

房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人甘肃两当农村商业银行股份有限公司与被执行人问秀琼金融合同纠纷一案所涉问秀琼所有的位于徽县城关镇北街工行综合住宅楼第1幢1单元3-4层(建筑面积:198.12平方米)住宅用房市场价值评估

估 价 委 托 人：陇南市中级人民法院

房地产估价机构：兰州中信房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：杨春昌（6220040008） 王彦奇（6220130015）
技 术 员：程 浩

估价报告出具日期：二〇一八年六月八日

估价报告编号：中信估字(2018)第0962号

致估价委托人函

陇南市中级人民法院：

受贵院委托，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我公司对申请执行人甘肃两当农村商业银行股份有限公司与被执行人问秀琼金融借款合同纠纷一案所涉问秀琼所有的位于徽县城关镇北街工行综合住宅楼第1幢1单元3-4层（建筑面积：198.12平方米）住宅用房的市场价值进行了评估。委托估价目的是为**司法鉴定**提供价值参考依据。本次评估报告的价值时点是：二〇一八年五月三十一日。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：¥4,719元/m²；评估总价：¥93.49万元，大写（人民币）：玖拾叁万肆仟玖佰元整。

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》。

兰州中信房地产评估事务有限公司

法人代表：王彦奇

二〇一八年六月八日

目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价假设和限制条件
- 三、估价结果报告
 - (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) 价值时点
 - (六) 价值类型及内涵
 - (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
 - (十四) 提请报告使用方注意事项
- 四、估价技术报告
 - (一) 估价对象描述与分析
 - (二) 市场背景描述与分析
 - (三) 最高最佳利用分析
 - (四) 估价方法适用性分析
 - (五) 估价测算过程
 - (六) 估价结果确定
- 五、附件

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限制；

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、室外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用于公开的文件、通告或报告中以及在媒体上发表，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技术员：

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2018年06月08日
王彦奇	6220130015		2018年06月08日
程浩			2018年06月08日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让；

2、本次评估中估价委托人只提供了委估对象的《房屋所有权证》，我们对权属证明复印件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审核检查，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、完整。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，买卖双方的行为都是精明和谨慎的，存在一个可以自由转让的市场；

4、在报告有效期内，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。

5、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，对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用现状，并未对结构等内在质量进行测试，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。

6、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。

7、根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供参考依据，根据《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”，故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

（二）未定事项假设

本报告出具的价格包含了国有土地使用权价格。若至价值时点，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（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

委托方只提供了《房屋所有权证》，并未对房屋所分摊的土地面积办理《土地使用权证》，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。

（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格参考依据而评估房地产价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，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：超过一年，需重新进行估价。

3、本报告专为估价委托人所使用，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：陇南市中级人民法院

联系人：陈宏伟

联系电话：18993928361

(二) 房地产估价机构：兰州中信房地产评估事务有限公司

住 所：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格参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

委估对象位于徽县城关镇北街，属工行综合住宅楼。该建筑物具体四至为：东临民居，西临北街，南临五洲广场，北临徽县人民医院。该区域交通便利；区域内水、电、暖、数字电视设施齐全，基础配套完善。所在区域有蓝天幼儿园、徽县城关镇东关回民小学、徽县第四中学、徽县人民医院、五洲购物广场等公共配套设施，公共配套设施完善；附近周围有大明花园、馨华苑、宝徽花园等住宅小区，人口密度较大，商业繁华度较高。

估价对象为工行综合住宅楼第1幢第1单元第3-4层，建筑面积：198.12平方米，该楼总高8层，混合结构，南北朝向，建成于2005年，配套一处安全楼梯，楼梯间水泥地面，墙面及顶部刷白。估价对象房型为复式结构，户型为五室二厅一厨二卫；1楼为客厅餐厅及厨房卫生间，2楼为卧室；室内客厅地砖地面，墙面贴壁纸，电视造型背景墙，石膏板局部吊顶，实木旋转式楼梯；卧室木地板地面，墙面贴壁纸，无吊顶，厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝塑板吊顶，整体橱柜，卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝塑板吊顶，盆式洗漱台。

委托方提供了《房屋所有权证》；房权证号：徽县房产证徽房字第（2017）4198号；房屋所有权人：问秀琼；丘（地）号：15-74；产别：私产；幢号：01；结构：混合；设计用途：住宅。此次评估由陇南市中级人民法院委托。

委估对象并未对房屋所分摊的土地面积办理《土地使用权证》，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。

综上所述，委估房产所在小区交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，居住区成熟度高，居住环境较好。

(五) 价值时点：

即估价结果对应的日期，本次估价时点为二〇一八年五月三十一日。

(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格。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，于价值时点二〇一八年五月三十一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：估价对象在用途为住宅，建筑结构为混合，建筑年代为2005年的条件下，且在合法使用前提下的房地产价值。

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。

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。

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其在该时点的状况为准。

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。

5、最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用市估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、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。这是因为在房地产市场中，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。

(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，2007年8月30日修正，现行2007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，我国现行的是2004年第二次修正的第十届全国人民代表大会常务委员会

第十一次会议《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《全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、《甘肃省城市房地产管理条例》：（2001年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2001年7月1日起施行，现行有效）

7、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）

8、《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）

9、《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）

10、《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）

11、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规范》（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、陇南市中级人民法院司法评估委托书（陇中法技（2018）字第41号）；

2、房屋产权证明文件；

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，市场转让及出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对委估房地产采用比较法、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：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。

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

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个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2、收益法，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的收入（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进行估价，该方法的基本公式为：

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

式中：V—收益价值（元，元/m²）

A_i—未来第i年的净收益（元，元/m²）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

（十）估价结果

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二〇一八年五月三十一日的估价结果为：

评估单价：¥4,719元/m²；评估总价：¥93.49万元，大写（人民币）：玖拾叁万肆仟玖佰元整。

(十一) 注册房地产估价师及技术员：

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2018年06月08日
王彦奇	6220130015		2018年06月08日
程浩			2018年06月08日

(十二) 实地查勘期：

二〇一八年五月三十一日

(十三) 估价作业期：

二〇一八年五月三十一日至二〇一八年六月八日。

(十四) 提请报告使用方注意事项

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权价格。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，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、此次评估委托方提供的《房屋所有权证》复印件产权证号缺失，产权证号由委托书确定，最终信息以产权证为准。

3、本次估价结果包含室内装修价值。

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：

委估对象位于徽县城关镇北街，属工行综合住宅楼。该建筑物具体四至为：东临民居，西临北街，南临五洲广场，北临徽县人民医院。该区域交通便利；区域内水、电、暖、数字电视设施齐全，基础配套完善。所在区域有蓝天幼儿园、徽县城关镇东关回民小学、徽县第四中学、徽县人民医院、五洲购物广场等公共配套设施，公共配套设施完善；附近周围有大明花园、馨华苑、宝徽花园等住宅小区，人口密度较大，商业繁华度较高。

2、估价对象实物状况描述与分析

估价对象为工行综合住宅楼第1幢第1单元第3-4层，建筑面积：198.12平方米，该楼总高8层，混合结构，南北朝向，建成于2005年，配套一处安全楼梯，楼梯间水泥地面，墙面及顶部刷白。估价对象房型为复式结构，户型为五室二厅一厨二卫；1楼为客厅餐厅及厨房卫生间，2楼为卧室；室内客厅地砖地面，墙面贴壁纸，电视造型背景墙，石膏板局部吊顶，实木旋转式楼梯；卧室木地板地面，墙面贴壁纸，无吊顶，厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝塑板吊顶，整体橱柜，卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝塑板吊顶，盆式洗漱台。

3、估价对象权益状况描述与分析

委托方提供了《房屋所有权证》；房权证号：徽县房产证徽房字第（2017）4198号；房屋所有权人：问秀琼；丘（地）号：15-74；产别：私产；幢号：01；结构：混合；设计用途：住宅。此次评估由陇南市中级人民法院委托。

委估对象并未对房屋所分摊的土地面积办理《土地使用权证》，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。

综上所述，委估房产所在小区交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度高，居住区成熟度高，居住环境好。

（二）市场背景描述与分析

〈一〉区域因素分析

影响房地产的区域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。由于委估对象位于陇南市徽县，影响其房地产的因素主要来源于徽县，故在本次估价中以徽县为区域来分析其影响因素。

1. 基本介绍

徽县位于甘肃省东南部陕、川交界地带，地处北纬33°32′-34°10′，东经105°34′-106°26′之间，西接成县、西和县，北接天水市，南邻陕西省略阳县，东与两当县接壤。南北长65千米，东西宽49.5千米，总面积2722平方千米。徽县东距两当县城46千米，宝鸡市181千米，西安市383千米；南距陕西省略阳县县城93千米；西距成县县城67千米，陇南市所在地武都区215千米；北距天水市秦州区152千米；东南距陕西省汉中市241千米，西南距四川省成都市550多千米，西北距省会兰州市514千米。

1.1、行政区划

徽县下辖13个镇、2个乡，213个村、10个社区，总面积2722.9平方千米，总人口22.35万人。

1.2、交通条件

宝成铁路穿越徽县西南部，于嘉陵镇设有徽县站，为三等站。宝成铁路北起陕西省宝鸡，南行达四川省成都，与成渝、成昆两线衔接，全长669公里，是沟通西北与西南地区的第一条山岳铁路，宝成铁路于1952年7月1日在成都动工，1954年1月宝鸡端也开工。1956年7月12日，南北两段在黄沙河接轨通车，1958年元旦全线交付运营。宝成铁路宝鸡至凤州段，是中国的第一条电气化铁路。该段于1958年6月开工，1960年6月建成。经过试运行，于1961年8月15日正式交付运营。十天高速徽县段徽县形成以316国道、江武路、成两路为主要骨架，谈虞路、徽白路、剡麻路、高太路、永柳路、伏泥路等为补充、乡村公路为依托的交

通网。十天高速公路通车运营，结束徽县不通高速公路的历史，十天高速公路在徽县境内途经大河店、水阳、银杏、栗川、泥阳等五乡镇19个行政村，全长24千米。陇南成州机场选址于陇南市成县的城关镇、店村镇和徽县的泥阳镇，建设内容为新建一条2800米x45米的跑道和一条垂直联络滑行道，新建站坪机位4个；新建3500平方米航站楼，33000平方米的停车场；配建导航、通信等基础设施，拟占地面积为187.4公顷。陇南成州民用机场的建设，将结束陇南没有航空运输业的历史，将对陇南构建航空、铁路、高速公路三位一体的立体交通网络，提升应急救援、防灾减灾能力产生巨大作用。

1.3、气候特征

徽县地处大陆腹地中纬度地带，属北亚热带湿润气候区向暖温带过渡带，为典型的大陆性季风气候，大陆度52，干燥度0.89，四季分明。冬季盛行西北风，气温主要受西伯利亚经蒙古南下的北方路径冷空气和来自乌拉尔山经河西走廊东南下的西北路经冷空气影响，气候比较寒冷干燥，当冷空气盛行时，则易引发寒潮。夏季盛行东南风，气温温暖多雨，由于受太平洋副热带高压带和青藏高原大气系统影响，降雨多以雷阵雨为主，易引发洪涝灾害。县内气温南北山区低，中部河谷丘陵区高，年平均气温10至12℃。生长期年平均250天左右，无霜期200至220天。年平均日照时数1726.4小时左右，年太阳辐射量100至110千卡/平方厘米。0℃以上持续期310天（一般为2月7日至12月13日）。年平均降水量756毫米，年平均降雨日为122天。极端年最大降雨量967毫米（1983年），极端年最少降雨量517.4毫米（1991年）。降雨量集中在每年的6月至9月，7月最多。

1.4、自然资源

徽县境内自产地表水量7.11亿立方米，入境水12.75亿立方米，年径流总量19.86亿立方米，人均占有水量3795.8立方米。地表水人均占有量比天水市每人多2542.8立方米，比甘肃省人均多2295.8立方米，比全国多995.8立方米。全县平均每亩地有水量7.4立方米。

徽县地下水较贫乏，且分布不均匀。除少数河谷地带外，大部分地区基本未形成地下流，特别是中部丘陵区基本无地下水。境内地下水总量13365.1万立方米。

水能资源：徽县水能资源蕴藏量14.76万千瓦。其中：嘉陵江水力资源蕴藏量3.79万千瓦；永宁河境内水力资源蕴藏量3.5万千瓦；洛河水力资源蕴藏量1.77万千瓦；西河水力资源蕴藏量0.49万千瓦；麻沿河水力资源蕴藏量0.44万千瓦，是徽县西北边远地区发展小水电的主要河流；东沟河水能蕴藏量0.35万千瓦。

矿产资源：徽县有铅、锌、铁、金、铜、汞、硫、大理石、石灰石等4大类22种矿产资源。其中：铁矿主要分布在大河店、虞关、嘉陵等乡镇境内，以褐铁矿为主，亦有少数的赤铁矿分布。铅锌矿主要分布在江洛镇向阳山、徐明山和石头坪，柳林镇（沙坝村洛坝），榆树乡（曹家坝）以及麻沿河乡至高桥乡一带。金矿主要分布在嘉陵、虞关、高桥、麻沿河、银杏树等乡一带。锑矿主要分布在栗川乡尚坪行政村一带。铜矿主要分布在麻沿牡丹村和高桥乡同瓦一带。

生物资源：截至2011年，徽县植被覆盖面积259万亩，植被覆盖率为63.4%；有各类野生植物250种，有国家一级保护植物银杏树。有野生药材200多种，有野生动物200多种，其中有羚牛、红腹锦鸡、白唇鹿、长臂猿、梅花鹿、娃娃鱼等珍稀动物10多种。

1.5、经济总述

近年年，徽县完成生产总值42.06亿元，同比增长8.5%。其中：第一产业实现增加值11.35亿元，同比增长5.6%；第二产业实现增加值11.86亿元，同比增长7.3%；第三产业实现增加值18.85亿元，同比增长11.6%。三次产业结构为27:28.2:44.8。全年实现固定资产投资58.6亿元，同比增长24.06%；大口径财政收入9.22亿元，同比增长14.87%；社会消费品零售总额6.1161亿元，同比增长9.1%；城镇居民人均可支配收入达到1.9154万元，同比增长9.1%；农民人均纯收入达到6559元，同比增长11.9%。

徽县游龙贡米，徽县完成农业增加值11.39亿元，实现增速5.6%。其中：农业完成增加值8.17亿元，同比增长2%；林业完成增加值0.25亿元，同比增长-7.4%；牧业完成增加值2.9亿元，同比增长3.6%；渔业完成增加值0.03亿元，与去年同期持平；农林牧渔服务业完成增加值0.04亿元，同比增长33%。

徽县农作物播种面积79.92万亩，同比减少1.3%。粮食作物播种面积54.67万亩，同比减少0.3%。其中：小麦面积17.29万亩，同比减少0.97%；玉米面积16.11万亩，同比增长0.9%；豆类面积16.15万亩，同比减少1.7%；薯类面积4.84万亩，同比增长4.1%。全县粮食总产量达到17.18万吨，同比增长2.3%。

近年完成工业增加值6.43亿元，同比增长5.9%。工业增加值占生产总值的比重达到15.3%。全县15户规模以上工业企业完成增加值6.11亿元，同比增长6.4%；其中：轻工业完成工业增加值3.27亿元，同比增长15.1%，重工业完成增加值2.83亿元，同比增长-9.6%。按行业分，全县规模以上工业所分布的七个行业呈现三增四降态势：有色金属矿（铅锌矿）采选行业完成增加值16508万元，占全县规模以上工业增加值的27%，同比增长-11.7%；白酒制造业完成增加值32536万元，占全县规上工业增加值的53.2%，同比增长19%；有色金属冶炼加工业完成增加值6063万元，占全县规上工业增加值的9.8%，同比增长4.6%；铁矿采选业完成增加值1310万元，占全县规上工业增加值的2.1%，同比增长-45.7%；医药制造业完成增加值9.1万元、占全县规上工业增加值的0.01%，同比增长-99%。农副食品加工业完成增加值196万元、占全县规上工业增加值的0.32%，同比增长-14.5%；商品混凝土制品业完成增加值901万元、占全县规上工业增加值的1.5%，同比增长4.6%。

徽县嘉陵江，徽县邮政业务总量1024.16万元；城乡固定电话达到1.7万部，移动电话用户达到16.8万户。全年接待游客100万人次，实现旅游收入5亿元，同比分别增长25.4%和24.3%。完成社会消费品零售总额完成61161万元，同比增长9.1%。批零贸易业零售额51375万元，同比增长8.6%，住宿业营业额10876.4万元，同比增长20%，餐饮业营业额12256万元，同比增长18.3%。批零贸易业商品销售

总额228547.5万元，同比增长14.8%。全县网店数量达到863家，实现电子商务销售总额3.33亿元，线上交易额8673万元。

〈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。由于委估对象属于陇南市徽县，影响房地产宏观因素主要来源于甘肃省陇南市，至价值时点对影响委估房产及土地使用权评估价值的一般因素分析如下：

1、城市资源状况

1.1 地理环境

陇南市位于甘肃南部,地处东经 104° 01' 19" 至 106° 35' 20" ,北纬 32° 35' 45" 至 34° 32' 00" 。北与天水市秦州区、麦积区、武山县、甘谷县接壤；南抵四川盆地，与广元市、青川县、绵阳市平武县和阿坝州九寨沟县毗连；西依甘南高原与迭部县、舟曲县和定西市的岷县；东接秦巴山地，与陕西省汉中市宁强县、略阳县、勉县和宝鸡市凤县为邻。全市东西长约 237 公里，南北宽约 230.5 公里，土地面积 27923 平方公里，占甘肃省面积的 8.67%。

1.2. 地貌地形

陇南地处西秦岭东西向褶皱带发育的陇南山地，秦巴山区、青藏高原、黄土高原三大地形交汇区域，中国地势第二级阶梯向第三级阶梯梯地形的过渡带。西部向青藏高原北侧边缘的甘南高原过渡，北部向陇中黄土高原过渡，南部向四川盆地过渡，东部与西秦岭和汉中盆地连接。陇南市地势西北高、东南低，平均海拔 1000 米，西秦岭和岷山两大山系分别从东西两方伸入全境，境内形成了高山峻岭与峡谷、盆地相间的复杂地形。

陇南市北部西礼山地呈现低山宽谷的黄土地貌，海拔 1800 米上下；东部徽成盆地介于北秦岭和南秦岭之间，长百余公里，宽数十公里，呈现丘陵宽谷地形，海拔 1000 米左右；西南部为高中山与峡谷地，高峻山岭与深陷河谷错落相接，

对比显著，相对高差达 1000 米以上。自西北至东南，由大拉梁、岷峨山（海拔 3552 米）等高山经银洞山（海拔 2468 米）、牛头山（海拔 2224 米）等中山而至断头山（海拔 1804 米）和金子山（海拔 1824 米）等低山，重峦叠嶂，崖壁陡绝，角峰锯齿，石骨嶙峋。其间河谷幽深狭长，深切曲流十分发育，多急流险滩和瀑布。峡谷中高岸陡崖，峭立如壁。谷旁多狭窄的冲积平原断续出现，其中武都平原绵长近 50 公里，宽不过 1 公里。

陇南周边山峰：北为长江黄河分水岭之大拉梁和岷峨山，东有甘陕边界的透马驹山，西有与甘南相邻的葱地山，南为甘川分界的摩天岭。最高峰雄黄山，海拔 4187 米，坐落在文县西北部的天池乡境内。最低点罐子沟，海拔 550 米，位于文县东南部的中庙乡境内，亦为甘肃省海拔最低点。

1.3. 人口民族

2016 年末，陇南市总人口 287.81 万人，出生率为 13.26‰，死亡率 6.92‰，人口自然增长率 6.34‰。常住人口 260.41 万人，其中 65 岁以上人口比重为 9.38%，城镇人口 79.37 万人，城镇化率 30.48%。

1.4 交通

陇南自古就是连接西北、西南的交通要道，素有“秦陇锁钥、巴蜀咽喉”之称。陇南地处兰州、西安、成都三大城市的中心位置，是连接丝绸之路经济带和长江经济带、海上丝绸之路的黄金通道，南倚“成渝经济区”，东连“关天经济区”，北靠西陇海兰新线经济带，毗邻大九寨旅游新环线，地理位置和战略地位十分重要。近年来，国家先后开工建设兰渝、兰成铁路，兰海、十天、成武、武九高速公路，成州民用机场等重大项目，随着武罐高速、成武高速、十天高速陇南段的建成通车，综合立体交通运输体系初步形成，陇南将纳入成都、重庆、西安、兰州 4 小时经济圈，区位优势进一步增强。

2、房地产制度与房地产市场

2.1、甘肃省房地产市场状况分析

(1) 2016年甘肃省房地产金融政策

住房公积金缴存：住房公积金缴存基数实行“一年一核”。各缴存单位及个体工商户、自由职业人员在通知发布后，按照规定到省中心各业务受理大厅完成缴存比例、缴存基数的审核。2016年度单位及职工的住房公积金缴存比例不得低于5%，且不得高于12%。个体工商户、自由职业人员缴存比例为10%。

契税、增值税：对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第2套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

根据财政部、国家税务总局“财税〔2016〕36号”文件规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，房地产业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。一般纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，其适用税率为11%。小规模纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，不按适用税率征税，而是按征收率5%缴纳增值税。

去库存实施方案：《甘肃省去房地产库存实施方案》制定了八条措施，以逐步消化商品房存量，促进房地产市场持续稳定健康发展，还明确，力争到2019年底，商品房库存周期明显缩短，全省商品房去库存周期基本控制在18个月以内。

商业、公积金贷款：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贷款购房，最低首付款比例调整为不低于30%。使用住房公积金委托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居民家庭，再次申请公积金委购买住房，最低首付款比例降至20%。

(2) 2016年甘肃省的房地产政策：

主要着眼于鼓励商品房开发和引导居民住房消费，通过不断完善政府住房租赁信息服务平台，培育经营住房租赁的中介企业，支持房地产开发企业将其持有

房源向社会出租等措施，以进一步放宽商品房开发和住房消费政策限制作为激发房地产市场活力的积极信号。

明确在落实好国家住房信贷和住房公积金支持居民贷款买房政策基础上，实行“三个取消”：即取消对商品房开发项目套型和面积限制，取消居民购买新建商品住房限定购买套数，取消异地购房限制。

加大对房地产开发商的支持力度，降低商品房预售门槛，对投入开发建设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等。

2.2、陇南市房地产政策及市场状况分析

为了深入推进供给侧结构性改革，全面落实去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务，促进全市房地产业平稳健康发展，根据《甘肃省人民政府办公厅关于印发甘肃省去房地产库存实施方案的通知》（甘政办发〔2016〕22号）精神，结合我市实际，现就做好全市房地产去库存工作制定本实施方案。

以加快推进新型城镇化进程、深化住房制度改革为动力，全面落实《陇南市人民政府关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》（陇政发〔2015〕50号），落实县区政府主体责任，强化土地管控，加强市场监管，完善体制机制，综合运用土地、规划、销售等多种手段，有效调控房地产市场。进一步加大棚户区改造货币化安置力度，因地施策，多措并举，逐步消化商品房存量，有效控制增量，提振房地产市场信心和消费预期，防范市场风险，促进房地产市场持续稳定健康发展。

全市截止2015年底房地产库存总量为207.39万平方米，其中：武都区、礼县、西和县房地产库存在合理空间范围之内；文县、康县、两当县房地产开发体量小，房地产库存量较小；徽县、宕昌县、成县房地产库存量较大，是全市去库存的三个重点县城。根据各县区商品房库存规模和房地产市场实际，力争到2019年底，基本完成全市商品房去库存任务。

全面落实主体责任。各县区政府是房地产市场调控的责任主体，要加强组织领导，及时成立由建设、发改、公安、民政、财政、国土、税收、金融等部门组成的去房地产库存领导小组，明确责任，责任到人。要根据本地房地产市场和库存情况，按照分类调控、一城一策、权责一致原则，因地制宜，抓紧制定2016—2019年去房地产库存工作方案，摸清底数，明确任务，创新举措，精准施策，确保完成全市去房地产库存工作任务。

大力推进棚改货币化安置。各县区政府要按2013年—2017年棚户区改造规划，用足用好国家开发银行政策性贷款，加大棚户区货币化安置力度，研究制定货币化安置优于实物安置的政策，打通棚户区改造安置与商品房之间的通道。

严格落实支持住房消费的金融税收政策。加强信贷支持，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各县区可向下浮动5个百分点；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住房，最低首付款比例调整为不低于30%。放宽住房公积金贷款政策，缴存职工家庭使用住房公积金委托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居民家庭，再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。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。全面开展住房公积金异地互认和异地贷款政策，鼓励各地结余资金在省内城市间调剂使用，支持住房消费。落实税收政策，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第2套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。

积极支持农民工和有意愿的农民进城购房。加快城镇化进程，鼓励农民在城

镇购买住房。凡被纳入异地扶贫搬迁规划的农户和重大项目拆迁安置户，鼓励其自主在城镇购房，按照《陇南市人民政府办公室关于精准扶贫易地搬迁进城入镇货币补助安置的实施意见》（陇政办发〔2015〕99号）办理。加强宣传引导，鼓励农民工缴存住房公积金。住房公积金管理部门要主动服务，为农民工开设缴存账户建立“绿色通道”。

进一步扩大租赁补贴发放范围。将在城镇已实现稳定就业的非户籍住房困难人口家庭纳入住房保障范围，对符合城镇住房保障条件并租赁住房居住的家庭，与户籍人口家庭同等对待，按标准逐月发放住房租赁补贴。（市建设局、各县区政府负责）

优化房地产供应,加大土地管控力度。各县区要组织力量对本辖区内房地产业发展现状进行全面调查摸底，认真分析供求关系，科学制定土地供应计划，合理控制房地产用地供应的规模、结构、布局和节奏，降低房地产市场存量房比例，确保市场供求关系趋于平衡。

培育和发展住房租赁市场。鼓励房地产开发企业转变经营方式，从单一的开发销售向租售并举模式转变，在新建商品房项目中长期持有部分房源，用于向市场租赁；也可以与经营住房租赁的企业合作，建立开发与租赁一体化、专业化的运营模式。

引导房地产企业转型升级。综合施策，引导房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进市场消费。鼓励房地产龙头企业，通过兼并、收购、重组等方式，开展规模化开发和集团化运作，不断提升市场竞争能力和可持续发展能力。对具备转让条件的开发项目，鼓励企业以投资、入股或转让方式进行合作，支持企业跨区域、多元化和品牌化经营。

建立督办问责机制。市去房地产库存工作协调推进领导小组办公室要加强工作调度，加大对各县区去房地产库存工作的督办力度，按季分析形势、通报情况，定期督查考核，并视情况采取下达督查通知书、组织实地督导、提请市政府领导

约谈、挂牌督办等方式推动工作落实，对工作落实不到位的，按有关规定严肃问责。各县区政府要建立去房地产库存工作协调联动机制，抓紧制定工作计划，每季度末要向市建设局报送去房地产库存进展情况，年底报送年度任务完成情况。

综上所述，陇南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。

（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。估价对象用途为住宅，根据委托方提供的有关资料，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，估价对象实际用途为住宅，该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，估价对象实际用途为住宅用房，有潜在收益，且与估价对象相同类型的物业市场出租案例较多，租金容易取得，故采用收益法。

假设开发法，估价对象属于已建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，且现状利用方式已达最佳利用方式，故不适宜采用假设开发法。

成本法，现时住宅用房房地产价值与成本关联性弱，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。

2、技术路线：

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：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。

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

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个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法，就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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的收入（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，再选用适当的报酬率，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进行估价，该方法的基本公式为：

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

式中：V—收益价值（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m^2 ）

Y —报酬率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

（五）估价测算过程

I、比较法测算过程：

具体测算过程如下：

1、选取比较实例

根据估价人员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，附近周围有大明花园、馨华苑、宝徽花园等住宅小区等住宅小区，人口密度较大，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个交易案例，各比较案例与估价对象的对比情况见表1：

2. 比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价格主要因素有：

（1）市场状况：确定房地产价格指数。

（2）交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

（3）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、物业管理、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

3) 权益状况主要有租约限制、房地产其他因素情况、房屋性质、地类（用

途)等。

3. 比较因素条件说明

估价对象和比较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	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		徽县城关镇北街 工行综合住宅楼 第1幢1单元3-4 层	军徽大厦	滨江花园	交警队旁住宅楼	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (元/m ²)		待估	4,200	3,800	3,900	
证载建筑面积 (m ²)		198.12 m ²	132.00 m ²	113.00 m ²	144.00 m ²	
交易情况		正常	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
市场状况		价值时点	2018年05月	2018年05月	2018年05月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
		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
		所在楼层	3-4	4	3	4
		私密性	好	差	差	差
		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	混合结构	钢混结构	混合结构	混合结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		房型	五室二厅一厨二卫	三室二厅一厨二卫	二室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		是否有电梯	否	是	否	否
		装修情况	精装修	中等装修	中等装修	中等装修
		物业管理	普通管理	普通管理	普通管理	普通管理
		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	2005年(七四成)	相似	相似	相似
权 益 状 况	租约限制	无	无	无	无	
	房屋性质	私产	私产	私产	私产	
	其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	

可比案例比较分析表 表 2

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格 (元/m ²)		待估	4,200	3,800	3,900	
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	相似	相似	相似
		私密性	基准	差	差	差
		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	相同	相同	
	实物 状况	建筑结构	基准	稍优	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		是否有电梯	基准	稍优	相似	相似
		房型	基准	稍差	差	较差
		装修情况	基准	差	差	差
		物业管理	基准	相同	相同	相同
		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	租约限制	基准	相同	相同	相同	
	房屋性质	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

根据估价对象与比较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

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

(2) 交易情况修正

各比较实例均为正常市场价格，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，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(3) 市场状况修正

近期估价对象所在政府未出台相关政策措施且金融机构未调整利率水平，未出现通货膨胀或通货紧缩以及消费观念的变化，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、土地独立使用性、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0、0、0；

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	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	-3%	-2%	-1%	0	1%	2%	-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；

私密性调整：委估对象为复式结构，生活和休息区区分明显，私密性高，与委估对象有较大差距，根据表1、2，调整系数分别取-10、-10、-10；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取90、90、90；

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、物业管理、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

建筑结构调整：委估对象为混合结构，所取案例结构为钢混，根据表1、2，调整系数分别取+1、0、0；

面积大小调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

是否有电梯：委估对象为楼梯房，不配套电梯，选取案例有电梯，根据表1、2，调整系数分别取+1、0、0；

房型调整：委估对象房型为五室二厅一厨二卫，所选案例与其有差别，根据表1、2，调整系数分别取-2、-4、-3；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取-5、-5、-5；

物业管理调整：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差异较大，根据表1、2，调整系数分别取95、91、92；

3) 权益状况主要有租约限制、房屋性质、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；

可比案例比较分析表 表 3

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格（元/m ² ）		待估	4,200	3,800	3,900	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 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	0	0	
		私密性	0	-10	-10	-10
		朝向	0	0	0	0
		采光	0	0	0	0
		景观	0	0	0	0
	小计	100	90	90	90	
	实物状况	建筑结构	0	+1	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	-2	-4	-3
		是否带电梯	0	+1	0	0
		装修情况	0	-5	-5	-5
		物业管理	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
		新旧程度	0	0	0	0
		基础配套	0	0	0	0
	小计	100	95	91	92	
权益状况	租约限制	0	0	0	0	
	房屋性质	0	0	0	0	
	其他因素	0	0	0	0	
	小计	100	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/m ²)	4,200			3,800			3,900		
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	/	90	100	/	90	100	/	90
实物状况修正	100	/	95	100	/	91	100	/	92
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	4,912			4,640			4,710		

5. 求取修正后比准单价

经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果差异在合理范围内，符合客观情况，故以三者的简单算术平均数确定最终比准价格，即评估单价。

$$\text{评估单价} = (4,912 + 4,640 + 4,710) \div 3 = 4,754 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

II、收益法测算过程：（以下计算以1m²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，宜根据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。

2、技术路线：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

该方法的基本公式为：

$$\text{净收入} = \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用}$$

$$= \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

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

式中：V —收益价值（元，元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/ m^2 ）

Y —报酬率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

3、估算过程：

（1）选取比较实例求取市场客观租金

估价对象用途为住宅，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，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场查勘。我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3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：

（2）比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价格主要因素有：

1. 市场状况：确定房地产价格指数。

2. 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

3. 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。

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

2) 实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、房型、装修、物业管理、成新、层高、实用率等。

3) 权益状况：主要有租约限制、房地产其他因素情况、房屋性质、地类（用途）等。

3. 比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见表 1。

比较因素条件说明表 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		徽县城关镇北街工行综合住宅楼第 1 幢 1 单元 3-4 层	建工大厦	雅居园	大华超市楼上	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m ² /月)		待估	13	15	14	
规模 (面积) m ²		198.12 m ²	138.00 m ²	140.00 m ²	136.80 m ²	
租金内涵		租金面积为建筑面积, 押一付三, 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、水电等				
交易情况		正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		价值时点	2018 年 02 月	2018 年 02 月	2018 年 01 月	
房地产状况	区位状况	交通状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
		环境质量	较好	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	无噪音影响
		居住氛围	较好	较好	较好	较好
		所在楼层	3-4	4	3	4
		私密性	好	差	差	差
		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	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		房型	五室二厅一厨二卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨二卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	精装修	中等装修	中等装修	中等装修
		新旧程度	2005 年(七四成)	相似	相似	相似
		室内设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	权益状况	租约限制	无	无	无	无
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
		房屋性质	私产	私产	私产	私产

可比案例比较分析表 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	
位置		徽县城关镇北街 工行综合住宅楼 第 1 幢 1 单元 3-4 层	建工大厦	雅居园	大华超市楼上	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m ² /月)		待估	13	15	14	
规模 (面积) m ²		198.12 m ²	138.00 m ²	140.00 m ²	136.80 m ²	
交易情况		设定为 正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		价值时点	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
		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
		所在楼层	基准	相似	相似	相似
		私密性	基准	差	差	差
		朝向	基准	相似	相似	相似
		采光	基准	相似	相似	相似
		景观	基准	相似	相似	相似
	实物状况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	差	较差	较差
		装修情况	基准	差	差	差
		新旧程度	基准	相似	相似	相似
		室内设备	基准	相同	相同	相同
	权益状况	租约限制	基准	相似	相似	相似
		其他因素	基准	相似	相似	相似
		房屋性质	基准	相似	相似	相似

4. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较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) 可比实例与估价对象租金内涵已统一，故不建立比较基础。

(2) 可比实例的用途修正

估价对象用途为住宅，各可比实例用途亦均为住宅。估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(3) 交易情况修正

各比较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，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(4) 市场状况修正

本次评估所选取可比案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。其修正内容主要包括：交通条件、环境质量、噪音影响、居住氛围、楼层、朝向、采光、景观等。

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0、0、0；

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	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	-3%	-2%	-1%	0	1%	2%	-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；

私密性调整：委估对象为复式结构，生活和休息区区分明显，私密性高，与委估对象有较大差距，根据表1、2，调整系数分别取-10、-10、-10；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况差异较大，根据表1、2，调整系数分别取90、90、90；

3) 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、室内设备等。

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-3、-2、-2；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取-5、-5、-5；

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；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况差异较小，根据表1、2，调整系数分别取92、93、93；

3) 权益状况主要有租约限制、房屋性质、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；

可比案例比较分析表 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
位置		徽县城关镇北街工行综合住宅楼第 1 幢 1 单元 3-4 层	建工大厦	雅居园	大华超市楼上
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
租金价格 (元/m ² /月)		待估	13	15	14
规模 (面积) m ²		198.12 m ²	138.00 m ²	140.00 m ²	136.80 m ²
交易情况		100	100	100	100
租赁日期		100	100	100	100
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
		居住氛围	0	0	0
		所在楼层	0	0	0
		私密性	0	-10	-10
		朝向	0	0	0
		采光	0	0	0
		景观	0	0	0
		小计	100	90	90
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0
		面积大小	0	0	0
		房型	0	-3	-2
		装修情况	0	-5	-5
		新旧程度	0	0	0
		室内设备	0	0	0
		小计	100	92	93
	权 益 状 况	租约限制	0	0	0
		其他因素	0	0	0
		房屋性质	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		
租赁价格 (元/m ²)	13			15			14		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	90	100	/	90	100	/	90
实物状况修正	100	/	92	100	/	93	100	/	93
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	16			18			17		

5. 求取修正后比准单价

上述三个可比实例位于同一区域，修正后价格差异不大，因此，取上述三个可比实例修正后租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格。经调查，该估价对象租金与区域内同类房地产市场平均租金一致。

则区域内类似住宅用房客观租金比准价格= (16+18+17) ÷ 3=17 (元/m²·月)

6. 测算房地产年总收益 (以下计算以1m²为基准，保留至元位)

根据估价对象所在区域同类型物业的出租状况，估价对象实际状况，分别确定估价对象出租率及有效出租面积比率，结合上述各类房屋租金测算结果，计算房地产年总收益。

估价对象区域交通便利，周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，居住区成熟度较高，居住环境较好，空置及收租损失率较低。经我估价人员对同区域类似物业的专业市场调查，该区域出租住宅用房时租金为毛租金，租金面积为建筑面积，押一付三，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、水电等，平均客观空置及收租损失率为2%，故本次评估中空置及收租损失率确定为2%。有效出租面积以估价对象实际状况确定为100%。

房地产年总收益=月租金水平×12× (1-空置及收租损失率) ×有效出租面

积

$$=17 \times 12 \times (1-2\%) \times 100\%$$

$$\approx 200 \text{元/m}^2$$

5. 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%。

$$\text{管理费} = \text{有效年收入} \times \text{管理费率}$$

$$= 200 \times 2\%$$

$$\approx 4 \text{元/m}^2$$

(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。

$$\text{建筑物重置价格} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

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，估价对象为小高层住宅楼，本次评估参照《甘肃工程造价信息网》公布的陇南市建筑安装工程社会平均成本，结合陇南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 1535 元/m²。

$$\text{建筑物重置价格} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率}$$

$$= 1535 \times 2\%$$

$$\approx 31 \text{元/m}^2$$

(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：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{房屋重置价格} - \text{折旧总额} \\ &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \end{aligned}$$

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。

估价对象建成于2005年，混合结构，已使用13年，根据混合结构建筑物耐用经济年限50年的规定，建筑物剩余可使用年限为37年。本次评估中，折旧年限以估价对象建筑物已使用年限和建筑物剩余可使用年限之和计，则：

$$\text{年折旧费} = \frac{C(1-R)}{N}$$

C — 建筑物的重新购建价格

N — 折旧年限（50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（混合结构为2%）

估价对象建成于2005年，房屋已使用年限为13年，则：

$$\text{房屋现值} = \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限}$$

$$\text{保险费} = \text{房屋现值} \times \text{保险费率}$$

$$\text{年折旧费} = 1535 \text{ 元/m}^2 \times 1 \times (1-2\%) \div 50 \approx 30 \text{ 元/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 1535 - 30 \times 13 \\ &= 1145 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1145 \times 0.2\% \\ &\approx 2 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(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：月租金(不含税)30000以下：增值税：免征；

②城市维护建设税：免征；

③教育费附加及地方教育费附加：免征；

④水利基金：免征；

⑤土地使用税：〈财税 2008 (24) 号文第二条第 3 款〉免征；

⑥印花税：〈财税 2008 (24) 号文第二条第 2 款〉免征；

⑦房产税：〈财税 2008 (24) 号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算；

⑧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；其余额为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：[年租金-实际发生的修缮费用]*

(1-20%)*10%。依此计算其个人所得税约为：11 元/m²·年。

税金=房地产年总收益×4%+个人所得税

$$\approx 19 \text{ 元/m}^2$$

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+税费

$$= 4 + 31 + 2 + 19$$

$$= 56 \text{ 元/m}^2$$

6. 确定房地产年纯收益

房地产年纯收益=有效年收入-房地产年总费用

$$=200-56$$

$$=144 \text{ 元/m}^2$$

7. 确定房地产总价值

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

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—一年租金递增比率

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 4.5%。

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（价值时点一年期银行存款利率）+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	2.0%	
管理负担补偿率	1.0%	
缺乏流动性补偿率	1.0%	
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	4.5%	

A、无风险报酬率（安全利率）选用价值时点的中国人民银行公布的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。

估价对象建成于2005年，混合结构，已使用13年，根据混合结构建筑物耐用经济年限50年的规定，建筑物剩余可使用年限为37年。根据以上分析，此次估价对象的收益期按建筑物剩余可使用年限37年确定。

③年租金递增比率

估价对象用途为住宅，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齐全，居住区成熟度高，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。考虑目前陇南市房地产租赁市场上涨幅度及趋势，结合估价对象所处位置及实际状况，估价对象所在小区交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，居住区成熟度较高，居住环境好。故此次评估中估价对象租金上涨比率均为4.0%。

(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：

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

式中：V—房地产价值

A—预期第n年的收益额（净收益）

r—第n年的折现系数(报酬率)

n—为预测收益年限

g—年租金递增比率

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= [144 / (4.5\% - 4.0\%)] \times \{ 1 - [(1+4.0\%) / (1+4.5\%)]^{37} \} \\ &\approx 4,683 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

III、估价对象评估单价确定：

根据估价对象具体情况，经对估价方法的适用性及可操作性分析，本次估价采用比较法和收益法对其市场价格进行评估。

估价对象位于徽县城关镇北街工行综合住宅楼第1幢1单元3-4层。该区域人口密度较高，居住区成熟度高，居住环境较好，房地产升值空间较大。采用比较法测算得出估价对象评估单价为4,754元/m²，采用收益法测算得出估价对象评估单价为4,683元/m²，两种估价方法测算结果相近，经本公司估价人员对该区域类似住宅用房市场成交价格及新建住宅用房市场销售价格调查，该估价结果能够客观反映估价对象市场价格，故本次取二者简单算数平均数。具体见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表

项目名称	收益法（元/m ² ）	比较法（元/m ² ）	最终单价（元/m ² ）	备注
徽县城关镇北街工行综合住宅楼第1幢1单元3-4层	4,683	4,754	4,719	简单算术平均

$$\begin{aligned}
 \text{评估总价} &= \text{单位面积价格} \times \text{建筑面积} \\
 &= 4,719 \text{元/m}^2 \times 198.12 \text{m}^2 \\
 &= 934,928.28 \text{元} \\
 &\approx 93.49 \text{万元}
 \end{aligned}$$

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公司专业估价师市场调查综合取得。

（六）估价结果确定：

兰州中信房地产评估事务有限公司受陇南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二〇一八年五月三十一日的估价结果为：

评估单价：¥4,719元/m²；评估总价：¥93.49万元，大写（人民币）：玖拾叁万肆仟玖佰元整。

五、附件

- 1、陇南市中级人民法院司法评估委托书（陇中法技（2018）字第41号）；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象室内及周边区域照片；
- 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。