



甘肃信诺·信达诺

CEA
中南评联盟
CHINA EVALUATE ASSOCIATION

报告书

REPORT



甘肃信诺·信达诺



行业资深

甘肃信诺自1999年成立以来,累计完成各类业务报告五万多份,业务立足兰州,服务全省,辐射全国。甘肃信诺已连续20年被甘肃省高级人民法院、甘肃省各市中中级人民法院选定为涉案房地产评估和工程造价鉴定机构;被甘肃省住建厅连续多年选定为房屋征收评估机构;被建设银行、工商银行、招商银行、农业银行、兰州银行、交通银行、甘肃银行、农商银行等多家金融机构选定为抵押贷款评估机构。

专注

能力

成就价值

甘肃信诺现有员工102名,其中专职全国注册房地产估价师18名,土地估价师5名,资产评估师3名,造价工程师12名,测绘师5名,注册会计师3名,税务师4名,各类专业技术人员88人。团队以精湛的专业水平,良好的职业操守和高素质的专业团队为背景,尽心尽力为广大客户提供优质、高效的服务。

全面数据

甘肃信诺以客观公正的执业操守、严谨科学的工作态度赢得了良好的社会信誉。下属兰州中房数据技术服务公司,搭建甘肃省房地产数据平台、互联网技术和大数据资源,潜心构建信诺数据服务平台。

创新

实力见证

公司现有房地产估价国家一级资质、住建部颁工程造价咨询甲级资质、招投标代理乙级资质、土地估价资质、资产评估资质、房地产测绘乙级资质、税务咨询服务、社会稳定性风险评估服务等,甘肃信诺以公平为己任,择己之长,择世所需,独立客观地发表专业技术成果。

专业

文化

不忘初心

企业使命:
为客户创造价值,为员工成就梦想,为社会解决问题,为国家辉煌助力。

企业愿景:
打造最好的房地产专业服务平台。

公司价值观:
向上向善向美,利他利人利众。

服务理念:
植根于房地产专业,愈精愈进,追求卓越服务。

企业员工理念:
诚信、专业、精进、忠诚、感恩。

企业宗旨:
为客户提供高效率、高品质、高水平的专业咨询服务。

追求卓越

甘肃信诺专业技术团队,秉承厚积薄发、博观约取的进取精神,经过20年的磨砺,练就了敢于拼搏、勇于创新、融洽默契、同舟共济的良好品质和专业素质,甘肃信诺的每一位员工,本着服务细节,成就信诺的美好愿景。

信念

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（2019）甘信估字第 3766 号

估价项目名称：庆阳市环县曲子镇曲子南街无号（现 18 号）第
1 至第 5 幢房地产及地上建筑物市场价值评估

估价委托人：庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师：李小龙（注册号：6220190017）

彭 飞（注册号：6220180041）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月七日

致估价委托人函

庆阳市中级人民法院：

受贵院（2019）甘 10 法委字第 926 号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》之委托，我公司对张明鑫名下的位于环县曲口镇曲曲南街的第 1-5 幢商业、住宅等房地产及地上建筑物在现状利用条件下进行了评估。

估价目的：确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

价值时点：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日，即 2019 年 11 月 28 日。

价值类型：市场价值

估价方法：（商业）收益法、（住宅）收益法、（地上建筑物）成本法。

估价结果：根据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、建设部及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的前提下，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 28 日的房地产市场价值为：

幢号	用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估结果（元）
1-4	商业	779.94	2882	2247787
5-7	住宅	281.42	2308	649517
8-9	自建（彩钢房）	11.45	410	4695
10-11	自建（砖混）	21.7	1276	27689
合计	/	1094.51	/	2929688

大写（人民币）贰佰玖拾贰万玖仟陆佰捌拾捌元整

特别提示：1. 估价结果总价精确到元。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年十二月

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人:	6
二、估价机构:	6
三、估价目的:	6
四、估价对象:	6
五、价值时点:	8
六、价值类型:	8
七、估价原则:	8
八、估价依据:	8
九、估价方法:	9
十、估价结果:	12
十一、注册房地产估价师:	12
十二、实地查勘期:	12
十三、估价作业期:	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	14
三、最高最佳利用分析:	17
四、估价方法适用性分析:	18
五、估价测算过程	20
六、估价结果确定:	31
附件	32
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象相关照片	
三、(2019)甘 10 法委字第 926 号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》	
复印件	
四、估价对象权属证明复印件	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产价格评估机构资格证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师李小龙、彭飞对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其实质性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7、估价人员于 2019 年 11 月 28 日对估价对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

8、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，我们未得到授权也无法定资格核查查验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

9、本估价报告受庆阳市中级人民法院委托，仅是对委托对象在假设和限制条件下正常市场价格的合理估算。

10、本估价报告仅限作为委托方解决司法纠纷的参考依据，不可用于其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的一切损失。

11、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告复印件一律无效。

12、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

13、如发现本报告有关的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请将报告退回本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

14、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而导致的损失，本估价机构不承担责任。

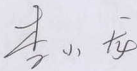
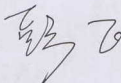
15、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

16、估价报告有效期内估价对象现状与市场情况发生改变，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

17、如对本估价报告中的估价结论有异议，请于收到本报告十五日以内向本公司提出书面异议书，过期不予受理。

18、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

19、参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
李小龙 (注册号: 6220190017)			2019年12月7日
彭飞 (注册号: 6220180041)			2019年12月7日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1、一般假设：

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 本次估价以估价对象能够按估价规划用途不变并持续正常使用为估价前提。
- (5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 本次估价以估价对象实地查勘之日 2019 年 11 月 28 日作为价值时点。

(7) 本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(8) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据估价目的，依据《房地产估价规范》5.4.2 章节相关要求，“拍卖房地产估价时评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，因此本次评估未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响，在此提请估价报告使用方注意。

4、不相一致假设：

①经过估价人员实地查勘委估对象院内共有 11 处房屋，其中证载房屋 7 处，房屋编号为 1-7 幢，无证房屋编号为 8-11 幢，共 3 处，结构有砖混、彩钢。

②5 号房屋总高 2 层，证载为混合，但经过估价人员实地查勘其中第 1 层为混合，第 2

层为砖木，经市场调查委估对象作为住宅用房第二层砖木结构和砖混结构从价值量来分析，基本相当，故本次估价以证载结构（混合）为准，提请委托方注意。

5、依据不足假设：

（1）本次评估委托方未提供《房屋所有权证书》中登记的委估对象共有7处（登记为幢号1-7），但根据估价人员实地查勘委估对象共有11处，8-11幢为自建无证房屋，其建筑面积经执行人与被执行人同意后以实际测量为准。

（2）城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例规定：土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；营业、旅游、娱乐用地40年；综合或者其他用地50年。委托方提供的环国用（2010）字第008号《国有土地使用权证》证载显示，土地用途为商服，使用权类型为出让，土地终止日期2049年5月19日，土地使用权面积741.21m²，至价值时点土地使用权剩余收益年限29.48年。

（3）由于委托方未提供《国有建设用地使用权出让合同》，无法知晓其建设用地使用权届满后，地上建筑物是否无偿收回，本次估价依据估价目的，假设委估对象建设用地使用权届满后地上建筑无偿收回，不考虑建设用地使用权收回后地上建筑物价值。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对象对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

2、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

3、本次估价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等因素对估价结论的影响。

4、本次估价结果包含出让土地使用权的价值，但不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项，本报告的估价货币单位为人民币（元）。

5、本估价报告使用期限为一年（即2019年12月7日起至2020年12月6日）。超过一年，需重新进行估价。

6、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依法需公开情形外，报告的全部内容或部分不得发表于任何公开的媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人：

委托单位名称：庆阳市中级人民法院

二、估价机构：

1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

2、法定代表人：唐旭跃

3、单位地址：兰州市张掖路 87 号中广大厦 26 层

4、估价资质等级：房地产评估一级

5、联系人：黄凯丰

6、联系电话：(0931) 8463561 8461659

三、估价目的：

确定估价对象在估价时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为庆阳市环县曲子镇曲子南街无号（现号为 18 号），证载为 1-7 幢及实地查勘 8-11 幢（商业 779.94 平方米、住宅 281.42 平方米、自建 33.15 平方米），所占的土地使用权（土地使用权面积 741.21 平方米）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街无号（现号 18 号），经过估价人员实地查勘委估对象院内共有 11 处房（其中证载 7 处，房屋编号 1-7 幢，无证房屋 8-11 幢）房屋结构、楼层、建筑面积、用途见下表。

房	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途	备注
屋	1	混合	3	1-3	542.06	商业	证载
状	2	混合	2	1-2	166.53	商业	证载

况	3	混合	2	1-2	54.42	商业	证载
	4	混合	1	1	16.93	商业	实际为库 房, 结构较 简单
	5	混合	2	1-2	132.70	住宅	第一层为混 合、第二层 为砖木
	6	砖木	1	1	123.17	住宅	证载
	7	砖木	1	1	25.55	住宅	证载
	8-9	彩钢	1	1	11.445	/	自建无证
	10-11	砖混	1	1	21.70	/	自建无证

3、建筑物基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街, 共 11 幢建筑物, 1-4 幢为商业 (建筑面积 779.94 平方米)、5-7 幢为住宅 (建筑面积 281.42 平方米)、8-11 为自建 (建筑面积 33.15 平方米), 委估对象建约成年于 2009 年, 所处位置较好, 人流量、商业触及性、临街状况均较好, 整体保养维护较好, 但总体商业业态一般、市场发展状况一般。

4、土地基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街无号 (现 18 号), 东至环县曲子镇信用社、西至张廷峰、南至谷兴明、北至南街, 估价对象土地整体形状规则, 地势平坦, 地质状况较好, 土地开发程度为宗地红线内“五通”(通上水、通下水、通电、通电讯、通道路)。

5、权益状况

委托人仅提供①环国用(2010)字第 008 号《国有土地使用证》证载显示, 土地使用人张明鑫, 土地坐落曲子镇曲子街, 地号 6-1-0-50-3, 用途商服, 使用权类型出让, 终止日期 2049 年 5 月 19 日, 使用权面积 741.21 平方米; ②环房权证曲子私字第 00327-02 号《房屋所有权证》证载房屋所有权人张明鑫, 房屋坐落环县曲子镇曲子南街, 产别私产, 其中商业用房 1-4 幢, 建筑面积 779.94 平方米; 住宅用房 5-7 幢, 建筑面积 281.42 平方米、自建用房 8-11 幢, 建筑面积 33.15 平方米。

6、区位状况

委估对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街无号 (现 18 号), 所在区域有环县二中,

曲子镇信用社，曲子中心卫生院，所处位置较好，有粮油交易市场，九洲宾馆，是曲子镇镇中心地带，距离曲子镇镇政府约 600 米，人流量、商业氛围较好，但总体商业业态一般，为村镇集市。

五、价值时点：根据估价目的，本次估价价值时点为 2019 年 11 月 28 日。

六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

定义：估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

内涵：本次估价结果为房屋及所应分摊的国有土地使用权及现状房地产状况下的公开市场价值。

七、估价原则：

本评估报告依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：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。

3、价值时点原则：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。

4、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的原则。

5、最高最佳利用原则：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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。

八、估价依据：

1. 法律、法规政策性文件

①《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2004 年 8 月 28 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 72 号，自 2007 年 8 月 30 日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

⑤《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

⑥《最高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
2. 国家技术规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 40291—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/T 40899-2013）；

3、委托方提供的资料

(1)《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》（2019）甘 10 法委字第 926 号；

(2) 环国用（2010）字第 008 号《国有土地使用证》复印件；

(3) 环房权证曲子私字第 00327-02 号《房屋所有权证》复印件；

(4) 张明鑫名下土地、房产及相关建筑物情况说明。

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘及估价机构掌握的其他相关资料。

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法

估价方法定义	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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
A、商业用房建筑面积 779.94 平方米估价方法选择理由	估价对象所在区域为村镇所在区域估价对象类似房地产出售实例少，不易获取其交易实例，故不适宜采用比较法。	可收集到的估价对象所在区域租金，估价对象租赁的年净收益第一年不变，此后按比率逐年递增的收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值，因此商业用房选取收益法	估价对象为营业房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
B、住宅用房建筑面积（281.42 平方米）估价方法选择理由	估价对象所在区域为村镇所在区域估价对象类似房地产出售实例少，不易获取其交易实例，故不适宜采用比较法。	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法
是否选取	不选取	不选取	选取	不选取
C、自建用房建筑面积（33.15 平方米）估价方法选择理由	估价对象地上建筑物房屋，所在区域房地产交易较少，且交易实例较少，不易获取其交易情况，故不适宜采用比较法	估价对象为地上建筑物房屋，房屋出租时存在潜在收益，但无法将收益中房屋收益单独提取且收益法仅从客观收益角度测算出价值，在房地产市场不成熟，租售比不合理的情况下不宜采用收益法。	估价对象为地上建筑物房屋，成本法从成本角度测算出地上建筑物重新构建价格，与客观实际相符，故宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

A、委估对象为商业用房（建筑面积 779.94 平方米）

收益法：在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的报酬率或资本化率、收益乘数，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象价格的一种方法。

选用计算公式： $V=A/(Y-g)\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

公式中：V——房地产收益价格；

A——房地产年净收益；

Y——报酬率；

g——逐年递增比率；

n——估价对象收益年限。

将以上数据代入公式

B、委估对象为住宅（建筑面积 281.42 平方米）

收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_1 - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_1} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_1)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A₁——持有期第一年年净收益；

V_t——期末转售净收益；

Y₁——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

C、自建用房（建筑面积 33.15 平方米）

成本法公式： $V=C \times q$ 计算

(V 表示建筑物折旧后价值，C 表示建筑物重新构建成本，q 表示建筑物成新率)

成本法测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。此次估价对象为地上建筑物，通过成本法能客观反映出其价格。

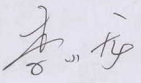
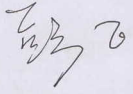
十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，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房地产市场价值为：

幢号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估结果 (元)
1-4	商业	779.94	2882	2247787
5-7	住宅	281.42	2308	649517
8-9	自建(彩钢房)	11.45	410	4695
10-11	自建(砖混)	21.7	1276	27689
合计	/	1094.51	/	2929688

大写(人民币) 贰佰玖拾贰万玖仟陆佰捌拾捌元整

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
李小龙 (注册号: 6220190017)			2019年12月7日
彭飞 (注册号: 6220180041)			2019年12月7日

十二、实地查勘期：

2019年11月28日

十三、估价作业期：

2019年11月28日至2019年12月7日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

实物状况描述分析

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为庆阳市环县曲子镇曲子南街 18 号，房屋为证载 1-7 幢及实地查勘 8-11 幢（商业 779.94 平方米、住宅 281.42 平方米、自建 33.15 平方米），所占的土地使用权（土地使用权面积 741.21 平方米）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街 18 号，经过估价人员实地查勘委估对象院内共有 11 处房，其中证载 7 处，房屋编号 1-7，房屋结构、楼层用途见下表，无证房屋 8-11 房屋结构、楼层根据估价人员实地查勘为准详见下表。

房 屋 状 况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途	备注
	1	混合	3	1-3	542.06	商业	证载
	2	混合	2	1-2	166.53	商业	证载
	3	混合	2	1-2	54.42	商业	证载
	4	混合	1	1	16.93	商业	实际为库房，结构较简单
	5	混合	2	1-2	132.70	住宅	第一层为混合，第二层为砖木
	6	砖木	1	1	123.17	住宅	证载
	7	砖木	1	1	25.55	住宅	证载
	8-9	彩钢	1	1	11.445	/	自建无证
	10-11	砖混	1	1	21.70	/	自建无证

3、建筑物基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街 18 号，共 11 幢建筑物，1-4 幢为商业（建筑面积 779.94 平方米）、5-7 幢为住宅（建筑面积 281.42 平方米）8-11 为自建（建筑面积 33.15 平方米），委估对象建成年代不详，所处位置较好，人流量、商业触及性、

临街状况均较好，整体保养维护较好，但总体剩余业态一般。

4、土地基本状况

估价对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街 18 号，东至环县曲子镇信用社、西至张廷峰、南至谷兴明、北至南街，估价对象土地整体形状规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通电讯、通道路）。

权益状况描述与分析

委托人仅提供环国用（2010）字第 008 号《国有土地使用证》证载土地使用者张明鑫，土地座落曲子镇曲子街，地号 6-1-0-50-3，用途商服，使用权类型出让，终止日期 2049 年 5 月 19 日，使用权面积 741.21 平方米；环房权证曲子私字第 00327-02 号《房屋所有权证》证载房屋所有权人张明鑫，房屋坐落环县曲子镇曲子南街，产别私产，其中商业用房建筑面积 779.94 平方米、住宅用房建筑面积 281.42 平方米、自建用房建筑面积 33.15 平方米。

区位状况

委估对象位于庆阳市环县曲子镇曲子南街 18 号，所在区域有环县二中，曲子镇信用社，曲子中心卫生院，所处位置较好，有粮油交易市场，九洲宾馆，是曲子镇镇中心地带，距离曲子镇镇政府月 600 米，人流量、商业氛围较好，但总体商业业态一般，为村镇集市。

二、市场背景描述与分析

〈一〉区域因素分析

1、区域概况

环县位于甘肃省东部，庆阳市北部，踞陕、甘、宁三省（区）交界处，东、西宽约 124 公里，南北长约 127 公里，总面积 9236 平方公里，辖 10 镇 10 乡，有 251 个行政村、6 个社区、1487 个村民小组，总人口 36.1 万人，其中农村人口 32.59 万人。

2、自然地理

①地形：环县地处毛乌素沙漠边缘，陇东黄土高原丘陵沟壑区，属残塬沟壑区向沙漠区的过渡地带。地貌分为西部掌地丘陵沟壑区、北部梁峁丘陵沟壑区、南部残塬丘陵沟壑区、中部环江河谷区。全境 90%以上面积为黄土覆盖，境内丘陵起伏，沟壑纵横，有流域面积 1 平方公里以上的沟道 17364 条（其中流域面积 10 平方公里以上 1820 条），

有大小山梁 859 架、山头 3 万余个。有大小残塬 527 块（其中秦团庄乡大巴咀塬、环城镇马坊塬、八珠乡八珠塬、合道镇赵塬、罗山乡大树塬为环县五大塬），面积 302 平方公里，占全县总面积的 3.3%。有掌区小流域 382 条，面积 936 平方公里，占全县总面积的 10%。全县地势呈西北高、东南低走向，海拔最高点为 2089 米的毛井马大山，最低点为 1136 米的曲子五里桥，相对高差为 953 米，县城海拔 1300 米。

②气候：

环县属温带大陆性半干旱气候，年平均气温 9.2℃，无霜期 200 天，日照时间 2600 小时，常年平均降水量 300mm 左右，且时空分布不均，降水时段主要集中在 7、8、9 三个月，蒸发量高达 2000 mm。降水地域由东南向西北逐渐减少，县南天池、演武年均降水 400 mm 左右，县北甜水、山城年均降水不足 200 mm。因降水量少，加之土壤质地疏松，保墒差，经常处于干旱状态。全县森林覆盖率 9.14%，荒漠面积占到总土地的 58%，平均每年扩大 68 平方公里。

③水系：

环县境内有马莲河、蒲河、清水河、苦水河 4 条流域。全县有水泉 2145 眼，水质较好、可饮用的有 1835 眼。全县境内有常流水的沟道 1432 条，水质较好的仅有 96 条。平均地表水资源总量 2.1 亿 m³，其中 60%以上是洪水，常流量仅有 6800 万 m³ 左右，实际可利用淡水量仅 3000 m³ 左右，人均占有量仅为全国平均水平的 1/22、全省平均水平的 1/10、全市平均水平的 1/3。环江是县内主要河流，发源于甜水樊沟泉，流经县城 140 公里，枯水期流量 0.5 m³/秒以下，夏秋洪水期流量 1000 m³/秒左右，暴涨暴落。2013 年“7·14”特大暴洪灾害，安山川洪水流量达到 1800 m³/秒，为 200 年一遇。

3、资源富集县

环县境内矿产资源富集，煤炭预测储量 684 亿吨，煤层气 3480 亿立方米，石灰岩 2000 多万吨，白云岩 1200 多万吨，其中千米以浅整装煤田 51 亿吨，规划建设“三大矿区”、“五大煤矿”，其中刘园子年产 90 万吨煤矿已正式投产，甜水堡煤矿年产 240 万吨煤矿联合试生产。石油地质储量超过 5 亿吨，年产量超过 200 万吨，是长庆油田主产区。风能资源丰富，规划建设“六大风场”，其中华电南湫 20 万千瓦、华电毛井一期 40 万千瓦、华润甜水堡一期 5 万千瓦风电场已建成投产。同时，环县盛产五谷杂粮，优质小杂粮产量居甘肃省之首，是“中国小杂粮之乡”。

4、特色文化县

县内农耕文化、民俗文化、红色文化特色鲜明，羊羔肉、黄米酒、荞剁面、燕面柔等地方小吃风味独特，闻名遐迩。旅游资源丰富，有横亘中南部的秦长城、风景优美的道教名山东老爷山、巍峨壮观的宋代砖塔、彪炳史册的山城堡战役和陕甘宁省委省政府遗址等可供游览观瞻的旅游景点 330 多处。道情皮影 2006 年被列为全国首批非物质文化遗产保护代表作名录，2011 年正式入选“世遗”，先后 15 次代表中国非物质文化遗产出国出境交流展演，环县道情皮影保护中心被列为第一批国家级非物质文化遗产生产性保护示范基地，成功举办了三届道情皮影民俗文化节，是“中国皮影之乡”。

5、2019 年一季度经济运行情况

地区生产总值完成 22.68 亿元，增长 5.6%。其中：第一产业增加值 2 亿元，增长 3%；第二产业增加值 13.49 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 7.19 亿元，增长 4.8%。

农林牧渔业增加值完成 2.04 亿元，增长 3%。蔬菜产量完成 1011 吨，同比增长 8.7%，生猪出栏 3.4 万头，同比增长 10%；牛出栏 0.4 万头，同比下降 31.3%；羊出栏 19.3 万只，同比增长 3.8%；家禽出栏 3.8 万只，同比增长 6.8%。禽蛋产量 433 吨，同比下降 2.9%，牛奶产量 607 吨。

规模以上工业增加值 13.15 亿元，增长 6.1%。其中：油田工业增加值 12.48 亿元，增长 7.3%，地方规模以上工业增加值 0.67 亿元，下降 16.6%；规模以下工业增加值 0.12 亿元，下降 3.3%。

500 万元及以上固定资产投资额 2.71 亿元，增长 6%。其中甜永高速环县段 1.17 亿元，下降 12.6%，地方投资项目完成 1.54 亿元，增长 26.4%；按投资规模看，5000 万及以上项目 11 个，完成投资额 0.56 亿元，下降 20.2%；500 万至 5000 万项目 26 个，完成投资额 0.79 亿元，增长 50.4%。

社会消费品零售总额 5.7 亿元，增长 7.8%。其中：限额以上完成 0.3 亿元，增长 12.7%；限额以下完成 5.4 亿元，增长 7.5%。按地域分，城镇完成 4.44 亿元，增长 8%；乡村完成 1.26 亿元，增长 7.1%。按行业分，批发业完成 0.72 亿元，增长 4.7%；零售业完成 3.86 亿元，增长 8%；住宿业完成 0.39 亿元，增长 9.3%；餐饮业完成 0.73 亿元，增长 9.1%。

<二>市场背景分析

1、庆阳市房地产市场

随着近半年来住宅用房在一系列去房地产库存新政策的刺激下,庆阳市房地产市场随着商品房销售量的回升,企业资金回笼周期的缩短,呈现出整体回暖趋势。截至5月底,全市房地产开发投资26.89亿元,同比增长46.78%,环比增长95.14%。

据统计,上半年全市房地产开发施工面积162.70万平方米,同比增长8.31%,环比增长14.63%;房地产开发新开工面积20.89万平方米,同比增长64.62%,环比增长124.38%;新建商品住房销售面积55.26万平方米,同比增长105.35%,环比增长34.85%;全市二手房交易12.1万平方米,同比增长1.78%,市场运行基本保持稳定。

2019年,环县人民政府坚持设施配套与风貌改造相结合,完成棚户区改造210户,新建安置小区3个,建设安置房848套。新建南城门瓮城广场,改造老城东西大街,加快古城复兴,打造西北历史文化名城。打通城北路、老城外环路、老城内环路二期、东台路南段4条市政道路,缓解旧城区交通压力。建成曲子路、滨河路北段、甜水路东段、敬业路东段,完成二道沟排洪及工业园区雨洪治理工程。

2、庆阳市商业及办公用地市场状况及估价对象预期分析

商业用地是城市各类用地中土地效益最高的,从庆阳市商业用地空间分布情况看,主要有两种类型:一是商业集中的各级商服中心,二是散布于街道和街坊的众多商业网点和规模不等的市场。商服中心集聚度高占据着优越的商业区位,有功能齐全的众多商业网点、相当规模的大型商场或各类商业、专业市场组成,是城市商业繁华地段。

非商品住宅可售面积主要集中在地下车位、车库和商铺。由于生活习惯和价格原因,住户一般不愿购买车位和车库,将车辆直接停放在小区楼下或小区马路上,导致车位销售困难,库存量增加。另受经济大环境影响,大量新建商铺滞销,导致去化周期偏长。

三、最高最佳利用分析:

最高最佳使用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,对估价对象能带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。从估价对象所处区域因素和个别因素分析,作为现状持续使用,便遵循了最高最佳原则。

四、估价方法适用性分析：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
A、商业用房建筑面积 779.94 平方米估价方法选择理由	估价对象所在区域为村镇所在区域估价对象类似房地产权出售实例少，不易获取其交易实例，故不适宜采用比较法。	可收集到的估价对象所在区域租金，估价对象租赁的年净收益第一年不变，其后按比率逐年递增的收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值，因此商业用房选取收益法	估价对象为营业房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
B、住宅用房建筑面积（281.42 平方米）估价方法选择理由	估价对象所在区域为村镇所在区域估价对象类似房地产权出售实例少，不易获取其交易实例，故不适宜采用比较法。	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法
是否选取	不选取	不选取	选取	不选取

C、自建用房建筑面积(33.15平方米)估价方法选择理由	估价对象地上建筑物房屋,所在区域房地产交易较少,且交易实例较少,不易获取其交易情况,不适宜采用比较法	估价对象为地上建筑物房屋,房屋出租时存在潜在收益,但无法将收益中房屋收益单独提取且收益法仅从客观收益角度测算出价值,在房地产市场不成熟,租售比不合理的情况下不宜采用收益法。	估价对象为地上建筑物房屋,成本法从成本角度测算出地上建筑物重新构建价格,与客观实际相符,故宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋,暂无拆除重建的规划,故本次估价不考虑采用假设开发法
------------------------------	--	--	---	---------------------------------------

A、委估对象为商业用房(建筑面积 779.94 平方米)

收益法:在求取估价对象房地产的价格时,运用适当的报酬率或资本化率、收益乘数,将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值,求其之和来确定估价对象价格的一种方法。

选用计算公式: $V = A / (Y - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n \}$

公式中: V——房地产收益价格;

A——房地产年净收益;

Y——报酬率;

g——逐年递增比率;

n——估价对象收益年限。

将以上数据代入公式

B、委估对象为住宅(建筑面积 281.42 平方米)

收益法:模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式,选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算,选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

五年内持有出租第五年末转售模型,考虑了租金和转售价值两部分收益,相比预测未来几十年的租金收益情况,预测短期内的租金和价格更精确,因此,在短期内租金、价格预测合理的情况下,租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算:

当每年净收益变化时,

$$V = \frac{A_1}{Y_1 - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y_1} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y_1)^t}$$

$$V_t = V \times (1 + i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值;

A₁——持有期第一年年净收益;

V_t——期末转售净收益;

Y_i ——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

Y_t ——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

t ——持有期;

i ——房价增长率;

q ——转售税率;

g ——净租金每年递增比率。

C、自建用房(建筑面积 33.15 平方米, 其中彩钢 11.45 平方米、混合 21.70 平方米)

成本法公式: $V=C \times q$ 计算

(V 表示建筑物折旧后价值, C 表示建筑物重新构建成本, q 表示建筑物成新率)

成本法测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。此次估价对象为地上建筑物, 通过成本法能客观反映出其价格。

五、估价测算过程:

A、求取委估对象商业用房(建筑面积 779.94 平方米)的市场价

1、计算公式的选取:

设定估价对象出租经营, 根据估价对象特点及估价目的及庆阳市环县估价对象所在商圈商业用房租金水平走势、经济发展状况, 拟采用租赁的年净收益递增的公式计算, 递增率确定为 3.0%:

$$V=A/(Y-g)\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

公式中: V ——房地产收益价格;

A ——房地产年净收益;

Y ——报酬率;

g ——逐年递增比率;

n ——估价对象收益年限。

以上公式的基本假设前提是估价对象租赁的年净收益 A 第一年不变, 此后按比率 $g=3.0\%$ 逐年递增(根据庆阳市环县曲子镇估价对象所在商圈商业用房租金水平走势、经济发展状况及估价对象状况等确定), 报酬率每年不变且大于零为 Y , 建筑物收益年期为有限年。

2、租金的确定及租金内涵

委估对象所在区域为村镇集市,根据估价人员实地调查区域内整体商业和住宅差别性不大,商业用房平均租金在 10-25 元/平方米,本次估价依据委估对象的实际情况确定委估对象的平均租金为 18 月·元/平方米。

租金内涵为市场客观租金;租赁面积为建筑面积;租赁期限为一年,租金每月月初支付,委估对象为现有装修、现有状况下的可供直接使用的房地产,押金为 1 个月的租金,不考虑转让、折扣优惠;承租方承担二次装修及水电物业等费用,出租房承担理应承担的房屋维修、保险、出租房屋税费等费用。

3、房地产年净收益的确定

净收益=有效毛收入-运营费用

(1) 有效毛收入

有效毛收入是由潜在毛收入扣除空置、拖欠租金(延迟支付租金和不付租金)以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

有效毛收入=潜在毛收入-空置等造成的收入损失

经估价人员实地查勘和调查,估价对象所处地段周围环境及现经营状况,交通较便利,市政配套设施完善,商业氛围较好,确定估价对象客观空置率及租金损失率为 1%。

年有效毛收入=18 元/㎡·月×12 月×(1-1%)=214 (元/㎡)

(2) 运营费用

运营费用是维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用,它包括维修费、管理费、保险费、房产税和增值税及附加。

运营费用=维修费+管理费+保险费+房产税和增值税及附加

a、维修费

维修费是指保证房屋正常使用、正常经营,而由出租人负担的维修费用,按庆阳市的实际情况,该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1%。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水电等设施等建安标准,依据现行甘肃省建筑、安装、消耗量定额及配套执行的庆阳市基价,结合市场指导价确定为 1100 元/㎡。

维修费=1100×1%=11 元/㎡

b、管理费

管理费是指水电费、管理人员的工资、营业费等，按有效毛收入的 1%考虑。

c、保险费

保险费是保证房屋发生火灾等意外事件时房屋所有权人能及时得到补偿而支出的一项费用，此项费用按建筑物的现值的 3%考虑。

建筑物的现值为建筑物的重置价格扣除折旧价格。建筑物的重置价格根据估价对象结构、水电设施等建安标准，依据现行庆阳市建筑、安装、消耗量定额及配套执行的地区基价，结合市场指导价确定为 1100 元/m²。估价对象的成新率为 95%，故保险费约为 3 元/m²（ $1100 \times 3\% \times 95\% \approx 3$ 元/m²）。

d、房产税、增值税及附加

房产税为有效毛收入的 12%，增值税及附加是指增值税、城市维护建设税及教育费附加，增值税及附加合计为有效毛收入的 5.14%，房产税和增值税及附加合计为有效毛收入的 17.24%。

e、综合以上 A - D 五项，年运营费用为

年运营费用=有效毛收入 $\times$ （1%+17.14%）+3+10

(3) 年净收益

年净收益=有效毛收入-运营费用

年净收益一览表

年有效毛收入(元/m ²)	经营费用(元/m ²)					年净收益(元/m ²)
	维修费(元)	管理费率	房产税率	增值税及附加税率	保险费元	
	11	1%	12%	5.14%	3	
214	53					161

4、报酬率的确定

报酬率的确定有很多方法，考虑到估价对象所处区域环境及个别因素影响，有一定的潜在风险，估价决定采用安全利率加风险调整值法确定资本化率，计算公式为：报酬

率=安全利率+风险调整值

公式中安全利率采用一年定期银行存款利率 1.5% 为准。风险分低、中、高、投机四个档次，相应的风险调整值分别为 0-2%、2%-5%、5%-8%、8% 以上，估价对象所处地理位置较好，增值性较强，受环境因素影响属中等风险区，风险调整值取值为 5.0%。

则报酬率 $Y=5.0\%+1.5\%=6.5\%$

5、建筑物收益年期计算

城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例规定：土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。委托方提供的环国用（2010）字第 008 号《国有土地使用权证》记载显示，土地用途为商服，使用权类型为出让，土地终止日期 2049 年 5 月 19 日，土地使用权面积 741.21 m²，至价值时点土地使用权剩余收益年限 29.48 年，因此委估对象剩余收益年限以 29.48 年计。

6、估价对象收益价值的确定

根据庆阳市环县估价对象所在商圈营业用房及经济发展状况，拟采用租赁的年净收益递增公式计算，递增率确定为 3.0%：

$$V=A/(Y-g)\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

公式中：V——房地产收益价格；

A——房地产年净收益；

Y——报酬率；

g——逐年递增比率；

n——估价对象收益年限。

以上公式的基本假设前提是估价对象租赁的年净收益 A 第一年不变，此后按比率 $g=3.0\%$ 逐年递增（根据庆阳市环县曲子镇估价对象所在商圈商业用房租金水平走势及经济发展状况确定），报酬率每年不变且大于零为 Y，建筑物收益年期为有限年。

年净收益 (元/ m ²)	报酬率	递增率	收益年限(年)	收益均价 (元/ m ²)
161	6.5%	3.0%	29.48	2882

即：商业房地产市场价值=评估均价×建筑面积

$$=2882 \times 779.94 = 2247787 \text{ (元)}$$

B、求取委估对象为住宅用房（建筑面积 281.42 平方米）

1.原理、公式及与传统收益法的区别

(1)原理

模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2)公式

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_t - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_t} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

V_t——期末转售净收益；

Y_t——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

(3)与传统收益法的区别

传统收益法一般需要预测未来几十年（一般为房屋的剩余收益年限）的净收益及折现率，而现今的房地产市场瞬息万变，则预测未来几十年的净收益及折现率的做法导致

估价出现误差的可能性会加大。然而，五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

2. 估价步骤

- ①估算年有效毛收入
- ②估算年总费用
- ③估算年净收益
- ④选用适宜的收益法公式
- ⑤计算收益价格

3. 测算过程

(1) 比较法测算估价对象租金水平

①租金内涵：按建筑面积出租，租金支付方式为每月月初支付，租赁价中不含室内二次装修费用、水电物业费用及租赁相关税费等。

②根据本次估价的目的、价值时点、估价对象规模、估价对象用途等情况对所搜集的租金实例委估对象所在区域住宅平均租金为 8-14 元/平方米·月，本次估价结合委估对象实际现状取平均租金为 11 元/平方米·月。

③求出比准价格，确定估价对象的评估值。

根据比较因素修正系数，计算比准价格。对比准价格计算见下表：

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{交易日期修正值}}{100} \times \frac{100}{\text{个别因素修正值}} \times \frac{100}{\text{区域因素修正值}}$$

(2) 年有效毛收入

a、年租金收入：根据估价人员对估价对象附近租赁情况的了解、调查，取该地段与估价对象相似的住宅空置率，同类房地产租金损失率，取值详见计算表。则：

$$\text{年租金收入} = \text{月租金收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率})$$

b、年押金利息收入

$$\text{年押金利息} = \text{月租金收入} \times \text{一年期整存整取存款利率}$$

$$\text{c、年有效毛收入} = \text{年租金收入} + \text{年押金利息收入}$$

(3) 年运营费用

a、税金：是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税收。

根据甘肃省人民政府办公厅关于《加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（甘政办发【2016】121号）记载，个人租赁住房应计税的方式，如下表：

序号	租赁住房类型	月租金收入	核定征收税率
1	个人租赁住房	30000元（含30000元）以下	0.5%（其中：免除增值税，个人所得税0.5%）
2	个人租赁住房	30000元以上	2.18%（其中：增值税1.5%，城市维护建设税及教育附加0.18%；个人所得税0.5%）

b、管理费：是指对房屋进行必要管理和提供服务所需要的费用。按年租金收入的一定比例计算。

c、维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常维修所需费用。按房屋重置价的一定比例算。房屋重置价经估价人员房屋重置价：近期庆阳市建筑市场上新建成的同类建筑的案例较多，故可以参考近期同类建筑预算和决算价格，以及价值时点庆阳市建筑材料和人工、机械费用来确定。

d、保险费：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。一般按房屋重置价的一定比例计算。

e、年运营费用：

年运营费用=税金+管理费+维修费+保险费

(4)年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

(5)收益价格计算

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①庆阳市环县目前租赁市场上租房所签订的合同一般租金的收取多为按一定比率上涨进行收取的，根据庆阳市租赁市场的变化情况，结合估价对象具体情况分析，本报告采用在收益期为有限年净收益按一定比率递增的公式进行计算。

②确定直接资本化率 Y

直接资本化率是将估价对象未来第一年末的净收益与期初价值的比率。

③将上述①和②点中确定的 A1、g、Y 值代入收益法公式

④收益法计算估价对象价值

项目	计算公式	计算取值	计算结果
第一年月租金	/	11.00	/
年租金	月租金*12	/	132
空置率	/	1.00%	1.32
租金损失率	/	1.00%	1.32
(一) 年租金收入	年租金—空置损失—租金损失	/	129.36
建筑面积	/	281.42	/
租金押金	/	1200.00	/
年存款利率	/	1.50%	/
(二) 租金押金利息收入		/	0.06
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	129.42
税金	年租金收入×税率	0.50%	0.65
管理费	年租金收入×管理费费率	1.00%	1.2936
维护费	房屋重置价格×维护费率	4.00%	44.00
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.30%	3.3
房屋重置价格	/	1100.00	
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	49.24
三、第一年净租金	年有效毛收入—年运营费用	/	80.18
持有期	/	5.00	/
净租金每年增长率	/	4.00%	/
房价增长率	/	4.00%	/
持有期内含报酬率	/	3.00%	/
转售期内涵报酬率	/	8.00%	/
四、收益单价	/	/	2308

即：住宅房地产市场价值=评估单价×建筑面积

$$=2308 \times 281.42 = 649517 \text{ (元)}$$

C、求取委估对象为自建用房（建筑面积 33.15 平方米，其中彩钢 11.45 平方米、混合 21.70 平方米）。

经过对委估对象房屋现状、权益状况等情况分析，本次评估拟采用成本法测算地上建筑物（建筑面积 1790.89 平方米）的市场价值。

成本法公式： $V=C \times q$ 计算

（ V 表示建筑物折旧后价值， C 表示建筑物重新构建成本， q 表示建筑物成新率）

重置价格标准根据现场勘察工程规模采用工程造价估算方法确定。

成新率是扣除折旧后建筑物的新旧程度，建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧、经济折旧。物质折旧是建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失；功能折旧考虑由于消费观念变更、规划设计变更、技术进步等原因导致建筑物在功能方面的相对残缺、落后和不适用造成的其价值损失；经济折旧考虑建筑物本身以外的各种不利因素所造成的其价值减损，包括供给过量、需求不足、自然环境恶化、噪音、空气污染、交通拥挤、城市规划改变、政府政策变化等。

建筑物总价值=建筑物重新构建价格-建筑物折旧

建筑物重新构建价格测算

建筑物重新构建价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

开发成本包括建筑安装工程费和专业费用：

1、建筑安装工程费：包括建造商品房及附属工程所发生的建筑工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中，附属工程是指房屋周围的围墙、水池、建筑小品、绿化等。参照《甘肃省建筑与装饰工程预算定额 2013 版》、《甘肃省建筑工程预算定额甘肃省地区基价》、《甘肃省建设工程费用定额及文件汇编》，结合委估对象具体情况，本次估价采用地区建筑安装工程社会平均成本确定其建筑安装工程费。

建筑安装工程费一览表

委估对象	建筑结构	建筑安装成本价
10-11 幢	砖混	1100
8-9 幢	彩钢	350

2、专业费用，本报告中专业费用包括①勘察设计和前期工程费：勘查设计和前期费用包括市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、

测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标,以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。本次估价以建筑单方(土建)造价为基数,分别测算,得出前期费用及其他费用。②基础设施建设费:指建筑物2m以外和项目红线范围内的道路,给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用,以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。③公共配套设施建设费:包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务等非营业性设施的建设费用。④其他工程费:包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费。⑤开发期间税费:包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用,如绿化建设费、人防工程费、水电增容费、白蚁防治费等。

此次估价根据《甘肃省建筑安装工程费用定额暨造价管理文件汇编》,结合庆阳市房地产开发建设项目前期费用平均水平,除公共配套设施建设费外,将勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、其他工程费、开发期间税费合计确定,以委估对象建筑安装成本的2.0%计,则:

$$\text{专业费用} = \text{建筑安装工程费} \times 2.0\%$$

3、管理费用

是指开发商为项目开发而需支付的办公用品、人员工资等费用,根据《甘肃省建筑安装工程费用定额暨造价管理文件汇编》,经对区域内已开发完成建设的类似项目的调查,该项费用为建筑安装成本及前期费用及其他费用的1%。

$$\text{管理费用} = (1+2) \times 1\%$$

4、销售费用

销售费用是指销售开发完成后的房地产所需的费用,包括广告宣传费、销售代理费等。根据估价对象的实际情况,本次估价不考虑销售费用。

5、投资利息

投资利息为建造期间投资成本的利息,类似于估价对象的项目开发规模,确定开发周期为三个月,投资利息率按评估期日中国人民银行公布的短期贷款(六个月至壹年)利息率4.35%计。假设建筑安装成本及前期费用及其他费用在建设期内均匀投入,建设期按三个月计,按1/2开发周期投资利息= $(1+2+3+4) \times [(1+4.35\%)^{0.125}]$

$$\text{投资利息} = \text{建筑成本} \times [(1+\text{利率})^{(\text{开发周期}/2)^{0.125}}]$$

6、销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由开发商（作为卖方）缴纳的税费，又可分为下列两类：

a 销售税金及附加，包括增值税、城市维护建设税和教育费附加（通常简称“两税一费”）等。

b 其它销售税费，包括应由卖方负担的交易手续费等。

由于委估对象为自用物业，在计算成本价值时可以不考虑其销售税费，故其销售税费根据本次估价目的取值为 5.2%。

销售税费=重新构建价格 $\times$ 5.2%

7、开发利润

开发利润是在正常条件下开发商所能获得的平均利润，预计利润率暂按以下规定的标准确定：

非经济适用房开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的，开发利润不得低于 20%；

非经济适用房开发项目位于地级市、地区、盟、州城区及郊区的，开发利润不得低于 15%；

非经济适用房开发项目位于其他地区的，开发利润不得低于 10%。

8、求取建筑物重新购建价格（详见下表）

重新购建价格一览表

委估对象	建安费用 (元/m ²)	专业费用 (元/m ²)	管理费用 (元/m ²)	销售费用 (元/m ²)	投资利息	销售税费	开发利润	重新构建单价 (元)
8-9 幢、 10-11 幢	1	2=1 $\times$ 2.0%	3=(1+2) $\times$ 1%	4=0	5=(1+2+3 +4) $\times$ [(1+4 .35%) ^{0.125} -1]	6=8 $\times$ 5.2%	7=(1+2+3+4+5) $\times$ 10%	8=(1+2+3+4+5+6+7)
	1100	22.00	11.22	0.00	24.39	69.85	115.76	1343
	350	7.00	7.14	0.00	7.84	22.44	37.20	432

9、建筑物的成新率

根据估价人员实地查勘估价对象维护状况正常、完损状况较好，维护保养情况较好，经过对建筑物的维护状况、年龄、寿命及结合现场勘查情况分析，采用直接观察法最终确定委估对象 8-11 幢的综合成新率均为 95%。

则:

幢号	重新构建单价 (元)	成新率 (%)	评估单价 (元/m ²)
8-9	432	95	410
10-11	1343	95	1276

10、估价对象地上建筑物的市场价值详见下表:

委估对象 8-11 幢估价结果一览表

幢号	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价格 (元)
8-9	彩钢	11.45	410	4695
10-11	混合	21.70	1276	27689
合计 (元)	/	33.15	/	32384

六、估价结果确定:

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受庆阳市中级人民法院委托, 选派注册房地产估价师, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照严谨的估价程序, 运用科学的估价方法, 在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上, 经过分析测算后确定委估房地产的市场价值为:

幢号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估结果 (元)
1-4	商业	779.94	2882	2247787
5-7	住宅	281.42	2308	649517
8-9	自建 (彩钢房)	11.45	410	4695
10-11	自建 (砖混)	21.7	1276	27689
合计	/	1094.51	/	2929688

大写 (人民币) 贰佰玖拾贰万玖仟陆佰捌拾捌元整

附 件

一、估价对象位置示意图

二、估价对象相关照片

三、（2019）甘 10 法委字第 926 号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》
复印件

四、估价对象权属证明复印件

五、房地产估价机构营业执照复印件

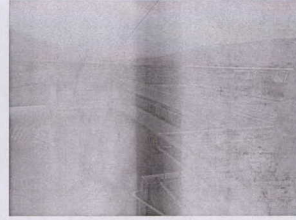
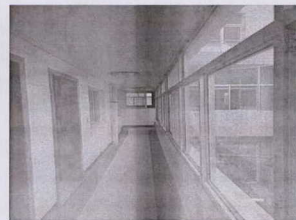
六、房地产价格评估机构资格证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



甘肃省庆阳市中级人民法院 司法评估委托书

(2019)甘 10 法委字第 926 号

受委托单位	甘肃信诺房地产土地资产估价有限公司		
联系人	王立德	联系电话	13919339576
委托事项	对：环县曲口镇南街路商铺 1 至 3 层 01 室等房地产及土地进行评估。		
移送资料	案件材料		
案由	借款合同纠纷		
案情摘要	环县农村信用合作联社与王艳萍、张明鑫、张力泰借款合同纠纷一案。环县人民法院（2019）甘 1022 民初 2163 号民事判决书已生效。现申请对被执行人抵押房地产及土地进行评估。		
申请人	环县农村合作联社	联系人及电话	13919093448
被申请人	王艳萍	联系人及电话	13993453387
委托单位			
承办人	胡星	电话号码	13993476999

21



此件与原件一致

中华人民共和国 国有土地使用证

7000 1500

{ 7000 ~
2800 - 3200

cert: 50F



Nº 010987750

土地使用证	张明鑫			
座落	曲子镇曲子街			
地号	6-1-0-50-3	图号		
用途	商服	土地等级		
使用权类型	出让	终止日期	 二〇四九年五月十九日	
使用权面积	741.21 平方米			
其中共用分摊面积				
填证机关	 2010年元月14日			

记

事

日期

内

容

东：以房墙外0.45米处为界，邻街道；
南：以邻宗地墙外皮为界，邻信用社；
西：以墙外皮为界，邻谷兴明；
北：以墙外皮为界，邻张廷峰。

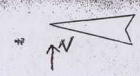


宗

地 图

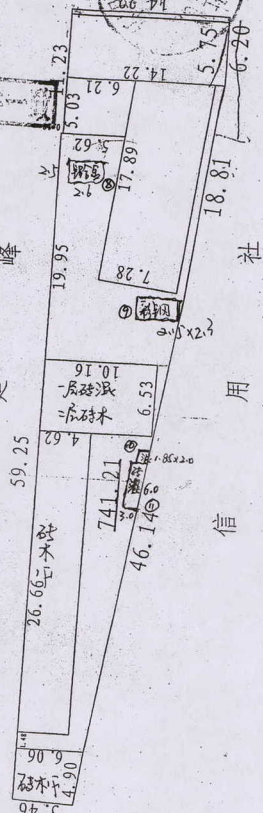
张明鑫

宗地编号:



张 延 峰

谷兴明



单位(姓名)

丈 量 者

张明鑫

田怀珍、杜学娟、穆健

丈量日期

2008.12.13

比 例 尺

1:350

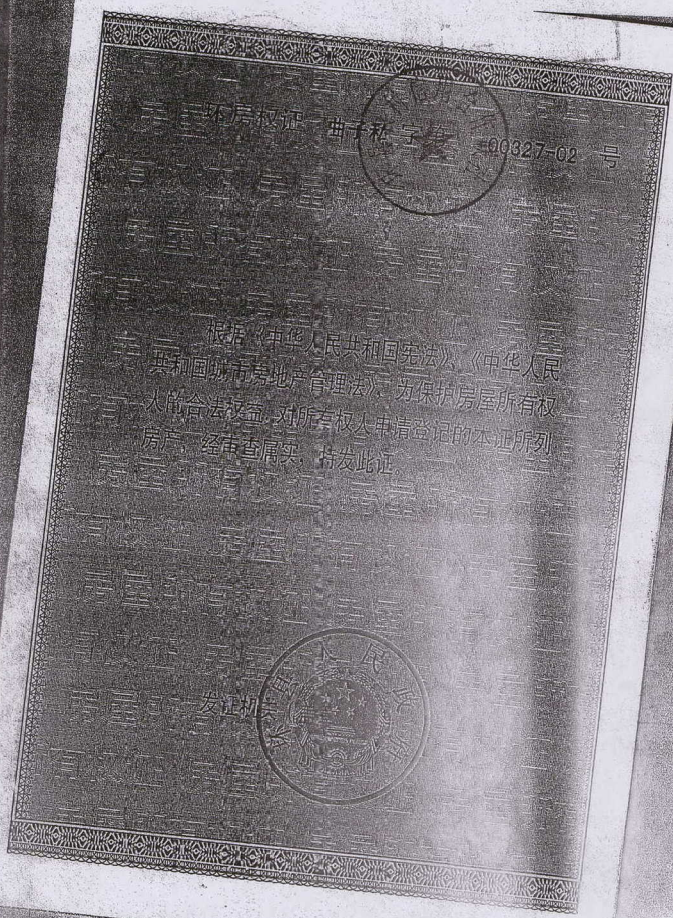
土地号: 6010005003



单位(姓名)	张明鑫
测图	耿凤霞
审核	高永武
备注	计算建筑面积 1061.35

比例: 1:400

环县房产管理局



房屋权证

曲子私 字第

00327-02 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》, 为保护房屋所有权人的合法权益, 对所有权人申请登记的本证所列房产, 经审查属实, 特发此证。

发证机关



房屋所有权登记簿

金

房屋所有权人 张明鑫						
房屋坐落 环县曲子镇曲子南街						
丘(地)号		3		私有房产		
房 屋 状 况	序 号	房 号	结 构	房 屋 总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)
	1		混合	3	1-3	542.06
	2		混合	2	1-2	466.83
	3		混合	2	1-2	54.42
	4		混合	1	1	16.93
	5		混合	2	2	132.70
共有 人 共有权证号自						
土地使用情况摘要						
土地证号		环国用(2010)字第008号		使用面积(平方米)		341.21
权属性质		国有		使用期限 2010年1月1日至2049年5月9日		
设定他项权利摘要						
权 利 人	权利种类	权利范围	权利价值 (元)	约定期限	注 册	
张明鑫	抵押	环县曲子镇曲子南街3号	1000000.00	10年	抵押登记	

房屋所有权人 张明鑫

房屋坐落 怀县曲阳镇曲阳南街

(地)号

私有房产

房屋层数	房屋结构	房屋用途	建筑面积(平方米)	用途
6	砖木	住宅	123.17	住宅
7	砖木	住宅	25.65	住宅

共有权人 张明鑫 共有权证号

土地证号 怀国用(2010)字第0065号 使用面积(平方米) 72.21

权属性质 国有 使用年限 2010年1月4日至2019年3月1日

权利人	权利种类	权利范围	权利期限	权利期限	权利期限
张明鑫	依法	依法	依法	依法	依法



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916201027127568345

名称 甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路87号
法定代表人 唐旭跃
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2000年01月03日
营业期限 2000年01月03日至2050年01月02日
经营范围 房地产价格评估、土地评估、企业整体价值及各类单项资产评估、咨询；房地产信息咨询及开发项目论证；房地产项目策划及项目可行性研究分析（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***



登记机关



提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址：<http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
法定代表人： 唐旭跃
(执行事务合伙人)
住所： 甘肃省兰州市城关区张掖路87号
统一社会信用代码： 916201027127568345
备案等级： 壹级
证书编号： 甘建房估备字 620102 号
有效期限： 2018年10月11日至2021年10月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00180265

姓名 / Full name

李小龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622627198610052657

注册号 / Registration No.

6220190017

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00180001

姓名 / Full name

彭飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620422198701011119

注册号 / Registration No.

6220180041

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

持证人签名 / Bearer's signature





• 房地产、土地评估

城市房屋拆迁评估
涉案房地产价值鉴定
房地产抵押价值评估
房地产开发项目可行性研究
房地产入股评估
房地产合资评估
房地产咨询评估
土地估价等其他评估

• 资产评估

无形资产
整体资产
企业价值
单项资产
项目评估
基于财务报告的评估

• 工程造价

工程造价司法鉴定
建设项目投资估算
设计概算
施工预（结）算编审
建设项目全过程工程造价确定与控制
建设项目单独委托钢筋与预埋件计算

• 测量测绘

工程测量
不动产测绘
测绘航空摄影
地理信息系统工程

• 招投标代理

中央投资项目
工程建设项目
机电产品国际招标
政府采购招标，各种货物
服务类招标及代理与招标相关的业务

• 税务师事务所

涉税服务
涉税鉴证
税务顾问
税收筹划
税务培训

• 社会稳定风险评估

重大决策类社会稳定风险评估
重大政策类社会稳定风险评估
重大改革类社会稳定风险评估
重大项目类社会稳定风险评估
重大活动类社会稳定风险评估

• 房地产数据服务

房地产数据获取及整合
GIS信息集成
人工智能估价平台
房地产市场分析



甘肃信诺·信达诺

XINNUO
REAL ESTATE APPRAISAL
国家一级房地产评估机构

XINNUO

REAL ESTATE APPRAISAL

国家一级房地产评估机构



甘肃信诺·信达诺

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
甘肃信诺工程造价咨询有限公司
甘肃信诺房地产测绘有限公司
甘肃信达诺税务师事务所有限公司
甘肃信达诺社会鉴定风险评估有限公司

地址：兰州市城关区张掖路87号中广商务大厦26楼

Add: Floor 26th Zhongguang Business Building, no.87 Zhangye road, Chengguan district, Lanzhou City

电话 / Tel: 0931-8463561 8461659

邮编 / P.C: 730030

网址 / Web: <http://www.gsxn.com.cn>