏湿气候区，具有冬无严寒，夏无酷暑，春暖干旱，秋凉湿润的特点，年平均气温5326，年平均气温14.7°C，年总积温5326°C，年降雨量为900—1000毫米，无霜期249天，年日照时数2442.5小时，年太阳辐射量为125.2千卡/平方厘米。

**3.行政区划与城市人口**

截至2013年底，陆良县辖2个街道办事处、7个镇、2个乡：[中枢街道](https://bkso.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E6%9E%A2%E8%A1%97%E9%81%93/58266970" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[同乐街道](https://bkso.baidu.com/item/%E5%90%8C%E4%B9%90%E8%A1%97%E9%81%93/58266954" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[板桥镇](https://bkso.baidu.com/item/%E6%9D%BF%E6%A1%A5%E9%95%87/4245804" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[三岔河镇](https://bkso.baidu.com/item/%E4%B8%89%E5%B2%94%E6%B2%B3%E9%95%87/33497" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[马街镇](https://bkso.baidu.com/item/%E9%A9%AC%E8%A1%97%E9%95%87/38054" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[召夸镇](https://bkso.baidu.com/item/%E5%8F%AC%E5%A4%B8%E9%95%87/5364784" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[大莫古镇](https://bkso.baidu.com/item/%E5%A4%A7%E8%8E%AB%E5%8F%A4%E9%95%87/6858331" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[芳华镇](https://bkso.baidu.com/item/%E8%8A%B3%E5%8D%8E%E9%95%87/5802235" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[小百户镇](https://bkso.baidu.com/item/%E5%B0%8F%E7%99%BE%E6%88%B7%E9%95%87/6026617" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[活水乡](https://bkso.baidu.com/item/%E6%B4%BB%E6%B0%B4%E4%B9%A1/18482772" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)、[龙海乡](https://bkso.baidu.com/item/%E9%BE%99%E6%B5%B7%E4%B9%A1/7855636" \t "https://bkso.baidu.com/item/%E9%99%86%E8%89%AF%E5%8E%BF/_blank)；2017年末全县总户数237855户，户籍总人口691064人，少数民族人口15368人。常住人口64.41万人，城镇化率47.1%，其中城镇人口30.34万人。人口自然增长率达7.68‰，出生率达13.42‰，死亡率达5.74‰。

**4.经济状况**

生产总值增11%以上，固定资产投资增12%以上，规模以上工业增加值增25%以上，社会消费品零售总额增16%以上，一般公共预算收入增6%以上，城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增11%、12%以上。

**（二）房地产市场状况**

**1.房地产市场**

2017年，全县有29户资质内本地建筑企业，完成总产值41.91亿元，比上年增长27.7%；实现建筑业增加值17.78亿元，比上年增长26.57%。

2021年，全县有31户资质内本地建筑企业，完成总产值82.06亿元，比上年增长26.1%；全年实现建筑业增加值29.75亿元，比上年增长16.9%。

投资需谨慎，房市有风险。以前，房地产业作为国家的支柱产业，受过去多年持续宽松的货币政策的刺激，房地产开发速度增长快，房价居高不下，同时，库存也较高。目前，房地产不再作为国家支术产业，房地产市场已经进入了去库存的后时代。国家主要领导人多次公开讲话“房子是用来住的，不是拿来炒的”，目的是为抑制房地产投机需求。在新常态新经济新时代下，经济结构的转变、人口红利的消失、房产税的即将开征、人民币贬值，供需失衡，国家对住房不炒的定位，都不支持房价高位运行，在未来一段时间内，房地产市场和工业品市场不容乐观。

**2.土地市场**

2022年度本县住宅用地计划供应5.2191公顷，是旧城乱尾改造项目（详见附表1、附表2）。截至2022年3月，陆良县共有存量住宅用地5宗，面积44.4619公顷，建设状态为已动工未竣工，未销售房屋土地面积22.589公顷。

综上分析，2020年以来受疫情影响，陆良县经济受到一定程度的影响，对房地产行业有一定程度的冲击。2021年，随着大环境的回暖，陆良县上半年经济稳步恢复，经济运行总体平稳。但当前经济形势仍然错综复杂，全县经济稳定运行仍面临较多风险和挑战，经济稳定回升基础还需加力巩固，经济运行总体平稳对房地产需求和价格都有很好的促进作用。

**三、价格评估原则**

（一）合法原则

（二）替代原则

（三） 最高最佳使用原则

（四）时点原则

（五） 预期收益原则

（六） 客观、公正原则

（七）综合分析原则

**四、最高最佳使用分析**

即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按评估对象的最佳使用状态进行评估，本次评估以保持现状为前提。

**五、评估方法**

市场法、收益法

**六、评估过程**

**A、1-1-1A号房屋的评估过程**

（一 ）市场法的评估过程

1、选取可比实例

按照行业技术标准《不动产价格鉴证评估技术规范》，可比实例要与评估对象的用途相同、结构相同、处于同一供求圈，交易情况无反常，交易时间不宜超过1年。本次估价选用了A、B、C三个交易实例进行分析比较，详见下表：

**交易实例情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 实例  项目 | 实例A:金景南苑 | 实例B：金源花园 | 实例C：阳光北辰 |
| 座 落 | 金景南苑 | 金源花园 | 阳光北辰 |
| 用 途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 项目状况 | 现房 | 现房 | 现房 |
| 交易日期 | 2022.4 | 2022.3 | 2022.5 |
| 房屋总层数 | 7 | 7 | 7 |
| 楼 层 | 7 | 2 | 7 |
| 建筑面积（㎡） | 113.26 | 118.38 | 107.18 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 东南 |
| 内部装饰 | 精装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| 建成年代 | 2008 | 2011 | 2011 |
| 结 构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| 查封情况 | 未查封 | 未查封 | 未查封 |
| 交易单价（元/㎡） | 3267 | 2957 | 2515 |
| 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| 税费负担 | 买卖双方各自家承担 | 买卖双方各自家承担 | 买卖双方各自家承担 |
| 面积内涵 | 按建筑面积计价 | 按建筑面积计价 | 按建筑面积计价 |
| 来源 | 市场调查 | 市场调查 | 市场调查 |

2、交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差，将其成交价格修正为正常价格。三个交易案例为正常交易价格，修正系数为100/100。

3、交易日期修正

主要考虑将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日的价格。由于所选可比实例是近期成交，且近期房地产市场变化不大，所以不做交易日期修正，修正系数为100/100。

4、其它影响房地产价格的各项因素分析及修正

（1）区位状况分析及修正

是将可比实例相对于评估对象由于外部环境差异所造成的价格差异排除，使修正后的可比实例价格能够与评估对象房地产所处地段的实际情况相符，主要考虑繁华程度、交通便捷度、各项配套设施完备程度、小区环境、自然环境、人文环境等影响房地产价格的因素。

（2）实物状况分析及修正

是将可比实例相对于评估对象之间的个体差异所造成的价格差异排除，使修正后的可比实例价格能够与评估对象房地产自身的实际情况相符，主要考虑土地状况、建筑规模、户型结构、房屋外观、设施设备、新旧程度、采光通风、平面布局等影响房地产价格的因素。

（3）房地产权益状况分析及修正

主要考虑规划条件、土地使用权状况、用益物权设立状况、担保物权设立状况、租赁情况、拖欠税费、查封状况等影响房地产价格的因素。

（4）修正取值说明

在进各项修正时，我们设定评估对象的区域因素的各子因素为和个别因素的各子因素为标准分值，各子因素标准分值为100分，用交易实例的各项因素与评估对象进行对照、比较、研究、分析后，根据两者的优劣条件（如稍差、稍好、相似等）确定X的取值，从而进一步确定区域因素和个别

因素修正系数，计算公式：具体某一项修正系数=标准分值+X，X取值幅度详细情况如下：

①相似取值为0。

②X（稍好）取值为[+1，+2]，X（稍差）取值为[-1，-2]。

③X（较好）取值为[+2.5，+4]，X（较差）取值为[-2.5，-4]。

④X（好）取值为[+4.5，+7]，X（差）取值为[-4.5，-7]。

（5）各项因素修正结果

上述各项修正情况见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **表1 比较因素指数修正表** | | | | | | | | | |
| 评估对象与实例 | | | 评估对象 | 实例A:金景南苑 | | 实例B：金源花园 | | 实例C：阳光北辰 | |
| 项目 | | | 优劣条件 | 修正值 | 优劣条件 | 修正值 | 优劣条件 | 修正值 |
| 交易情况修正 | | | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交易日期修正 | | | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 房地产状况 | 区位  状况 | 区域繁华程度（位置） | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交通便捷程度 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 基础配套设施完备度 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公共服务设施完备度 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 小区环境 | 100 | 较好 | 102 | 较好 | 102 | 较好 | 102 |
| 自然环境 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 人文环境 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 所在楼层 | 100 | 差 | 93 | 相似 | 100 | 差 | 93 |
| 噪音 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 朝向 | 100 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 | 相似 | 100 |
| 人口流量 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交通管制 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 城市规划限制 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| **小计** |  |  | **1.0437** |  | **0.9707** |  | **1.0542** |
| 实物  状况 | 土地面积 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 土地形状 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 地形、地势 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 地质条件、土壤条件 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 土地开发程度 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑规模 | 100 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 |
| 户型结构 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 房屋外观 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 设施设备 | 100 | 101 | 稍好 | 101 | 稍好 | 101 | 101 |
| 装饰装修 | 100 | 107 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 107 |
| 采光通风等 | 100 | 103 | 稍好 | 102 | 较好 | 103 | 103 |
| 层高和室内净高 | 100 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 100 |
| 空间布局 | 100 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 100 |
| **小计** |  | **0.8895** |  | **0.9611** |  | **0.9517** | **0.8895** |
| 权益状况 | 规划条件（建筑密度） | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 土地使用年限 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 共有情况 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 用益物权设立情况 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 担保物设立情况 | 100 | 不考虑 | 100 | 不考虑 | 100 | 不考虑 | 100 |
| 租赁或占用情况 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 拖欠税费 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 查封情况 | 100 | 不考虑 | 100 | 不考虑 | 100 | 不考虑 | 100 |
| 权属清晰情况 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| **小计** |  |  | **1** |  | **1** |  | **1** |

注：权益状况中假定不考虑查封因素对价值的影响。

1. 比准价格计算

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **表2 比准价格计算表** | | | |
| 项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 成交价格（元/㎡） | 3267 | 2957 | 2515 |
| 交易情况修正 | 1 | 1 | 1 |
| 交易日期修正 | 1 | 1 | 1 |
| 区位状况调整 | 0.9707 | 0.9334 | 0.9804 |
| 实物状况调整 | 0.8895 | 0.9611 | 0.9517 |
| 权益状况调整 | 1 | 1 | 1 |
| 比准价格（元/㎡） | 2821 | 2653 | 2347 |
| 修正后比准单价（元/㎡） | 采用简单算术平均法求取 | | |
| （2821+2653+2347）÷3=2607 | | |
| 建筑面积 | 61.92 | | |
| 评估值（万元） | 评估值=评估单价×建筑面积  =2607×61.92  ≈16.14（万元） | | |

（二）收益法评估技术说明

评估人员通过对该区域类似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取评估对象在剩余收益年期内的市场价值。

计算公式：

V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

式中： V－房地产市场现值；

a－房地产年纯收益；

r－报酬率；

s－房地产纯收益年增长率；

n－收益年限。

1、市场租金水平调查及客观月租金的确定

以下所表达的租金内涵皆为含装饰装修不含家具家电及可移动物品的单位建筑面积月租金，物业管理费、水费、电费等费用由承租人承担，房屋维修费、保险费由出租人承担，税费各自承担。

经市场调查评估对象所在区域类似住宅用房月租金集中在5至15元/㎡之间、空置率约在5%至10%之间。

本次评估评估对象所在区域住宅用房租赁较为活跃，从中选取了同地段的与评估对象类似规模、楼层相当的三个租赁案例，月租金分别9元/㎡、10元/㎡、11元/㎡，由于租赁案例与评估对象类似，租金水平接近，故本次评估求取租赁案例的算术平均值确定为评估对象的客观月租金，则：

评估对象客观月租金=（9+10+11）/3

≈10元/㎡（按建筑面积计价）

2、空置率

经调查，评估对象所在区域类似住宅用房空置率一般在5%∽10%左右，本次估价根据评估对象在区域位置取5%的空置率。

3、租约限制

评估对象未出租，故不考虑租约对评估对象评估值的影响。

4、确定年有效毛收入

(1)确定有效出租面积

根据调查了解，类似住宅按整栋或者按建筑面积每平方米出租，评估对象位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1A号，房屋为7层钢混结构住宅楼，建筑面积为61.92平方米，有效出租率按100%。

（2）年有效毛收入

A、年有效毛收入

年有效毛收入=客观月租金×有效出租面积×【1-空置率】×12

=10×61.92×（1-5%）×12

=7058.88（元）

B、其它收入

其它收入主要是押金利息收入。经详细的市场调查了解当地租金支付方式大多数为“押一付三”、“押一半年付”，在房屋出租中，出租人一般收取一个月租金作为押金。根据2015年10月中国人民银行公布的一年期存款利率1.5％，则评估对象的单位建筑面积每年押金利息收入为9.29元（61.92×10×1.5%=9.29 元），即评估对象其他收入确定为9.29 元。

C、年收入合计

年收入合计=年有效毛收入+其他收入

=7058.88+9.29

=7068.17（元）

5、年总支出

a.管理费：管理费主要体现为房屋在出租过程中通过线上、线下发布出租信息的费用以及带人看房、与承租人谈判、房屋在使用中正常损坏等作为所有权人应耽搁的时间成本。通过详细的市场调查作为

出租方在房屋租赁活动中绝大多数情况中介不收取出租人的任何费用，主要向承租人收取半个月到一个月不等的中介费，出租人将房屋出租信息给中介绝大多数都由中介免费带潜在的承租人看房，但在房屋正常损坏维修中基本都由房屋所有权人自己花时间处理。根据市场调查分析评估对象所在区域管理费用占有效毛收入的比率主要集中在0.5%至1.5%之间，结合评估对象的实际情况本次取其中间值管理费按年总收入1%计取；

管理费=年总收入×1%=7068.17×1%=70.68（元）

b.年维修费：高端物业的重置成本高年维修费用高，低端物业的重置成本低年维修费用也低，物业的维修费用与物业的建筑物重置成本正相关，物业的年维修费用一般以物业的全新重置成本为基数，对评估对象所在区域进行详细的市场调查，物业的年维修费用占物业的全新重置价的比率在1%至2.5%之间，较新的物业比率偏低，较老的物业比率偏高，根据评估对象的实际情况本次评估年维修费占全新重置价的比率确定为1.5%；

c.保险费：根据保险行业的市场调查情况一般根据被承保的市场价值为基数取一定的费率收取保险费，由于土地客观上难以消亡，当发现自然灾害等客观不可抗力因素会导致建筑损害甚至丧失安全使用的功能，所以市场上房屋的保险费一般以建筑物的全新重置价为基数取一定的保险费率收取保险费，经详细的市场调查房屋的保险费率一般占对应建筑物全新重置价的0.1%至0.3%之间，已发生灾害事故的区域以及房屋较旧费率旧偏高，反之偏低，本次评估结合评估对象的实际情况确定保险费占建筑物全新重置价的比率为0.3%；

本次评估根据《云南省建筑与装饰工程计价定额》（2020年版），按照目前当地人工工资水平、建筑材料价格等工程造价行情，结合评估对象的建筑物实况估算建筑物重置单价为1500元/㎡，则：

年维修费及保险费=建筑物重置单价×建筑面积×（1.5%+0.3%）=1500×61.92×（1.5%+0.3%）

=1671.84（元）

d.税费：主要考虑增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税率为、印花税。根据相关规定个人出租房屋增值税、房产税的计税基数均为签约合同价扣除增值税的数额（即不含增值税收入）；印花税的计税基数为签约合同价（即有效毛收入）；增值税附加的计税基数为应纳增值税，其中增值税税率为5%，根据现行规定，个人出租住房减按1.5%，增值税附加市级为10%（城建税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%），房产税税率为12%，根据现行规定，个人出租住房减按4%，印花税税率为0.1%。

税费税率合计=1/（1+5%）×1.5%×（1+5%+3%+2%）+1/（1+5%）×4%+0.1% =5.48%

税费合计＝年有效毛收入×5.48%

=7058.88×5.48%

=386.83 （元）

年总支出=a+b+c+d

=70.68+1671.84+386.83

=2129.35（元）

6、确定净收益

净收益=年有效毛收入-年总支出

=7068.17-2129.35

=4938.82（元）

7、预测收益递增比率

评估人员对递增比率的分析预测主要从两个方面考虑。一是物价上涨因素，正常客观情况下，一个精明的投资人对持有物业租金的增长要求至少要跑赢物价的上涨，根据“东方财富”收集公布的消费价格指数见下表：



通过上述数据可知，2021年6月到2022年6月，全国居民消费价格在2％左右波动。

二是区域同类物业的签约租金增长率。目前市场上租赁期限一般为3年一签，在租期内年租金递增比率大都为2%，也就是说投资人的最低要求都要达到2％。

评估人员通过对消费价格指数和市场上同类物业租金增长情况分析，再考虑评估对象所在的位置情况，预测收益年递增比率在收益期限内应当在1％～3%之间，本次评估递增比率确定为2.5%。

8、确定报酬率

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），报酬率可以采用市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法三种方法进行测算。按照当前社会经济环境对房地产投资的影响，本次评估采用累加法确定报酬率。累加法采用安全利率加风险调整值确定，安全利率采用2015年10月中国人民银行公布的一年期存款利率1.5％，风险调整值根据投资人承担额外风险所要求的补偿和评估对象所在的地区、行业、市场状况、区位等因素综合取4％，房地产报酬率为5.5％。假定报酬率在未来收益年期内不变。

9、收益期n的确定

房屋收益年限一般根据房屋经济耐用年限，结合土地尚可使用年限分析确定，评估对象为混合结构住宅楼，根据各种结构房屋的经济耐用年限的参考值，本次评估建筑物耐用年限为50年；据现场勘查了解，评估对象约建成于2007年，已使用年限约为15年，实际剩余使用年限约为35年，土地使用权类型为出让，使用权面积为11.34㎡，土地使用年限终止日期为2077年04月10日，截止价值时点2022年07月20日，土地剩余使用年限约为54.72年，建筑物经过适当维修可以延长其经济寿命，故本次评估评估对象收益年限即n按土地使用权剩余使用年限取值，即54.72年。

10、计算房地产总价值

V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

=4938.82/(5.5%-2.5%)×[1-(1+2.5%)54.72/(1+5.5%)54.72]

=130670（元）

评估单价=房地产价值÷建筑面积

=130670÷61.92

=2110元/平方米

（三）评估单价的确定

本评估报告采用了市场法和收益法两种方法对评估对象进行了测算，运用两种方法分别从不同的角度测算评估对象的现时市场价值。收益法从预期收益资本化的角度进行测算，不能较好的反应评估对象的价值，因此本次评估单价比较法的评估单价为正常市场价值，采用了市场法的评估结果。则评估对象房地产正常市场价值为：

评估单价=2607×100%+2110×0%

    =2607元/㎡

评估价值=评估单价×建筑面积=2607元/㎡×61.92㎡

=16.14（万元）

B、1-1-1B号房屋的评估过程

收益法评估技术说明

评估人员通过对该区域类似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取评估对象在剩余收益年期内的市场价值。

计算公式：

V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

式中： V－房地产市场现值；

a－房地产年纯收益；

r－报酬率；

s－房地产纯收益年增长率；

n－收益年限。

1、市场租金水平调查及客观月租金的确定

以下所表达的租金内涵皆为含装饰装修不含家具家电及可移动物品的单位建筑面积月租金，物业管理费、水费、电费等费用由承租人承担，房屋维修费、保险费由出租人承担，税费各自承担。

经市场调查评估对象所在区域类似住宅用房月租金集中在5至15元/㎡之间、空置率约在5%至10%之间。

本次评估评估对象所在区域住宅用房租赁较为活跃，从中选取了同地段的与评估对象类似规模、楼层相当的三个租赁案例，月租金分别10元/㎡、11元/㎡、12元/㎡，由于租赁案例与评估对象类似，租金水平接近，故本次评估求取租赁案例的算术平均值确定为评估对象的客观月租金，则：

评估对象客观月租金=（10+11+12）/3

≈11元/㎡（按建筑面积计价）

2、空置率

经调查，评估对象所在区域类似住宅用房空置率一般在5%∽10%左右，本次估价根据评估对象在区域位置取8%的空置率。

3、租约限制

评估对象未出租，故不考虑租约对评估对象评估值的影响。

4、确定年有效毛收入

(1)确定有效出租面积

根据调查了解，类似住宅按整栋或者按建筑面积每平方米出租，评估对象位于陆良县中枢镇南门三社1-1-1B号，房屋为7层钢混结构住宅楼，建筑面积为20.40平方米，有效出租率按100%。

（2）年有效毛收入

A、年有效毛收入

年有效毛收入=客观月租金×有效出租面积×【1-空置率】×12

=11×20.40×（1-8%）×12

=2477.38（元）

B、其它收入

其它收入主要是押金利息收入。经详细的市场调查了解当地租金支付方式大多数为“押一付三”、“押一半年付”，在房屋出租中，出租人一般收取一个月租金作为押金。根据2015年10月中国人民银行公布的一年期存款利率1.5％，则评估对象的单位建筑面积每年押金利息收入为3.37元（61.92×10×1.5%=3.37 元），即评估对象其他收入确定为3.37 元。

C、年收入合计

年收入合计=年有效毛收入+其他收入

=2477.38+3.37

=2480.75（元）

5、年总支出

a.管理费：管理费主要体现为房屋在出租过程中通过线上、线下发布出租信息的费用以及带人看房、与承租人谈判、房屋在使用中正常损坏等作为所有权人应耽搁的时间成本。通过详细的市场调查作为

出租方在房屋租赁活动中绝大多数情况中介不收取出租人的任何费用，主要向承租人收取半个月到一个月不等的中介费，出租人将房屋出租信息给中介绝大多数都由中介免费带潜在的承租人看房，但在房屋正常损坏维修中基本都由房屋所有权人自己花时间处理。根据市场调查分析评估对象所在区域管理费用占有效毛收入的比率主要集中在0.5%至1.5%之间，结合评估对象的实际情况本次取其中间值管理费按年总收入1%计取；

管理费=年总收入×1%=2780.75×1%=24.81（元）

b.年维修费：高端物业的重置成本高年维修费用高，低端物业的重置成本低年维修费用也低，物业的维修费用与物业的建筑物重置成本正相关，物业的年维修费用一般以物业的全新重置成本为基数，对评估对象所在区域进行详细的市场调查，物业的年维修费用占物业的全新重置价的比率在1%至2.5%之间，较新的物业比率偏低，较老的物业比率偏高，根据评估对象的实际情况本次评估年维修费占全新重置价的比率确定为1.5%；

c.保险费：根据保险行业的市场调查情况一般根据被承保的市场价值为基数取一定的费率收取保险费，由于土地客观上难以消亡，当发现自然灾害等客观不可抗力因素会导致建筑损害甚至丧失安全使用的功能，所以市场上房屋的保险费一般以建筑物的全新重置价为基数取一定的保险费率收取保险费，经详细的市场调查房屋的保险费率一般占对应建筑物全新重置价的0.1%至0.3%之间，已发生灾害事故的区域以及房屋较旧费率旧偏高，反之偏低，本次评估结合评估对象的实际情况确定保险费占建筑物全新重置价的比率为0.3%；

本次评估根据《云南省建筑与装饰工程计价定额》（2020年版），按照目前当地人工工资水平、建筑材料价格等工程造价行情，结合评估对象的建筑物实况估算建筑物重置单价为1500元/㎡，则：

年维修费及保险费=建筑物重置单价×建筑面积×（1.5%+0.3%）=1500×20.40×（1.5%+0.3%）

=550.80（元）

d.税费：主要考虑增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税率为、印花税。根据相关规定个人出租房屋增值税、房产税的计税基数均为签约合同价扣除增值税的数额（即不含增值税收入）；印花税的计税基数为签约合同价（即有效毛收入）；增值税附加的计税基数为应纳增值税，其中增值税税率为5%，根据现行规定，个人出租住房减按1.5%，增值税附加市级为10%（城建税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%），房产税税率为12%，根据现行规定，个人出租住房减按4%，印花税税率为0.1%。

税费税率合计=1/（1+5%）×1.5%×（1+5%+3%+2%）+1/（1+5%）×4%+0.1% =5.48%

税费合计＝年有效毛收入×5.48%

=2477.38×5.48%

=135.76（元）

年总支出=a+b+c+d

=24.81+550.80+135.76

=711.37（元）

6、确定净收益

净收益=年有效毛收入-年总支出

=2480.75-711.37

=1769.38（元）

7、预测收益递增比率

评估人员对递增比率的分析预测主要从两个方面考虑。一是物价上涨因素，正常客观情况下，一个精明的投资人对持有物业租金的增长要求至少要跑赢物价的上涨，根据“东方财富”收集公布的消费价格指数见下表：



通过上述数据可知，2021年6月到2022年6月，全国居民消费价格在2％左右波动。

二是区域同类物业的签约租金增长率。目前市场上租赁期限一般为3年一签，在租期内年租金递增比率大都为2%，也就是说投资人的最低要求都要达到2％。

评估人员通过对消费价格指数和市场上同类物业租金增长情况分析，再考虑评估对象所在的位置情况，预测收益年递增比率在收益期限内应当在1％～3%之间，本次评估递增比率确定为2.5%。

8、确定报酬率

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），报酬率可以采用市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法三种方法进行测算。按照当前社会经济环境对房地产投资的影响，本次评估采用累加法确定报酬率。累加法采用安全利率加风险调整值确定，安全利率采用2015年10月中国人民银行公布的一年期存款利率1.5％，风险调整值根据投资人承担额外风险所要求的补偿和评估对象所在的地区、行业、市场状况、区位等因素综合取4％，房地产报酬率为5.5％。假定报酬率在未来收益年期内不变。

9、收益期n的确定

房屋收益年限一般根据房屋经济耐用年限，结合土地尚可使用年限分析确定，评估对象为混合结构住宅楼，根据各种结构房屋的经济耐用年限的参考值，本次评估建筑物耐用年限为50年；据现场勘查了解，评估对象约建成于2007年，已使用年限约为15年，实际剩余使用年限约为35年，土地使用权类型为出让，使用权面积为11.34㎡，土地使用年限终止日期为2077年04月10日，截止价值时点2022年07月20日，土地剩余使用年限约为54.72年，建筑物经过适当维修可以延长其经济寿命，故本次评估评估对象收益年限即n按土地使用权剩余使用年限取值，即54.72年。

10、计算房地产总价值

V=a/(r-s)×[1-(1+s)n/(1+r)n]

=1769.38/(5.5%-2.5%)×[1-(1+2.5%)54.72/(1+5.5%)54.72]

=46814（元）≈4.68（万元）

评估单价=房地产价值÷建筑面积

=46814÷20.40

=2295元/平方米

**七、评估结果的确定**

经过测算，取整确定评估对象在价格评估基准日的评估价格为**¥20.82万元（人民币贰拾万零捌仟贰佰元整）,**详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **用途** | **建筑面积（m2）** | **评估单价（元/m2）** | **评估价值（万元）** |
| 1-1-1A号 | 住宅 | 61.92 | 2607 | 16.14 |
| 1-1-1B号 | 车库 | 20.40 | 2259 | 4.68 |
| **合计** |  | **82.32** |  | **20.82** |