

房地产估价报告

估价项目名称：申请人刘占龙与被申请人樊登榜房屋买卖合同纠纷一案
所涉被申请人樊登榜名下位于庆阳市环县环城镇灵武
路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室（建
筑面积：106.88平方米）住宅用房市场价值评估

估 价 委 托 人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：兰州中信房地产土地评估事务有限公司



注册房地产估价师：杨春昌（6220040008） 龚 丽（6220070016）
估 价 员：王贵兰

估价报告出具日期：二〇二〇年三月六日

估价报告编号：中信估字（2019）第1702号

致估价委托人函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

受贵院委托【（2019）甘10法委字第918号】，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我公司对申请人刘占龙与被申请人樊登榜房屋买卖合同纠纷一案所涉被申请人樊登榜名下位于庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室（建筑面积：106.88平方米）住宅用房的 market 价值进行了评估。

委托估价目的是为司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产市场价值。本次评估报告的价值时点是：二〇一九年十二月十九日。经过实地查勘和我公司估价人员专业调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，选用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定委托估价房地产在价值时点的估价结果为：

评估单价：¥4,405元/㎡；评估总价：¥470,806元，大写（人民币）：肆拾柒万零捌佰零陆元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

法定代表人：王修书

二〇一九年十二月六日

目 录

目 录.....	3
一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	9
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型及内涵.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师及估价技术人员.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	19
(十四) 提请报告使用方注意事项.....	19

四、估价技术报告.....	22
(一) 估价对象描述与分析.....	22
(二) 市场背景描述与分析.....	24
(三) 最高最佳利用分析.....	31
(四) 估价方法适用性分析.....	31
(五) 估价测算过程.....	34
(六) 估价结果确定.....	57
五、附件.....	58
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918号】:	58
2、房屋所有权证明资料复印件:	58
3、估价对象位置示意图:	58
4、估价对象内外部照片:	58
5、估价机构资质证书复印件:	58
6、估价人员的资质证书复印件:	58
7、估价机构营业执照复印件:	58

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的制约；

3. 我们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；

4. 我们对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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外部状况及区位状况进行了实地查勘并进行记录，本次估价结果也未考虑产权人故意隐瞒该房屋内部结构及所存在的隐患，对价值带来的影响或其他不可抗力对房地产的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化；

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

8. 本估价报告全部或部分内容不得使用于公开的文件、通告或报告中以及公开在媒体上发表，本报告复印件一律无效；

9. 本估价报告受估价假设和限制条件的制约，估价报告须完整使用方有效；

10. 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员：

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2020年03月06日
龚 丽	6220070016		2020年03月06日
王贵兰		王贵兰	2020年03月06日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、在本次评估中估价委托人提供了《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

2、在报告有效期内，假设房地产市场结构保持稳定，市场供应关系未发生重大变化或实质性变化。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。经估价人员调查估价对象不存在重大安全隐患，且通过对周边环境调查，无影响环境污染的因素存在，故不能确定其有无内在缺陷，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （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）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、本报告对估价对象市场价格的掌握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告时应予充分考虑。

（二）未定事项假设

1、本报告出具的价值包含了国有土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定房屋所有权人已按照规

定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

2、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件未记载估价对象的建成年份及建筑结构，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于2011年，建筑结构为钢混；本次估价假设估价对象的实际建成年份及建筑结构与现场调查相一致，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，最终以相关权属部门登记为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载，至价值时点，估价对象已查封，其他权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；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”；根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是估价委托人司法鉴定提供参考依据，故估价时假设评估价值不受估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况等其他事项的影响，故本次评估假设估价对象无其他权利限制。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人仅提供了《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件，并未提供房屋所分摊土地的《国有土地使用证》，此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

2、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国物权法》

第149条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢(小区自编号为A栋)3单元401室住宅用房,该楼总层数15层(其中地下1层),估价对象位于第4层,钢筋混凝土结构,建成于2011年,根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算,可在建筑物设计使用年限的基础上,根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”,该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素,综合设定为60年,至价值时点,已使用8年,建筑物剩余经济寿命为52年;根据估价目的及合法性原则,本次评估中估价对象收益期确定为52年。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产市场价格,不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起壹年内有效,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果;超过壹年,需重新进行估价。

3、本报告专为估价委托人使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明书中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由兰州中信房地产土地评估事务有限公司负责解释。

5、本报告必须估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：甘肃省庆阳市中级人民法院

联系人：胡星

联系电话：13993476999

(二) 房地产估价机构

名称：兰州中信房地产土地评估事务所有限公司

住所：兰州市城关区庆阳路219号金运大厦1811室

法人代表：王彦奇

资质等级：贰级

资质证书编号：甘建房估备字620115号

(三) 估价目的

委托估价目的是为司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的【(2019)甘10法委字第918号】记载：估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢(小区自编号为A栋)3单元401室住宅用房，建筑面积：106.88平方米；财产范围包括：建筑物(包含室内装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、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环城镇灵武路10号金鹰小区3幢(小区自编号为A栋)3单元401室住宅用房，所在建筑物总层数15层(其中地下1层)，估价对象位于第4层，钢混结构，建成于2011年。

3、土地基本状况

估价对象所在宗地四至为：东临庆阳三鑫宾馆，西临中国石油加油站，南临兴隆路，北临居民区。土地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状较规则，土壤未受污染，地质条件好，稳定性强，作为住宅用途使用，能够达到其最高最佳利用。

4、建筑物基本状况

估价对象位于庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室住宅用房，所在建筑物总层数15层（其中地下1层），估价对象位于第4层，钢混结构，建成于2011年。所在单元每层2户，配套1部安全电梯，设1处安全通道。至价值时点，估价对象现已查封；室内房型为三室二厅一厨一卫，南北通透。室内客厅及餐厅地砖地面，墙面刷白（局部电视背景墙），石膏造型吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，安装柜式洗漱台；室内分户木门，安装铝合金窗户，地暖，集中供暖，钢制防盗门，单元楼安装安防对讲门。公共通道及楼梯间水泥地面，墙面及顶棚刷白。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况较好。估价对象平面布局较合理，空间利用率较高，能较好满足其作为住宅用房使用。

5、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载：不动产权利人：樊登榜；身份证号：622822198902271930；不动产登记号（或所有权证号，或土地证号）：环房预环县字第20140105号；房屋坐落：环县环城镇灵武路10号3幢3单元401室；登记时间：2014-03-12 00:00:00；设计用途：住宅；不动产限制信息：是

否有预告：是；是否有预抵：否；是否有抵押：否；是否有查封：是；是否有异议：否；编号：QFC202011155；房产性质：住宅；房产面积（m²）：106.88；当前状态：期房；该小区物业由金鹰小区和泰物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。

至价值时点，估价对象已查封，其他权利状况未知。

（五）价值时点

即估价结果对应的日期，根据估价目的本次估价时点为二〇一九年十二月十九日（现场查勘之日）。

（六）价值类型及内涵

1、本报告所采用价值类型为房地产市场价值。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点二〇一九年十二月十九日在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的是在最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公共并不具有排他性。

2、价值内涵：

估价对象设计及现状用途均为住宅，建筑结构为钢混结构，建成年代为2011年的条件下，且在合法使用前提下的房地产市场价格。

3、本次估价币种为人民币。

（七）估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则和标准，本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。在本次估价中我们与委托方及报告使用人均无任何利害关系，本估价报告中的分析、意见和结论是我

们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2、合法原则：所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定。合法原则要求房地产估价师应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以城市规划、土地利用管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策等。根据《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载，估价对象拥有合法产权、可合法使用、合法处分，因此本次估价符合合法性原则。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格是，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以在该时点的状况为准。本我公司于2019年12月19日进行了现场查勘，价值时点确定为2019年12月19日。本次估价符合价值时点原则。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，和价格相互牵制趋于一致。在本次评估中我们所选用的评估方法为比较法，在选取市场可比实例时，均依据替代性原则对与估价对象所处同一供需圈内的可使用案例进行比较、筛选，力求做到与估价对象具有可比性。

5、最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论

证,并能给予估价对象带来最高价值的衡量。这是在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分的房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的收益。估价对象为已建成物业,其实际用途符合区域整体规划,现状利用条件可使估价对象达到最佳利用条件并发挥其最大效能,故本次估价以现状用途进行估价符合最高最佳利用原则。

(八) 估价依据

<一> 国家及地方的相关法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》：(1994年颁布,1995年1月1日实施,2019年8月26日修正,现行2019年修正后的《城市房地产管理法》);

2、《中华人民共和国土地管理法》：(1986年颁布,1988年首次修正,1998年修订,2004年第二次修正,2019年第三次修正,现行的是2019年第三次修订版本,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〉的决定》);

3、《中华人民共和国拍卖法》：(1996年7月6日通过,2004年8月28日第一次修正,现行2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修订,由中华人民共和国主席令第24号发布,自公布之日起施行)

4、《中华人民共和国物权法》：(由第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行。)

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》：(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过,现予发布,自1999年1月1日起施行。现行有效)

6、中华人民共和国城乡建设与环境保护部颁标准:

《危险房屋鉴定标准》：(《关于印发一九九一年工程建设行业标准制订、

修订项目计划（第一批）的通知》（建标[1999]413号）的要求，由重庆市土地房屋管理局主编的《危险房屋鉴定标准》，经审查，批准为强制行业标准，编号JGJ/125-99，自2000年3月1日起施行。原部标准《危险房屋鉴定标准》CJ13-86同时废止）

《房屋完损等级评定标准》（1985年1月1号起实行）

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011] 21号）

9、《中华人民共和国资产评估法》：（2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

10、国家、省、市颁布的其它法律、法规。

<二> 房地产估价相关技术规程

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；（2015年12月1日实施，原《房地产估价规范》GB/T50291-1999同时废除）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）：（2013年6月26日发布公告，2014年2月1日起施行）

<三> 相关资料

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918号】：

- 2、房屋所有权证明资料复印件；
- 3、评估对象的实地查勘记录及照片等资料；
- 4、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 5、现场勘验、测量的有关记录资料；

6、市场询价得到的有关资料。

（九）估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合对象的具体特点及目的等，选择估价方法。根据估价对象的具体情况，因为估价对象为已开发完成的楼盘，市场转让、出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对估价对象采用比较法及收益法进行估价，估算出估价对象的客观合理价格。

（1）比较法是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，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。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- ①搜集买卖交易实例；
- ②选取3个可比实例；
- ③对可比实例的成交价格进行适当修正处理；

④采用直接比较路径求取比较单价

(2) 收益法, 就是求取估价对象未来的正常净收益, 选用适当的收益率将其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。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得收入(即潜在毛收入)扣除空置、拖欠租金(延迟支付租金和不付租)以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入(即有效毛收入), 并扣除一般的、正常的年度运营费用, 得到估价对象的年净收益, 再选用适当的收益率, 得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式, 该方法的基本公式为:

净收入 = 潜在毛收入 - 空置等造成的收入损失 - 运营费用

= 有效毛收入 - 运营费用

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中: V — 收益价格 (元, 元/㎡)

A_i — 未来第 i 年的净收益 (元, 元/㎡)

Y — 收益率 (%)

n — 未来可获收益的年限 (年)

测算过程:

①用报酬资本化法, 并选用全剩余寿命模式;

②据估价目的, 本次评估租金水平采用市场租金, 有效毛收入按照出租型求取;

③选取同一供需圈内租金内涵相同的 3 个租金可比实例。通过必要的修正或调整, 求得市场租金, 进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入;

④求取年运营费用, 确定报酬率, 求得未来第一年的净收益;

⑤设定估价对象于未来收益期内净收益逐年递增;

⑥根据净收益递增比率, 根据合法性原则及估价目的确定估价对象的收益

期，收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值；

（3）确定估价结果

综合收益法与比较法的评估单价，求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积，求取估价对象的评估总价。

（十）估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一九年十二月十九日的估价结果为：

评估单价：¥4,405元/㎡；评估总价：¥470,806元，大写（人民币）：肆拾柒万零捌佰零陆元整。

（十一）注册房地产估价师及估价技术人员

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2020年03月06日
龚丽	6220070016		2020年03月06日
王贵兰		王贵兰	2020年03月06日

（十二）实地查勘期

二〇一九年十二月十九日。

（十三）估价作业期

二〇一九年十二月十九日至二〇二〇年三月六日。

（十四）提请报告使用方注意事项

1、本报告认为估价委托人及相关当事人提供的所有估价资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据，若因估价委托人及相关当事人提供的资料有误而引起的责任，估价机构不予以承担责任。

2、本报告出具的价值包含了国有土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次估价假定房屋所有权人已按照规定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

3、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件未记载估价对象的建成年份及建筑结构，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于2011年，建筑结构为钢混；本次估价假设估价对象的实际建成年份及建筑结构与现场调查相一致，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，最终以相关权属部门登记为准。

4、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载，至价值时点，估价对象已查封，其他权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；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”；根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是作为估价委托人司法鉴定提供参考依据，故估价时假设评估价值不受估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况等其他事项的影响，故本次评估假设估价对象无其他权利限制。

5、估价委托人仅提供了《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳

市环县个人房产信息查询证明》复印件，并未提供房屋所分摊土地的《国有土地使用证》，此次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

6、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

7、估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室住宅用房，该楼总层数15层（其中地下1层），估价对象位于第4层，钢混结构，建成于2011年，根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为60年，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；根据估价目的及合法性原则，本次评估中估价对象收益期确定为52年。

8、本次估价结果包含室内装饰装修价值。

9、依据《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》（法释〔2004〕16号）第六条“人民法院收到评估机构出具的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。”即当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议，应以书面形式向甘肃省庆阳市中级人民法院提出，逾期将视为当事人或者其他利害关系人对本报告无异议，本公司不再对此报告进行解释。

10、本报告估价结果建立于估价委托人及相关当事人所提供的现有资料基础及本报告所作出的相关合理假设条件之上。在本报告异议期内若委托方或相关当事人提供了与本报告相关假设条件不一致的合法资料，则本报告需重新进行调整。

11、如报告使用方发现本报告有关的文字或数字因校对或其他原因造成误差时，请将报告退回公司进行更正，否则本报告误差部分无效。

四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析：

（1）位置状况

根据甘肃省庆阳市中级人民法院的委托【（2019）甘10法委字第918号】：估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室住宅用房。该建筑物具体四至为：东临庆阳三鑫宾馆，西临中国石油加油站，南临兴隆路，北临居民区。距离兴隆路近，地理位置较优，所在楼幢为南北通透，总层数15层（其中地下1层），估价对象位于第4层，区域内有和泰家园、永泰建筑公司小区、祥和家园等住宅小区，区域内人口密度较大，商业繁华度较高，居住氛围较好。

（2）交通状况

估价对象所处区域有环县3路、环县1路等多条公交线路经过，公共交通较便利，估价对象周边有地上停车位，停车方便。

（3）外部配套设施状况

基础设施：红线内基础设施已达“七通”，基础设施配套完善。

公共服务设施：周围有环县红星幼儿园、环城小学、红星小学、环县第五中学、环县一中、康泰医院、环县中医院、金元菜市场公共配套设施，公共服务设施齐全。

（4）环境状况

估价对象周围环境整洁、无空气、噪声、水等污染；道路较清洁，卫生状况较好，有专职环卫人员清理卫生，自然环境较好。周围居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。

综合分析，估价对象的位置优，交通、外部配套、环境状况等因素均优，对估价对象呈有利影响。

2、估价对象实物状况描述与分析

（1）土地实物状况描述与分析

估价对象所在宗地四至为：东临庆阳三鑫宾馆，西临中国石油加油站，南临兴隆路，北临居民区。土地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状较规则，土壤未受污染，地质条件好，稳定性强，作为住宅用途使用，能够达到其最高最佳利用。

（2）建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室住宅用房，所在建筑物总层数15层（其中地下1层），估价对象位于第4层，钢混结构，建成于2011年。所在单元每层2户，配套1部安全电梯，设1处安全通道。至价值时点，估价对象现已查封；室内房型为三室二厅一厨一卫，南北朝向。室内客厅及餐厅地砖地面，墙面刷白（局部电视背景墙），石膏造型吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，安装柜式洗漱台；室内分户木门，安装铝合金窗户，地暖，集中供暖，钢制防盗门，单元楼安装安防对讲门。公共通道及楼梯间水泥地面，墙面及顶棚刷白。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况较好。估价对象平面布局较合理，空间利用率较高，能较好满足其作为住宅用房使用。

3、估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载：不动产权利人：樊登榜；身份证号：622822198902271930；不动产登记号（或所有权证号，或土地证号）：环房预环县字第20140105号；房屋坐落：环县环城镇灵武路10号3幢3单元401室；登记时间：2014-03-12 00:00:00；设计用途：住宅；不动产限制信息：是否有预告：是；是否有预抵：否；是否有抵押：否；是否有查封：是；是否有异

议：否；编号：QFC202011155；房产性质：住宅；房产面积（m²）：106.88；当前状态：期房；该小区物业由金鹰小区和泰物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。

至价值时点，估价对象已查封，其他权利状况未知。

综上所述，估价对象所在区域交通较便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域内人口密度较大，商业繁华度较高，居住氛围较好。

（二）市场背景描述与分析

影响房地产的区位因素主要有所在城市的区域位置，交通条件，环境条件，基础设施状况及房地产市场状况等。由于估价对象位于庆阳市环县，影响其房地产的因素主要来源于环县，故在本次估价中以环县为区域来分析其影响因素。

（一）区域概况

（1）区域概况：环县隶属于甘肃省庆阳市，位于甘肃省东部、庆阳市西北部，地处北纬36° 1′-37° 9′，东经106° 21′-107° 44′之间，东临甘肃华池县、陕西定边县，南接甘肃庆城、镇原县，西连宁夏固原市原州区和同心县，北靠宁夏盐池县。东、西宽约124公里，南北长约127公里，总面积9236平方公里。

（2）地形地貌：环县属黄土高原丘陵沟壑区，全境90%以上面积为黄土覆盖，土层厚度在60-240米之间。境内地貌可分为山脉岭梁、丘陵掌区、川道沟台和零碎残垣四种类型，有较大山脉106座，山掌400个，大小沟道17364条，大小残垣527块。地势西北高、东南低，海拔在1136至2089米之间。

（3）气候降水：环县属温带大陆性季风气候，旱、雹、风、冻、虫五灾俱全，尤以旱灾为重。年平均气温9.2℃，无霜期200天；年均降雨量300毫米左右，日照时间2600小时，蒸发量2000毫米。

（4）行政区划：辖4个镇（曲子镇、木钵镇、甜水镇、环城镇），16个乡（演武乡、合道乡、天池乡、八珠乡、樊家川乡、洪德乡、罗山川乡、虎洞乡、毛井乡、小南沟乡、芦家湾乡、车道乡、耿湾乡、秦团庄乡、山城乡、南湫乡），共251个行政村。

(5) 文教卫生: 环县共有各级各类学校 389 所, 其中: 高级中学 1 所, 职业中学 1 所, 完全中学 3 所, 九年制学校 2 所, 普通中学 23 所, 小学 294 所, 幼儿园 65 所, 其中公办幼儿园 1 所; 共有教职工 4477 人; 共有专任教师 3863 人, 其中: 中学专任教师 1699 人, 小学专任教师 1987 人, 幼儿园专任教师 28 人, 职专专任教师 149 人; 年末在校学生 73657 人, 其中高中在校学生 8942 人, 职中在校学生 3778 人, 初中在校学生 22185 人, 小学在校学生 35704 人, 学前教育在校学生 3048 人。学龄儿童入学率为 99.8%, 高中毛入学率 71.6%。

(6) 名优特产: 环县特产有: 紫花苜蓿、二毛裘皮、甘草、远志、秦艽、柴胡、麻黄、黄花菜、荞麦、洋芋、羔羊肉等。

〈二〉市场背景分析:

影响房地产的一般因素主要有所在城市的资源状况, 金融政策及房地产市场状况等宏观因素。由于委估对象隶属于庆阳市, 影响其房地产价值的一般因素主要来源于庆阳市, 故在本次估价中以庆阳市为市场背景来分析其一般影响因素:

1、城市资源状况

(1) 地理位置: 庆阳市位于甘肃省东部, 习称“陇东”。地处东经 $106^{\circ}20' - 108^{\circ}45'$ 与北纬 $35^{\circ}15' - 37^{\circ}10'$ 之间。东接陕西省的宜君、黄陵、富县、甘泉、志丹等县; 北邻陕西省吴起、定边及宁夏回族自治区的盐池县; 西与宁夏的同心、固原县接壤; 南与本省的泾川县及陕西的长武、彬县、旬邑县相连。南北长 207 公里, 东西跨 208 公里, 总面积 27119 平方公里。

(2) 气候水文: 庆阳市为大陆型气候, 四季分明, 降雨量南多北少, 全市年平均降水量 408.9—620.1 毫米, 降雨多集中于 7、8、9 三个月。气温南部高于北部, 年平均气温 $8.4^{\circ}\text{C} - 9.7^{\circ}\text{C}$, 平均最高气温 $14.7^{\circ}\text{C} - 16.3^{\circ}\text{C}$, 平均最低气温 $2.7^{\circ}\text{C} - 4.6^{\circ}\text{C}$, 无霜期 143—165 天, 年日照 2301—2638 小时。市内 有 马 莲 河、蒲 河、洪 河、四 郎 河、葫 芦 河 5 条 河 流, 较 大 的 支 流 有 27 条。年 平 均 总 流 量 为 26.7 立 方 米 / 秒, 总 径 流 量 8.43 亿 立 方 米。全 市 地 下 水 静 储 量 约 43.39 亿 立 方 米, 动 储 量

3714万立方米。

(3) 地形地貌：地形北高南低，海拔在885—2082米之间，中南部为黄土高原沟壑区，北部为黄土丘陵沟壑区，东部为黄土丘陵区；山、川、塬兼有，沟、卵、梁相间，高原风貌雄浑独特。全境有10万亩以上大塬12条。董志塬面积为136.47万亩，中心西峰海拔1421米，平畴沃野，一望无垠，是世界上面积最大、土层最厚、保存最完整的黄土塬面，堪称“天下黄土第一塬”。地处东南部的子午岭，林木茂密，水草丰盛，其470多万亩次生林，为植被最好的水源涵养林，有“天然水库”之美誉。

(4) 工程地质情况和地质灾害区划分：经过地质不断运动和变迁，使雄浑的黄土地貌千姿百态，风格独特。古生代陆地从汪洋中隆起，陇东出现丘陵。中生代沉积成我国西北最大的庆阳湖盆，涉及陕、甘、宁、蒙，浩瀚辽阔。第四纪陆地不断抬升，更新世的大风，席卷黄土，铺天盖地，覆积成厚达百余米的黄土高原，全新世，黄土高原被河流、洪水剥蚀切割，形成现存的高原、沟壑、梁峁、河谷、平川、山峦、斜坡兼有的地形地貌。分为中南部黄土高原沟壑区，北部黄土丘陵沟壑区和东部黄土低山丘陵区。全市海拔相对高差1204米，北部马家大山最高为2089米，南部政平河滩最低为885米。

(5) 行政区划及人口：庆阳地处甘肃东部，辖庆城、环县、华池、合水、正宁、宁县、镇原7县和西峰区，116个乡(镇)，3个街道办事处，59个社区。总土地面积2.7万平方公里，总人口264万。

(6) 设施环境：

《陕甘宁革命老区综合交通运输发展规划》（以下简称《规划》）正式获陕西、甘肃、宁夏三省区政府联合批复。该《规划》是陕西省交通运输厅、甘肃省交通运输厅、宁夏回族自治区交通运输厅编制的首个区域性综合交通运输发展规划，涵盖陕甘宁三省区67个县（市、区），其中有39个为国贫县，占到58%，有贫困人口263万，约占老区总人口的13.8%。

《规划》提出，今后一个时期，老区交通运输将以推进交通精准扶贫、提升

交通运输保障能力、提高基本公共服务均等化水平为发展目标，投入资金超过7000亿元，重点实施以下三大任务：一是加快基础设施建设。重点实施包西、银西、京呼银兰等一批高速铁路以及绥德至延川、庆阳至平凉、同心至海原等一批重点高速公路项目，完善主干运输通道；升级改造一批普通国省道，提高农村公路安全通畅能力，强化基础交通网络；建成一批集多种运输方式于一体的综合客运枢纽和具有典型示范作用的物流园区，完善区域机场布局，加快运输枢纽建设。二是提升运输服务水平。推进城乡客运一体化发展，构建辐射范围更广、服务品质更优的城乡公共交通网，提升公共客运服务水平；强化多种运输方式相互衔接，深入开展“交邮合作”，促进现代物流发展。三是强化支持保障系统。加快提高交通信息化水平，全面增强交通安全和应急保障能力，大力发展绿色循环低碳体系交通。

2. 房地产制度与房地产市场

（1）甘肃省房地产制度与政策

为充分发挥房地产业对稳增长、调结构、惠民生的带动作用，用足用好国务院支持房地产业发展的政策措施，甘肃省政府出台了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》，从加快推进棚户区改造项目建设等四大方面具体细化了25条措施，诸如取消商品住房限购、公积金购买二套房最低首付款降为30%、降低办理商品房预售许可证门槛、放开棚户区户型面积限制等政策，此举有望对目前低迷的全省房地产发展起到激活作用。

其中主要有：用足政策，加快推进棚户区改造项目建设，优化棚户区（城中村）改造安置项目建设条件。对人口密度较大城市中心区域的棚户区（城中村）改造安置项目，在城市规划允许的前提下，规划部门可根据实际情况按程序依法适当提高容积率，放开棚户区和城中村改造安置项目的户型和面积限制；鼓励社会力量参与棚户区改造。吸引社会资金参与投资和运营棚户区改造项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。扩大融资渠道和融资范围，重点要采取政府与社会资本合作（PPP）模式，加快推进棚户区改造。各银行业金融机构

要积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目,鼓励符合条件的棚户区改造和保障房建设项目通过发行债券进行融资。

多措并举,鼓励引导居民住房消费。主要政策有:

取消商品住房限购。取消对商品房开发项目套型、面积限制,取消居民购买新建商品住房限定购买套数、提供一定年限内纳税或社会保险缴纳证明等限制。取消对境外个人、境外机构的购房限制,鼓励住房需求比较集中的单位团购商品住房、职工公寓、集体宿舍等,满足职工住房需求。对个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。改进住房信贷政策。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%,利率水平根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

充分发挥住房公积金作用。适度提高住房公积金贷款额度,职工连续缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款。缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。放宽住房公积金提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满3个月(含),本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,可凭无房产证明提取住房公积金支付房租。缴存职工购买自住住房的,可凭3年内购房合同或不动产权证书申请提取住房公积金支付购房款或贷款本息,提取总额不超过购房款总额或贷款余额。全面落实异地贷款政策。职工在就业地缴存住房公积金,在户籍所在地购买自住住房的,可持就业地缴存证明向户籍所在地住房公积金管理机构申请个人住房贷款。鼓励和支持各地开展商业银行住房贷款转为住房公积金个人住房贷款,减轻缴存职工购房成本。

政策还主要有:切实提高审批效率。国务院、省政府要求取消涉及房地产行

业的行政审批事项要全部取消,房地产等非国有资金投资项目由招标制改为备案制,严禁向房地产企业强制性指定产品,取消各部门搭车审查行为。对投入开发的资金达到项目建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期的,可予办理商品房预售许可证。

(2) 庆阳市房地产市场状况与政策

庆阳市全面实行网上办理房建市政工程施工许可及竣工验收备案工作,庆阳市住建局将全市房屋建筑和市政基础设施工程施工许可及竣工验收备案等工作全部纳入网上办理流程。目前为试运行阶段,5月1日后全面投入使用。

为进一步做好“放管服”工作,优化办事程序、精简审批环节、提高工作效率,甘肃省住房和城乡建设厅在“甘肃省建筑市场监管与诚信信息系统”中建立了全省统一的施工许可、竣工验收备案管理子系统,对全省房屋建筑和市政基础设施工程施工许可及竣工验收备案工作全部纳入网上办理。

2019年,庆阳市区第一季度二手房市场较为活跃,成交量与去年同期相比有所增长。截止3月27日,庆阳市区第一季度二手房交易量累计达3.98万平方米,同比增长12.75%。

根据市区部分房产中介成交情况分析,一是近年来庆阳市区新建商品房项目较少,市场房源供给量减少;二是目前市区内有较多棚户区改造项目的征迁户急需解决住房问题,导致短期内住房需求增加。目前,庆阳市房地产市场总体运行平稳。

2019年,庆阳市持续开展加强市场供给调控,加大棚改货币化安置力度,积极落实信贷税收政策,制定出台培育和发展住房租赁市场实施办法,鼓励和支持农民和农民工进城购房,加大市场服务监管力度等各项举措,促进了全市房地产市场平稳健康发展。1-2月全市消化商品住房13.73万平方米,占年计划106万平方米的12.95%。

一是加强市场供给调控。庆阳市全面推进房地产市场供给侧结构性改革,立足当地实情,科学编制住房建设规划及年度实施计划。加大住宅用地管控力度,

适度控制住宅用地供应量，对出让后未开发的房地产用地，转换土地性质，用于其它产业投资。

二是加大棚改货币化安置力度。坚持把棚户区改造货币化安置作为消化房地产库存的重要渠道，在年初的工作安排上，明确要求库存量大的县区，货币化安置比例不得低于80%，库存量小的县区，货币化安置比例不得低于50%。

三是积极落实信贷税收政策。继续认真落实购房信贷税收支持政策，居民家庭首次购房的商业性贷款首付款比例按20%交纳，提高住房公积金贷款最高额度，实行以房抵押、公司担保，最大限度支持缴存家庭住房消费。

四是制定出台培育和发展住房租赁市场实施办法。积极扶持住房租赁产业发展，严格落实税收减免和提取住房公积金支付房租等优惠政策，鼓励开发企业和自然人进行住房租赁投资经营，给予增值税和房屋交易登记费等税费减免。全面实行住房保障货币化，使符合条件的保障对象通过市场租房，促进库存消化。

五是鼓励和支持农民和农民工进城购房。积极引导房地产企业调整营销策略，鼓励企业让利销售，刺激住房消费，加快库存消化。严格落实《甘肃省居住证暂行实施办法》，实行进城农民与城镇居民同等享有居住地提供的义务教育、医疗卫生、技能培训、就业服务和同城同价的热力、水力、电力等城市公共服务保障。

六是加大市场服务监管力度。鼓励商业银行加大房地产开发项目融资支持；对规模较大、建设周期过长的房地产开发项目，实行分期验收。及时处置房地产开发项目配建的保障性住房，加快企业资金回笼。稳步开展典当、小贷、担保企业房产抵押登记业务，加快企业发展，促进房地产市场平稳运行。

同时，要求各县区结合当地实情，制定出台相应的去库存措施意见，并成立县区去房地产库存领导小组，加大库存消化力度，缩短去化周期，对本辖区存在的市场风险情况加强运行统计分析，做到早发现、早防控、早处置。目前，随着各县棚户区改造和失地农民安置步伐的加快，大部分县的商品住房库存量逐步减少。

综上所述，庆阳市房地产市场将保持平稳较快发展，房地产市场供需平衡，经济发展态势良好。估价对象为其它商服用地及其地上建筑物，区域内房地产市场价格为较稳定。

估价对象位于庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室。区域内有和泰家园、永泰建筑公司小区、祥和家园等住宅小区，区域内人口密度较大，商业繁华度较高，居住氛围较好。区域内住宅用房销售及租赁市场供应量较为充足，目前估价对象所在区域内住宅房地产需求较为平稳，市场售价及租金价格较为稳定，短期内住宅房地产市场售价及租金价格不会有太大波动。

（三）最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

在合法前提下最高最佳利用是能使房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态，房地产价值估价据此进行。估价对象设计及现状用途均为住宅，根据本次估价目的、估价委托人提供的有关资料、估价人员现场查勘以及对周边居住环境和房地产市场调查和预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）估价方法适用性分析

1、估价方法：

比较法，是将估价对象与价值时点近期的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。估价对象设计及现状用途均为住宅，其区域内房地产交易市场较成熟，交易案例较多，根据所调查的交易资料情况，可比实例易确定，宜采用比较法进行估价。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其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。估价对象设计及现状用途均为住宅，有潜在收益且与估价对象相同类型的租金收益较容易取得，故采用收益法。

假设开发法，估价对象设计及现状用途均为住宅，钢筋混凝土结构，建成于2011年；此次是为司法鉴定评估估价对象现状条件下的价值，故不采用假设开发法。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。虽然估价对象理论上适用成本法，但由于估价对象设计及现状用途均为住宅，所在地区房地产市场发育较充分，受市场供求关系影响大，成本法均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价值与开发成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际价值，故不采用成本法。

综上所述，本次估价选用的方法为比较法及收益法。

2、技术路线：

(1) 比较法是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，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。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第i个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第i个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修

正系数。

测算过程：

- ①搜集买卖交易实例；
- ②选取3个可比实例；
- ③对可比实例的成交价值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价

(2) 收益法，就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其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。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得收入（即潜在毛收入）扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的收益率，得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式，该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/㎡）

A_i—未来第i年的净收益（元，元/㎡）

Y—收益率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②据估价目的，本次评估租金水平采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；
- ③选取同一供需圈内租金内涵相同的3个租金可比实例。通过必要的修正或

调整,求得市场租金,进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入;

④求取年运营费用,确定报酬率,求得未来第一年的净收益;

⑤设定估价对象于未来收益期内净收益逐年递增;

⑥根据净收益递增比率,根据合法性原则及估价目的确定估价对象的收益期,收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值;

(3) 确定估价结果

综合收益法与比较法的评估单价,求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积,求取估价对象的评估总价。

(五) 估价测算过程

I、比较法

具体测算过程如下:

1、选取可比实例

根据估价人员现场查勘并对估价对象及周边区域的房地产市场调查,目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分,同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的交易案例较多。故本次评估我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈且符合客观市场价值的三个交易案例,详见可比实例调查表:

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区
成交价值 (元/㎡)	4,472	4,485	4,390
交易情况	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
市场状况	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 11 月
楼 层	15/7	15/12	15/5
面积 (㎡)	105.00	106.00	104.00
房屋性质	住宅	住宅	住宅
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、建立比较基础

(1) 统一税费负担:可比实例与估价对象房地产税费负担一致,已统一。

(2) 主要财产范围:估价对象与可比实例的财产范围一致,已统一。

(3) 统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。

(4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例单价

可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单价（元/㎡）	4,472	4,485	4,390

3. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

(1) 规划用途：用途是否一致。

(2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

(3) 市场状况：确定房地产价值指数。

(4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、楼层、朝向、采光、景观等。

2) 实物状况主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、房地产其他因素情况。

4. 比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表1。

因素条件表 表1

估价对象及可比实例比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置			庆阳市环县环城镇灵武路 10 号金鹰小区 3 幢 (小区自编号为 A 栋) 3 单元 401 室住宅用房	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区
用途			住宅	住宅	住宅	住宅
成交价格 (元/㎡)			待估	4,472	4,485	4,390
面积 (㎡)			106.88	105.00	106.00	104.00
交易情况			正常	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
市场状况			价值时点	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2019 年 11 月
房地产权状况	区位状况	交通状况	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		公共配套设施状况	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全
		环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		居住氛围	较好	较好	较好	较好
		规划前景	较好	较好	较好	较好
		总层数/所在楼层	15/4	15/7	15/12	15/5
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
		景观	望街景	望街景	望街景	望街景
	实物状况	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		房型	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	较高	较高	较高	较高
		新旧程度	2011 年 (约 87%)	类似	类似	类似
	权益状况	房屋限制	无	无	无	无
		房屋性质	住宅	住宅	住宅	住宅
		物业管理	普通管理	普通管理	普通管理	普通管理
		其他因素	无产权证	无产权证 (合同交易)	无产权证 (合同交易)	无产权证 (合同交易)

可比实例比较分析表 表 2

估价对象及可比实例比较因素			估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/㎡)			待估	4,472	4,485	4,390
交易情况			设定为正常交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格
市场状况			基准	相似	相似	相似
房地 产状 况	区位 状况	交通状况	基准	相似	相似	相似
		公共配套设施状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		居住氛围	基准	相似	相似	相似
		规划前景	基准	相似	相似	相似
		总高/所在楼层	基准	稍优	较优	相似
		朝向	基准	相似	相似	相似
		采光	基准	相似	相似	相似
		景观	基准	相同	相似	相似
	实物 状况	建筑结构	基准	相同	相似	相似
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	相似	相似	相似
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	相似	相似	相似
		基础配套	基准	相似	相似	相似
	权益 状况	房屋限制	基准	相同	相同	相同
		房屋性质	基准	相同	相同	相同
		物业管理	基准	相同	相同	相同
		其他因素	基准	相同	相同	相同

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与各可比实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。

各比较因素指数确定如下：

(1) 可比实例的用途修正

估价对象设计用途为住宅，各可比实例用途均为住宅。估价对象与各可比实例的用途相同，在此无须作用用途修正。

(2) 交易情况修正

各可比实例均为正常市场交易价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(3) 市场状况修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际交易案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

(4) 房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为基数，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、楼层、朝向、采光、景观等影响房地产价格的因素。就住宅用途而言首要分析楼层、朝向、交通状况、公共配套设施状况及采光。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下：调整系数各取+1、+2、0（估价对象位于4层）：

楼层	1-3层	4-6层	7-9层	10-12层	13-14层
调整系数	-1%	0	+1%	+2%	+3%

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	南北	东南	西南	东西	东北	西北	西	无窗
修正系数	0	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-10%

采光调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

景观调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取101、102、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度、土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件、土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

建筑结构调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

房型调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实用率调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

基础配套：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况相似，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、物业管理、房地产其他因素情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 3

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/㎡）		待估	4,472	4,485	4,390
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地产权状况	区位状况	交通状况	0	0	0
		公共配套设施状况	0	0	0
		环境质量	0	0	0
		噪音影响	0	0	0
		居住氛围	0	0	0
		规划前景	0	0	0
		总高/所在楼层	0	+1	+2
		朝向	0	0	0
		采光	0	0	0
		景观	0	0	0
		小计	100	101	102
	实物状况	建筑结构	0	0	0
		面积大小	0	0	0
		房型	0	0	0
		装修情况	0	0	0
		层高	0	0	0
		实用率	0	0	0
		新旧程度	0	0	0
		基础配套	0	0	0
		小计	100	100	100
	权益状况	房屋限制	0	0	0
		房屋性质	0	0	0
		物业管理	0	0	0
		其他因素	0	0	0
		小计	100	100	100

比较法测算过程表 表 4

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交价格 (元/㎡)	4,472			4,485			4,390		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	101	100	/	102	100	/	100
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/㎡)	4,428			4,397			4,390		

5. 求取比较法评估单价

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果差异较小,可比实例与估价对象相似程度较高,可比实例资料可靠度较高,较符合客观情况,故比较法评估单价以三者的简单算术平均数确定,即。

$$\text{比较法评估单价} = (4,428 + 4,397 + 4,390) \div 3 = 4,405 (\text{元}/\text{m}^2)$$

II、收益法测算过程: (以下计算以1㎡为基准,保留至元位)

1、年总收益的确定:

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查,同类型物业的市场租金案例较多,宜引用比较法的原理和技术对其房地产客观租金水平进行估价,确定有效毛收入。

(1) 选取可比实例求取市场客观租金

估价对象设计用途为住宅,可根据区域内类似房地产的客观租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格,根据估价委托人提供的有关资料及估价人员现场查勘,目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分,同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的租金收益案例较多。我们选择了近期发生租赁的与估价对象属同一供需圈且符合客观租赁市场价值的三个租赁案例,参照其客观租金。各案例与估价对象的对比情况见下表:

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区
租金价格 (元/㎡/月)	11	12	10
租赁情况	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁
市场状况	2019 年 10 月	2019 年 11 月	2019 年 10 月
楼 层	15/10	15/7	15/11
建筑面积 (㎡)	105.00	103.00	103.00
房屋性质	住宅	住宅	住宅
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、建立比较基础

(1) 统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

(2) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。

(3) 统一租赁方式：可比实例均为租金年付，含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等，与估价对象租赁方式一致。

(4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例租金

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金价格 (元/㎡/月)	11	12	10

3、比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

①用途：估价对象与所选案例用途是否一致。

②租金内涵：是否都为毛租金，是否包含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等。

③租赁情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

④房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产租售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

区位状况：是指对房地产租售价值有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

实物状况：主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、成新、层高、实用率等。

权益状况：主要有租约限制、房屋性质、其他因素等

4、比较因素条件说明

估价对象和可比实例的比较因素条件详述见表5：

比较因素条件说明表 表5

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		庆阳市环县环城镇灵武路 10 号金鹰小区 3 幢 (小区自编号为 A 栋) 3 单元 401 室住宅用房	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区	灵武路 10 号金鹰小区
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
租金内涵		租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积, 年付, 含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等, 不含物业、水电、燃气等
租赁情况		正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁	正常市场租赁
租赁日期		价值时点	2019 年 10 月	2019 年 11 月	2019 年 10 月
租金价格 (元/㎡/月)		待估	11	12	10
房地产权状况	区位状况	交通状况	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		环境质量	较好	较好	较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		总层数/所在楼层	15/4	15/10	15/11
		朝向	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光
	实物状况	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
		面积	106.88	105.00	103.00
		房型	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
		成新	2011 年 (约 87%)	类似	类似
		层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	较高	较高	较高
	权益状况	租约限制	无	无	无
		房屋性质	住宅	住宅	住宅
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制

可比实例比较分析表 表 6

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
租金内涵		基准	相同	相同	相同
租赁情况		基准	相同	相同	相同
租赁日期		基准	相似	相似	相似
租金价格 (元/㎡/月)		待估	11	12	10
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	基准	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似
		总层数/ 所在楼层	基准	较优	较优
		朝向	基准	相似	相似
		采光	基准	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似
		房型	基准	相似	相似
		装修情况	基准	相似	相似
		成新	基准	相似	相似
		层高	基准	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似
	权 益 状 况	租约限制	基准	相似	相似
		房屋性质	基准	相似	相似
		其他因素	基准	相同	相同

5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 可比实例的用途修正

估价对象设计用途为住宅，各可比实例用途亦均为住宅。估价对象与各可比实例的用途相同，在此无须作用途修正。

(2) 可比实例与估价对象租金内涵已统一，故不建立比较基础。

(3) 交易情况修正

各可比实例均为正常租赁价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各可比实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(4) 租赁日期修正

本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

(5) 房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为指数，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产租赁价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容包括：交通条件、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下：调整系数各取+2、+1、+2（估价对象位于4层）：

楼层	1-3层	4-6层	7-9层	10-12层	13-14层
调整系数	-1%	0	+1%	+2%	+3%

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	南北	东南	西南	东西	东北	西北	西	无窗
修正系数	0	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-10%

采光调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

景观调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取102、101、102；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、新旧程度、层高、实用率等。

建筑结构调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

房型调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

装修情况调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况相似，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

3) 权益状况主要有租约限制、房屋性质、其他因素等。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

可比实例比较分析表 表 7

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途		100	100	100	100
租金内涵		100	100	100	100
租赁情况		100	100	100	100
租赁日期		100	100	100	100
租金价格（元/m ² /月）		——	11	12	10
房地产状况	区位状况	交通状况	0	0	0
		环境质量	0	0	0
		噪音影响	0	0	0
		总层数/所在楼层	0	+2	+2
		朝向	0	0	0
		采光	0	0	0
		小计	100	102	101
	实物状况	建筑结构	0	0	0
		面积大小	0	0	0
		房型	0	0	0
		装修情况	0	0	0
		成新	0	0	0
		层高	0	0	0
		实用率	0	0	0
		小计	100	100	100
	权益状况	租约限制	0	0	0
		房屋性质	0	0	0
		使用权性质	0	0	0
		小计	100	100	100

比较法测算过程表 表 8

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租赁价格 (元/㎡)	11			12			10		
用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租金内涵	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	102	100	/	101	100	/	102
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/㎡)	10.78			11.88			9.80		

6、求取估价对象客观租金

经过比较分析,认为三个比准价格修正后的结果差异较小,可比实例与估价对象相似程度较高,可比实例资料可靠度较高,较符合客观情况,故客观租金以三者的简单算术平均数确定。经调查,该估价对象实际租金与区域内同类房地产市场客观市场租金一致。

$$\text{估价对象客观租金} = (10.78 + 11.88 + 9.80) \div 3 \approx 11 \text{ (元/㎡} \cdot \text{月)}$$

7、测算房地产年总收益 (以下计算以 1 ㎡为基准,保留至元位)

(1) 本次估价结果是估价委托人司法鉴定提供参考依据,假设评估价值不受估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况、产权纠纷等其他事项的影响,故不考虑租约限制。

(2) 租赁面积确定:根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件记载估价对象建筑面积为 106.88 平方米,租金内涵的租赁面积为建筑面积,即租赁面积取估价对象建筑面积 106.88 平方米。

(3) 空置和租金损失率:根据对同一供需圈内同类规模住宅物业的调查,空置率平均为 5% 左右,由于出租房均有一定数额的押金,且租金一般是期初支付,

故不存在租金损失。

(4) 其他收入：其他收入主要表现为押金的利息收入，押金一般为一个月的租金，至租赁期满返还，本次评估该部分数额不计。

房地产年总收益=月租金水平 $\times 12 \times (1 - \text{空置及收租损失率}) \times \text{有效出租面积}$

$$= 11 \times 12 \times (1 - 5\%) \times 100\%$$

$$\approx 125 \text{ 元/m}^2$$

8、测算房地产年总费用

(1) 管理费

是指在出租房屋进行的必要管理所需的费用等，结合估价对象实际支出费用及估价对象所在区域与估价对象规模、档次相当的类似房地产平均费用，此类项目管理费一般为年总收益的 2%。

管理费=有效年收入 $\times$ 管理费率

$$= 125 \times 2\%$$

$$\approx 3 \text{ 元/m}^2$$

(2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，参考委托方的实际费用，按建筑物重置价格的 2% 计算。

建筑物重置价格=重置单价 $\times$ 建筑面积

房屋建筑物的重置价值是指在评估基准日时重新构建相同或类似建筑物所发生的各项费用。其中，最主要包括建筑安装成本，前期工程费，建设工程其他费用和资金成本，理论上还应该包括销售费用、利润和税金。这就是重置价值的主要构成要素，估价对象为钢筋混凝土结构的高层住宅楼，本次评估参照《甘肃省工程造价信息网》公布的建筑安装工程社会平均成本，结合庆阳市房地产开发市场各项费用总和，确定估价对象建筑物重置价格为 2,266 元/m²。

建筑物重置价格=重置单价×建筑面积

维修费=建筑物重置价格×维修费率

=2,266×2%

≈45元/m²

(3) 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。一般按房屋现值的0.2%计算，房屋现值计算公式为：

房屋现值=房屋重置价格-折旧总额

=重置价格-一年折旧费×房屋已使用年限

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢（小区自编号为A栋）3单元401室住宅用房，该楼总层数15层（其中地下1层），估价对象位于第4层，钢结构，建成于2011年，根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为60年，至价值时点，已使用8年，建筑物剩余经济寿命为52年；本次评估中，结合估价对象实际情况，经济寿命以建筑物剩余经济寿命与房屋已使用年限之和60年计，则：

$$\text{年折旧费} = \frac{C(1-R)}{N}$$

C — 建筑物的重新购建价格

N — 建筑物的经济寿命（60 年）

R — 建筑物的净残值率，简称残值率，是建筑物的净残值与重新购建价格的比率（钢筋混凝土为 0.00%）

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 年折旧费 × 房屋已使用年限

依据估价人员的调查，估价对象建成于 2011 年，房屋已使用年限为 8 年，则：

$$\text{年折旧费} = 2,266 \text{ 元/} \text{m}^2 \times (1-0\%) \div 60 \approx 38 \text{ 元/} \text{m}^2$$

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 年折旧费 × 房屋已使用年限

$$= 2,266 - 38 \times 8$$

$$= 1,962 \text{ 元/} \text{m}^2$$

保险费 = 房屋现值 × 保险费率

$$= 1,962 \times 0.2\%$$

$$\approx 4 \text{ 元/} \text{m}^2$$

（4）税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

① 增值税：根据《财政部 国家税务总局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：增值税 1.5%；

② 附加费：增值税的 12%；

③ 水利基金：免征；

④ 土地使用税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉免征；

⑤ 印花税：〈财税 2008（24）号文第二条第 2 款〉免征；

⑥房产税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算：

⑦个人所得税：〈财税 2008（24）号文第二条第 1 款〉对个人出租住房取得的所得暂减按 10% 的税率征收个人所得税。财产租赁所得，月租金不超过 800 元的，免征个人所得税；月租金不超过 4000 元的，减除费用 800 元；其余余额为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：【月收入 4000 以下（含 4000）-800（每月）】×10%。月租金超过 4000 元的，减除 20% 费用；其余余额为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：【月收入 4000 以上×（1-20%）】×10%。

$$\text{房产税} = 125 \times 106.88 \times 4\%$$

$$\approx 534 \text{ 元}$$

$$\text{个人所得税} = [125 \times 106.88 - 800 \times 12] \times 10\%$$

$$\approx 376 \text{ 元}$$

$$\text{税金} = (534 + 376) \div 106.88$$

$$\approx 9 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产年总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

$$= 3 + 45 + 4 + 9$$

$$= 61 \text{ 元/}\text{m}^2$$

9、确定房地产年纯收益

$$\text{房地产年纯收益} = \text{有效年收入} - \text{房地产年总费用}$$

$$= 125 - 61$$

$$= 64 \text{ 元/}\text{m}^2$$

10、确定房地产总价值

$$(1) \text{ 评估计算公式: } V = \frac{A}{r-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+r})^n]$$

式中：V——房地产单位面积价格

A——预期第 n 年的收益额（净收益）

g —净收益递增比率

r ——第 n 年的折现系数(报酬率)

n ——为预测收益年限

(2) 评估参数的确定

① 确定报酬率：按以下原则确定：

本次评估采用累加法综合确定房地产的报酬率（行业内部收益率）为 7.0%。

累加法：是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

报酬率=无风险报酬率（现行一年期银行定期存款利率）+风险报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

项目		数值
无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）		1.5%
投资风险补偿率		2.5%
管理负担补偿率		2.5%
缺乏流动性补偿率		1.5%
投资带来的优惠率	易于获得融资的优惠率	-0.5%
	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
报酬率		7.0%

A、无风险报酬率（安全利率）选用中国人民银行公布的现行一年定期存款年利率（安全利率=1.5%）

B、投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。相比之下办公房地产的同类租户市场容量较商业房地产的租户市场容量大，投资风险由大到小的排列为工业<办公<商业。

C、管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

D、缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。

E、投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处。

②收益年限的确定:

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定,“土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者未申请续期或者虽然申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回”;《中华人民共和国物权法》第149条规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

估价对象为庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢(小区自编号为A栋)3单元401室住宅用房,该楼总层数15层(其中地下1层),估价对象位于第4层,钢筋混凝土结构,建成于2011年,根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算,可在建筑物设计使用年限的基础上,根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”,该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素,综合设定为60年,至价值时点,已使用8年,建筑物剩余经济寿命为52年;根据估价目的及合法性原则,本次评估中估价对象收益期确定为52年。

③净收益递增比率

估价对象设计用途为住宅,所在区域交通便利,周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施较齐全,居住区成熟度好,居住环境好,本次估价设定其未来城市规划不会发生大的变更,没有外部因素影响其价值,维护保养状况较好,无建筑功能因素影响其价值。考虑目前区域附近房地产租赁市场租金及房地产总费用上涨幅度及趋势,结合估价对象所处位置及实际状况,本次评估中将估价对象净收益递增比率确定为3%。

(3) 房地产价值测算:

根据估价对象的具体情况,同时注重预期风险,在估价时对预期不确定的收

益或升值因素较少考虑，选择收益有限年、报酬率无变化、净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+r})^n]$$

式中：V——房地产单位面积价格

A——预期第 n 年的收益额（净收益）

g——净收益递增比率

r——第 n 年的折现系数（报酬率）

n——为预测收益年限

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= [64 / (7.0\% - 3.0\%)] \times \{1 - [(1 + 3.0\%) / (1 + 7.0\%)]^{82}\} \\ &\approx 1,379 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

III、估价对象价值的确定

根据估价规范及估价对象具体情况，我们采用比较法及收益法对估价对象价值分别进行了测算，本次评估所采用数据均为我公司专业估价人员经过专业调查所取得，其真实合法、详实、且有效，依此测算结果均可作为估价结果确定的依据，两种评估方法对估价对象理论上均较适合，其中比较法估价结果为：4,405 元/m²，收益法的估价结果为：1,379 元/m²，两者相差大。根据估价师对该区域类似住宅用房市场调查，现区域内类似住宅房地产交易市场活跃，市场成交案例较多，且可比实例与估价对象处于同一供需圈内，可比性较强，而收益法所测算的价格为其估价对象预期收益在价值时点的折现价值，但在现阶段该区域收益价值及房屋市场价格非正常比例关系，因此收益法测算结果无法准确反映估价对象客观市场价格。故本次估价选用加权算术平均分别对比较法与收益法测算结果取权重综合确定估价对象的市场价值。本次评估比较法权重取 100%，收益法权重取 0。具体详见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表:

项目名称	比较法	权重	收益法	权重	评估单价	备注
庆阳市环县环城镇灵武路10号金鹰小区3幢(小区自编号为A栋)3单元401室住宅用房	4,405元/m ²	100%	1,379元/m ²	0	4,405元/m ²	加权算术平均

评估总价=评估单价×建筑面积

$$=4,405\text{元}/\text{m}^2 \times 106.88\text{m}^2$$

$$=470,806.40\text{元}$$

$$\approx 470,806\text{元}(\text{个位取整})$$

以上所取各参数均根据国家相关部门发布的最新数据及我们估价师专业市场调查综合取得。

(六) 估价结果确定

兰州中信房地产土地评估事务有限公司受甘肃省庆阳市中级人民法院的委托,选派我公司中国注册房地产估价师,根据估价目的,严格遵循估价原则,按照规定的估价程序,估价人员经过实地查勘和测算,对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一五年十二月十九日的估价结果为:

评估单价:¥4,405元/m²;评估总价:¥470,806元,大写(人民币):肆拾柒万零捌佰零陆元整。

五、附件

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918号】：

2、房屋所有权证明资料复印件；

3、估价对象位置示意图；

4、估价对象内外部照片；

5、估价机构资质证书复印件；

6、估价人员的资质证书复印件；

7、估价机构营业执照复印件；



不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	樊登榜	身份证号	622822198902271930			
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)		环房预环县字第20140105号				
房屋坐落	环县环城镇灵武路10号3幢3单元401室					
产权来源		登记时间	2014-03-12 00:00:00			
共有人信息	共有人姓名	身份证号		共有证号		
房屋状况	幢号	层号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊面积
	606	401室	1	0	住宅	
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类(用途)		终止日期
不动产限制信息						
产权是否有效	是否有预告	是	是否有预抵	否	是否有抵押	否
	是否有查封	是	是否有异议	否		

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 (2020)环法通字第14号 等使用

张

不动产登记中心

出具日期: 2020 年 01 月 08 日 11 时 18 分

庆阳市环县个人房产信息查询证明



2020年01月08日10时17分

编号: GFC202011155

姓名	证件号码	房产性质	房产面积(m²)	当前状态	是否限制	是否抵押	房屋坐落
樊登榜	622822198902271930	住宅	106.88	期房	已限制	否	环县环城镇灵武路10号3幢3单元401室

2019.8.8 环县法院已查封

注意: 1. 本查询结果是由申请人持身份证件自助查询, 只显示查询时间之前庆阳市环县已建立档案的房产信息。

2. 如提供的证件号码与实际登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。

3. 申请人请确保核实信息是否准确, 如信息有错误及时告知工作人员, 隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。

4. 申请人通过扫描表格右上侧二维码验证真伪, 或登录庆阳环县房产管理局门户网站查询真伪。

查询网址: <http://218.84.127.41:8080/estateService/user/realCheck.jsp>

验证码: 18c510b5



估价对象位置图





根据《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》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关(公章)
2019年11月18日

机 构 名 称	兰州中恒房地产土地评估事务所有限公司
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	王彦奇
住 所	兰州市城关区庆阳路249号
邮 政 编 码	730030
联 系 电 话	0931-8481173
统一社会信用代码	916201007202203355
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	1993年3月
注 册 资 本 (出资额)	200万元
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	甘建房估备字620115号
有 效 期 限	2019年11月18日至2020年5月22日



中华人民共和国住房和城乡建设部
注册房地产估价师执业证书

Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China
Registered Real Estate Appraiser's Certificate

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. 00199366

姓名 / Full name

杨春昌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622629197401240019

注册号 / Registration No.

6220040008

执业机构 / Employer

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
住房和城乡建设部

Real Estate Appraiser Registration
Approval Certificate

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. 00199367

姓名 / Full name

黄丽

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

620102198205104349

注册号 / Registration No.

6220070016

执业机构 / Employer

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



营业执照

(副本)



扫描二维码
验证企业身份
企业信用信息公示系统
国家企业信用信息公示系统

统一社会信用代码

916201007202203355

名称 兰州中信房地产土地评估事务有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年03月30日

法定代表人 王彦奇

营业期限 长期

经营范围 房地产评估、建筑规划咨询、土地调查评估服务、土地整理服务、土地登记代理服务。(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)***

住所 甘肃省兰州市城关区庆阳路219号

登记机关



2019 年 11 月 05 日