

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: 皮毛市场门市, 建筑面积 199 平方米, 钢混结构, 所在层数 1-3 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: 皮毛市场门市, 建筑面积 230 平方米, 钢混结构, 所在层数 1-4 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: 老皮毛市场门市, 建筑面积 400 平方米, 钢混结构, 所在层数 1-4 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:

### 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:

## 因素条件说明表

表一

因素	估价对象	皮毛市场门市	皮毛市场门市	老皮毛市场门市
销售均价	待估	5,653	4,950	4,300
交易时间	2022.07	2022.07	2022.07	2022.07
交易方式	拍卖	正常	正常	正常
用途	商业	商业	商业	商业
区域	交通便捷度	较好	较好	较好
	道路通达性	较好	较好	较好



因素状况	商业繁华程度	一般	好	较好	一般
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备度	较齐备	较齐备	较齐备	较齐备
	基础设施	七通	七通	七通	七通
个别因素状况	临路状况	市场内支路	临街	市场内中心	市场内主路
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	面积规模	136.26, 适宜门市经营	199, 适宜门市经营	230, 适宜门市经营	400, 适宜门市经营
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	设施设备	完备	完备	完备	完备
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	成新率	较新	较新	较新	一般
	楼层位置	1-4/4	1-3/3	1-4/4	1-4/4
经营状况	经营状况一般	经营状况良好	经营状况良好	经营状况一般	

### 比较因素条件指数表

表二

因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
销售均价			5,653	4,950	4,300
交易时间		100	100	100	100
交易方式		100	104	104	104
物业用途		100	100	100	100
区域因素状况	交通便捷度	100	100	100	100
	道路通达性	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	106	104	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
个别因素状况	临路状况	100	108	106	104
	建筑结构	100	100	100	100
	面积规模	100	100	98	96
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	98



	楼层位置	100	104	100	100
	经营状况	100	104	104	100

## 比较因素条件指数表

表三

因素		实例一	实例二	实例三
销售均价		5,653	4,950	4,300
交易时间		1	1	1
交易方式		0.9615	0.9615	0.9615
物业用途		1	1	1
区域因素 状况	交通便捷度	1	1	1
	道路通达性	1	1	1
	商业繁华程度	0.9434	0.9615	1
	环境质量优劣度	1	1	1
	基础设施完备度	1	1	1
	基础设施	1	1	1
个别因素 状况	临路状况	0.9259	0.9434	0.9615
	建筑结构	1	1	1
	面积规模	1.0000	1.0204	1.0417
	装修情况	1	1	1
	设施设备	1	1	1
	工程质量	1	1	1
	成新率	1	1	1.0204
	楼层位置	0.9615	1	1
	经营状况	0.9615	0.9615	1
比准价格 (元/平方米)		4,390	4,236	4,226
估价对象评估价格 (元/平方米)		4,283		

$$(4390+4236+4226) \div 3=4283 \text{ (元/平方米)}$$

## 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
租金 (元/㎡·月)	9.00	据调查周围房地产市场行情, 标的物交通较便利、配套设施较完善, 结合估价对象实际情况在此取平均租金为: 9元/平方米·月。
出租率	0.95	经估价人员调查, 并结合估价对象本身及周边同类建筑的出租状况, 确定空置率为5%, 除此无其他明显租金损失, 故估价对象出租率取95%。
年总收益 (元/㎡)	102.60	年总收益=租金*月份*出租率
年总费用	管理费 (元/㎡)	3.08 指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按年房地产总收益的3%计。
	维修费 (元/㎡)	36.00 指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用, 按房地产建筑重置价的2%计, 同类建筑的重置价取1800元/㎡。
	保险费 (元/㎡)	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, 按房地产建筑重置价格的0.2%计, 同类建筑的重置价取2000元/㎡。
	房产税 (元/㎡)	12.31 按年房地产总收益的12%计。
	营业税 (元/㎡)	5.13 按年房地产总收益的5%计。
	城市建设维护税 (元/㎡)	0.27 按营业税的5%计。
	教育费附加 (元/㎡)	0.15 按营业税的3%计。
	小计 (元/㎡)	60.54 年总费用之和
年纯收益 (元/㎡)	42.06	年纯收益=年总收益-年总费用
报酬率	0.08	报酬率采用安全利率加风险调整值法。安全利率是无风险的资本投资的收益率, 取一年期定期存款利率1.5%; 风险调整值根据当地的现在及未来的经济状况和估价对象的用途、新旧分析确定取6.5%。报酬率 $r=1.5\%+6.5\%=8\%$
净收益年均增长率	0.03	依据区域内类似房地产租金增长速度计趋势分析得到逐年递增的比率。区域内房地产租金逐年稳步递增, 房地产净收益年增长率为3%。
收益年限 (年)	31.00	委托方提供的房产证, 建筑物结构为钢混, 使用年限为60年, 建于2015年, 至估价时点, 已过7年, 剩余经济使用寿命为53年, 设计用途为商业, 按照房屋2年竣工计算, 土地应为房屋竣工前2年取得, 即2013年取得, 截至估价时点剩余31年, 按孰短原则, 本次收益年限取31年。



房地产收益价格 (元/m <sup>2</sup> )	650	房地产收益价格=房地产年净收益/(报酬率-收益增长率) * (1 - ((1+收益增长率)/(1+报酬率)) <sup>n</sup> 收益年限)
-----------------------------	-----	--

## 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，根据肃宁县尚村房地产及皮草商业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 <sup>2</sup> )	权重	收益法 (元/m <sup>2</sup> )	权重	最终评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
4283	100%	650	0%	4283

估价对象住宅总价=136.26×4283=583601.58 (元)，取整至佰位为 58.36 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 58.36 万元（取整至佰位），大写人民币伍拾捌万叁仟陆佰元整，单价为 4283 元/平方米。

河北华丰房地产资产评估有限公司

2022年8月4日

