

# 房地产估价报告

估价报告编号：信孚评字第[2020]329号

估价项目名称：对罗军涉案的位于宜春市高士路352附2号3层  
301室一套住宅房地产价值评估

估价委托人：袁州区国有资产监督管理办公室

房地产估价机构：宜春市信孚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邹炎如（注册号：3620020067）

熊 评（注册号：3620040044）

估价报告出具日期：2020年12月28日

信孚评估

## 致估价委托人函

袁州区国有资产监督管理办公室：

受贵方委托，我对罗军涉案的位于宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室一套住宅房地产的价值进行了估价，估价目的是为贵方处置该资产提供房地产价值参考，价值时点是 2020 年 12 月 19 日。

我公司本着独立、客观、公正、诚实、守信的原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，根据特定的评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的资料，经现场查勘，在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，选用相应的评估方法进行认真测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价格价值为 667938 元（大写人民币：陆拾陆万柒仟玖佰叁拾捌元整），结果详见表 1（估价结果一览表）。

表 1 估价结果一览表

房屋座落	产权证号	产权人	层次	房屋用途	估价面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估结果 (元)
高士路 352 附 2 号 3 层 301 室	2-20113420	罗军	3/7	住宅	149.36	4472	667938
估价对象范围	位于宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室罗军涉案的一套住宅房地产价格						
估价目的	资产处置				价值时点	2020 年 12 月 19 日	
估价方法	比较法、收益法				价值类型	资产处置价值	

信孚评估

特别提示:

1、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

2、本报告仅限于袁州区国有资产监督管理办公室及相关部门执行罗军一案使用，不作他用。

此致

宜春市信孚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：邹炎如

二〇二〇年十二月二十八日

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 估价时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、估价技术报告.....	11
(一) 估价对象描述与分析	
(二) 市场背景描述与分析	
(三) 估价对象最高最佳使用分析	

信孚评估

(四) 估价方法

(五) 估价测算过程

(六) 估价结果确定

(七) 变现情况说明

五、附件.....23

1、《房地产价格评估委托书》复印件

2、委托方提供的《不动产登记（合同备案）情况表》、《委托评估  
资产清单》

3、估价对象位置图、实地勘查情况和现场照片

4、房地产估价机构营业执照复印件

5、房地产估价机构资质证书复印件

6、注册房地产估价师注册证书复印件

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，但受估价委托人提供的估价资料的真实性和完整性影响。

2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们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》，以及其他技术标准（规范）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们在 2020 年 12 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
邹炎如	3620020067		年 月 日
熊评	3620040044		年 月 日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等相关产权信息，以委托方提供的宜春市不动产登记中心查询到的《不动产登记(合同备案)情况表》复印件为依据，估价师未对相关资料进行审核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，此次评估估价对象的权属、面积、用途等资料以委托方提供的房屋产权信息查询复印件为准。

2、我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

## 二、未定事项假设

本次估价对象无未定事项，无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

估价对象存在抵押权，已查封，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，无依据不足假设。



## 六、估价报告使用限制

1、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，不能直接使用本估价结论。

2、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

3、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、相关部门及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

5、估价报告使用期限自 2020 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 27 日止。

## 七、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产估价的影响。

3、本次估价结果不考虑后期估价对象内部墙体、水电等恢复所需的费用。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人：

估价委托人名称：袁州区国有资产监督管理办公室

## 二、房地产估价机构：

估价机构名称：宜春市信孚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：邹炎如

住所：宜春市袁州区袁山中路 206 号四楼办公区

资质等级：贰级

估价资质证书：赣建房评字 113 号

联系电话：0795-3582366

## 三、估价目的：

为委托方执行罗军一案涉及的房地产资产处置提供价值参考。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为位于宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室的一套住宅房地产价格。

### 2、估价对象基本状况 见表 2（估价对象基本状况表）

表 2 估价对象基本状况表

房屋 坐落	物业地址	宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室
	方位	宜春市高士路原区法院的北侧
	东邻	高士路
	西邻	秀江街道官山片区居民区
	南邻	秀江派出所（原区法院）
	北邻	袁山大道

信孚评估

权益状况	土地状况	估价对象位于宜春市高士路 352 附 2 号，土地形状较规则，地形地势较平坦，地基承载力优，地质条件较优。土地开发程度为“六通一平”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯及场地平整）。
	房屋所有权证号	2-20113420
	权利人	罗军
	房屋规划用途	住宅
	房屋建筑面积	149.36m <sup>2</sup>
	他项权利	已办理抵押登记，存在抵押权，于 2020 年 2 月 21 日查封。
小区位状况	房屋幢号	宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室
	房屋所在层次	3/7 层
	朝向	南北朝向
	住宅小区规模	非小区住宅
	所处小区位内人造景观、园林建筑	无
	所处小区位内公用配套设施	有
	所处小区位内空气质量	较好
	所处小区位内“三废”污染	无
	所处小区位内噪音污染	无
	物业管理	无物业管理
	估价对象出入便利性	便捷
大区位状况	估价对象半径 200 米范围内主要经营行业	超市、农贸市场
	估价对象半径 200 米范围内日均人流量（人次）	2800
	市内交通便捷度	较好
	周边公园	无
	周边农贸市场（购物中心）	商城农贸市场
	划片小学学校	三小
	划片初中学校	实验中学
	重点高中学校	宜春中学
	周边城市亮化景观	一般
周边城市道路建筑物美化	一般	

### 3、估价对象实物状况描述与分析

房屋总层数为七层，混合结构，建成年代为 2007 年，规划用途为住宅。经估价人员实地勘查，估价对象内部墙体结构进行了拆改，与东侧建筑连通使用，改变了房屋使用用途。现已查封，闲置。室内装修情况：简装，地面铺设抛光砖，内墙乳胶漆，使用保养状况一般。

## 五、价值时点

根据估价委托人出具的《房地产估价委托书》，本次估价设定价值时点为 2020 年 12 月 19 日。

## 六、价值类型

本报告估价结果价值类型为资产处置。

本报告中估价结果为估价对象在估价时点受估价假设和限制条件的约束及现状合法利用条件下的房地产公开市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵循房地产估价的独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则。

独立、客观、公正原则是指，要站在中立的立场上，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。

合法原则是指，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

替代原则是指，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。

价值时点原则是指，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定

信孚评估

时间的价值或价格的原则。

谨慎原则是指,要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时,应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面,慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

### 1、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《房地产价格评估委托书》
- (2) 委托方提供的《不动产登记(合同备案)情况表》、《委托评估资产清单》

### 2、有关的法律、法规

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(第三次修正)
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》
- (3) 《中华人民共和国城市规划法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》
- (5) 《中华人民共和国物权法》
- (6) 《江西省城市国有土地出让与划拨管理条例》
- (7) 《不动产登记暂行条例》
- (8) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015(20151201)
- (9) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (10) 《房屋完损等级评定标准(试行)》
- (11) 国家、地方等有关法律、法规

### 3、估价人员实地查勘收集的资料

#### 4、估价人员市场调查收集资料

### 九、估价方法

#### 1、方法选用分析

依据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

**比较法** 估价对象作为住宅物业，当地类似物业很多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较多，因此可采用比较法进行评估。

**收益法** 根据估价人员市场调查，在估价对象同一供求范围内有与估价对象类似的房地产租赁案例，因此可以采用收益法估算估价对象假设未设定法定优先受偿款下的价值。

**成本法** 估价对象为住宅物业的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅房地产价格与成本关联性弱，故不适宜采用成本法。

**假设开发法** 估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法和收益法测算估价对象的价值。

#### 2、估价技术路线：

**比较法估价技术路线：**即在估价对象同一供求范围内选取一定数量的

可比案例，并对可比案例作统一可比基础处理得到可比实例成交价格。然后对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，得到可比实例比较价格。最后将可比实例比较价格采用加权算术平均法计算出估价对象的比较价值。

收益法估价技术路线：即通过估价人员市场调查、测算估价对象报酬资本化率和未来收益，根据估价人员实地查勘和估价资料分析，测算估价对象剩余收益期，然后选用全剩余寿命模式计算估价对象的收益价值。

## 十、估价结果

我公司针对特定的估价对象和估价目的，依据房地产估价相关法律、法规、技术规范以及你方提供的估价资料和估价人员收集的资料，遵循房地产估价原则和房地产估价程序，采用科学合理的估价方法，经估价人员实地查勘、市场调查和测算，结合估价师经验判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为 667938 元（大写人民币：陆拾陆万柒仟玖佰叁拾捌元整）。

本次评估采用加权平均法分别赋予比较法和收益法 60%和 40%的权重，具体详见表 3（估价结果汇总表）。

**表 3 估价结果汇总表**

比较法测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	比较法权重系数	收益法测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法权重系数	估价对象测算结果		
				评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(元) (取整)
4902	0.6	3827	0.4	4472	149.36	667938

信孚评估

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邹炎如	3620020067		年 月 日
熊评	3620040044		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2020年12月19日

### 十三、估价作业期

2020年12月19日至2020年12月28日



# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### 1、估价对象基本状况 见表2（估价对象基本状况表）

表2 估价对象基本状况表

房屋坐落	物业地址	宜春市高士路352附2号3层301室
	方位	宜春市高士路原区法院的北侧
	东邻	高士路
	西邻	秀江街道官山片区居民区
	南邻	秀江派出所（原区法院）
	北邻	袁山大道
权益状况	土地状况	估价对象位于宜春市高士路352附2号，土地形状较规则，地形地势较平坦，地基承载力优，地质条件较优。土地开发程度为“六通一平”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯及场地平整）。
	房屋所有权证号	2-20113420
	权利人	罗军
	房屋规划用途	住宅
	房屋建筑面积	149.36m <sup>2</sup>
	他项权利	已办理抵押登记，存在抵押权，于2020年2月21日查封。
小区位状况	房屋幢号	宜春市高士路352附2号3层301室
	房屋所在层次	3/7层
	朝向	南北朝向
	住宅小区规模	非小区住宅
	所处小区位内人造景观、园林建筑	无
	所处小区位内公用配套设施	有
	所处小区位内空气质量	较好
	所处小区位内“三废”污染	无
	所处小区位内噪音污染	无
	物业管理	无物业管理
	估价对象出入便利性	便捷

大区 位状 况	估价对象半径 200 米范围内主要经营行业	超市、农贸市场
	估价对象半径 200 米范围内日均人流量 (人次)	2800
	市内交通便捷度	较好
	周边公园	无
	周边农贸市场 (购物中心)	商城农贸市场
	划片小学学校	三小
	划片初中学校	实验中学
	重点高中学校	宜春中学
	周边城市亮化景观	一般
	周边城市道路建筑物美化	一般

## 2、估价对象实物状况描述与分析

房屋总层数为七层，混合结构，建成年代为 2007 年，规划用途为住宅。

经估价人员实地勘查，估价对象内部墙体结构进行了拆改，与东侧建筑连通使用，改变了房屋使用用途。现已查封，闲置。室内装修情况：简装，地面铺设抛光砖，内墙乳胶漆，使用保养状况一般。

## 二、市场背景描述与分析

宜春市位于江西省西北部，现辖樟树、丰城、高安、上高、万载、奉新、铜鼓、靖安、袁州三市六县一区，总面积 1.87 万平方公里，总人口 540 万，境内以丘陵、山地为主，气候温和，雨量充沛，四季分明，素有“山明水秀，土沃泉甘，其气如春，四时咸宜”之称。宜春市是全国重要的商品粮、油茶、优质苎麻生产基地，并形成了医药、食品、建材、机电、能源五大支柱及化工、纺织等产业组成的工业体系。宜春市交通便利，境内京九铁路纵贯南北，浙赣复线横卧东西；以赣粤、沪瑞、大广高速公路和 320、105 国道为主骨架的公路网络基本形成；袁河、锦河直入赣江，

信孚评估

水路航程千余公里。宜春市中心城区基础设施日益完善，城市面貌日新月异，相继荣获全国绿化模范城市、国家园林城市、城市道路交通“畅通工程”一等管理水平城市、中国优秀旅游城市和国家卫生城市等称号，目前正在按照 72 平方公里、50 万人口的中等城市发展规划，建设赣西经济中心城市的钢混，积极打造中部地区最佳宜居城市。

2019 年全年实现地区生产总值（GDP）2687.57 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。其中，第一产业增加值 296.54 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 1136.31 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 1254.42 亿元，增长 8.9%。三次产业结构调整为 11.0:42.3:46.7。人均 GDP 48182 元，按年均汇率（1 美元= 6.8985 元人民币）折算为 6984 美元。

全年房地产开发投资 216.84 亿元，比上年增长 12.7%。其中，住宅投资 173.88 亿元，增长 10.8%；办公楼投资 0.38 亿元，下降 88.2%；商业营业用房投资 35.41 亿元，增长 30.8%。房屋施工面积 2261.64 万平方米、增长 21.5%，其中新开工面积 757.24 万平方米、增长 26.1%；房屋竣工面积 391.66 万平方米，增长 111.1%；商品房销售面积 579.85 万平方米，增长 10.1%；商品房销售额 355.91 亿元，增长 21.8%。年末房屋待售面积 89.62 万平方米，比上年末减少 0.37 万平方米；商品住宅待售面积 45.95 万平方米，比上年末增加 2.21 万平方米。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

根据估价对象现状用途，考虑估价对象所处区域、周边环境、交通条件以及城市功能规划分区等因素，结合本次估价目的，估价人员认为估价对象以维持现状用途为最高最佳使用，故本次估价按住宅用途进行价格评

信孚评估

估。

## 四、估价方法

### 1、方法选用分析

依据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

**比较法** 估价对象作为住宅物业，当地类似物业很多，且区域内房地产交易市场上该类物业交易案例较多，因此可采用比较法进行评估。

**收益法** 根据估价人员市场调查，在估价对象同一供求范围内有与估价对象类似的房地产租赁案例，因此可以采用收益法估算估价对象假设未设定法定优先受偿款下的价值。

**成本法** 估价对象为住宅物业的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅房地产价格与成本关联性弱，故不适宜采用成本法。

**假设开发法** 估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法。

估价人员细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供及估价方所掌握的资料后，按照估价技术路线的思路，采用比较法和收益法测算估价对象的价值。

### 2、估价技术路线：

**比较法估价技术路线：**即在估价对象同一供求范围内选取一定数量的

可比案例，并对可比案例作统一可比基础处理得到可比实例成交价格。然后对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，得到可比实例比较价格。最后将可比实例比较价格采用加权算术平均法计算出估价对象的比较价值。

收益法估价技术路线：即通过估价人员市场调查、测算估价对象报酬资本化率和未来收益，根据估价人员实地查勘和估价资料分析，测算估价对象剩余收益期，然后选用全剩余寿命模式计算估价对象的收益价值。

## 五、估价测算过程

### (一) 比较法测算过程

#### 1、选取可比实例

经估价人员市场调查，估价人员在估价对象同一供求范围内搜集了多宗交易案例，并选取其中 3 宗交易案例作为可比实例。可比实例描述如下：

项目		实例 A	实例 B	实例 C
案例位置		官山四巷 1 号 3 单元 402 室	高士路 352 附 2 号 2 层 205 室	高士路 352 附 2 号 3 层 303 室
案例交易描述	总价 (元)	621843	621075	637673
	其中：装饰 (装修) 价值	0	0	0
	家具、家电等物品价值	0	0	0
	附属用房价值	0	0	0
	房地产价格 (元)	621843	621075	637673
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	121.93	126.75	123.82
	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	5100	4900	5150
	付款方式	按揭	按揭	按揭
	交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
	成交日期	2020.1	2020.4	2020.5
权益	土地使用权类型	出让	出让	出让

信孚评估

状况	土地用途	住宅	住宅	住宅
	房屋规划用途	住宅	住宅	住宅
实物状况	空间布局	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
	产权面积 (m <sup>2</sup> )	121.93	126.75	123.82
	建筑结构	混合	混合	混合
	建成年份	2007	2007	2007
	维护保养状况	正常	正常	正常
	房屋采光	较好	较好	较好
	房屋通风	较好	较好	较好
	房屋日照	较好	较好	较好
	房屋视线	较好	较好	较好
	室内装饰	普通装修	普通装修	普通装修
	小区位状况	房屋所在层次	4/7	2/7
朝向		南北朝向	南北朝向	南北朝向
住宅小区规模		非小区住宅	非小区住宅	非小区住宅
所外小区位内人造景观、园林建筑		无	无	无
所处小区位内配套设施		有	有	有
所处小区位内空气质量		较好	较好	较好
所处小区位内“三废”污染		无	无	无
所处小区位内噪音污染		无	无	无
物业管理		无物业管理	无物业管理	无物业管理
案例出入便利性		便捷	便捷	便捷
大区位状况	案例半径 200 米范围内主要经营行业	超市、农贸市场	超市、农贸市场	超市、农贸市场
	案例半径 200 米范围内日均人流量 (人次)	2800	2800	2800
	市内交通便捷度	较好	较好	较好
	周边公园	无	无	无
	周边农贸市场 (购物中心)	商城农贸市场	商城农贸市场	商城农贸市场
	划片小学学校	三小	三小	三小
	划片初中学校	实验中学	实验中学	实验中学
	重点高中学校	宜春中学	宜春中学	宜春中学
	周边城市亮化景观	一般	一般	一般

	周边城市道路建筑物美化	一般	一般	一般
--	-------------	----	----	----

## 2、统一可比基础

统一可比基础是指对可比实例的成交价格进行标准化处理，即与估价对象统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位等。

## 3、交易情况修正

根据估价人员市场调查，选取的 3 宗可比实例均为正常交易案例，且估价对象按正常交易情况进行估价，故估价对象与可比实例的交易情况修正指数均取 100。

## 4、市场状况修正

根据估价人员市场调查、测算，该区域价值时点时的住宅市场平均价格与可比实例成交日期时的住宅市场平均价格相比较，呈平稳趋势，故估价对象与可比实例的市场状况修正指数均取 100。

## 5、大区位状况修正

根据估价人员现场勘查并比较估价对象与可比实例的大区位因素，经估价人员测算，估价对象大区位状况修正指数取 100，可比实例 A 大区位状况修正指数取 100，可比实例 B 大区位状况修正指数取 100，可比实例 C 大区位状况修正指数取 100。

## 6、小区位状况修正

根据估价人员现场勘查并比较估价对象和可比实例的小区位因素，经估价人员测算，估价对象小区位状况修正指数取 100，可比实例 A 小区位状况修正指数取 100，可比实例 B 小区位状况修正指数取 100，可比实例 C 小区位状况修正指数取 100。

### 7、权益状况修正

根据估价人员现场勘查并比较估价对象和可比实例的权益因素，经估价人员测算，估价对象权益状况修正指数取 100，可比实例 A 权益状况修正指数取 100，可比实例 B 权益状况修正指数取 100，可比实例 C 权益状况修正指数取 100。

### 8、实物状况修正

根据估价人员现场勘查并比较估价对象和可比实例的实物因素，经估价人员测算，估价对象实物状况修正指数取 100，可比实例 A 实物状况修正指数取 103，可比实例 B 实物状况修正指数修正取 102，可比实例 C 实物状况修正指数取 104。

### 9、比较法测算过程如下：

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元)		5100	4900	5150
付款方式		按揭	按揭	按揭
付款方式调整金额 (元)		0	0	0
可比价格 (元)		5100	4900	5150
交易情况修正指数		100	100	100
市场状况修正指数		100	100	100
大区位状况修正指数		100	100	100
小区位状况修正指数		100	100	100
权益状况修正指数		100	100	100
实物状况修正指数		103	102	104
比较单价 (元)		4951	4804	4952
可比实例比较单价权重系数		0.33	0.33	0.34
评估单价 (m <sup>2</sup> )		4902		

即：比较法评估单价=4902 (元/m<sup>2</sup>)

### (二) 收益法测算过程



1、报酬资本化率采用市场提取法求取。根据估价人员市场调查估价对象同一供求范围内类似房地产租售案例,采用内插法测算每个案例的报酬资本化率,再用算术平均法,以求取估价对象的报酬资本化率。经估价人员市场调查、测算,估价对象报酬资本化率取 4.0%,即:  $R=4.0\%$ 。

2、根据估价委托人提供的资料,经估价人员测算,估价对象剩余收益期为 37 年,则:  $n=37$ (年)。

3、经估价人员市场调查、测算,估价对象年均潜在毛收入按 184.43 元/ $m^2$ (含税)估算。

4、考虑估价对象面积有效利用率、空置率和收租损失等因素,经估价人员市场调查、测算,估价对象年均总有效利用率按 95%估算。

5、根据估价人员市场调查、测算,估价对象所处区域类似房地产租赁日常管理费,通常按有效毛收入的 1%估算。

6、根据估价人员市场调查、测算,在价值时点时估价对象所处区域类似房地产租赁综合税率按 5%估算。

7、依据《江西省城市国有土地出让与划拨管理条例》,估价对象无需上缴土地收益金。

8、根据估价人员市场调查、测算,估价对象所处区域类似房地产大修理费通常按有效毛收入的 2%估算。

9、根据估价人员市场调查、测算,估价对象年均净收益递增比例按 1.5%估算,即  $r=1.5\%$ 。

10、估价对象建筑物经济寿命短于土地剩余使用年期,故建筑物残余价值忽略不计。

11、根据估价人员调查、测算,估价对象附属价值按 0 元估算。

12、收益法测算过程见下表:

序号	项目	单位	计算方法	值域
一	报酬资本化率 R		市场提取法	4.0%
二	收益期 N	年	土地剩余使用年限与建筑物剩余使用年限孰短法	37
三	净收益 A	元/m <sup>2</sup> ·年	有效毛收入—运营费用	161.20
1	潜在毛收入	元/m <sup>2</sup> ·年	市场调查	184.43
2	有效毛收入	元/m <sup>2</sup> ·年	潜在毛收入×总有效利用率	175.21
3	运营费用	元/m <sup>2</sup> ·年	(1)～(4)累加	14.01
(1)	房屋租赁日常管理费	元/m <sup>2</sup> ·年	有效毛收入×房屋租赁管理费率	1.75
(2)	房屋租赁税金	元/m <sup>2</sup> ·年	有效毛收入×房屋租赁综合税率	8.76
(3)	应缴土地收益金	元/m <sup>2</sup> ·年	估价对象无需缴交土地收益金	0
(4)	大修理费	元/m <sup>2</sup> ·年	有效毛收入×房屋大修理费率	3.50
四	收益价值	元	$[A / (R-r)] \times \{1 - [(1+r)/(1+R)]^N\} \times S$	571601
五	土地使用期届满建筑物残余价值	元	建筑物经济寿命短于土地剩余使用年期，建筑物残余价值忽略不计	0.00
六	附属价值	元		0.00
七	评估单价(取整)	元/m <sup>2</sup>		3827

即：收益法评估单价=3827（元/m<sup>2</sup>）

### （三）确定估价结果

对上述两种方法计算结果进行比较，二者存在一定的差异，经评估人员分析：①由于比较法是依据替代原理，将被估房地产与类似房地产近期交易价格进行对照比较，并通过对各个影响交易价格因素的差别情况进行修正，最后得出委估房地产的价格的估价方法，目前房地产市场发展较成熟，交易案例充分，因此采用此方法评估能较好地反映估价对象的市场价格水平。②在采用收益法时，我们经过市场调查得到估价对象的客观收益，并假设其在未来一定使用年限内纯收益以一定比率递增，一定年限后维持不变，从而折现得出估价对象的现值，由于未来收益较难把握，采用这种方法测算的结果与正常市场价值可能会有一定偏差。经综合分析后，

我们认为比较法测算出的结果更接近估价对象的市场价格水平,故本次评估采用加权平均法分别赋予比较法和收益法 60%和 40%的权重,具体详见表 3 (估价结果汇总表)。

**表 3 估价结果汇总表**

比较法测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	比较法权重系数	收益法测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法权重系数	估价对象测算结果		
				评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(元) (取整)
4902	0.6	3827	0.4	4472	149.36	667938

## 六、估价结果确定

我公司针对特定的估价对象和估价目的,依据房地产估价相关法律、法规、技术规范以及你方提供的估价资料和估价人员收集的资料,遵循房地产估价原则和房地产估价程序,采用科学合理的估价方法,经估价人员实地查勘、市场调查和测算,结合估价师经验判断,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为 667938 元(大写人民币:陆拾陆万柒仟玖佰叁拾捌元整),结果详见表 1 (估价结果一览表)。

**表 1 估价结果一览表**

房屋座落	产权证号	产权人	层次	房屋用途	估价面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估结果 (元)
高士路 352 附 2 号 3 层 301 室	2-20113420	罗军	3/7	住宅	149.36	4472	667938
<b>估价对象范围</b>	位于宜春市高士路 352 附 2 号 3 层 301 室罗军涉案的一套住宅房地产价格						
<b>估价目的</b>	资产处置				价值时点	2020 年 12 月 19 日	
<b>估价方法</b>	比较法、收益法				价值类型	资产处置价值	

## 七、变现情况说明

1、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式对房地产估价的影响。

2、本次估价结果未考虑后期估价对象内部墙体、水电等恢复所需的费用。

3、本估价报告结果是根据委托方提供的有关资料得出，若以上资料如出现变动，本估价结果亦有可能相应改变。

## 附 件

- 1、《房地产价格评估委托书》复印件
- 2、委托方提供的《不动产登记（合同备案）情况表》、《委托评估资产清单》
- 3、估价对象位置图、实地勘查情况和现场照片
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件