

# 房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人平凉市庄浪县隆鑫小额贷款公司与被执行人杨晓军、王进有借款合同纠纷一案所涉被执行人杨晓军名下位于庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室（建筑面积：145.35平方米）、王进有名下位于庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室（建筑面积：94.46平方米）住宅用房市场价值评估

估 价 委 托 人：庄浪县人民法院

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）  
估 价 技 术 员：李永强

估价报告出具日期：二〇一八年七月二十三日

估价报告编号：中信估字(2018)第1214号

## 致估价委托人函

庄浪县人民法院：

受贵院委托【（2017）甘0825执679号之一】，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平凉市庄浪县隆鑫小额贷款公司与被执行人杨晓军、王进有借款合同纠纷一案所涉被执行人杨晓军名下位于庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室（建筑面积：145.35平方米）、王进有名下位于庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室（建筑面积：94.46平方米）住宅用房进行了评估。委托估价目的是为司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产客观市场价值。本次评估报告的价值时点是：二〇一八年七月十三日。经过实地勘查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》、国家标准《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、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：

**评估总价：¥1,049,805元，大写（人民币）：壹佰零肆万玖仟捌佰零伍元整。**  
（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元) (个位取整)	备注
1	庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室	145.35	4,549	661,197	
2	庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室	94.46	4,114	388,608	
	<b>合计</b>	<b>239.81</b>		<b>1,049,805</b>	

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

二〇一八年七月二十三日

## 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、室内外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：

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2018年07月23日
王彦奇	6220130015		2018年07月23日
李永强			2018年07月23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，手续齐全，可在相关房地产政策允许条件下自由转让；

2、在本次评估中估价委托人提供估价对象的《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件，我们对《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》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，存在一个可在相关房地产政策允许条件下自由转让市场；

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，对估价对象的勘察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

1、估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》复印件均未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关准确的年份建成资料，经注册房地产估价师调查，估价对象（宁静小区）建成于2008年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室《不动产登记资料查询结果证明》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关准确的年份建成资料，经注册房地产估价师调查，估价对象（庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼）建成于1996年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、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。

## (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

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象庄浪县水洛

镇县五金公司家属院二号楼2-401室只办理了《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：庄浪县人民法院**

联系人：梁振宇

联系电话：0933-8559262

**(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值。

**(四) 估价对象**

1、估价对象范围

根据《甘肃省庄浪县人民法院价格评估委托书》【(2017)甘0825执679号之一】，本次估价范围为庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼(城建3号楼)7单元301室(建筑面积:145.35平方米)、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室(建筑面积:94.46平方米)住宅用房。

2、估价对象建筑物基本状况

**估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼(城建3号楼)7单元301室基本状况如下：**

估价对象1位于庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼(城建3号楼)7单元301室，建筑面积:145.35平方米。该楼总高6层，外墙为涂料饰面，混合结构，建成于2008年，单元内设1处安全楼梯，每层2户。估价对象东西朝向，室内房型为四室二厅一厨二卫。至价值时点，室内客、餐厅地砖地面，墙面刷白，局部石膏板

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，PVC板吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶；铸铁暖气，集中供暖；塑钢窗，设钢制防盗门，单元楼宇安装对讲安防门。经我公司估价人员实地查勘，估价对象附带有一间约10平方米的地下室。该楼物业由鸿旭物业统一管理，属普通物业管理。

### 估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室基本状况如下：

估价对象2位于庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室，建筑面积：94.46平方米。该楼总高6层，外墙为涂料饰面，混合结构，建成于1996年，单元内设1处安全楼梯，每层2户。估价对象东西朝向，室内房型为三室两厅一厨一卫。至价值时点，室内客、餐厅地砖地面，墙面刷白，无吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙砖到半，部分墙砖有脱落，无吊顶，水泥贴瓷片灶台；卫生间地砖地面，墙砖到半，无吊顶；铸铁暖气，集中供暖；铁制窗户，设钢制防盗门，单元楼宇未安装对讲安防门。经我公司估价人员实地查勘，估价对象附带有一间约6平方米的炭房。

### 3、权益状况

估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室权益状况如下：

根据委托方提供的《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权属清楚，已办理《不动产权证书》。不动产权证号：甘（2017）庄浪县不动产权第0000449号，权利人：杨晓军、高红娣；共有情况：共同共有；不动产单元号：620825 002003 GB00026 F00040075；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/成套住宅；面积：共有宗地面积：12276.75m<sup>2</sup>/房屋建筑面积：145.35m<sup>2</sup>；使用期限：国有建设用地使用权2000年12月10日起2070年12月10日止。附记：换

证登记：原不动产权证书证号为庄房权证私字第11474号、庄国用（2013）第030001-8号。此次评估由庄浪县人民法院委托。

**估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室权益状况如下：**

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权属清楚，已办理《房屋所有权证》。房权证号：庄房权证私字第1088号；房屋所有权人：王进有。此次评估由庄浪县人民法院委托。

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象只办理了《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。

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，居住区成熟度较高，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七月十三日。

**(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。市场价格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七月十三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1、2在规划用途为住宅，建筑结构为混合，估价对象1建筑年代为2008年、估价对象2建筑年代在1996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《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、《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、《甘肃省庄浪县人民法院价格评估委托书》【(2017)甘0825执679号  
之一】;

2、房屋评估申请书;

3、评估对象的实地勘查记录及照片等资料;

4、房屋产权证明文件;

5、估价对象所在区域的区位条件资料;

6、现场勘验、测量的有关记录资料;

7、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，案例较多，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。

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<sub>i</sub>—第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——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，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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —未来第i年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）

Y —报酬率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

### （十）估价结果

估价人员经过实地勘查和测算，对估价对象采用比较法、收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一八年七月十三日的估价结果为：

**评估总价：¥1,049,805元，大写（人民币）：壹佰零肆万玖仟捌佰零伍元整。**

（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元) (个位取整)	备注
1	庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室	145.35	4,549	661,197	
2	庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室	94.46	4,114	388,608	
	<b>合计</b>	<b>239.81</b>		<b>1,049,805</b>	

### （十一）注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
杨春昌	6220040008		2018年07月23日
王彦奇	6220130015		2018年07月23日
李永强			2018年07月23日



**(十二) 实地查勘期:**

二〇一八年七月十三日

**(十三) 估价作业期:**

二〇一八年七月十三日至二〇一八年七月二十三日。

**(十四) 提请报告使用方注意事项:**

1、估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》复印件均未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关准确的年份建成资料，经注册房地产估价师调查，估价对象（宁静小区）建成于2008年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室《不动产登记资料查询结果证明》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关准确的年份建成资料，经注册房地产估价师调查，估价对象（庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼）建成于1996年，本次估价对象的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室只办理了《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。

3、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。

4、根据我公司估价人员现场勘查及对估价对象1、2所在小区同类住宅用房进行的专业调查，地下室及炭房实际为住宅用房附带的配套用房，该类用房在市

场交易过程中随住宅用房一并转让，不单独计价，故本次估价结果以房屋建筑面积计价。

5、本次估价结果包含室内二次装修价值。

## 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：

估价对象1位于庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼，该建筑物所在小区具体四至为：东临中宁北街，南临北滨河路，西邻博爱巷，北临新徐路。

估价对象2位于庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼，该建筑物所在小区具体四至为：东临东关大队家属院，南临天天超市，西邻滨河佳苑，北临南滨河路。

估价对象1、2均位于庄浪县水洛镇，且均位于南北滨河路及北桥（新昌桥）附近，区域内水、电、暖、数字电视等设施齐全，公共基础配套设施较完善。县城区域内有1、2路公交、城乡公交及城际班车经过，交通便利；周围有庄浪县第一幼儿园、庄浪县第二幼儿园、庄浪县第一小学、水洛中学、庄浪县紫荆中学、庄浪县职教中心、庄浪县人民医院、万家和购物广场、庄浪县粮油果菜批发市场、文化广场、庄浪县汽车东站等公共配套，配套设施较齐全。周围有中天花园、新北佳苑、滨河佳苑等住宅小区；所在区域人口密度较高、繁华程度较好，居住成熟度较好，居住环境较好。

#### 2、估价对象实物状况描述与分析

估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室实物状况如下：

估价对象1位于庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室，建筑面积：145.35平方米。该楼总高6层，外墙为涂料饰面，混合结构，建于2008年，单元内设1处安全楼梯，每层2户。估价对象东西朝向，室内房型为四室二厅一厨二卫。至价值时点，室内客厅、餐厅地砖地面，墙面刷白，局部石膏板吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，PVC板

吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶；铸铁暖气，集中供暖；塑钢窗，设钢制防盗门，单元楼宇安装对讲安防门。经我公司估价人员实地查勘，估价对象附带有一间约10平方米的地下室。

### 估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二楼2-401室实物状况如下：

估价对象2位于庄浪县水洛镇县五金公司家属院二楼2-401室，建筑面积：94.46平方米。该楼总高6层，外墙为涂料饰面，混合结构，建成于1996年，单元内设1处安全楼梯，每层2户。估价对象东西朝向，室内房型为三室二厅一厨一卫。至价值时点，室内客、餐厅地砖地面，墙面刷白，无吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙砖到半，部分墙砖有脱落，无吊顶，水泥贴瓷片灶台；卫生间地砖地面，墙砖到半，无吊顶；铸铁暖气，集中供暖；铁制窗户，设钢制防盗门，单元楼宇未安装对讲安防门。经我公司估价人员实地查勘，估价对象附带有一间约6平方米的炭房。

### 3、估价对象权益状况描述与分析

估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室权益状况如下：

根据委托方提供的《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权属清楚，已办理《不动产权证书》。不动产权证号：甘（2017）庄浪县不动产权第0000449号，权利人：杨晓军、高红娣；共有情况：共同共有；不动产单元号：620825 002003 GB00026 F00040075；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/成套住宅；面积：共有宗地面积：12276.75m<sup>2</sup>/房屋建筑面积：145.35m<sup>2</sup>；使用期限：国有建设用地使用权2000年12月10日起2070年12月10日止。附记：换证登记：原不动产权证书证号为庄房权证私字第11474号、庄国用（2013）第030001-8号。此次评估由庄浪县人民法院委托。

**估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室权益状况如下：**

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权属清楚，已办理《房屋所有权证》。**房权证号：庄房权证私字第1088号；房屋所有权人：王进有。**此次评估由庄浪县人民法院委托。

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象只办理了《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。

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，居住区成熟度较高，居住环境较好。

## （二）市场背景描述与分析

### 〈一〉 区位因素分析

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。由于估价对象位于甘肃省平凉市庄浪县，影响其价格因素主要来源于庄浪县，故在本次估价中以庄浪县为区域来分析其影响因素。

#### 1. 基本介绍

庄浪位于甘肃省中部，六盘山西麓，东邻华亭县，西依静宁县，北与宁夏隆德县、泾源县毗邻，南和张川县、秦安县接壤。东西长56.37公里，南北阔46.60公里，总面积1553.14平方公里，辖13乡5镇，293个村1521个社，1个街道办事处3个社区居委会。总面积1553平方公里，常住人口41.48万人。全县共有耕地91.66万亩，农业人均占有耕地2.19亩。境内海拔在1405—2857米之间，近十年平均降雨量565毫米，年平均气温9.0℃。人多地少，干旱多灾，资源匮乏，远离交通干线，是全省18个干旱贫困县和43个国家扶贫开发重点县之一。庄浪县干部群众经过34年坚持不懈地努力，于1998年建成了第一个“中国梯田化模范县”，实现了整县基本解决温饱的目标。

### 1.1、行政区划

庄浪县现辖水洛镇、南湖镇、朱店镇、韩店镇、万泉镇、大庄乡、阳川乡、岳堡乡、杨河乡、赵墩乡、柳梁乡、卧龙乡、良邑乡、通化乡、永宁乡、郑河乡、南坪乡、盘安乡。县人民政府驻水洛镇。

### 1.2、自然气候

#### (1) 自然资源

境内资源丰富，已发现铜、铅、锌、锰、铁、石灰石等矿藏带9处，洋芋、林果、亚麻、草编、蔬菜、药材、小杂粮、山野菜等自然资源开发前景相当广阔。全县拥有劳动力资源21万人，具有抢占劳动力密集型市场的明显优势。主要农作物有冬小麦、玉米、洋芋，是陇东洋芋、果品、胡麻、荞麦、蚕豆、中药材的重要产区，县城以西洛河两岸，盛产果菜，素有“瓜果之乡”美誉，以小尾寒羊为主的畜牧业生产日益发展壮大。有110千伏和35千伏变电站6处，电力供应比较充足。

#### (2) 气候条件

庄浪县境属大陆性季风气候。县境内南北气温差异大，年平均气温7.9℃；降雨偏少，年均降雨量为547.8毫米；光热资源丰富，年均日照时为2179小时。

### 1.3、旅游景区

庄浪县历史悠久，人杰地灵，是中华民族早期发祥地之一。境内已发县古文化遗址400多处，有国家级森林公园云崖寺、省级文物保护单位云崖石窟及紫荆山、陈家洞、吴王坟山、关山天池朝那湫等许多自然和人文景观。构成了“梯田王国”魅力独具的旅游风景线。县上以云崖寺创建国家AAA级风景名胜区为龙头，加大旅游景点和宾馆饭店的投资力度，使旅游基础设施和相关配套设施建设发生了明显的变化。投资75万元，建成云崖寺码头至石窟道路1.7公里、水库至石窟人行道3.5公里。在竹林寺水库投放旅游船只3艘。开通了朝那湫景区道路7.5公里。在紫荆山投资90万元进行了全面维修和加固，并建成了三清殿。2005年，

紫荆山被国家旅游局评定为国家AA级景区。

### 云崖寺

云崖寺在今庄浪县韩店乡东南，距离庄浪县城28公里的关山自然森林峡谷深处。因寺内石窟众多，景色秀丽，与平凉崆峒山、天水麦积山、仙人崖等胜地齐名，被列为国家级森林公园、国家级文物保护单位。云崖寺所在山峰，古称主山。清《嘉庆重修一统志》记载：“以山势独高而名，其中峰岭回环，溪流萦带。”以云崖寺为中心，在方圆不到5公里的范围内，有著名的八大寺以及店湾、店峡、木匠爷崖石窟和三教洞，形成一条蔚为壮观的石窟群。

### 紫荆山

紫荆山，平地突兀于庄浪县城之中，因山阴遍植紫荆树而得名。紫荆山游览区面积1.5平方米，集自然景观与人文景观于一本，山势玲珑剔透，雄浑壮观，环境幽雅，令人陶醉。“洛河横烟”、“紫荆香霭”等景观及其玉虚宫、十王殿、文昌楼、关帝庙、显圣阁、药王洞等十多处见于史籍志书的名胜古迹，使紫荆山久负盛名，游客络绎不绝。

### 陈家洞石窟

庄浪县陈家洞石窟为甘肃省级文物保护单位，位于庄浪县城东北30公里处，利用天然崖坎凿造而成，有窟龕9座，内多为宋代以后的泥塑和彩绘。其保存最完好、最有艺术和文物价值的，是成像于晋太和年间、镌刻在一巨石上的三尊摩崖雕像，带有浓厚的西部民族特色。而屹立于另一巨石上建造于唐代的七级玲珑宝塔，则与三巨佛相为映衬。该景区内景色秀美，林木葱郁，一条源于关山分水岭的清溪从洞窟前流过，北崖峭壁高耸，危石凌空；谷底流水淙淙，幽冥渺远。夏秋之际，轻风徐来，松涛阵阵，志书所载“洞峡松风”即属此境。

### 关山天池朝那湫

关山天池朝那湫，位处庄浪县郑河乡上寨村东北湫头山(为六盘山脉)巅，海拔2535米，距县城30公里，属渭河发源地之一。因其处于朝那湫故古地，故名

朝湫。朝那湫由前后两个大湫和周围许多星星点点的小湫组成。前湫以湫头山为背景，海拔2200米，湫广30余亩，状若卧蚕，其深莫测，冬夏旱涝无所增损。四周平缓开阔，土肥水润，本属于林木生长的好地境，但这里的人们独具匠心，累人工剪辑，剔除深林密树，但留青草绿茵，山水搭配，使灵湫的天然美姿更加裸露。每到夏秋两秀，湫内青波荡漾，落日溶金；湫畔牛羊遍野，牧笛声脆，极富诱人色彩。后湫位于湫头山右侧，距前湫不足半里，湫广20余里，形似弯月。她不象前湫那样明媚、爽朗、盈满，却以深浅无常为人所奇。湫水时多时少，水中遍生红色水草，使湫面发赤。四周林木参天，百草丰茂，游人罕至。只有那座历史悠久悠久的朝那祠，至今香烟不断。东关山与宁夏泾源县接界，北靠永宁乡林带，南与韩店森林毗连，西至郑河乡，自然植被良好，峰峦环拱，有天然林33193亩。朝那湫地处东关山最高峰杏木山和石峪子梁顶。它东南与驰名中外的云崖寺毗邻，北与陈洞石窟的另一颗明珠—陈家洞相接，珠联璧合，成为甘肃省在庄浪县境内的旅游胜地。

#### 1.4、经济概况

近年来，在县委、县政府的正确领导下，坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观为统领，以新农村建设为主线，抢抓机遇，苦干实干，使全县经济社会和各项社会事业得到了长促发展。全县地区生产总值年均增长11%，2005年突破10亿元，大口径财政收入同口径年均增长12.1%，达到3658万元，全社会固定资产投资年均增长24.3%，达到4.5亿元，农业增加值年均增长8.8%，达到3.96亿元，粮食总产量年均增长3.9%，达到13.9万吨，农民人均纯收入年均增长7.2%，达到1554元，全县工业增加值年均增长11.5%，达到2.84亿元，城镇居民人均可支配收入年均增长9.2%，达到6228元。至2006年底，全县国内生产总值达到10.44亿元，增长11.2%；大口径财政收入完成3700万元，增长1.9%，地方财政收入完成2600万元，增长15.1%；全社会固定资产投资完成6.09亿元，增长20.6%；规模以上工业增加值6078万元，增长55.4%；社会消费品零售总额完成



4.35亿元,增长12.4%;城镇居民人均可支配收入达到6766万元,增长8.7%;农民人均纯收入1658元,增长7%;粮食总产量12.79万吨。2015年底,全县生产总值28.04亿元,大口径财政收入1.44亿元,公共财政预算收入9115万元,城镇居民人均可支配收入13077元,农民人均纯收入3274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。由于估价对象位于庄浪县,隶属于甘肃省平凉市,影响房产价值的一般因素主要来源于平凉市,故在本次估价中以平凉市为市场背景来分析其一般影响因素:

### 1、区域概况

#### 1.1、位置境域

平凉市位于甘肃省东部,陕、甘、宁三省(区)交汇处,地处北纬34°54'至35°43',东经108°30'至107°45'之间,海拔在890—2857米之间。

#### 1.2、区域简介

平凉是甘肃省下辖的地级市,位于甘肃省东部,六盘山东麓,泾河上游,为陕甘宁交汇几何中心“金三角”,横跨陇山(关山),东邻陕西咸阳,西连甘肃定西、白银,南接陕西宝鸡和甘肃天水,北与宁夏固原、甘肃庆阳毗邻。

平凉是中国西北地区重要的畜牧业基地和皮毛集散地,甘肃省主要农林产品生产基地和畜牧业。

平凉素有“陇上旱码头”之称,是古“丝绸之路”必经重镇,史称“西出长安第一城”。平凉自古为屏障三秦、控驭五原的重镇,是“兵家必争之地”和陇东传统的商品集散地,中原通往西域和古丝绸之路北线东端的交通和军事要冲,不仅是西北地区的公路枢纽,而且是欧亚大陆桥第二通道的重要中转站。

#### 1.3、行政区划

截至2013年,平凉市辖1个市辖区(崆峒区)、6个县(泾川县、灵台县、崇

信县、华亭县、庄浪县、静宁县)。

#### 1.4、气候

平凉属于泾渭河冷温带亚湿润区。在农业气候区划中,属于陇东温和半湿润农业气候区。根据气象上通常把气候平均温度大于22℃定为夏季,小于10℃定为冬季,10至22℃以下为春、秋季的标准划分。春、夏季106天,秋季为77天,冬季为182天。又根据物候反映和农事活动划分四季,则把0℃以上至15℃以下定为春季,15℃以上定为夏季,15℃以下至0℃以上定为秋季,0℃以下定为冬季。四季按此标准划分,春季为3、4、5月,夏季为6、7、8月,秋季为9、10、11月,冬季为12、1、2月。

平凉市气候总的特点是南湿、北干、东暖、西凉。由于地形和海拔高度的影响,气候的垂直差异明显。一般规律是:海拔每升高100米,生长季缩短5天,大于10℃的积温减少107℃,无霜期减少3.1天。

平凉市年平均降水量511.2毫米。各季降水量分布很不均匀,冬春雨少,6月下旬进入雨季,至10月上旬左右结束。主要降水集中在7、8、9三个月。降水的年际变化也很大,1964年降水量最多,达744.5毫米,1942年最少,只有249.9毫米,每隔3至10年就出现一个枯水年(降水量小于400毫米)。枯水年过后一般都紧接一个丰水年(降水量为600毫米)。由于陇山余脉的地形影响,降水的区域分布比较明显,但总的趋势是由西南向西北递减,西南部山区年平均降水量可达600毫米以上,西北部的安国、大秦、西阳一带降水量在500毫米以上,泾河川区及北部塬区降水量在550毫米左右。

平凉市全年大部分时间受高空西风环流影响,平均风速2.16米/秒(2级),多年平均出现最大风速17米/秒(8级)9次,年内最多25次。秋冬季为西北风,春夏季多为东南风或东风。全年出现风向较多的有东、东东南、东南,西、西西北、西北,形成一个明显的与川道走向一致的地形风。

#### 1.5、人口民族

2015年末全市常住人口209.8万人,比上年末增加0.57万人。城镇人口76.09万人,占常住人口的36.27%,比上年提高1.8个百分点。按年龄分,0-14岁人口37.83万人,占18.03%;15-64岁人口152.73万人,占72.8%,65周岁及以上人口19.24万人,占9.17%。2017年末全市常住人口211.28万人。

全市有回、蒙古、满、藏、彝、维吾尔、苗、壮、布依、朝鲜、侗、瑶、白、土家、哈尼、哈萨克、黎、傣、佤、畲、东乡、土、达斡尔、羌、撒拉、锡伯、普米、塔吉克、怒、保安、裕固、独龙、赫哲族共33个少数民族,少数民族人口16.2万多人,占全市总人口的7.3%,其中回族约16万人,占少数民族总人口的98.8%;分布在崆峒区的大寨、上杨、峡门、白庙、寨河、大秦、西阳等7个乡和华亭县神峪、山寨2个乡,共有110个回族村,530个纯回族社。

全年人口出生率12.31‰,比上年上升0.12个千分点;人口死亡率6.23‰,比上年上升0.04个千分点;人口自然增长率6.08‰。

#### 1.6、经济概况

经过历届班子和广大干部群众多年坚持不懈的努力,平凉市培育形成了煤电化、草畜、果菜、旅游四大主导产业,打造推出了“平凉煤电”“平凉红牛”“平凉金果”“平凉旅游”四大产业品牌,现有火电装机容量420万千瓦,煤炭产能2914万吨,煤制甲醇60万吨;肉牛饲养量113万头,“平凉红牛”成为全国唯一的活牛类证明商标;苹果栽植面积累计达到260万亩,年产量超过100万吨,“平凉金果”成为国家商标局注册的第一个市级苹果类证明商标;崆峒山、大云寺·王母宫大景区建设快速推进,养生产业初具规模,旅游接待人数、旅游综合收入连续多年排在全省前列,成为甘肃东部极具吸引力的旅游热点城市。2017年,全市实现地区生产总值388.91亿元,增长3.8%。其中,第一产业增加值107.02亿元,增长4.8%;第二产业增加值95.31亿元,增长2.2%;第三产业增加值186.58亿元,增长4.1%。按常住人口计算,全市人均生产总值18450元,增长3.4%。三次产业结构由上年的28.0:24.8:47.2调整为27.5:24.5:48,与上年相比,第一、二产业

所占比重分别下降0.5、0.3个百分点，第三产业比重上升0.8个百分点。

## 2、房地产制度与房地产市场

### (1) 甘肃省房地产制度与房地产市场

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，甘肃省人民政府出台了《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年内购房合同或房屋所有权证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。

### (3) 平凉市房地产市场状况

2016年,平凉市认真贯彻落实中央和省委、省政府去房地产库存工作精神,针对各县区房价、存量、规模、结构不一的实际情况,坚持因地制宜,因城施策,多措并举,全力化解房地产库存。

截至2016年底，全市商品房库存14285套149.89万平方米，较2015年净减少67.3万平方米，下降31%，库存消化周期降至18个月以内，较2015年缩短7.5个月。通过综合施策，全市房地产市场趋于稳定，销售逐步回暖，商品房库存量持续增长的态势得到有效遏制并总体呈下降态势，为全市经济平稳运行发挥了积极的作用。截至2017年，平凉市完成老旧小区改（扩、翻）建31处、受益1.7万人。

### （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。估价对象规划用途为住宅，现状用途亦为住宅，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场勘查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

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，估价对象实际用途是住宅用房，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<sub>i</sub>—第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>——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/m<sup>2</sup>）

$A_i$  —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

估价对象1、庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室价值测算过程如下：

#### 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，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、房屋性质、房地产其他因素情况。

### 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		庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区 4 号楼（城建 3 号楼）7 单元 301	水洛镇北滨河路中天花园	水洛镇北滨河路中天花园	水洛镇北滨河路宁静小区	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	4,506	4,662	4,254	
证载建筑面积（m <sup>2</sup> ）		145.35 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	
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 06 月	2018 年 03 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
		总层数/所在楼层	6/3	6/2	6/5	6/6
		朝向	东西	南北	南北	南
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	一面采光
		景观	无	无	无	无
	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	四室二厅一厨二卫附带地下室	三室二厅一厨一卫附带地下室	三室二厅一厨一卫附带地下室	二室二厅一厨一卫附带地下室
		装修情况	中等装修	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	2008 年（八成）	2008 年（八成）	2008 年（八成）	2008 年（八成）
	权 益 状 况	租约限制	无	无	无	无
		房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房
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 <sup>2</sup> )		待估	4,506	4,662	4,254	
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	稍差	稍差	较差
		朝向	基准	优	优	稍优
		采光	基准	相似	相似	稍差
		景观	基准	相同	相同	相同
	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	较差	较差	差
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		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-1、-1、-2；

楼层	1, 6层	2, 5层	3, 4层
调整系数	-2%	-1%	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+3、+3、+1；

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、-1；

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、102、98；

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：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-2、-2、-3；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

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存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取98、98、97；

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 <sup>2</sup> )		待估	4,506	4,662	4,254	
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	-1	-1	-2
		朝向	0	+3	+3	+1
		采光	0	0	0	-1
		景观	0	0	0	0
		小计	100	102	102	98
	实物状 况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	-2	-2	-3
		装修情况	0	0	0	0
		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	98	98	97	
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 <sup>2</sup> )	4,506			4,662			4,254		
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	/	102	100	/	102	100	/	98
实物状况修正	100	/	98	100	/	98	100	/	97
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	4,508			4,664			4,475		

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较小，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。

$$\text{单价} = (4,508 + 4,664 + 4,475) \div 3 = 4,549 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

II、收益法测算过程：（以下计算以1m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —未来第 i 年的净收益（元，元/ m<sup>2</sup>）

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		庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区 4 号楼(城建 3 号楼) 7 单元 301	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	9	9	8	
规模 (面积) m <sup>2</sup>		145.35 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
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、燃气等	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、燃气等	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、燃气等	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、燃气等	
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 03 月	2018 年 04 月	2018 年 02 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
		总层数/所在楼层	6/3	6/5	6/4	6/2
		朝向	东西	南北	南北	东西
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
		景观	无	无	无	无
	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	四室二厅一厨二卫附带地下室	三室二厅一厨一卫附带地下室	三室二厅一厨一卫附带地下室	四室二厅一厨二卫附带地下室
		装修情况	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
		新旧程度	2008 年 (八成)	2008 年 (八成)	2008 年 (八成)	2008 年 (八成)
		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	商品房	商品房	商品房	商品房



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		庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区 4 号楼(城建 3 号楼) 7 单元 301	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	9	9	8	
规模 (面积) m <sup>2</sup>		145.35 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
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
		总层数/所在楼层	基准	稍差	相似	稍差
		朝向	基准	优	优	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	较差	较差	相似
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		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-1、0、-1；

楼层	1, 6层	2, 5层	3, 4层
调整系数	-2%	-1%	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+3、+3、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；

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、103、99；

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-2、-2、0；

装修情况调整：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；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取98、98、100；

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		庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区 4 号楼（城建 3 号楼）7 单元 301	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	水洛镇北滨河路宁静小区	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格（元/m <sup>2</sup> /月）		待估	9	9	8	
规模（面积）m <sup>2</sup>		145.35 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
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	0
		环境质量	0	0	0	0
		噪音影响	0	0	0	0
		居住氛围	0	0	0	0
		总层数/ 所在楼层	0	-1	0	-1
		朝向	0	+3	+3	0
		采光	0	0	0	0
		景观	0	0	0	0
		小计	100	102	103	99
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	-2	-2	0
		装修情况	0	0	0	0
		新旧程度	0	0	0	0
		室内设备	0	0	0	0
		小计	100	98	98	100
	权 益 状 况	租约限制	0	0	0	0
		其他因素	0	0	0	0
		房屋性质	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		
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> )	9			9			8		
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	/	102	100	/	103	100	/	99
实物状况修正	100	/	98	100	/	98	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	9			9			8		

5. 求取修正后比准单价

上述三个可比实例位于同一区域，修正后结果差异较小，符合客观情况，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。

$$\text{则区域内类似住宅用房客观租金比准价格} = (9+9+8) \div 3 \approx 9 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月)}$$

6. 测算房地产年总收益（以下计算以1m<sup>2</sup>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，租金面积为房屋建筑面积，地下室附带出租，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、燃气等，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%。

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

$$=9 \times 12 \times 1 \times (1-2\%) \times 100\%$$

$$\approx 106 \text{元/m}^2$$

## 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 1%。

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

$$= 106 \times 1\%$$

$$\approx 1 \text{元/m}^2$$

### (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 1% 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，估价对象为混合结构的多层住宅楼，本次评估参照《平凉市市地区建筑安装工程社会平均成本》公布的建筑安装工程社会平均成本，结合平凉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 1,649 元/m<sup>2</sup>。

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

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

$$= 1,649 \times 1\%$$

$$\approx 16 \text{元/m}^2$$

### (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2008年，混合结构，已使用10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40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%）

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

估价对象建成于2008年，房屋已使用年限为10年，则：

房屋现值 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

保险费 = 房屋现值 × 保险费率

$$\text{年折旧费} = 1649 \text{ 元/m}^2 \times (1-2\%) \div 50 \approx 32 \text{ 元/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 1649 - 32 \times 10 \\ &= 1329 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1329 \times 0.2\% \\ &\approx 3 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (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；其余为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：月租金 - 800 - 准予扣除项目（房产税） - 实际发生的修缮费用（以 800 元为限）] \* 10%。依此计算其个人所得税约为：2 元/m<sup>2</sup>·年。

$$\begin{aligned} \text{税金} &= \text{房地产年总收益} \times 4\% + \text{个人所得税} \\ &= 106 \times 4\% + 2 \\ &\approx 6 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 \text{房地产年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税费} \\
 &= 1 + 16 + 3 + 6 \\
 &= 26 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

6. 确定房地产年纯收益

$$\begin{aligned}
 \text{房地产年纯收益} &= \text{有效年收入} - \text{房地产年总费用} \\
 &= 106 - 26 \\
 &= 80 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

7. 确定房地产总价值

(1) 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—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 5.0%。

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（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	1.5%	
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	5.0%	

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2008年，混合结构，已使用10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40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38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，居住区成熟度较高，居住环境较好，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。考虑目前庄浪县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；该区域人口密度较大，居住区成熟度较高，居住环境较好。故此次评估中估价对象租金上涨比率均为3.0%。

### (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—一年租金递增比率

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= [80 / (5.0\% - 3.0\%)] \times \{ 1 - [(1+3.0\%) / (1+5.0\%)]^{40} \} \\ &\approx 2,147 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

### 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，两种评估方法对估价对象理论上均较适，比较法测算结果为：4,549元/m<sup>2</sup>，收益法的测算结果为：2,147元/m<sup>2</sup>，两者之间差距较大，根据调查，在现阶段房地产市场条件下，比较法测算结果更能准确、客观地反应的估价对象市场价值，故本次评估中以两种方法加权平均数作为最终估价结果，即比较法测算结果权重取100%，收益法取0。即：

$$\text{评估单价} = \text{比较法单价} \times 100\% + \text{收益法单价} \times 0$$

$$=4,549\text{元}/\text{m}^2$$

评估总价=单位面积价格×建筑面积

$$=4,549\text{元}/\text{m}^2 \times 145.35\text{m}^2$$

$$=661,197.15\text{元}$$

$$\approx 661,197\text{元}$$

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。

估价对象2、庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室价值测算过程如下：

#### 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，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、房屋性质、房地产其他因素情况。

### 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		庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼 2-401 室	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	4,112	4,015	3,968	
证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )		94.46 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
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 06 月	2018 年 03 月	2018 年 06 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
		总层数/所在楼层	6/4	6/4	6/2	6/5
		朝向	东西	东西	东西	东西
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	一面采光
	景观	无	无	无	无	
	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	三室二厅一厨一卫 附带炭房	二室二厅一厨一卫 附带炭房	二室二厅一厨一卫 附带炭房	二室一厅一厨一卫 附带炭房
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		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	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)
	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 <sup>2</sup> )		待估	4,112	4,015	3,968	
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	稍差	稍差
		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	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	稍差	稍差	较差
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		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。

4) 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、-1、-1；

楼层	1, 6层	2, 5层	3, 4层
调整系数	-2%	-1%	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；

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100、99、99；

5) 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：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-1、-1、-2；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

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存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取99、99、98；

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 <sup>2</sup> )		待估	4,112	4,015	3,968
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	-1
		朝向	0	0	0
		采光	0	0	0
		景观	0	0	0
		小计	100	100	99
	实物状 况	建筑结构	0	0	0
		面积大小	0	0	0
		房型	0	-1	-1
		装修情况	0	0	0
		物业管理	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	99	99	
权益状 况	租约限制	0	0	0	
	房屋性质	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/m <sup>2</sup> )	4,112			4,015			3,968		
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	/	100	100	/	99	100	/	99
实物状况修正	100	/	99	100	/	99	100	/	98
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	4,154			4,097			4,090		

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较小，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。

$$\text{单价} = (4,154 + 4,097 + 4,090) \div 3 \approx 4,114 (\text{元}/\text{m}^2)$$

II、收益法测算过程：（以下计算以1m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> —未来第 i 年的净收益（元，元/ m<sup>2</sup>）

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		庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼 2-401 室	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	8	9	8	
规模 (面积) m <sup>2</sup>		94.46 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	
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、燃气等	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、燃气等	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、燃气等	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、燃气等	
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 03 月	2018 年 04 月	2018 年 02 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
		总层数/所在楼层	6/4	6/5	6/3	6/2
		朝向	东西	东西	东西	东西
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
		景观	无	无	无	无
	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	三室二厅一厨一卫附带炭房	三室二厅一厨一卫附带炭房	二室二厅一厨一卫附带炭房	二室二厅一厨一卫附带炭房
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		新旧程度	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)	1996 年 (约六成)
		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		庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼 2-401 室	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	8	9	8	
规模 (面积) m <sup>2</sup>		94.46 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	
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
		总层数/所在楼层	基准	稍差	相似	稍差
		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	相似	稍差	稍差
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		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-1、0、-1；

楼层	1, 6层	2, 5层	3, 4层
调整系数	-2%	-1%	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；

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99、100、99；

6) 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0、-1、-1；

装修情况调整：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；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、99、99；

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		庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼 2-401 室	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	水洛镇县五金公司家属院	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	8	9	8	
规模 (面积) m <sup>2</sup>		94.46 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	
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	0
		环境质量	0	0	0	0
		噪音影响	0	0	0	0
		居住氛围	0	0	0	0
		总层数/ 所在楼层	0	-1	0	-1
		朝向	0	0	0	0
		采光	0	0	0	0
		景观	0	0	0	0
		小计	100	99	100	99
	实物 状况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	0	-1	-1
		装修情况	0	0	0	0
		新旧程度	0	0	0	0
		室内设备	0	0	0	0
		小计	100	100	99	99
	权益 状况	租约限制	0	0	0	0
		其他因素	0	0	0	0
		房屋性质	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		
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> )	8			9			8		
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	/	99	100	/	100	100	/	99
实物状况修正	100	/	98	100	/	98	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	8			9			8		

### 5. 求取修正后比准单价

上述三个可比实例位于同一区域，修正后结果差异较小，符合客观情况，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=  $(8+9+8) \div 3 \approx 8$  (元/m<sup>2</sup>·月)

### 6. 测算房地产年总收益（以下计算以1m<sup>2</sup>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，租金面积为房屋建筑面积，地下室附带出租，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、燃气等，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

$$=8 \times 12 \times 1 \times (1-2\%) \times 100\%$$

$$\approx 94 \text{元/m}^2$$

## 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 1%。

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

$$= 94 \times 1\%$$

$$\approx 1 \text{元/m}^2$$

### (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 1% 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，估价对象为混合结构的多层住宅楼，本次评估参照《平凉市市地区建筑安装工程社会平均成本》公布的建筑安装工程社会平均成本，结合平凉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 1,649 元/m<sup>2</sup>。

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

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

$$= 1,649 \times 1\%$$

$$\approx 16 \text{元/m}^2$$

### (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1996年，混合结构，已使用22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28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%）

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

估价对象建成于1996年，房屋已使用年限为22年，则：

房屋现值 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

保险费 = 房屋现值 × 保险费率

$$\text{年折旧费} = 1649 \text{ 元/m}^2 \times (1-2\%) \div 50 \approx 32 \text{ 元/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 1649 - 32 \times 22 \\ &= 945 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋现值} \times \text{保险费率} \\ &= 945 \times 0.2\% \\ &\approx 2 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (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。

- ⑨ 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；
- ⑩ 城市维护建设税：免征；
- ⑪ 教育费附加及地方教育费附加：免征；
- ⑫ 水利基金：免征；
- ⑬ 土地使用税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉免征；
- ⑭ 印花税：〈财税 2008（24）号文第二条第 2 款〉免征；
- ⑮ 房产税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算；
- ⑯ 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：月租金 - 800 - 准予扣除项目（房产税） - 实际发生的修缮费用（以 800 元为限）] \* 10%。估价对象月租金不足 800，免征个人所得税，即 0 元/m<sup>2</sup>·年。

$$\begin{aligned} \text{税金} &= \text{房地产年总收益} \times 4\% + \text{个人所得税} \\ &= 94 \times 4\% + 0 \\ &\approx 4 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{房地产年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税费} \\
 &= 1 + 16 + 2 + 4 \\
 &= 23 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

6. 确定房地产年纯收益

$$\begin{aligned}
 \text{房地产年纯收益} &= \text{有效年收入} - \text{房地产年总费用} \\
 &= 94 - 23 \\
 &= 71 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

7. 确定房地产总价值

(1) 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—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 5.0%。

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（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	1.5%	
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	5.0%	

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1996年，混合结构，已使用22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28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28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，居住区成熟度较高，居住环境较好，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。考虑目前庄浪县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；该区域人口密度较大，居住区成熟度较高，居住环境较好。故此次评估中估价对象租金上涨比率均为3.0%。

### (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—一年租金递增比率

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= [71 / (5.0\% - 3.0\%)] \times \{ 1 - [(1+3.0\%) / (1+5.0\%)]^{28} \} \\ &\approx 1,478 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

### 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，两种评估方法对估价对象理论上均较适，比较法测算结果为：4,114元/m<sup>2</sup>，收益法的测算结果为：1,478元/m<sup>2</sup>，两者之间差距较大，根据调查，在现阶段房地产市场条件下，比较法测算结果更能准确、客观地反应的估价对象市场价值，故本次评估中以两种方法加权平均数作为最终估价结果，即比较法测算结果权重取100%，收益法取0。即：

$$\text{评估单价} = \text{比较法单价} \times 100\% + \text{收益法单价} \times 0$$

$$=4,114\text{元}/\text{m}^2$$

评估总价=单位面积价格×建筑面积

$$=4,114\text{元}/\text{m}^2 \times 94.46\text{m}^2$$

$$=388,608.44\text{元}$$

$$\approx 388,608\text{元}$$

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庄浪县人民法院的委托，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，估价人员经过实地勘查和测算，对估价对象采用比较法、收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一八年七月十三日的估价结果为：

**评估总价：¥1,049,805元，大写（人民币）：壹佰零肆万玖仟捌佰零伍元整。**

（详见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元) (个位取整)	备注
1	庄浪县水洛镇北滨河路宁静小区4号楼（城建3号楼）7单元301室	145.35	4,549	661,197	
2	庄浪县水洛镇县五金公司家属院二号楼2-401室	94.46	4,114	388,608	
	<b>合计</b>	<b>239.81</b>		<b>1,049,805</b>	



## 五、附件

- 1、《甘肃省庄浪县人民法院价格评估委托书》【（2017）甘0825执679号之一】；
- 2、《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》；
- 3、评估对象照片及位置示意图；
- 4、估价机构资质证书复印件；
- 5、估价人员的资质证书复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件。